

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

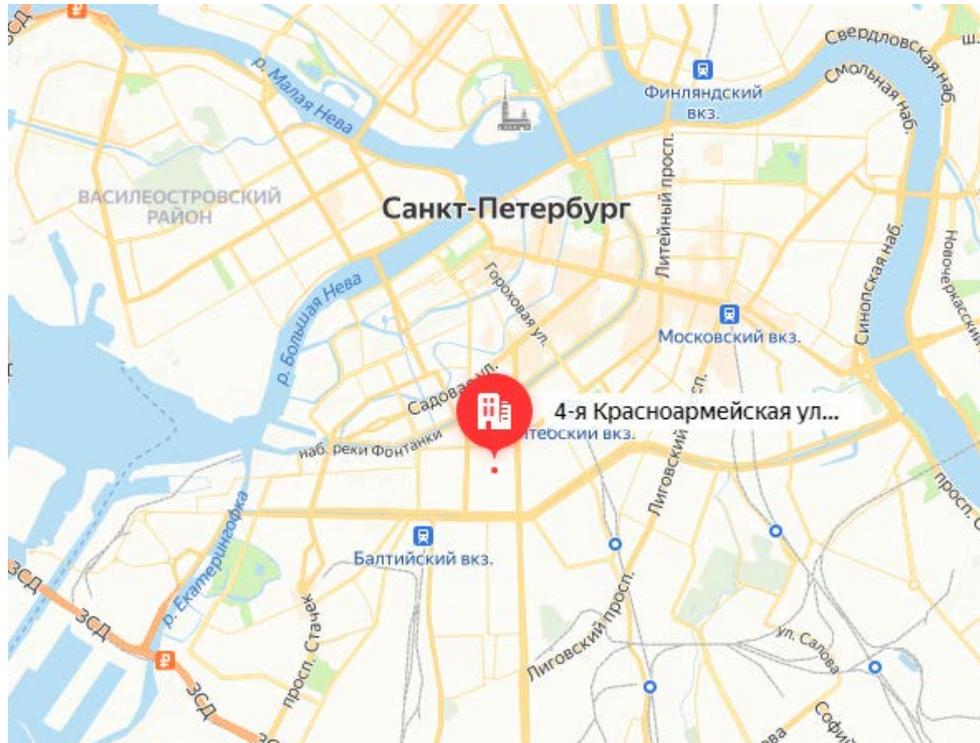
г. Санкт-Петербург, 4-я Красноармейская улица, дом 14, литера А, помещение 2-Н

