

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

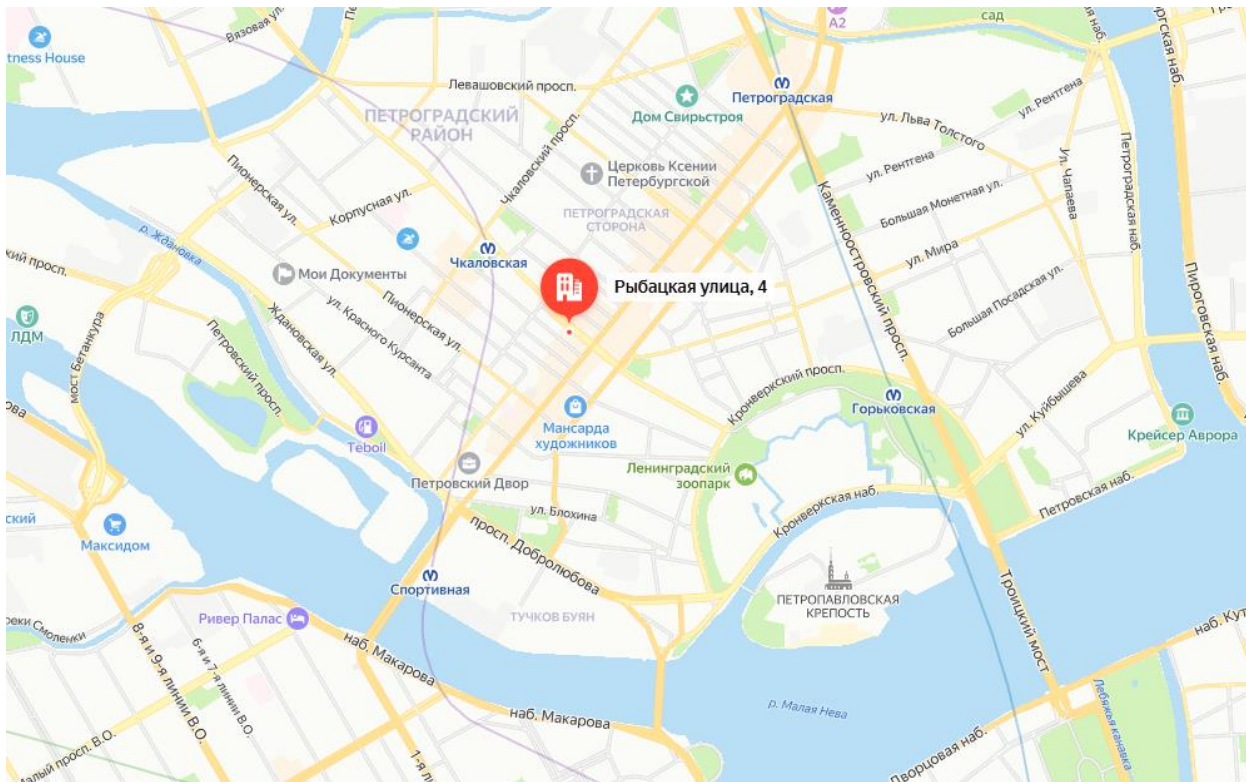
Санкт-Петербург, улица Рыбацкая, дом 4, литера А, помещение 104-Н

