

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

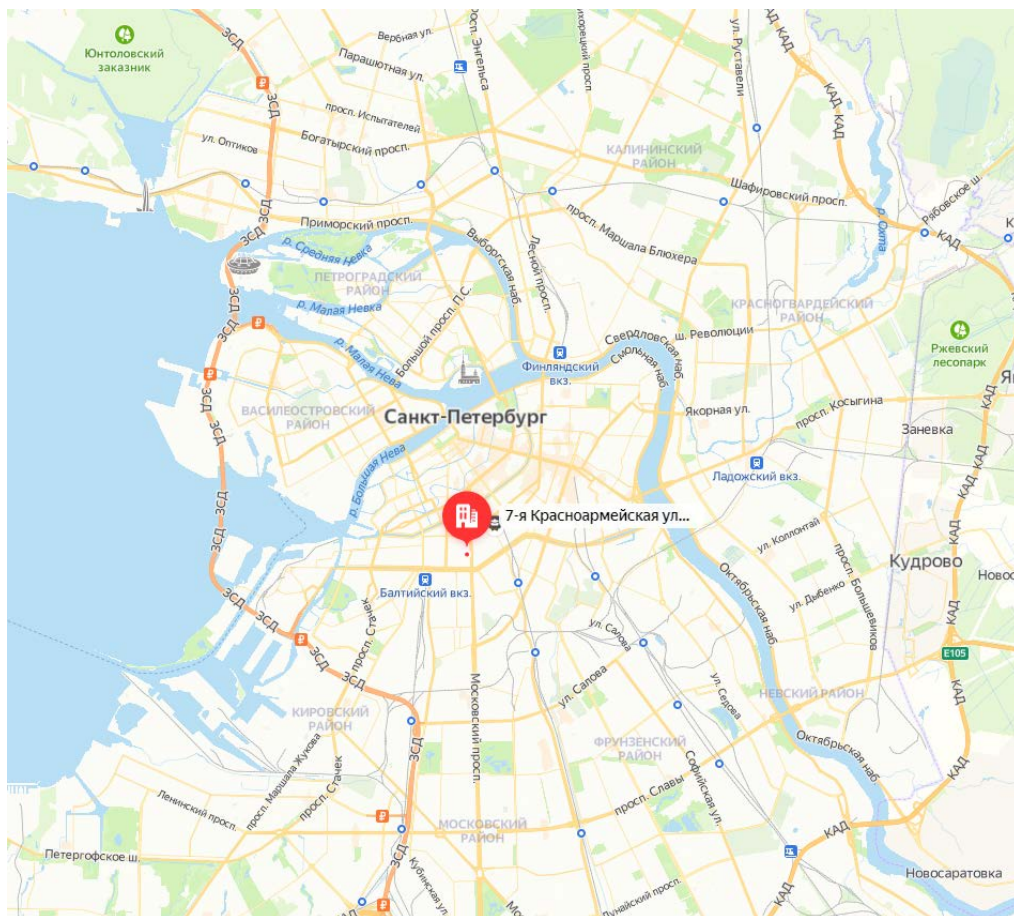
г. Санкт-Петербург, 7-я Красноармейская улица, дом 5, литера А, помещение 7-Н

