

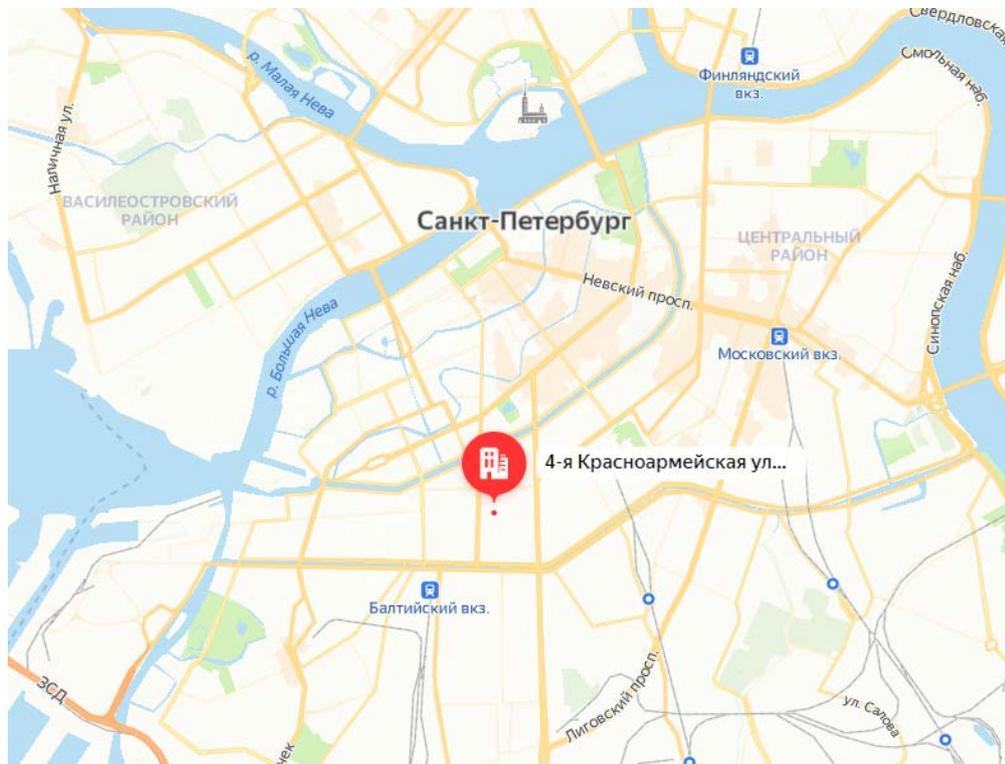
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного помещения по адресу:
г. Санкт-Петербург, 4-я Красноармейская улица, дом 20/8, литера А,
помещение 5-Н**