1. Данные об отчете

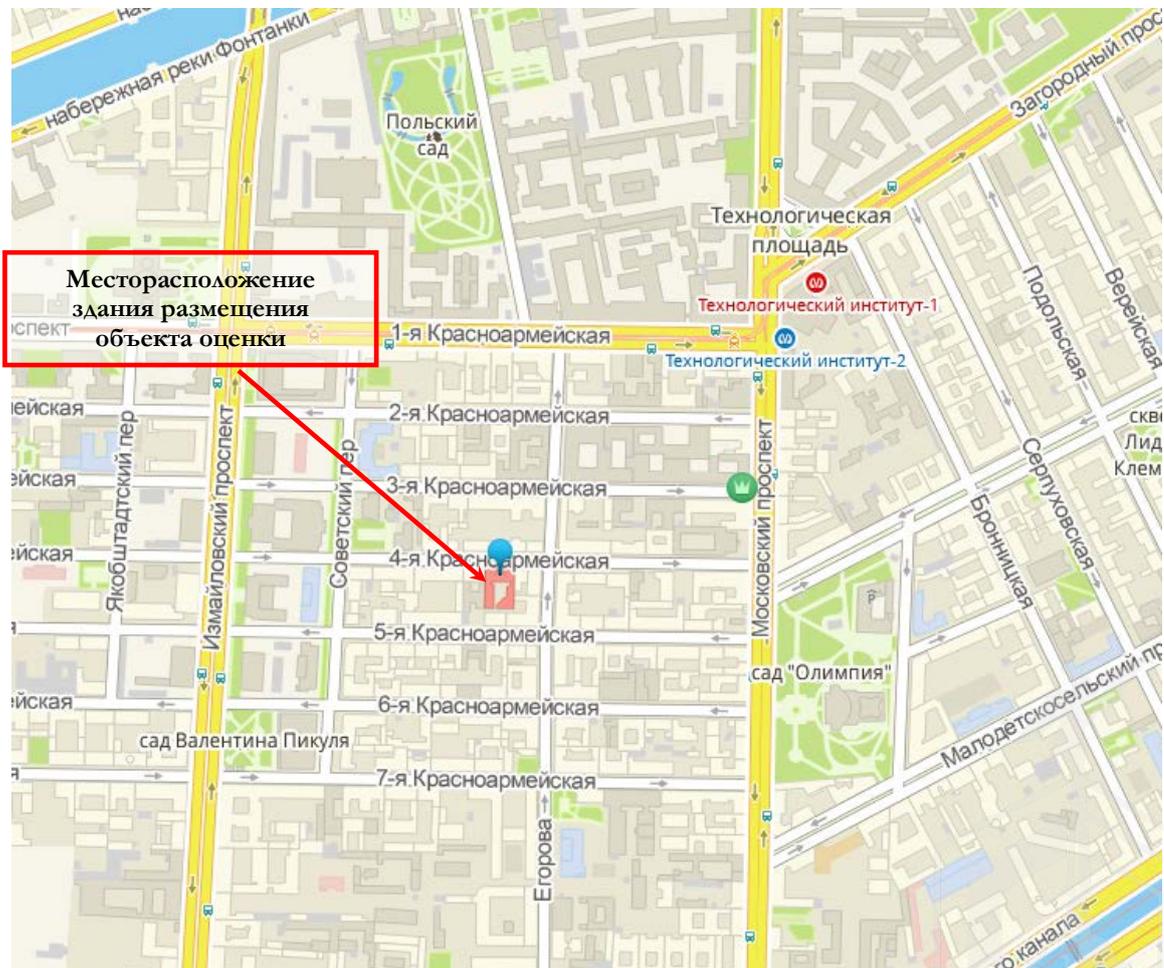
- 1.1. Дата проведения оценки: 27 декабря 2021 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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, адрес <https://2gis.ru/spb/geo/>



Источник: данные сайта в сети интернет РГИС, адрес <https://rgis.spb.ru/map/>

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:32:0001669:5
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1908
Год последнего кап. ремонта	нет данных
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

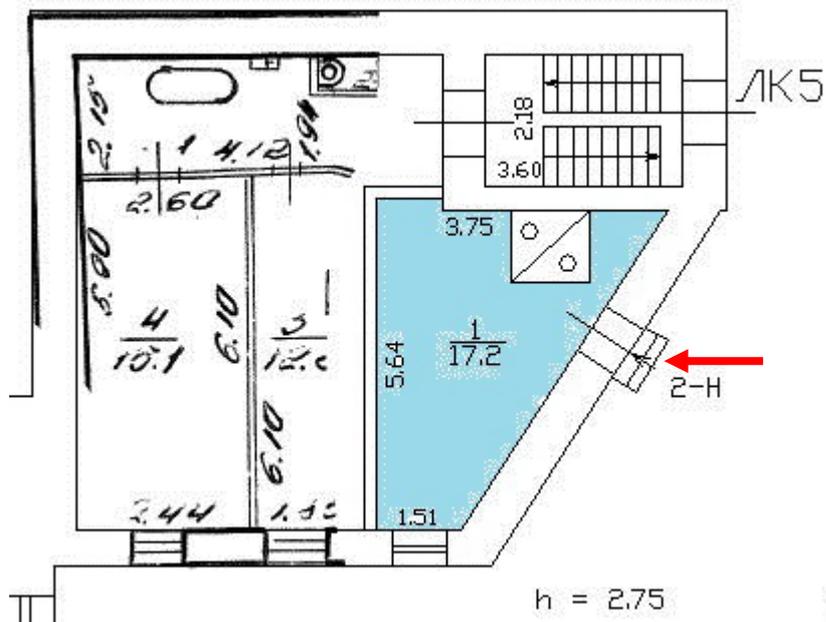
2.3.1. Общие характеристики помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, 4-я Красноармейская улица, дом 14, литера А, помещение 2-Н