1. Данные об отчете

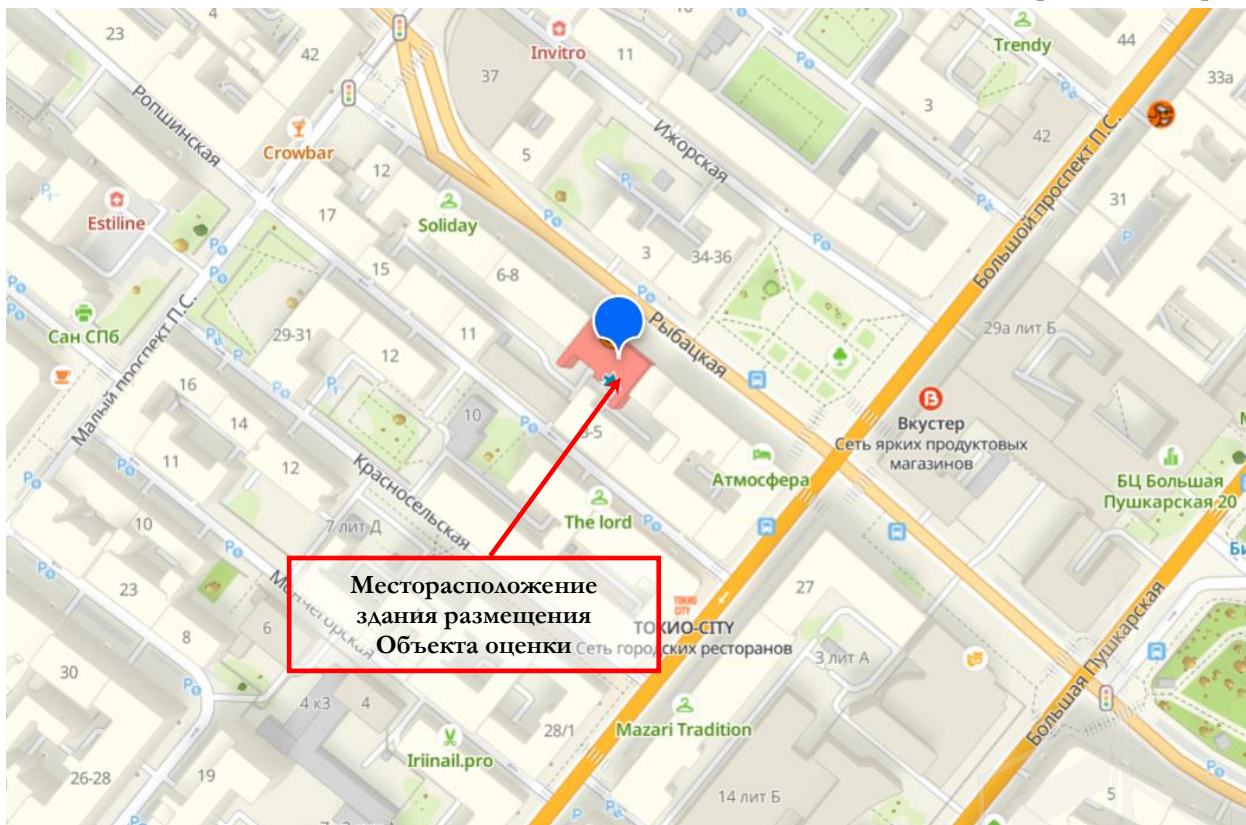
- 1.1. Дата оценки: 25 марта 2025 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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	78:07:0003100:1009
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1911
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	7 (в том числе подземный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