1. Данные об отчете

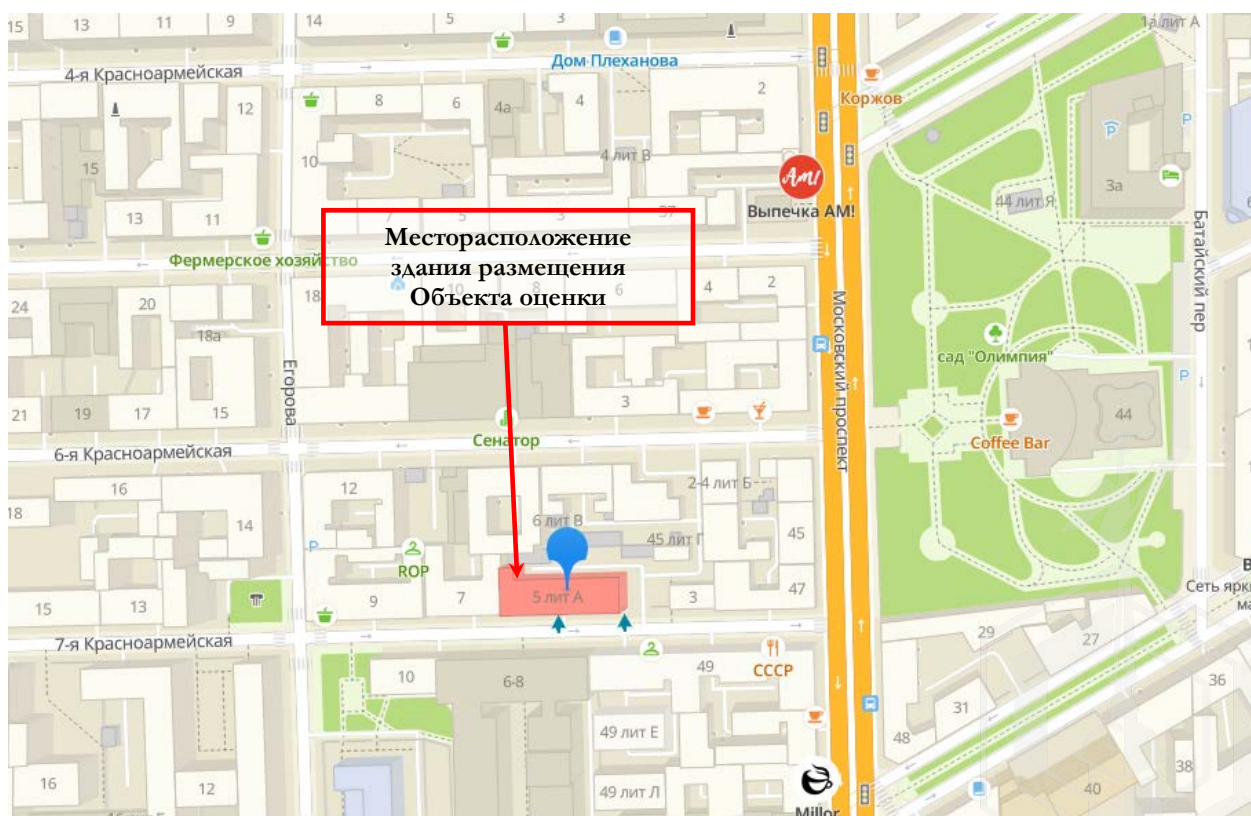
- 1.1. Дата проведения оценки: 23 ноября 2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

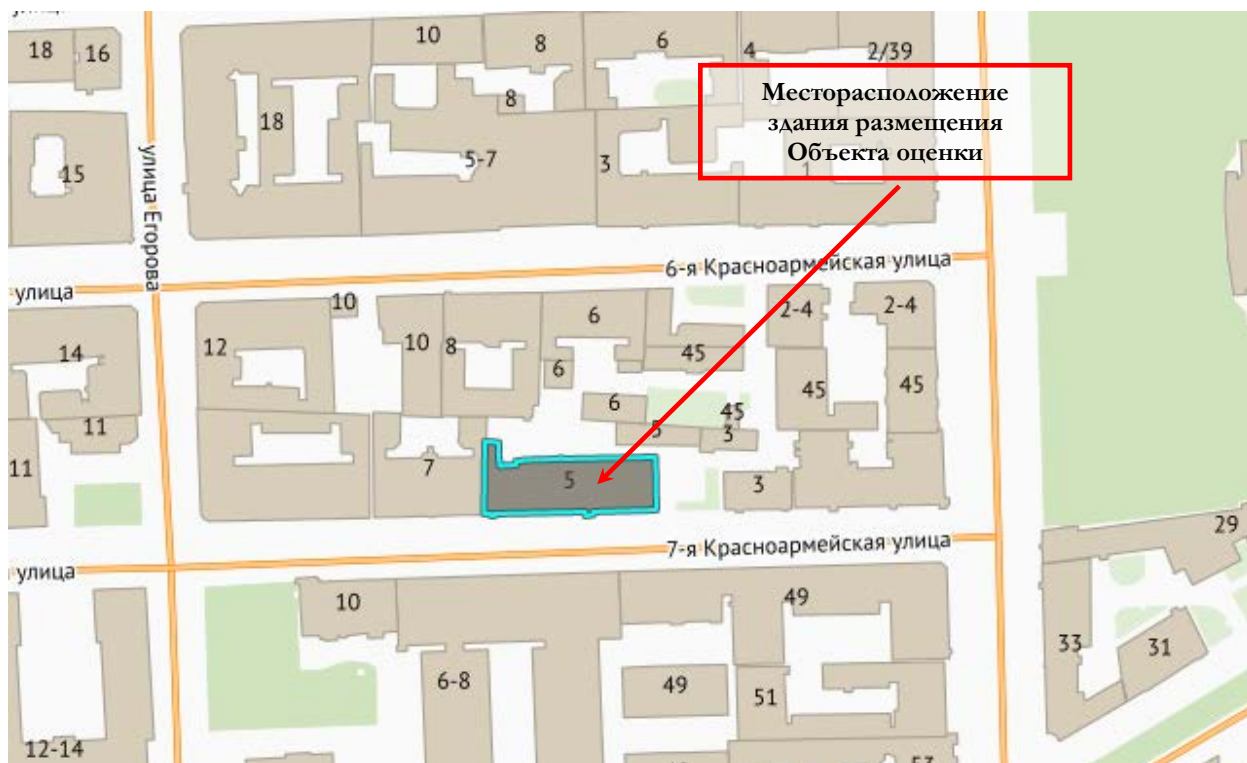
2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС



Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:32:0001679:2013
Тип здания	капитальное
Материал стен	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1904
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	7
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

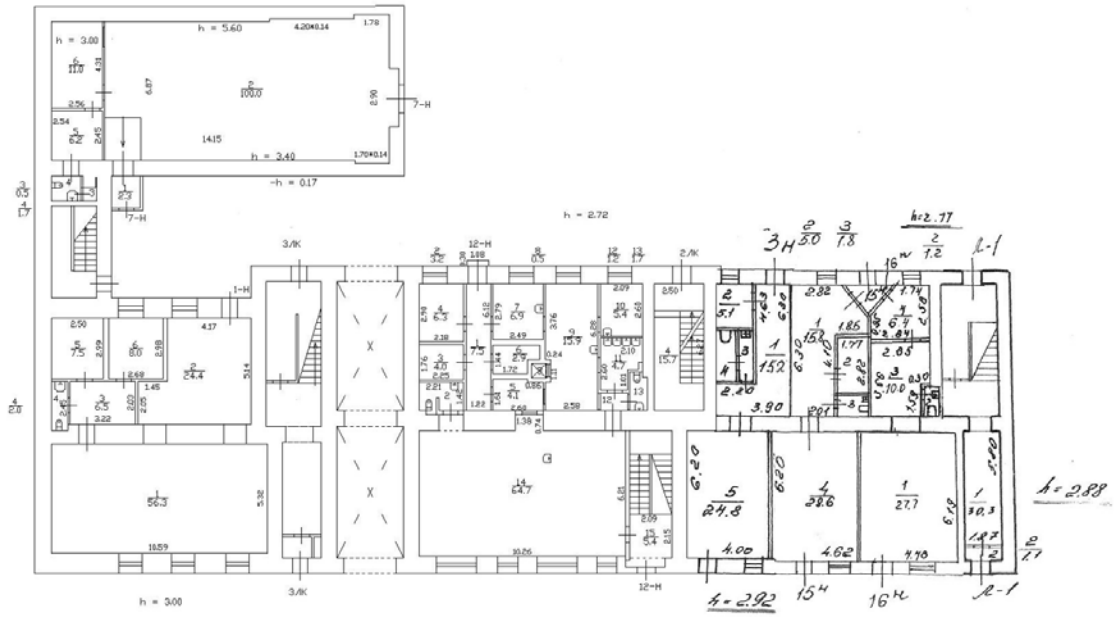
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001679:2285
Общая площадь, кв. м	121,7
Занимаемый объектом этаж	цокольный (100 кв.м)/1-й этаж (21,7 кв.м)
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть, зашиты
Вход	два отдельных со двора
Высота помещения, м	3,4/5,6/2,3/2,06/3,00
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц
Наличие перепланировок	оборудован дверной проем

¹ Согласно данным приведенным на сайте «Росреестр», адрес в сети интернет: <https://pkk.rosreestr.ru>, и информационному portalу «Наш Санкт-Петербург», адрес в сети интернет: <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/7209/summary/>

