

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного нежилого помещения по адресу:

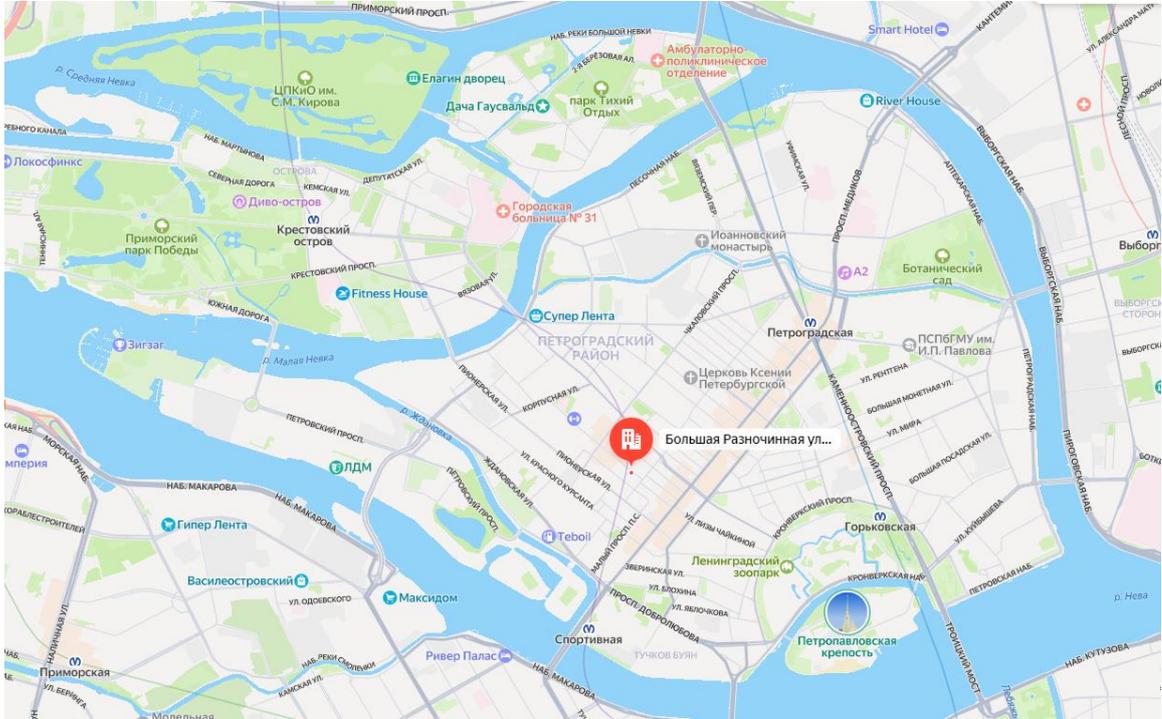
Санкт-Петербург, ул. Большая Разночинная дом 4, литера. А, помещение 1-Н