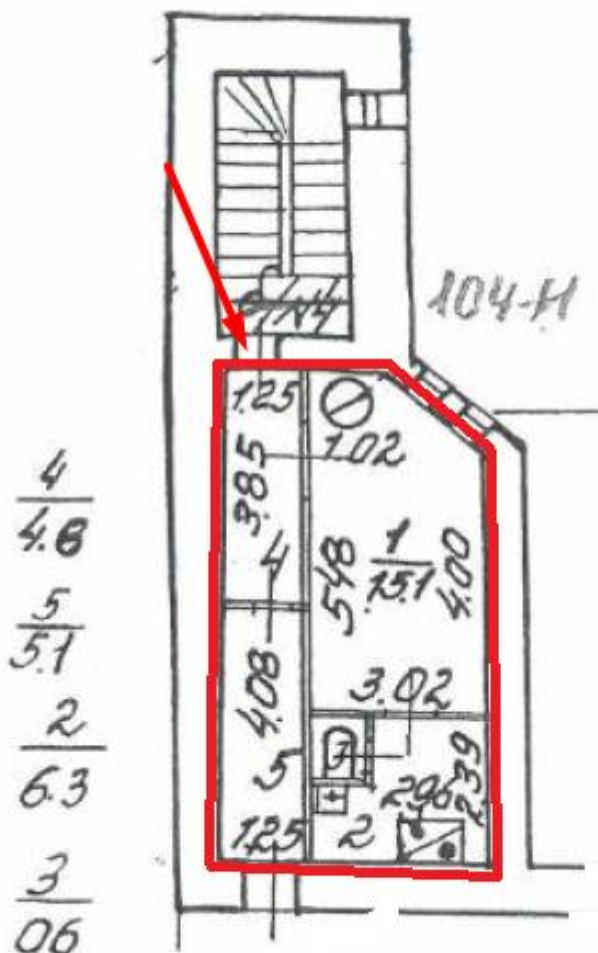
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 06.08.2024г. № КУВИ-001/2024-200310515
Кадастровый номер объекта	78:07:0003100:1217	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 06.08.2024г. № КУВИ-001/2024-200310515
Общая площадь, кв. м	31,9	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 06.08.2024г. № КУВИ-001/2024-200310515
Занимаемый объектом этаж	7 этаж, без лифта	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 06.08.2024г. № КУВИ-001/2024-200310515 и результатам визуального осмотра
Состояние	неудовлетворительное/удовлетворительное	В соответствии с визуальным осмотром
Высота помещения, м	2,37	Согласно данным из Протокола рабочей группы КИО №5/П от 21.06.2022 г.
Оконные проемы	есть	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Вход	общий со двора	В соответствии с результатом визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 12.08.2024 г., и результатам визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц,	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 12.08.2024 г. и результатом визуального осмотра
Наличие перепланировок	дверной проем между ч.п.1 и ч.п.4 заложен; в стене между ч.п.5 и ч.п.2 оборудован дверной проем; перегородка с дверным проемом между ч.п.4 и ч.п.5 демонтирована.	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 12.08.2024г.

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



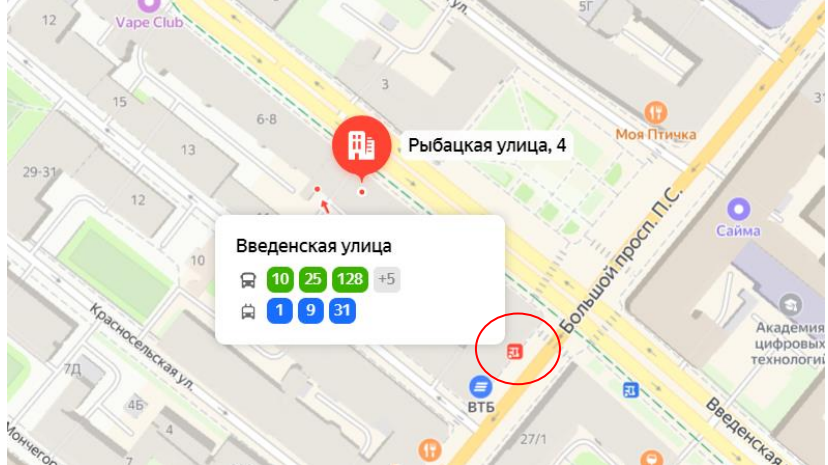
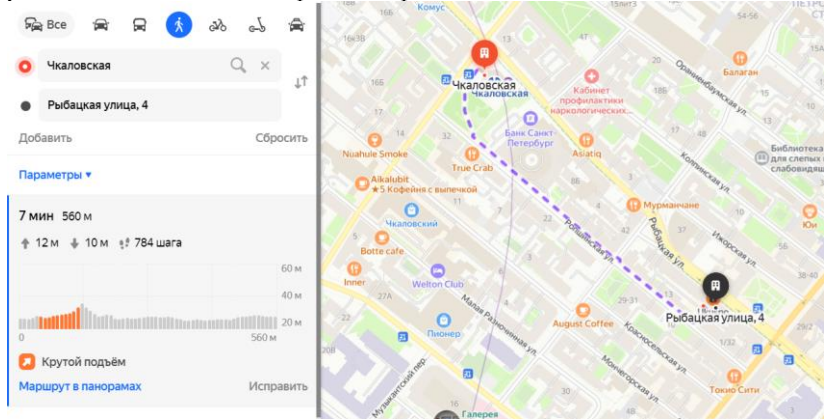
План 7 этажа