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001669:225
Общая площадь, кв. м	17,2
Занимаемый объектом этаж	первый
Высота помещения	2,75 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	отдельный вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление
Текущее использование	используется третьими лицами, захламлено
Наличие перепланировок	не обнаружено

¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/104751/info/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



План помещения



вход в Объект оценки (отдельный вход со двора)

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 4-ой Красноармейской улицы. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую, сервисную функцию (гончарная мастерская «Ласточкино гнездо», центр детских колясок «С пробегом», зоосалон «Котопес», ателье, прачечная и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется мало- и среднеэтажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Объект оценки расположен в границах Адмиралтейского муниципального округа. В границах окружающей территории расположены такие объекты рекреации как сад Валентина Пикуля, сад «Олимпия», Польский сад, в шаговой доступности расположены и другие скверы. Также в шаговой доступности от места расположения Объекта оценки находится Собор Святой Живоначальной Троицы лейб-гвардии Измайловского полка. В локации Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ, в том числе Санкт-Петербургская детская школа искусств им. М. А. Ростроповича. В локальном районе расположения Объекта оценки имеется много объектов сферы услуг и торговли.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков здания, в котором расположен Объект оценки средняя. Локальное местоположение Объекта оценки (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка наземного общественного транспорта «5-я Красноармейская» расположена на Московском проспекте, на удалении около 5 минут пешком от Объекта оценки, где курсируют следующие виды общественного транспорта:</p> <ul style="list-style-type: none"> • автобус №50, • троллейбусы №№15,17, • маршрутное такси К-25, К-26, К-213, К-350. <p>Ближайшая станция метро «Технологический институт» расположена в 7 минутах пешком от Объекта оценки, согласно данным, Яндекс-карты.</p>

← 4-я Красноармейская улица, 14 🔍 ✕

🚗 Все 🚘 🚚 🚶 🚲 🛴 🚗

● 4-я Красноармейская улица, 14 ↑↓

● Технологический институт-1

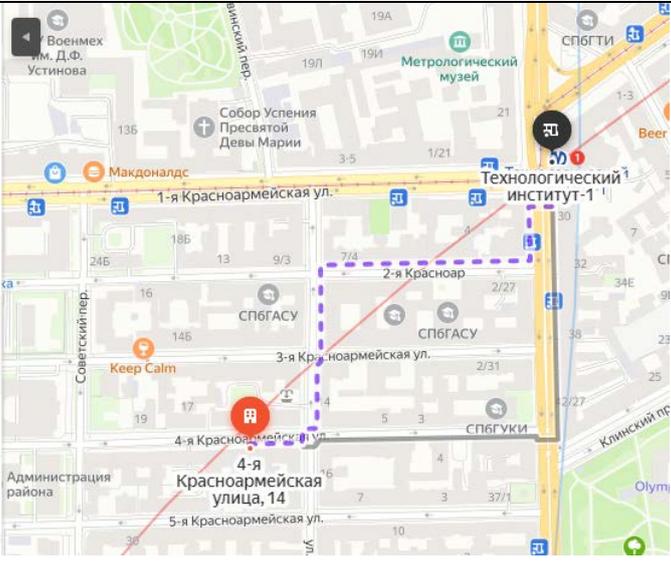
Добавить точку Сбросить

7 мин 580 м

[Маршрут в панорамах](#) Исправить ⓘ

7 мин 600 м

📱 Отправьте этот маршрут на телефон [Отправить](#)



2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 10.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-120464116 ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно данным Письма № 07-7394/21-0-1 от 09.09.2021 г. Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» (СПб ГКУ ЦИОООН) здание, в котором расположен Объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект оценки расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

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 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) «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