1. Данные об отчете

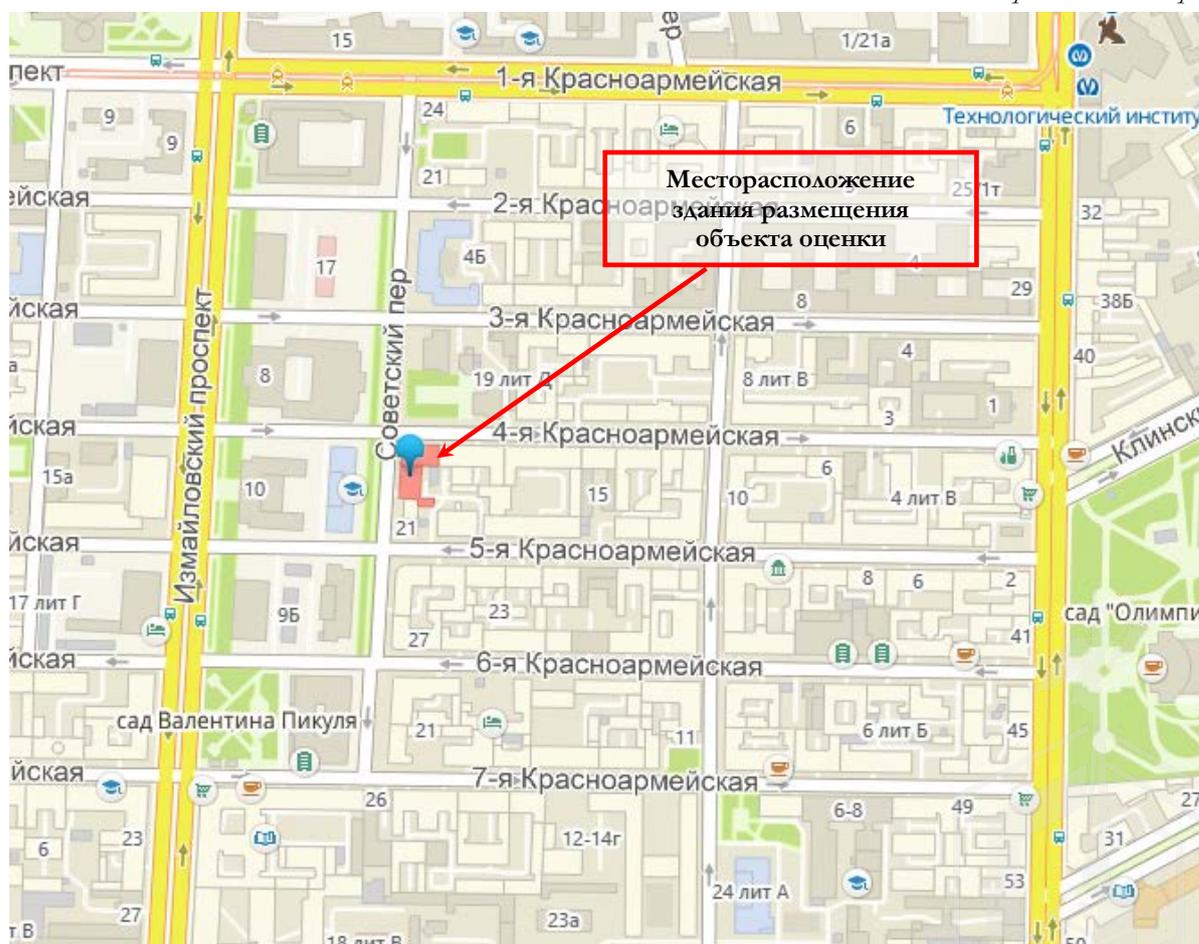
- 1.1. Дата проведения оценки: 19 октября 2022 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

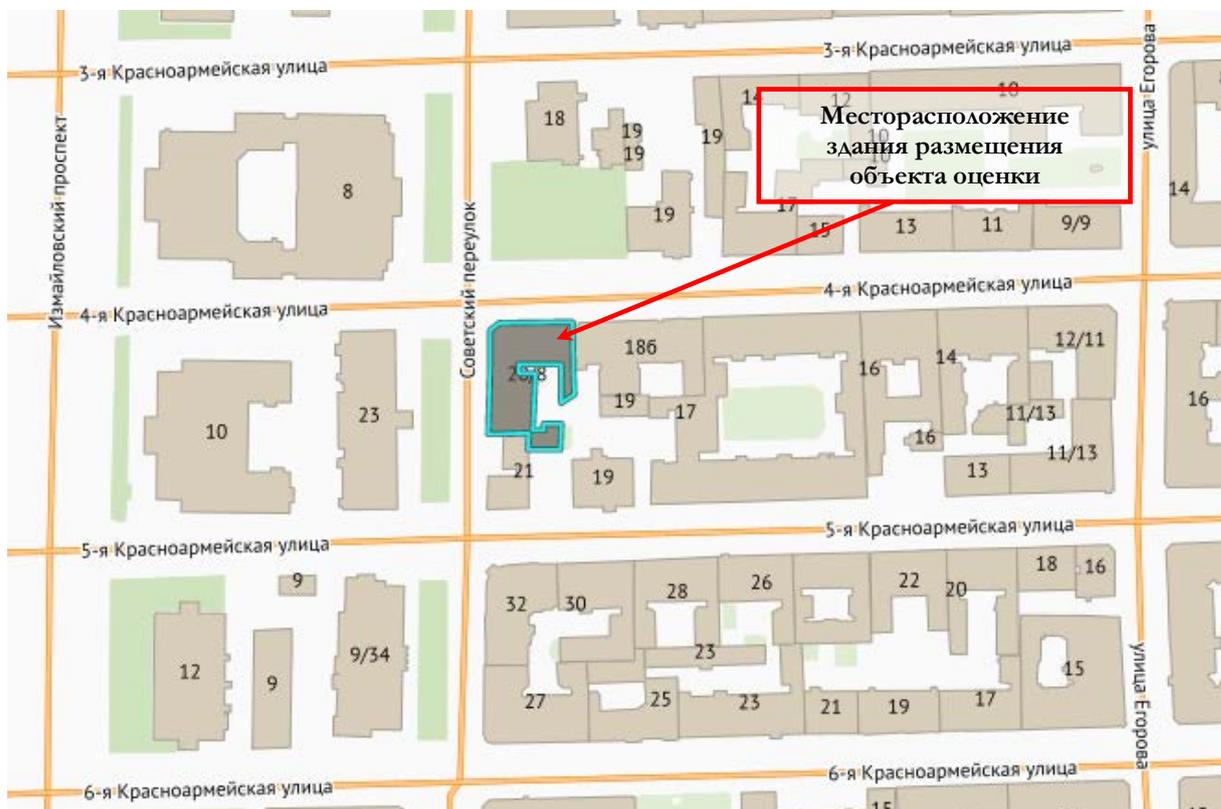
2.1. Карта местоположения Объекта оценки