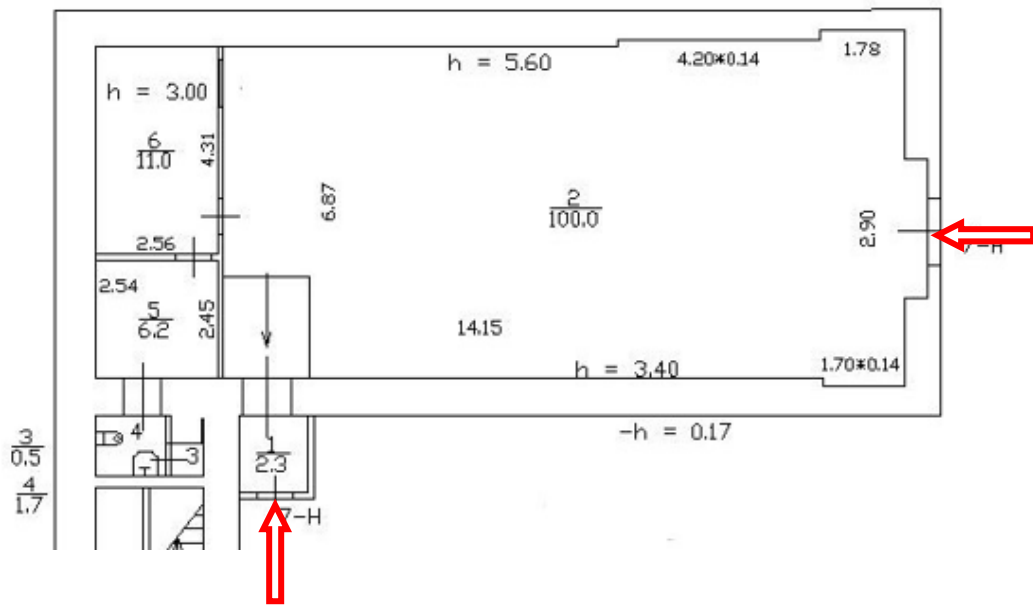


План этажа

План цокольного и 1 этажа



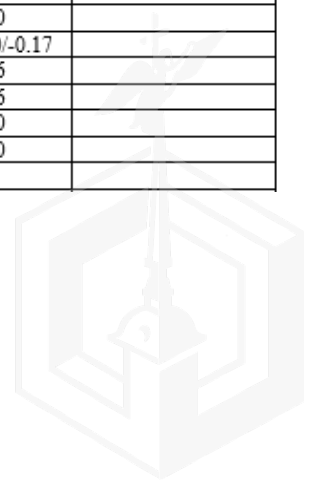
План помещения



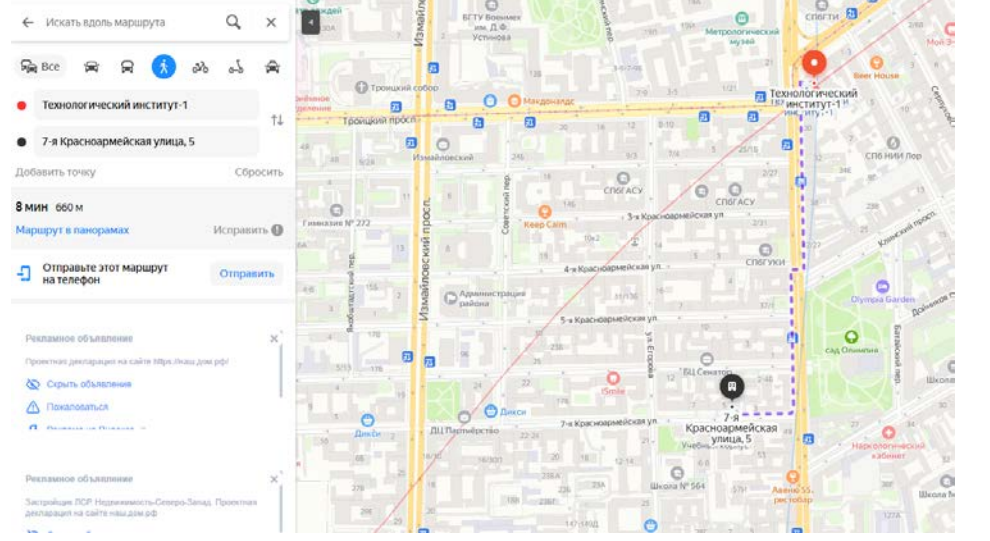
— отдельный вход со двора;

Ведомость помещений (фрагмент)

1	7-Н	1	тамбур	2.3		2.30
цокольный		2	машинное отделение	100.0		3.40/5.60/-0.17
1		3	кладовая	0.5		2.06
		4	туалет	1.7		2.06
		5	коридор	6.2		3.00
		6	комната	11.0		3.00
Итого по помещению 7-Н:				121.7		



Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на красной линии 7-ой Красноармейской улицы и формирует фронт ее застройки. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (кофейня «ETLON COFFEE», кафе «ВЫ ДАО», магазин мужской одежды «MARIO» и прочее). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные. На верхних этажах расположены жилые помещения.</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>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в шаговой доступности расположен сад Олимпия. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ, а также учебные корпуса Государственного Технологического института и Государственного Экономического университета.</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. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на 7-ой Красноармейской улице в локации Объекта оценки характеризуется как средняя. Объект оценки расположен недалеко от Московского проспекта – важной и оживленной магистрали города. Ближайшая остановка общественного транспорта «5-я Красноармейская улица» расположена на Московском проспекте в трех минутах ходьбы от Объекта оценки. Там курсируют:</p> <ul style="list-style-type: none"> • автобус №50; • троллейбусы №№15, 77; • маршрутные такси №№213, 25, 350,36. <p>Ближайшая станции метро «Технологический институт» расположена на расстоянии около 660 м, что составляет 8 минут пешком, согласно данным, сервиса Яндекс-карты.</p> 



