

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

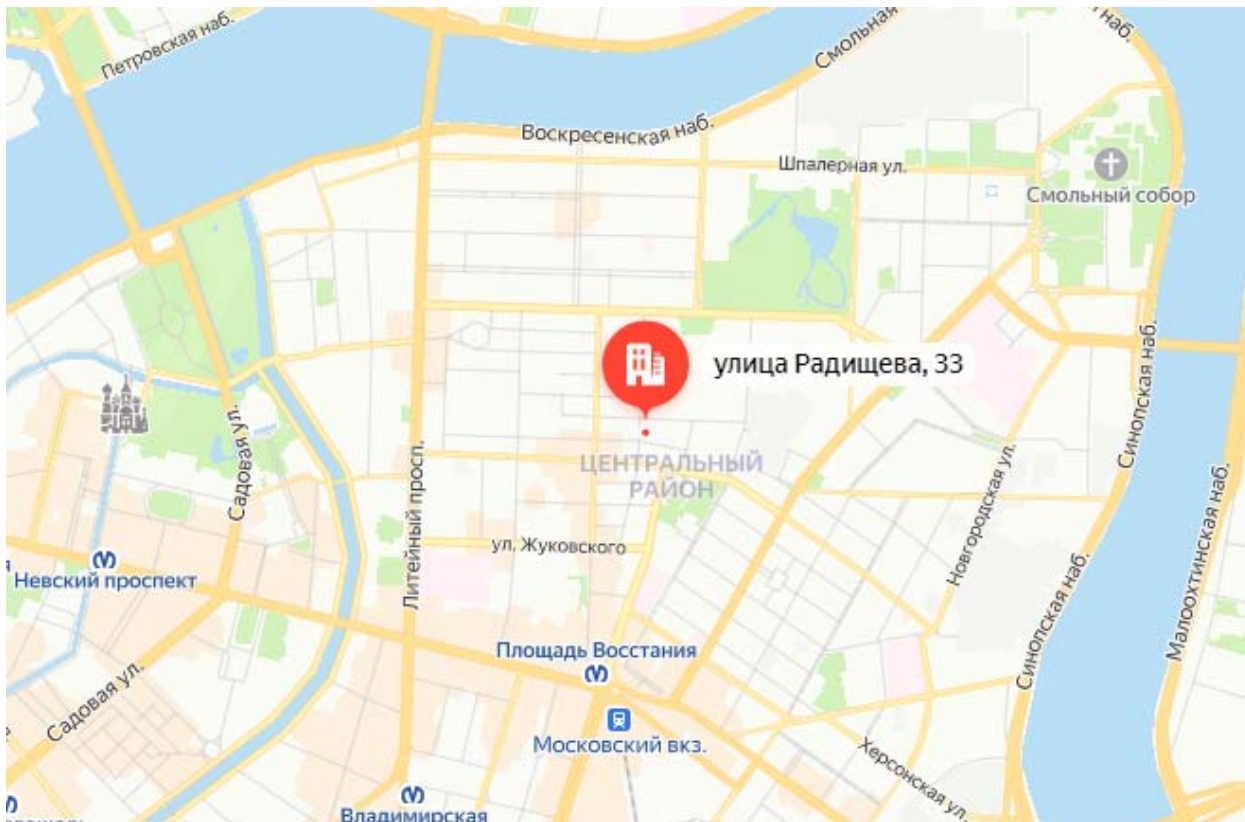
Санкт-Петербург, улица Радищева, дом 33, литера А, помещение 2-Н