1. Данные об отчете

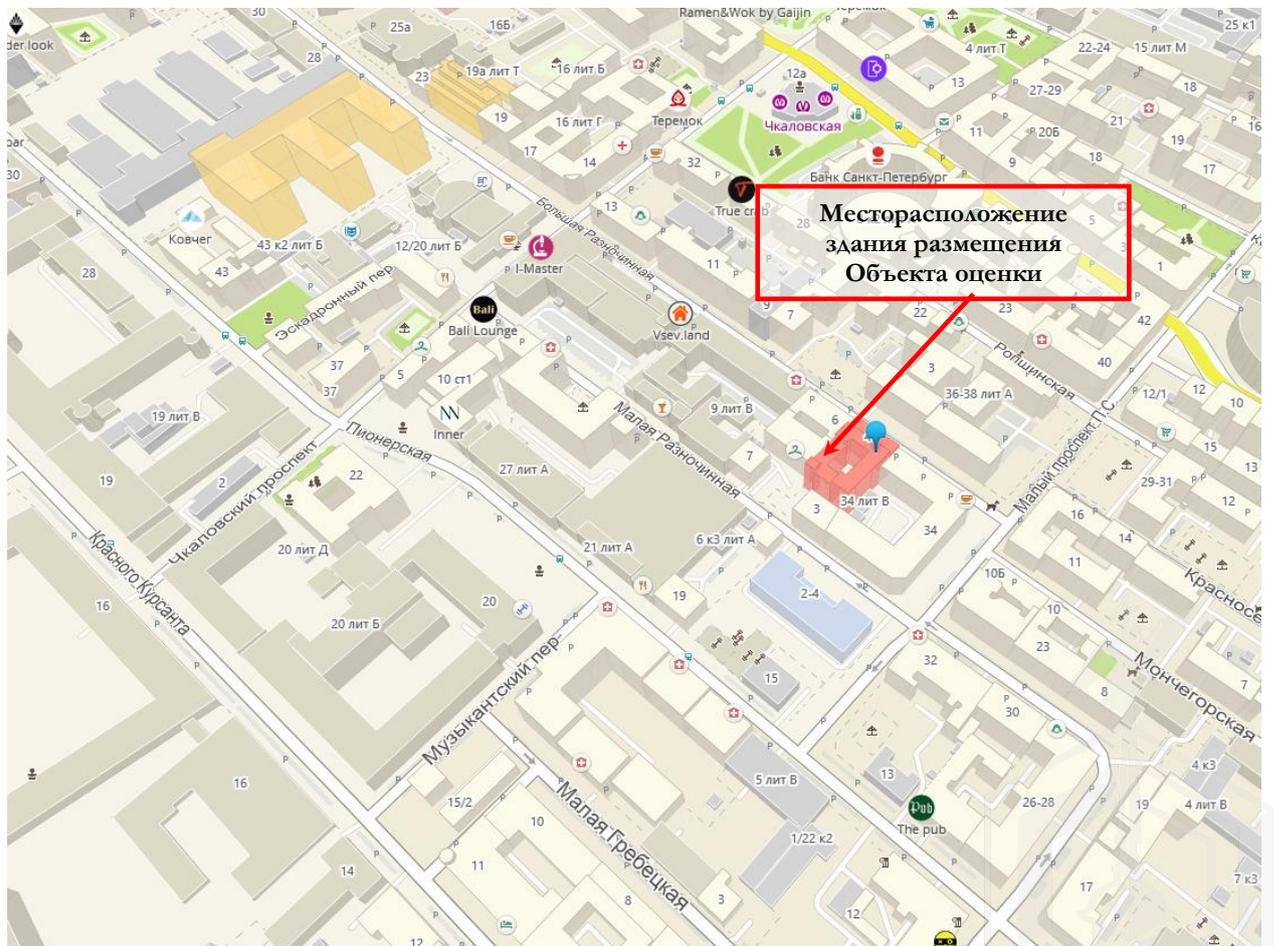
- 1.1. Дата оценки: 16 августа 2024 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:07:0314301:1005
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1911
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	7
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

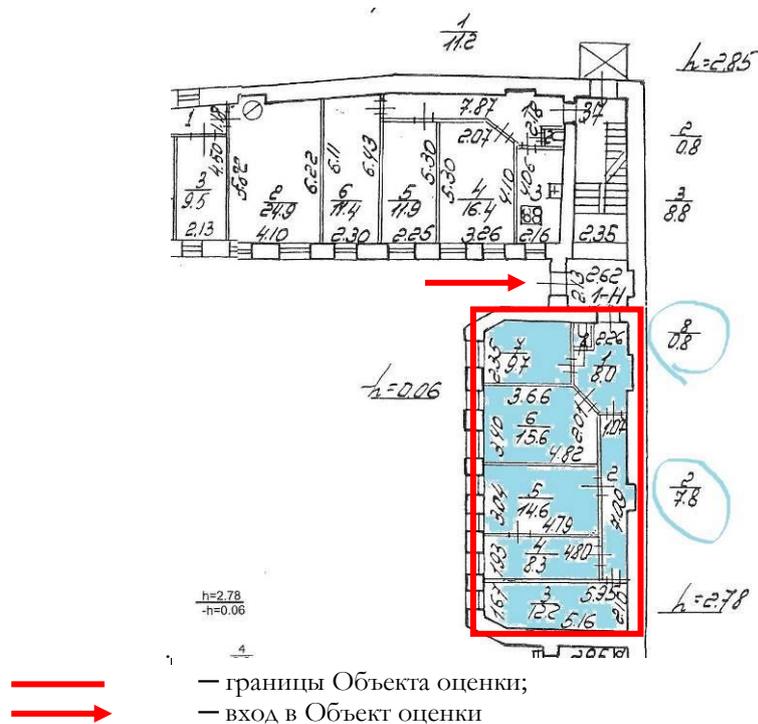
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147262947
Кадастровый номер объекта	78:07:0314301:1181	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147262947
Общая площадь, кв. м	78	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147262947
Занимаемый объектом этаж	цоколь	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147262947
Высота помещения, м	2,78	В соответствии с планом этажа
Размер заглубления, м	0,06	В соответствии с планом этажа
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	согласно данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть	согласно данным визуального осмотра
Вход	общий со двора	согласно данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжения, канализации	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 15.04.2024 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц	согласно данным визуального осмотра
Наличие перепланировок	в ч.п.1 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.; перегородки с дверями между ч.п.1,6,7 демонтированы; установлены новые перегородки с дверными проемами, образованы 2 новые ч.п., в одной из вновь образованных ч.п., оборудована душевая; в перегородке между ч.п.1 и ч.п.8 дверной проем зашит, оборудован новый дверной проем с дверью рядом; в ч.п.2 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.; в перегородке между ч.п.2 и ч.п.6 оборудован дверной проем; в перегородке между ч.п.4 и ч.п.5 дверной проем зашит;	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 15.04.2024 г.