2.3.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 20.09.2021 КУВИ-002/2021-126521428, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 12.01.2021 №07-212/20-0-1 объект недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, 7-я Красноармейская улица, дом 5, 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 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

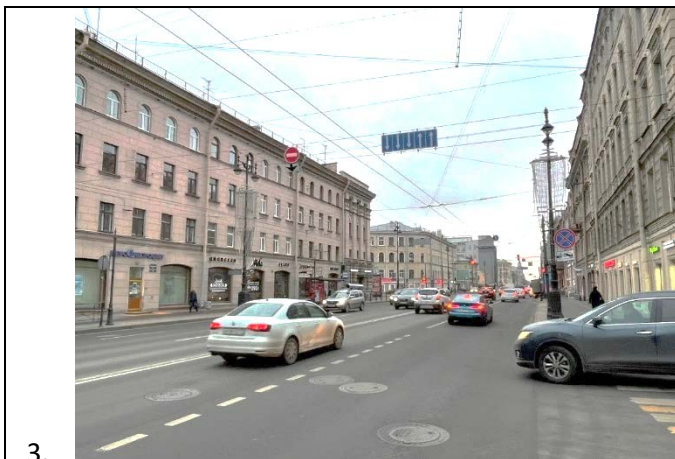
Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "О границах объединенных зон охраны объектов 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".

Согласно п. 2.6.1 и 2.6.2 Распоряжения КИО от 18.11.2021 № 2658-РЗ «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 7-я Красноармейская ул., д. 5, литера А, пом. 7-Н», обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры. Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля

2.3.3. Фотографии Объекта оценки



3.

Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Московский проспект)

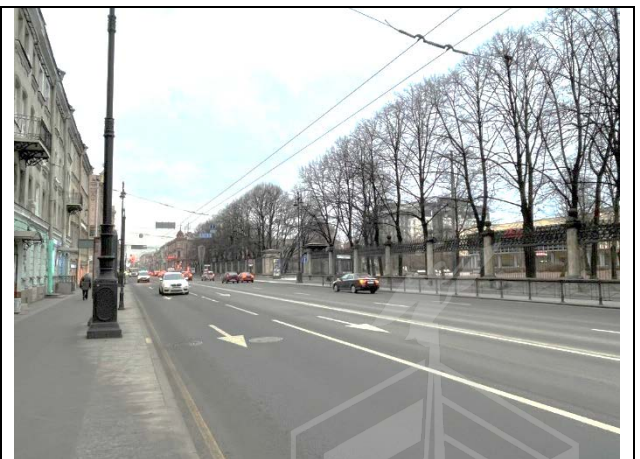


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Московский проспект)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Московский проспект и 7-я красноармейская улица)

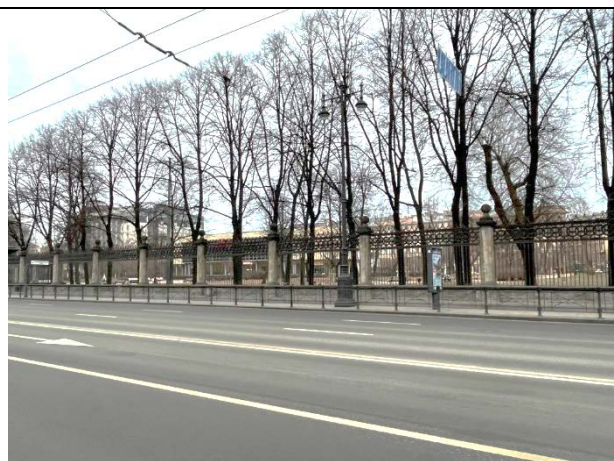


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Московский проспект)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (7-я Красноармейская улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (7-я Красноармейская улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (7-я Красноармейская улица)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (7-я Красноармейская улица)