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/тари/>

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:32:0001669:11
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1862
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 20/8, литера А, помещение 5-Н

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001669:308
Общая площадь, кв. м	19,2
Занимаемый объектом этаж	первый
Высота помещения	3,86 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	отдельный вход из-под арки (со двора)
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено
Наличие перепланировок	визуально выявлены перепланировки: перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п.2 демонтирована; перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п.3 демонтирована; из ч.п.1 пом. 5-Н в ч.п.2 пом. 6-Н оборудован проход, установлена дверь

¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/110515/info/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

The image displays two screenshots from the Yandex Maps application. The top screenshot shows a search for transport routes to the stop "5-я Красноармейская (Санкт-Петербург)". The results list several options: 50 (Автобус), 15 (Троллейбус), 17 (Троллейбус), K-25 (Маршрутное такси), K-36 (Маршрутное такси), K-213 (Маршрутное такси), and K-350 (Маршрутное такси). A pop-up window indicates that the nearest metro station is "Технологический институт" (9 minutes walk) and provides a link to search for routes from that station.

Ближайшая станция метро «Технологический институт» расположена в 9 минутах пешком от Объекта оценки, согласно данным, Яндекс-карты.

The bottom screenshot shows a walking route from "4-я Красноармейская улица, 20" to "Технологический институт - 2". The estimated walking time is 9 minutes and 730 meters. The map shows a blue dashed line for the route, passing through several streets including 2-я, 3-я, 4-я, and 5-я Красноармейская ул. The destination is marked with a red pin.



2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 01.03.2022 г. № КУВИ-001/2022-27748050 ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно данным Письма КГИОП № 07-4684/21-0-1 от 15.06.2021 г. объект, расположенный по адресу 4-я Красноармейская улица, дом 20/8, литера А, 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

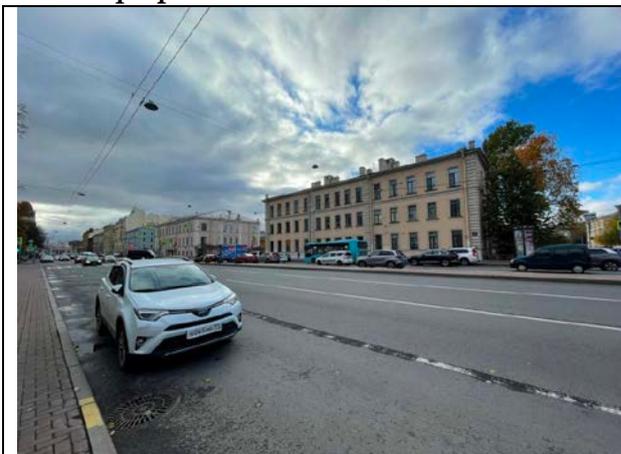


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Измайловский проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение объекта оценки (улица Егорова)



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

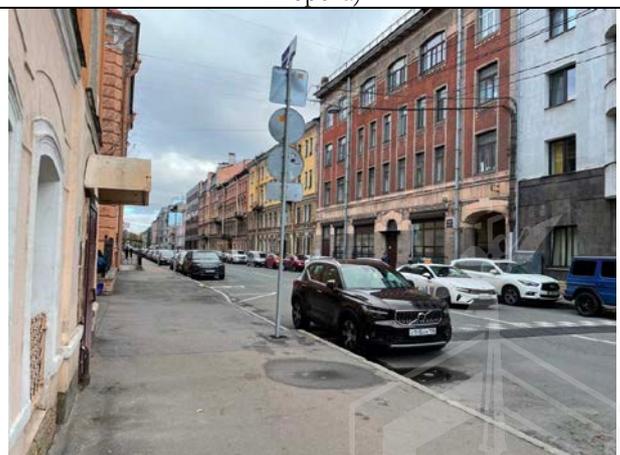


Фото 4. Ближайшее окружение объекта оценки (5-я Красноармейская улица)