¹ Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



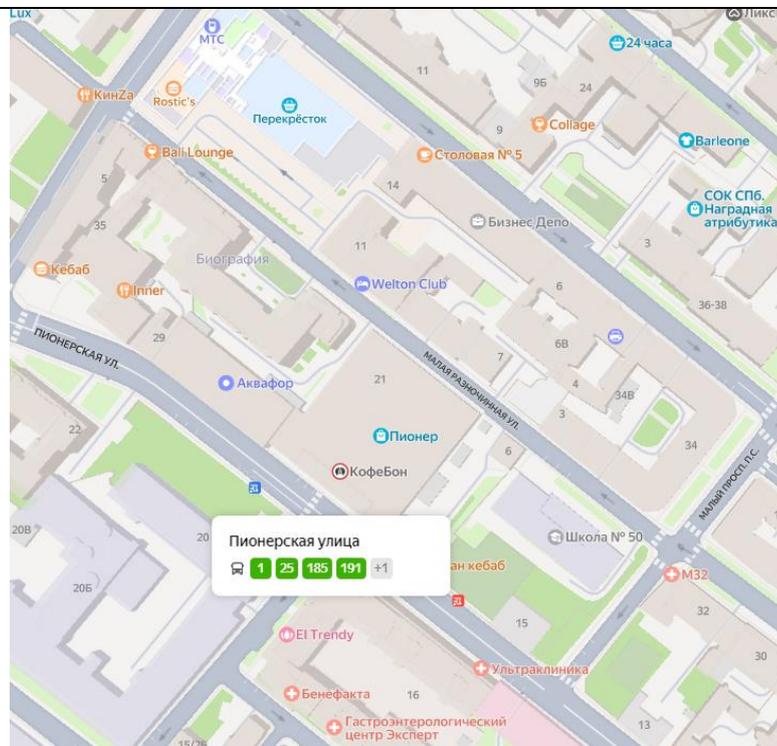
План помещения



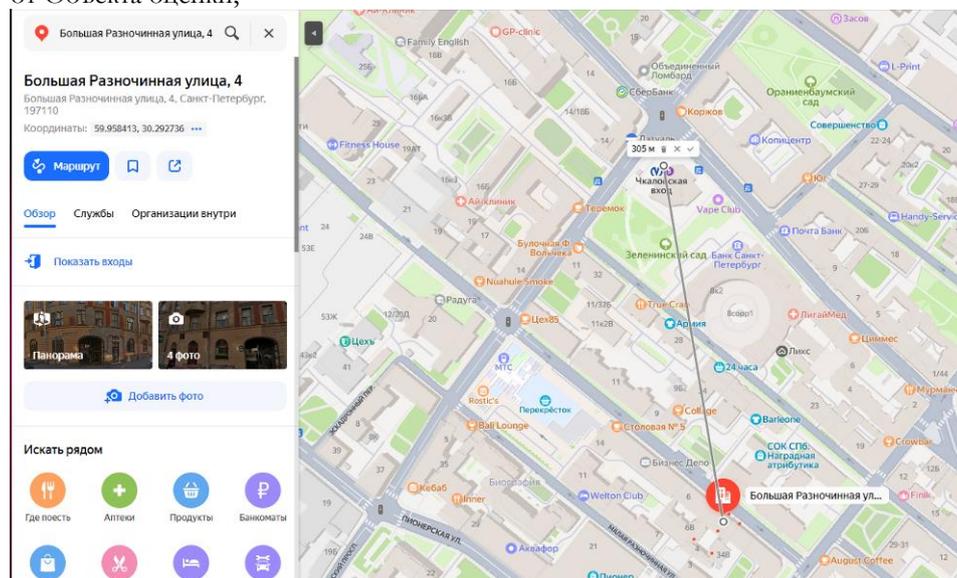
2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на «красной линии», на пересечении Малый проспект П.С. и Большой Разночинной. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, магазины, рестораны и бары. В ближайшем окружении находится Ветеринарная клиника, продовольственный магазин, и другие коммерческие организации. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-7-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположены Зеленинский сад. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Разночинная улица в районе расположения Объекта оценки характеризуются высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Пионерская улица» расположена на удалении около 280 метров (3 минута пешком), где курсируют:</p>