- — границы Объекта оценки;
→ — вход в Объект оценки;

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, находится на «красной» линии Рыбацкой улицы. 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 «Обычные люди», кафе «UKUSNO сербская кухня», ресторан «Grecco» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, 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 4-6-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, поблизости есть уличные скверы. В районе расположения Объекта оценки есть скверы на внутридворовых территориях. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства</p>

Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Доступ в помещение	Доступ к Объекту осуществляется через дворовую арку со стороны Рыбацкой улицы.
Транспортная доступность	<p>Рыбацкая улица в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Внутриворонная территория характеризуется низкой интенсивностью.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Большом проспекте ПС на удалении около 50 метров (2 минута пешком), где курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>От ближайшей станции метро «Чкаловская» Объект находится на удалении около 560 метров по прямой.</p>  <p>Пешеходный маршрут до станции метро займет 7 минут.</p>



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 06.08.2024г. № КУВИ-001/2024-200310515 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 09.08.2024 № 01-43-19342/24-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Рыбацкая 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 1 (участок ОЗРЗ-1(07)).

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



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Колпинский переулок)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица большая Зеленина)

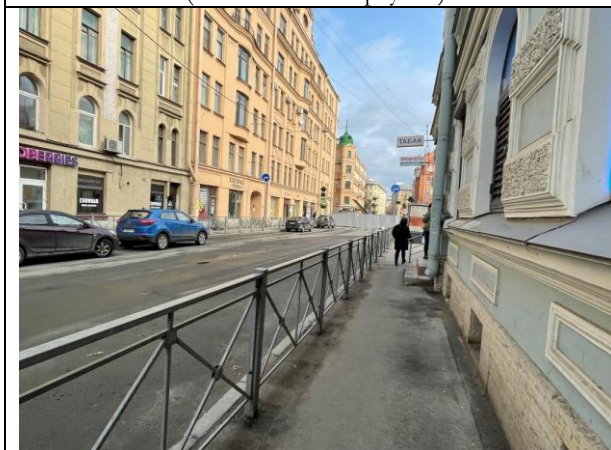


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (малый проспект П.С.)

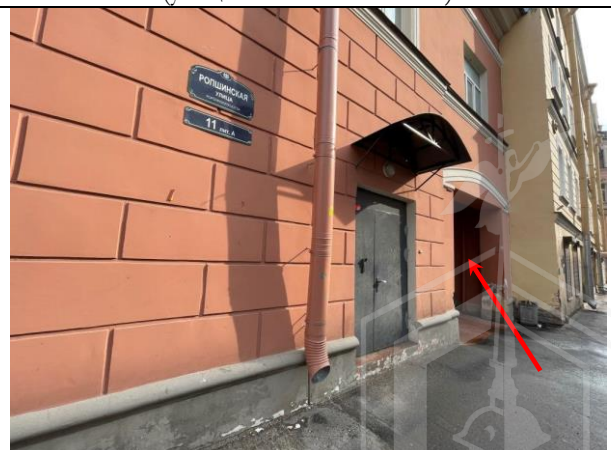


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Рошпинская улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Рыбцкая улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



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. Адрес Объекта оценки





Фото 13. Вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки



Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки

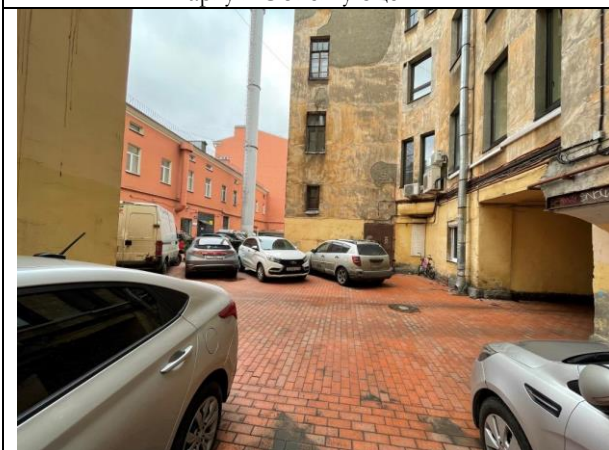


Фото 15. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Внутривдворовая территория Объекта оценки