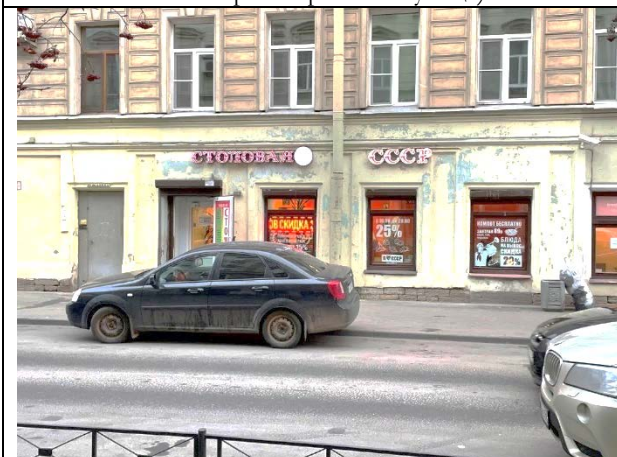


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки (7-я Красноармейская улица)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки (7-я Красноармейская улица)





Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки (7-я Красноармейская улица)



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки (7-я Красноармейская улица)



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки (7-я Красноармейская улица)

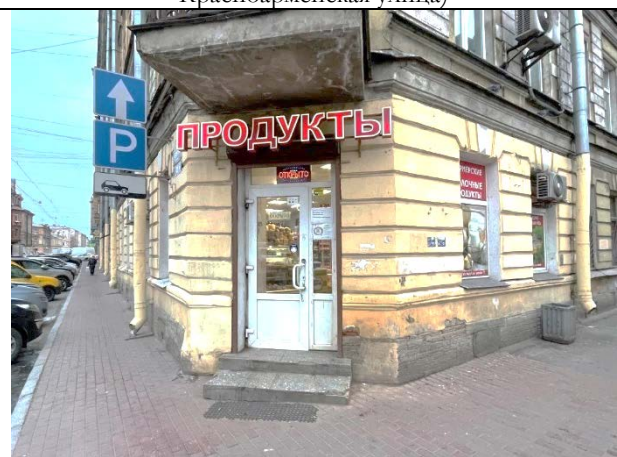


Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки (7-я Красноармейская улица)

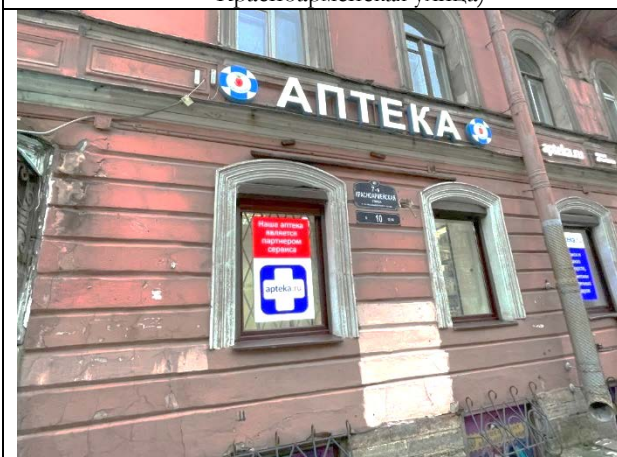


Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки (7-я Красноармейская улица)



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки (7-я Красноармейская улица)



Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки (7-я Красноармейская улица)



Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки (7-я Красноармейская улица)





Фото 19. Ближайшее окружение Объекта оценки (7-я Красноармейская улица)



Фото 20. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Егорова)

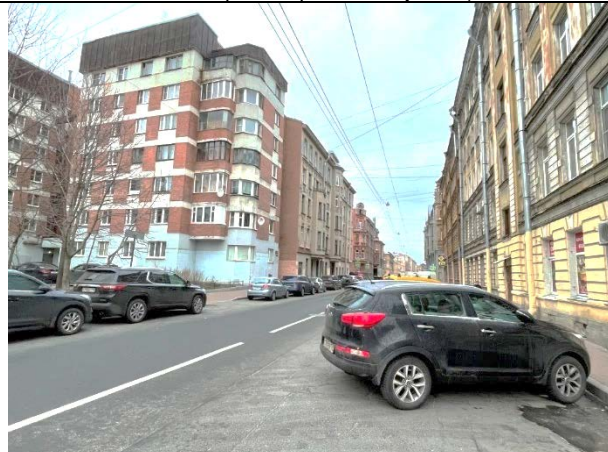


Фото 21. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Егорова)



Фото 22. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Егорова)



Фото 23. Ближайшее окружение Объекта оценки (7-я Красноармейская улица)