1. Данные об отчете

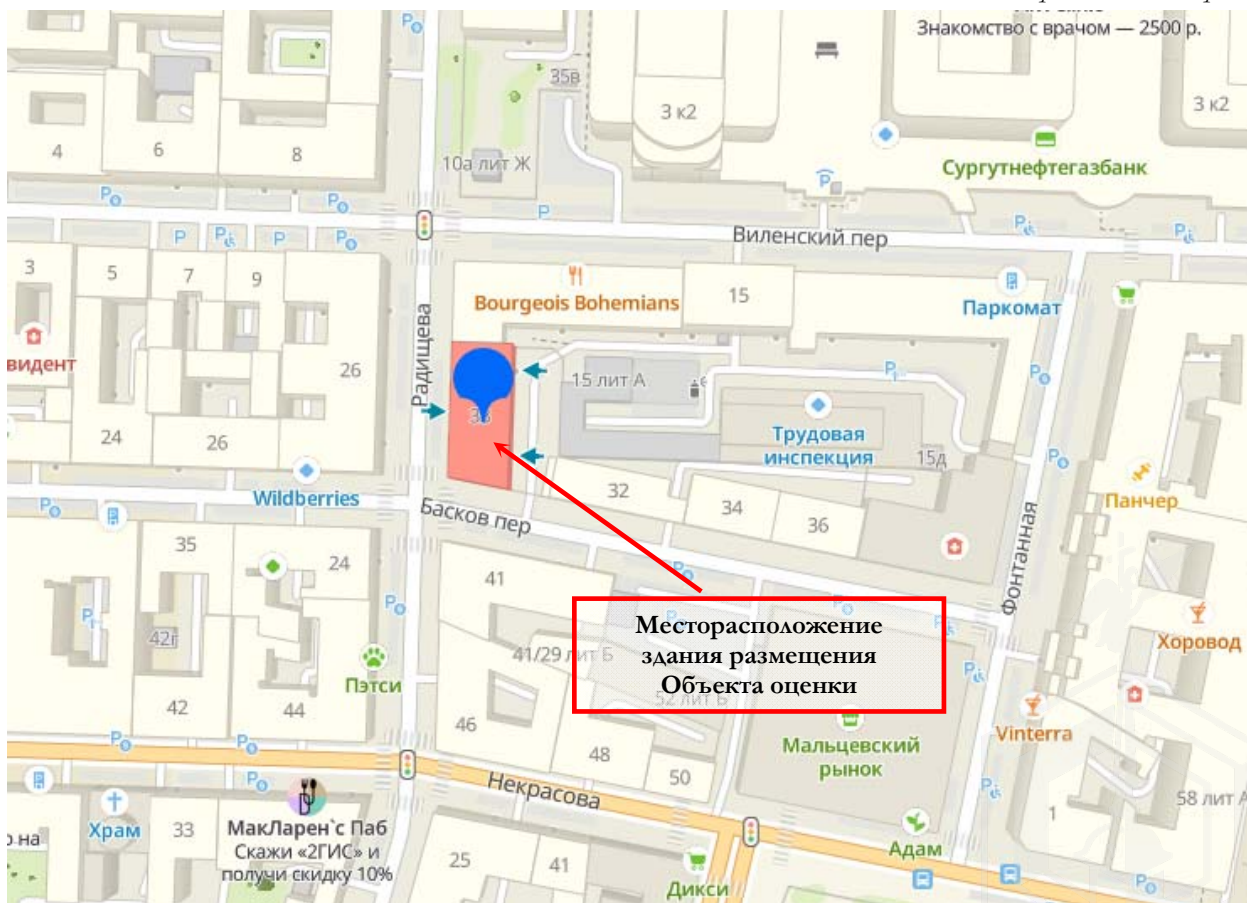
- 1.1. Дата оценки: 14 мая 2024 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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 оценки<sup>1</sup>

Кадастровый номер	78:31:0001123:1013
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1907
Этажность	3 (в том числе подземные)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