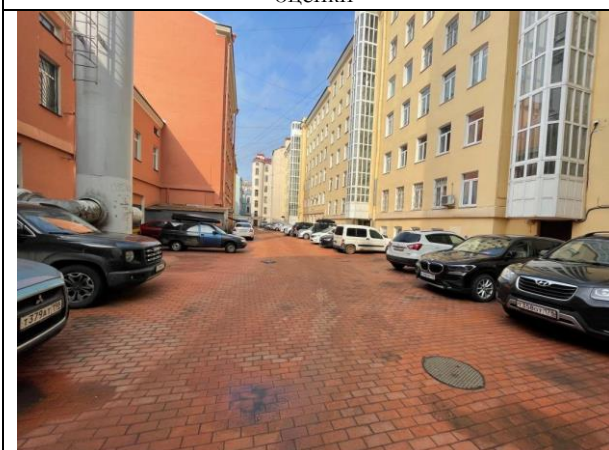


Фото 17. Внутривдворовая территория Объекта оценки

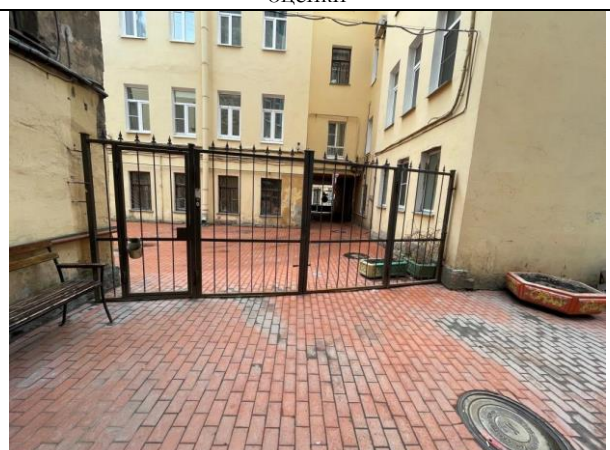


Фото 18. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 19. Внутривдворовая территория Объекта оценки

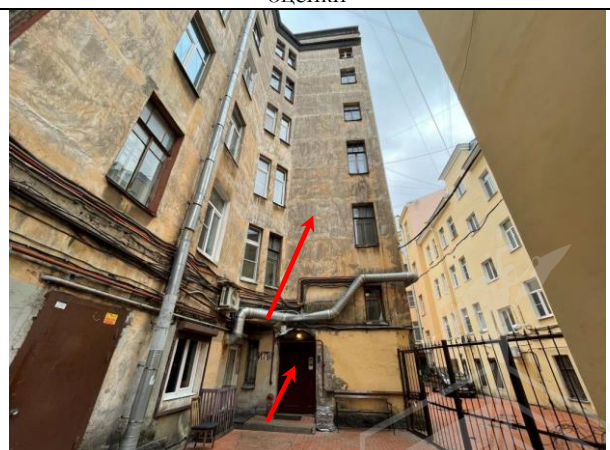
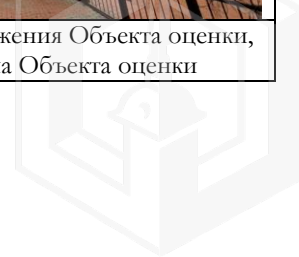


Фото 20. Вид здания расположения Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки