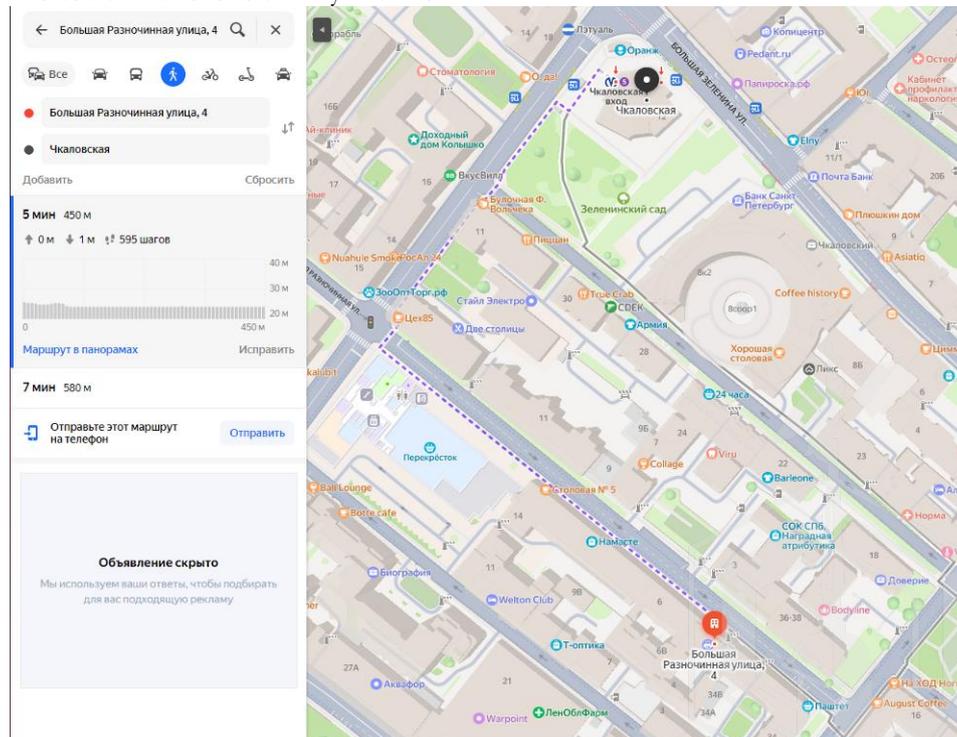




Ближайшая станция метро «Чкаловская» расположена на удалении около 305 м от Объекта оценки,



что составляет около 5 минут пешком



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 31.05.2024г. № КУВИ-001/2024-147262947 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 05.04.2024 № 01-43-7818/24-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Разночинная улица, дом 4, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(07)01).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

* Исторические здания – здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах – построенные до 1917 г.; в остальных районах – до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов».