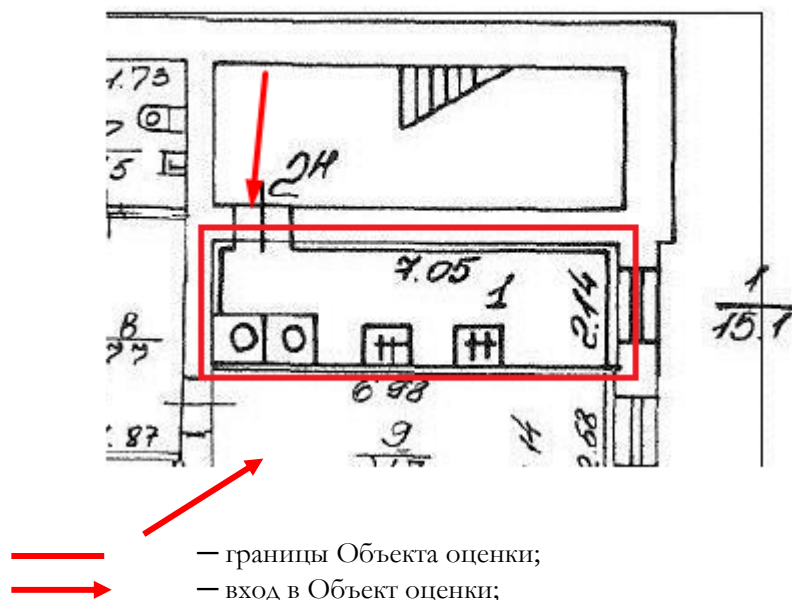
### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Радищева, дом 33, литера А, помещение 2-Н		
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.04.2024г. № КУВИ-001/2024-93234745
Кадастровый номер объекта	78:31:0001123:1264	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.04.2024г. № КУВИ-001/2024-93234745
Общая площадь, кв. м	15,1	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.04.2024г. № КУВИ-001/2024-93234745
Занимаемый объектом этаж	цоколь	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.04.2024г. № КУВИ-001/2024-93234745
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное	по данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть	по данным визуального осмотра
Вход	общий со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 22.03.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 22.03.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц; захламлено; в помещении проходят транзитные трубы; согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 22.03.2024 г.: перед входом в помещение установлена перегородка с дверью; в ч.п.1 установлено сантехническое оборудование (туалет, раковина);	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 22.03.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	в ч.п.1 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п., во вновь образованной ч.п. оборудован санузел.	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 22.03.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

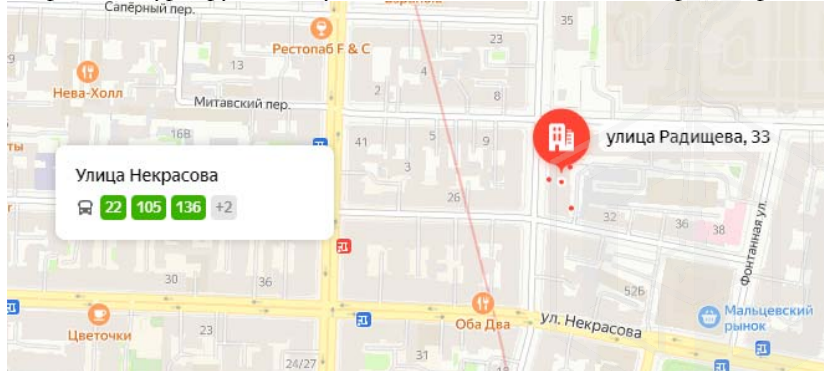
<sup>1</sup> Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