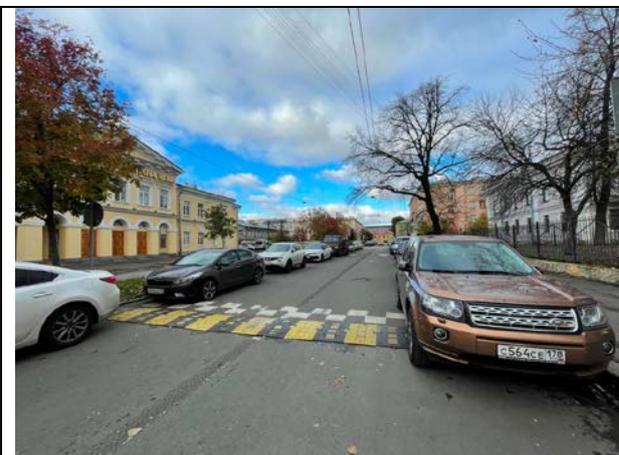


Фото 5. Ближайшее окружение объекта оценки (Советский переулок)

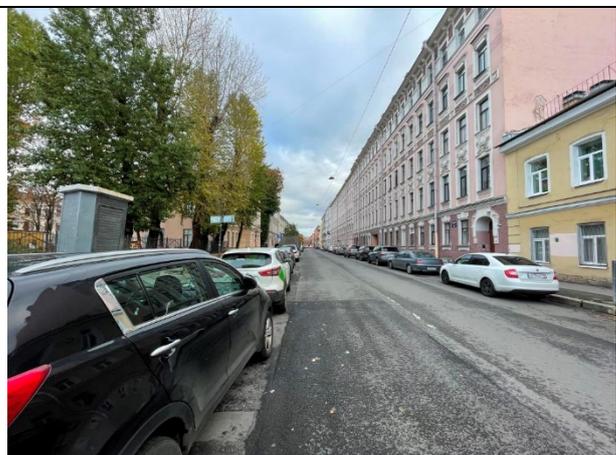


Фото 6. Ближайшее окружение объекта оценки (4-я Красноармейская улица)



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. Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение объекта оценки





Фото 13. Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 15. Адрес Объекта оценки



Фото 16. Вид здания Объекта оценки



Фото 17. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 18. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 19. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 20. Внутри дворовая территория Объекта оценки. Проход через арку к Объекту оценки





Фото 21. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 22. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



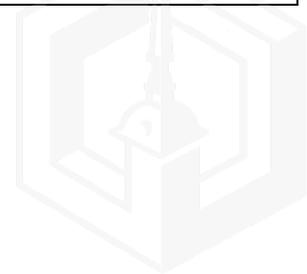
Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещений

А К Т контрольного осмотра помещения от 19 «октября» 2022 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, ул. 4-я Красноармейская, д. 20/8, литера. А, пом. 5-Н
2. Данные по помещению:

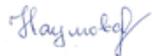
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001669:308	19,2	первый	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход из-под арки со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- Визуально выявлены перепланировки: перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п.2 демонтирована; перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п.3 демонтирована; из ч.п.1 пом. 5-Н в ч.п.2 пом. 6-Н оборудован проход, установлена дверь.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
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 5-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга, на 4-ой Красноармейской улице в доме № 20/8, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь помещения составляет 19,2 кв. м. У помещения имеется отдельный вход из-под арки со двора дома, в котором оно расположено. Состояние Объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. Элементы благоустройства в помещении 5-Н – электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В помещении есть оконные проёмы.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по 4-ой Красноармейской улице и по Советскому переулку средняя. Локальное местоположение части Объекта оценки (дворовое расположение помещения 5-Н) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на пересечении 4-ой Красноармейской улицы и Советского переулка. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую, сервисную функцию (зоосалон «Котопес», салон «Мир танца» Стоматологическая поликлиника №16, парикмахерская 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 с офисной функцией.

2.5. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 500 000
Удельная стоимость руб./кв. м с учетом НДС	130 208
Диапазон стоимости, руб.	2 250 000 – 2 750 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	2 083 333,33
Удельная стоимость руб./кв. м без учета НДС	108 507

* Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация², на рынке формируется ситуация с высокой степенью неопределенности, вызванная внешними причинами по отношению к Объекту оценки и его рынку (политические, военные и прочие). 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.

²Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647