Фотографии объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Малый проспект Петроградской стороны)

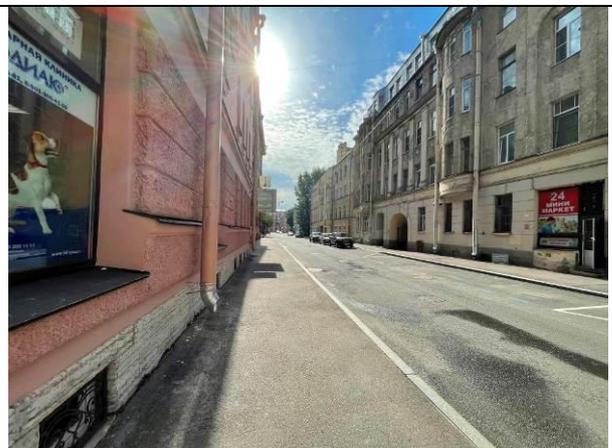


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Мончегорская улица)

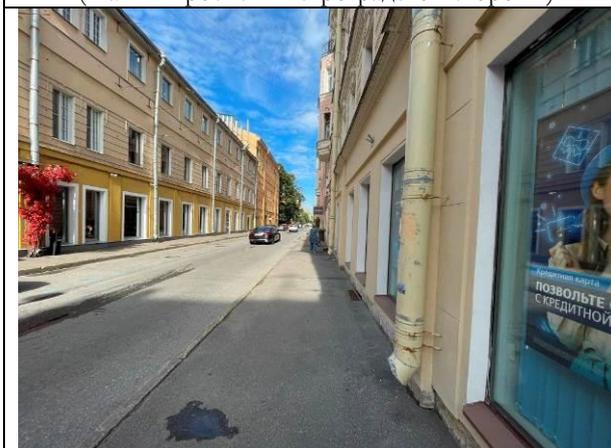


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Рошпинская улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Красносельская улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (большая Разночинная улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (большая Разночинная улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Адрес Объекта оценки

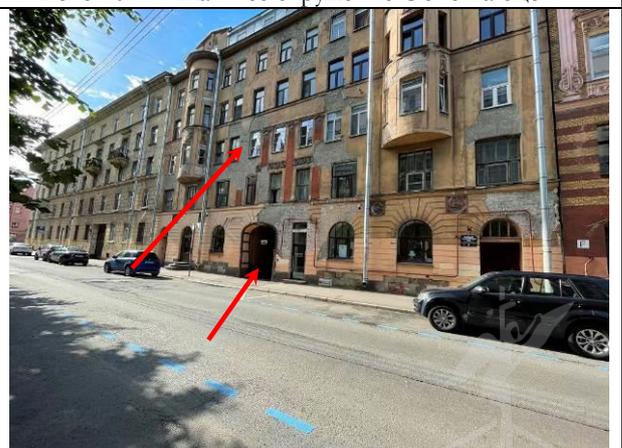


Фото 12. Вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки





Фото 13. Проход через арку к Объекту оценки

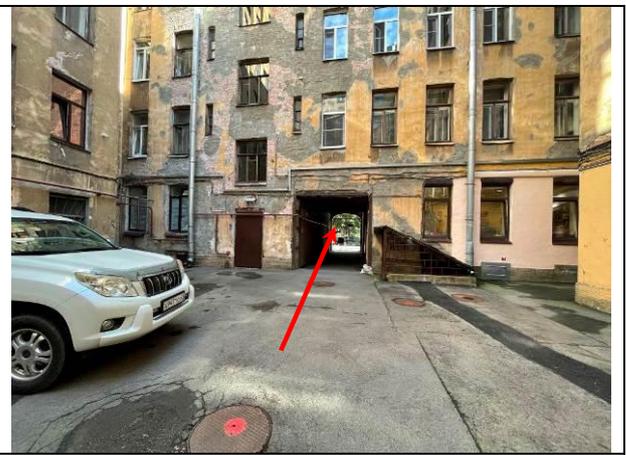


Фото 14. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 15. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 17. Вид здания расположения Объекта оценки, оконная группа Объекта оценки



Фото 18. Входная группа Объекта оценки, (1 общий со двора)