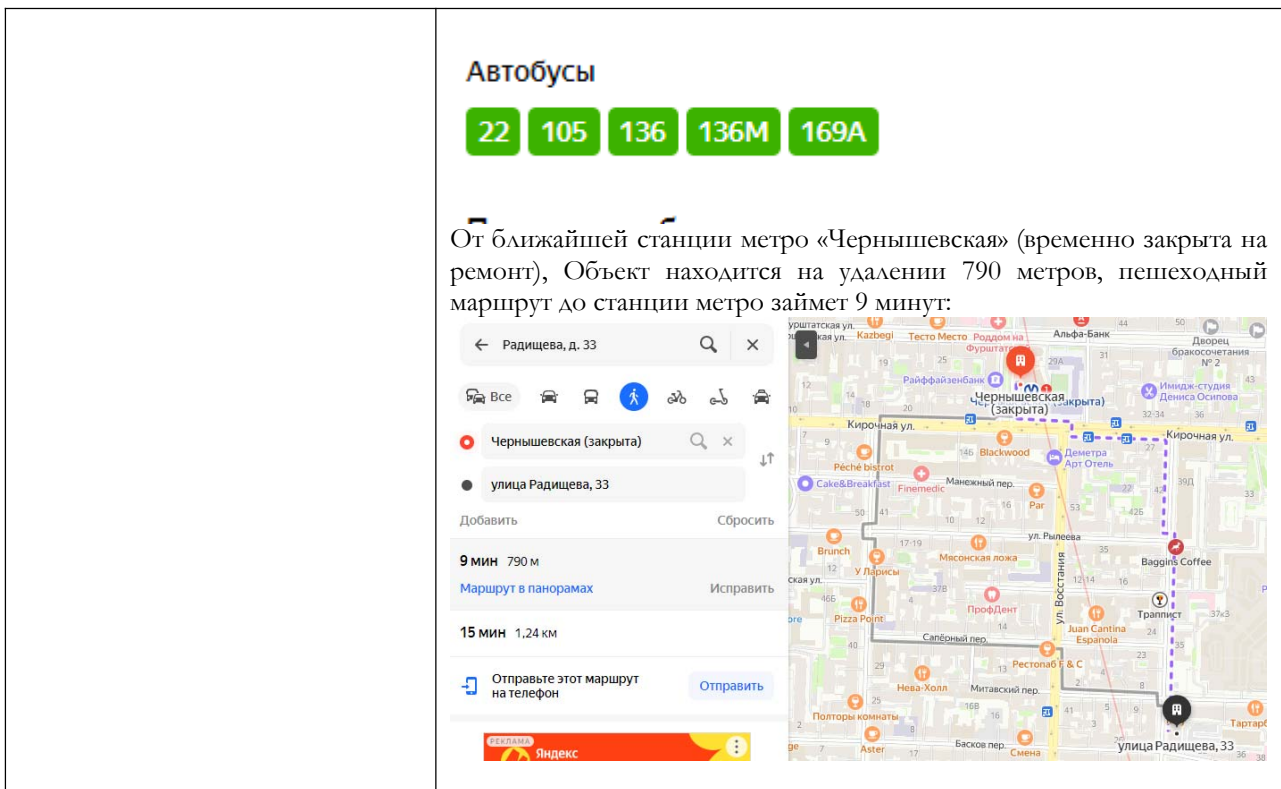


## План помещения



### 2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной» линии улицы Радищева. Здание является угловым, расположено на пересечении улицы Радищева и Баскова переулка. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли. В ближайшем окружении расположены: ресторан «Italy», магазин «Вино &amp; Виски», кафе-пекарня «Зое», и т.д. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и hostels, 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 3-5-этажной исторической застройкой города.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки находится Некрасовский сад. В районе расположения Объекта оценки находится 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>Улица Радищева в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение (внутри двора) характеризуется низкой интенсивностью движения. Проход во двор, где расположен Объект оценки, возможен с Баскова переулка. Ближайшая остановка общественного транспорта («Улица Некрасова») расположена на улице Восстания на удалении около 100 метров, где курсируют следующие виды общественного транспорта:</p> 



### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.04.2024г. № КУВИ-001/2024-93234745, ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 04.04.2024 № 01-43-7600/24-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Радищева, дом 33, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом батальонной канцелярии и Офицерского собрания с квартирами для офицеров", входящего в состав ансамбля "Комплекс казарм 18-го Саперного батальона".

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.