Фото 24. Адрес Объекта оценки

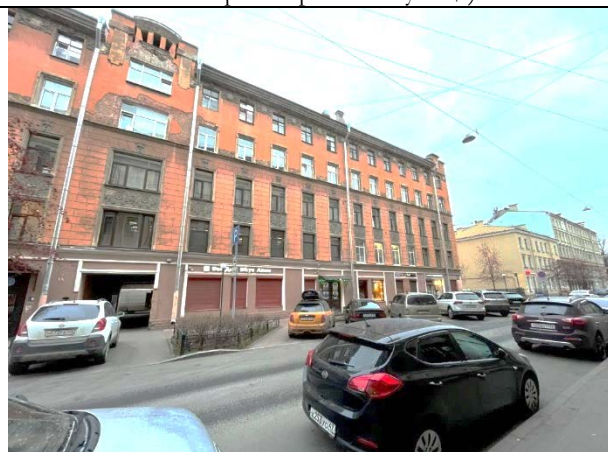


Фото 25. Вид здания расположения Объекта оценки

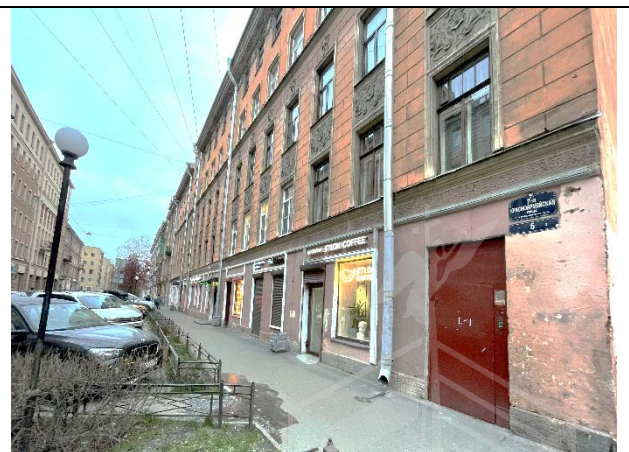


Фото 26. Вид здания расположения Объекта оценки





Фото 27. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 28. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 29. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 30. Вид здания Объекта оценки