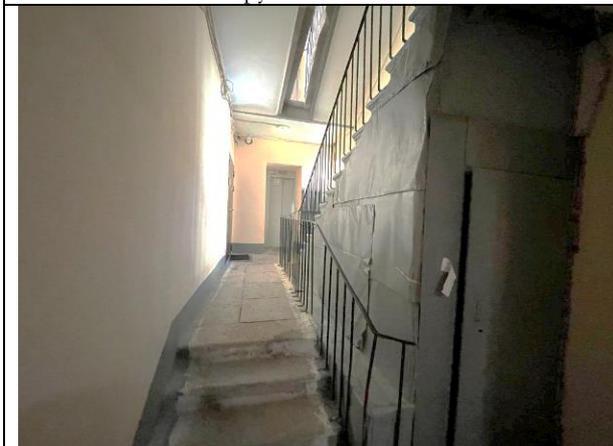


Фото 19. Лестничный проём Объекта оценки

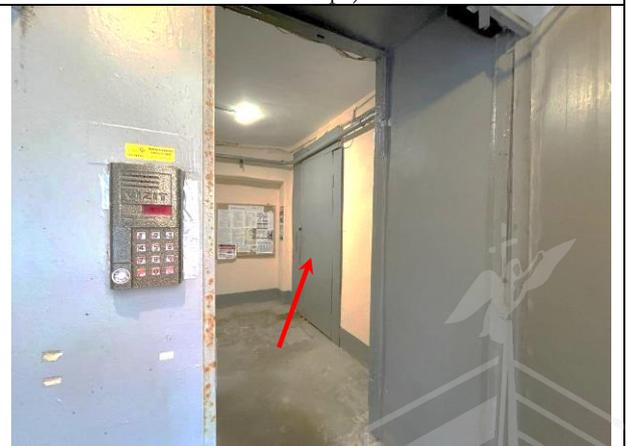


Фото 20. Входная группа Объекта оценки

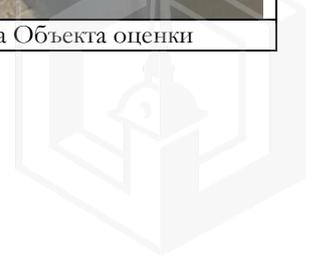




Фото 21. Входная группа Объекта оценки



Фото 22. Входная группа Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Оконная группа Объекта оценки (окна во двор)



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Оконная группа Объекта оценки (окна во двор)



Фото 32. Входная группа объекта оценки (2 вход)



Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки



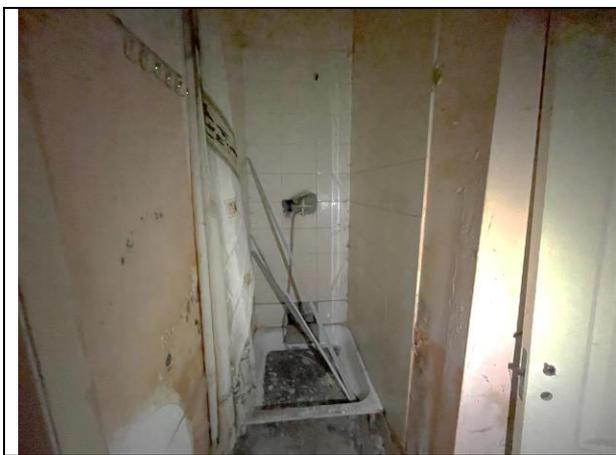


Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 16 августа 2024 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, ул. Большая Разночинная, дом 4, литера А, помещение 1-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:07:0314301:1181	78	цоколь	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

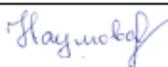
- Состояние: удовлетворительное;
- Тип входа: общий вход со двора

В результате обследования выявлено:

- не используется, свободно от имущества третьих лиц;

В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 15.04.2024 года выявлено:

- в ч.п.1 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.;
- перегородки с дверями между ч.п.1,6,7 демонтированы; установлены новые перегородки с дверными проемами, образованы 2 новые ч.п., в одной из вновь образованных ч.п., оборудована душевая;
- в перегородке между ч.п.1 и ч.п.8 дверной проем зашит, оборудован новый дверной проем с дверью рядом;
- в ч.п.2 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.;
- в перегородке между ч.п.2 и ч.п.6 оборудован дверной проем;
- в перегородке между ч.п.4 и ч.п.5 дверной проем зашит;

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 1-Н, расположенное на территории Петроградского района города Санкт-Петербурга на улице Большая Разночинная в доме №4, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь, лифт в парадной присутствует, площадь составляет 78 кв. м. Вход в помещение – общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы есть. Объект полностью инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположен Зеленинский сад.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии».
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, рестораны и бары. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно характер локального расположения Объекта оценки, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений свободного (универсального коммерческого) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	9 400 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	120 513
Диапазон стоимости, руб.	8 460 000 – 10 340 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	7 833 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	100 427

*

Учитывая, сложную политическую обстановку, которая сформировалась на фоне военного конфликта, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, что создает неопределенность, обусловленную нестабильностью экономики и повышением уровня сложности прогнозирования и, как следствие, повышением рисков. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

В этой связи Оценщики считают необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка.