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



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Радищева)

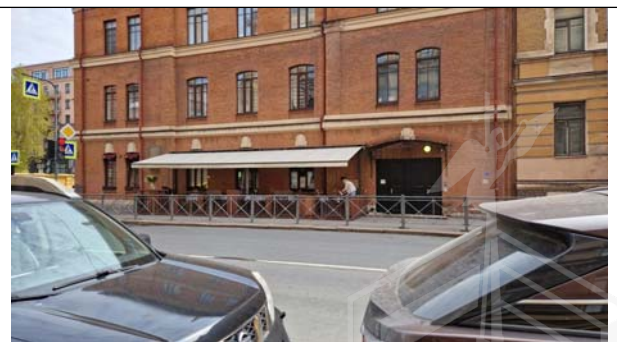


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Радищева)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Радищева)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Радищева)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Радищева)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Радищева)

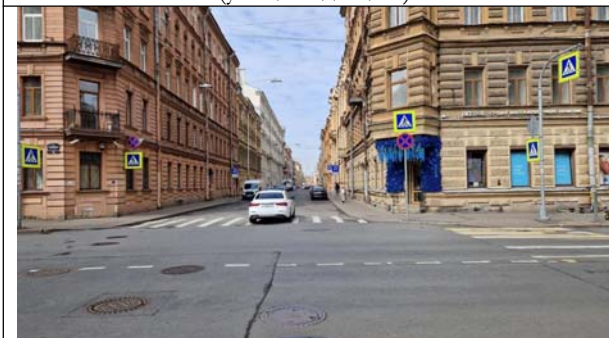


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Басков переулок)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Басков переулок)



Фото 9. Адрес Объекта оценки



Фото 10. Вид здания Объекта оценки

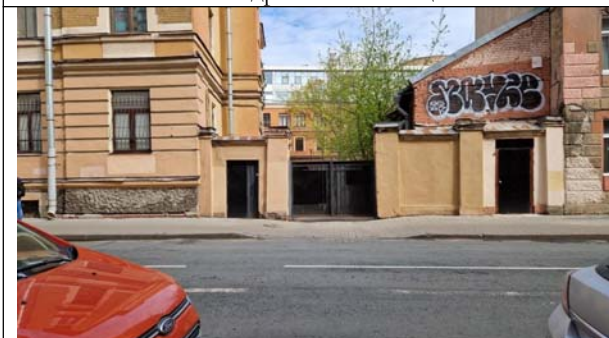


Фото 11. Проход через арку к Объекту оценки (Басков переулок)



Фото 12. Внутривдворовая территория



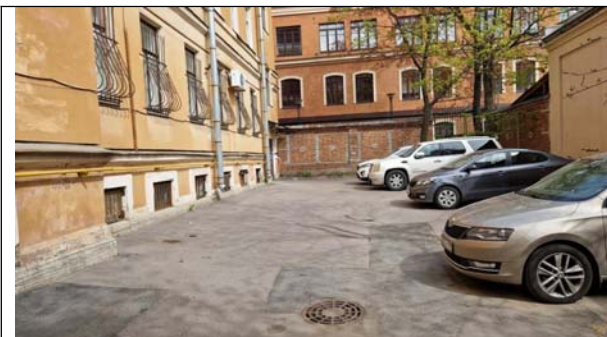


Фото 13. Внутридворовая территория



Фото 14. Входная группа Объекта оценки (вход в парадную со двора)