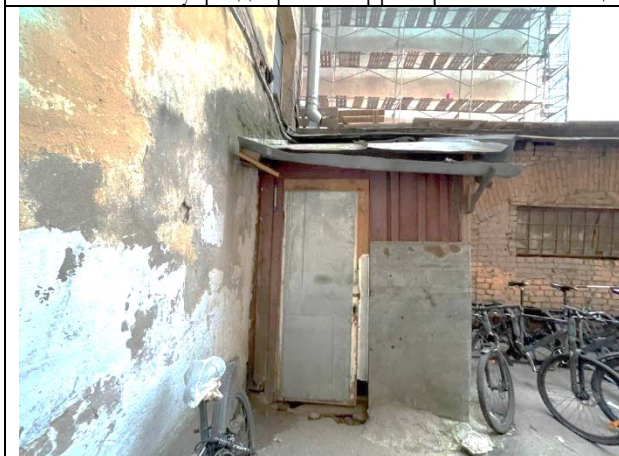


Фото 31. Входная группа Объекта оценки

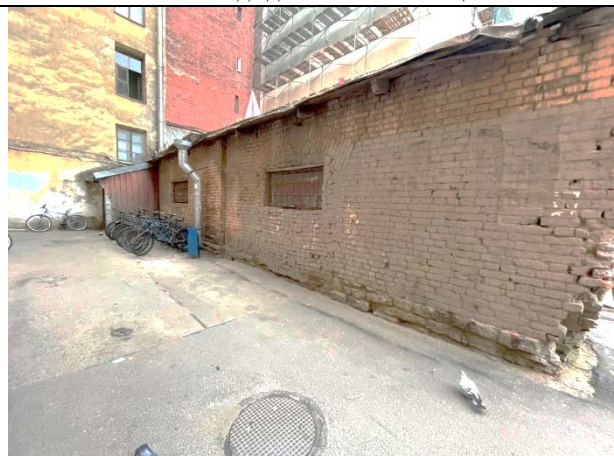


Фото 32. Общий вид Объекта оценки

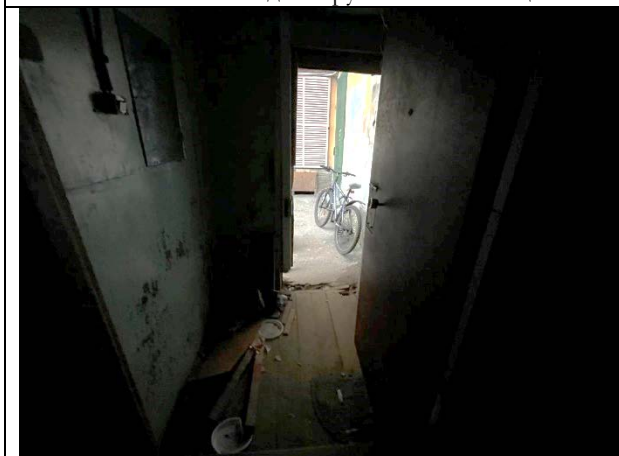


Фото 33. Входная группа Объекта оценки

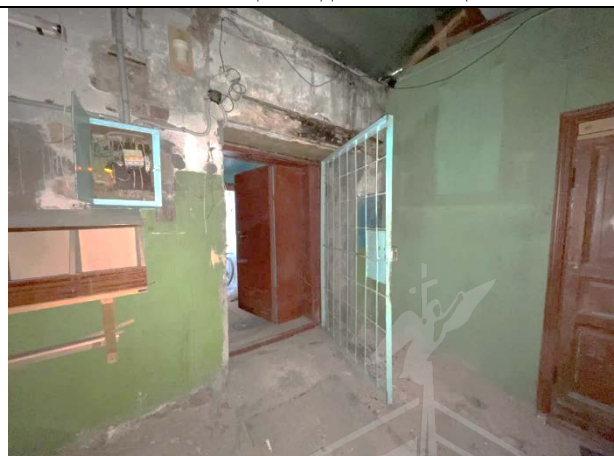


Фото 34. Входная группа Объекта оценки





Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки

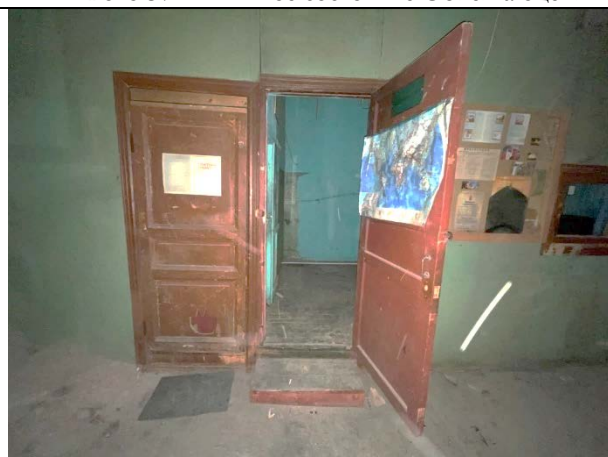


Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 43. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 44. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 45. Типичное состояние Объекта оценки

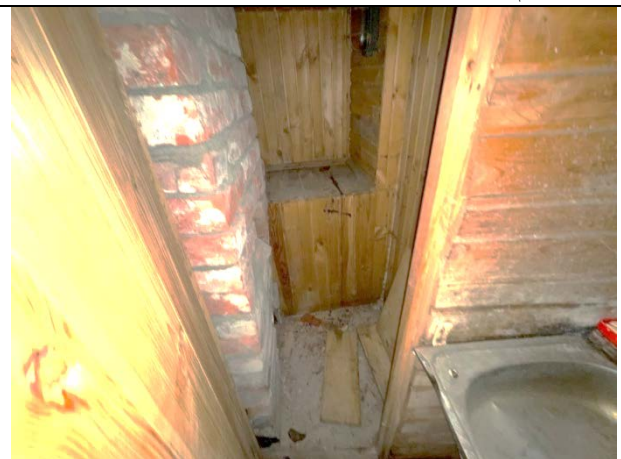


Фото 46. Типичное состояние Объекта оценки



3.1.1. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 23 «ноября» 2021 года

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, ул. 7-я Красноармейская, д.5, литера А, пом. 7-Н
2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001679:2285	121,7	цокольный/ первый	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Два отдельных входа со двора;
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- Оборудован дверной проем, установлена дверь.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



3.2. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 7-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на 7-ой Красноармейской улице в доме № 5, литера А.
- Помещение расположено частично на цокольном этаже (100 кв.м), частично на первом этаже (21,7 кв.м). Имеется два отдельных входа со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на 7-ой Красноармейской улице в локации Объекта оценки характеризуется как средняя. Объект оценки расположен недалеко от Московского проспекта – важной и оживленной магистрали города.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на красной линии 7-ой Красноармейской улицы и формирует фронт ее застройки.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (кофейня «ETLON COFFEE», кафе «ВЫ ДАО», магазин мужской одежды «MARIO» и прочее). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные. На верхних этажах расположены жилые помещения.

Вышесказанное, а именно средний уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности этаж расположения и отдельный вход со двора, позволяет позиционировать Объект в секторе встроенных помещений офисного (универсального коммерческого) назначения.

3.3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	10 300 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	84 634
Диапазон стоимости, руб.	9 270 000 – 11 330 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	8 583 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	70 528,62