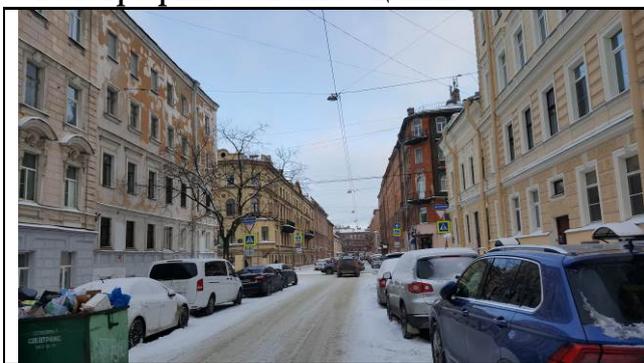


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (4-я Красноармейская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (4-я Красноармейская улица)

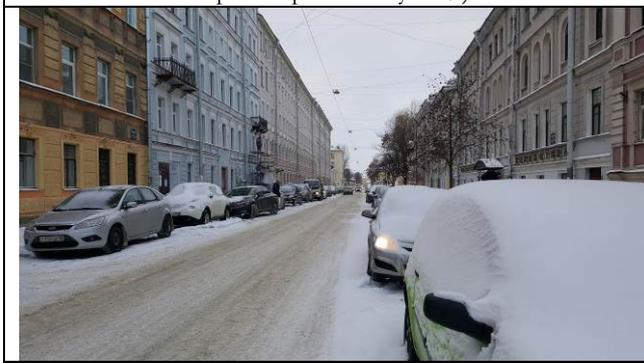


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (4-я Красноармейская улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (4-я Красноармейская улица)

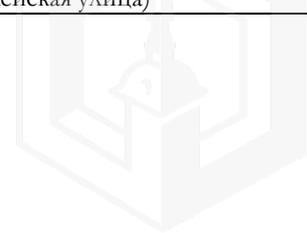




Фото 5. Адрес объекта оценки



Фото 6. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 7. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 8. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 9. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 10. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 11. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 12. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 13. Вход в Объект оценки



Фото 14. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещений

А К Т контрольного осмотра помещения от 27 «декабря» 2021 года

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, 4-я Красноармейская улица, д.14, лит. А, пом. 2-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001669:225	17,2	первый	*	+	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение используется третьими лицами, захламлено;
- Перепланировки не выявлены.

Ф. И. О.	Коленицына Е. В.
Подпись	



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 2-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга, на 4-ой Красноармейской улице в доме № 14, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь помещения составляет 17,2 кв. м. У помещения имеется отдельный вход со двора дома, в котором оно расположено. Состояние Объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. Элементы благоустройства в помещении 2-Н – электроснабжение, отопление. В помещении есть оконные проёмы.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по 4-ой Красноармейской улице средняя. Локальное местоположение части Объекта оценки (дворовое расположение помещения 2-Н) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии 4-ой Красноармейской улицы. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую, сервисную функцию (гончарная мастерская «Ласточкино гнездо», центр детских колясок «С пробегом», зоосалон «Котопес», ателье, прачечная и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.
- Объект оценки расположен в границах Адмиралтейского муниципального округа. В границах окружающей территории расположены такие объекты рекреации как сад Валентина Пикуля, сад «Олимпия», Польский сад. Также в шаговой доступности от места расположения Объекта оценки находится Собор Святой Живоначальной Троицы лейб-гвардии Измайловского полка, много дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных школ, в том числе Санкт-Петербургская детская школа искусств им. М. А. Ростроповича. В локальном районе расположения Объекта оценки имеется много объектов сферы услуг и торговли.

Вышесказанное, а именно локальное местоположение, а также характеристики оцениваемого помещения, в частности: первый этаж расположения и наличие отдельного входа со двора, отсутствие некоторых коммуникаций, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений универсального коммерческого назначения со складской функцией.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 310 000
Удельная стоимость руб./кв. м с учетом НДС	134 302
Диапазон стоимости, руб.	2 079 000 – 2 541 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	1 925 000
Удельная стоимость руб./кв. м без учета НДС	111 919