Фото 15. Входная группа Объекта оценки



Фото 16. Состояние парадной Объекта оценки

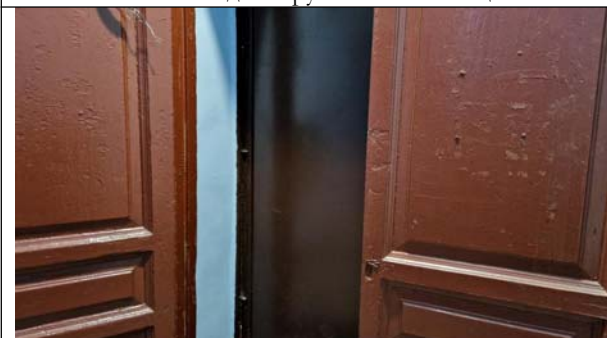


Фото 17. Состояние парадной Объекта оценки

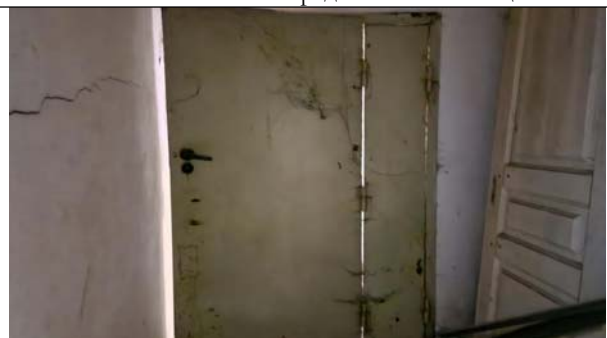


Фото 18. Входная группа Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки

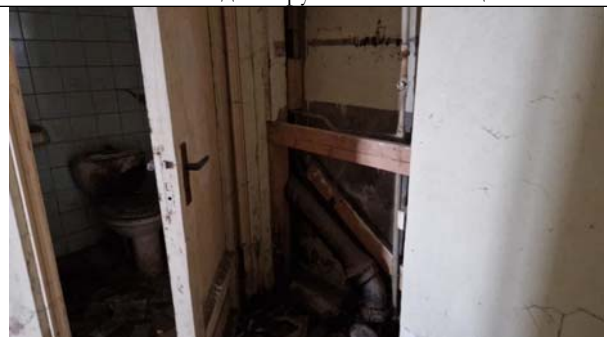


Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние 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

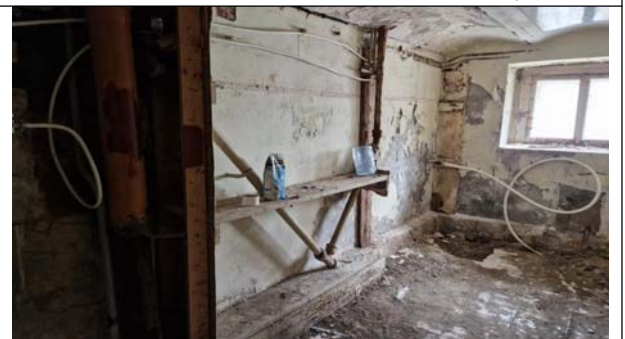


Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



## 2.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 14 мая 2024 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Радищева, дом 33, литера А, помещение 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	78:31:0001123:1264	15,1	цоколь	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: общий вход со двора;
- Состояние: неудовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации, конечные приборы частично отсутствуют (демонтирован радиатор отопления)

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- В помещении проходят транзитные трубы;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 22.03.2024 г.:
  - Перед входом в помещение установлена перегородка с дверью;
  - В ч.п.1 установлено сантехническое оборудование (туалет, раковина);
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 22.03.2024 г. в помещении выявлены перепланировки:
  - В ч.п.1 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п., во вновь образованной ч.п. оборудован санузел.

Ф. И. О.	Коленицына Е. В.
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 2-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на улице Радищева в доме №33, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь, площадь составляет 15,1 кв. м. Вход в помещение – общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное. Оконные проемы имеются. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на красной линии улицы Радищева. Здание является угловым, расположено на пересечении улицы Радищева и Баскова переулка. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли. В ближайшем окружении расположены: ресторан «Italy», магазин «Вино & Виски», кафе-пекарня «Zoe», и т.д.. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и hostels, 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\*

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>1 100 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	72 848
Диапазон стоимости, руб.	990 000 – 1 210 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	916 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	60 706

\* 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.