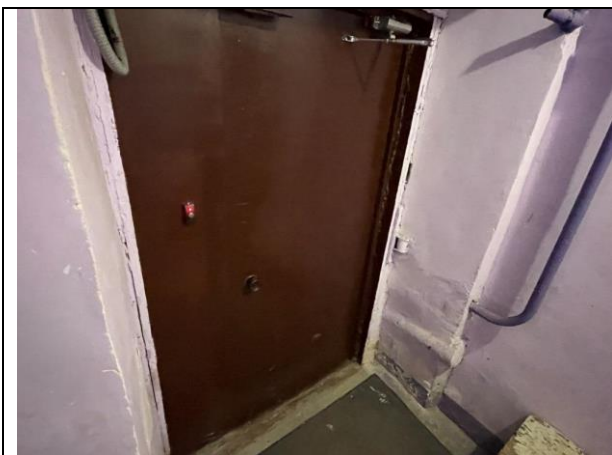


Фото 21. Входная группа Объекта оценки

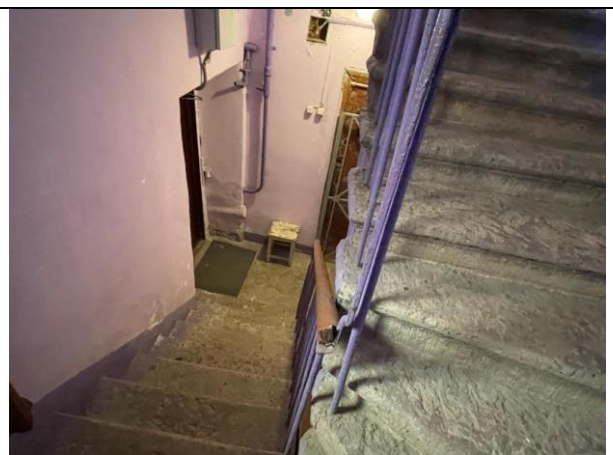


Фото 22. Лестничный проём Объекта оценки

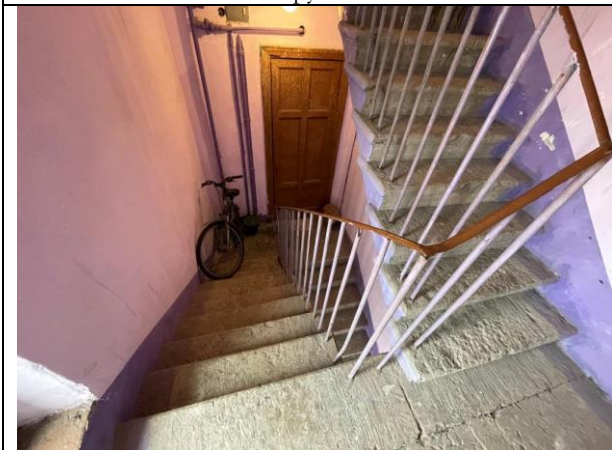


Фото 23. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 24. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 25. Входная группа Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Входная группа Объекта оценки

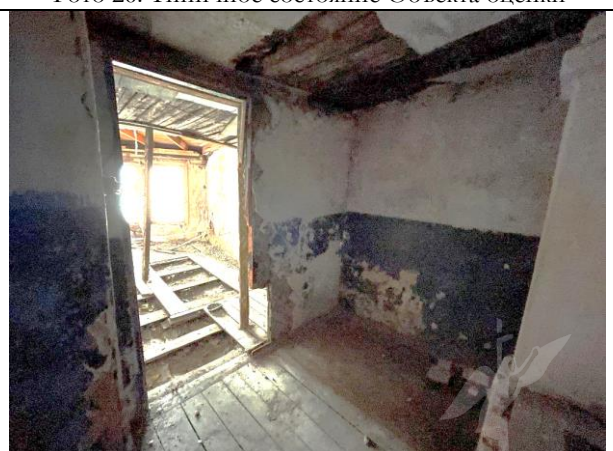


Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

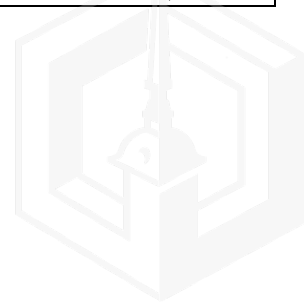




Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки

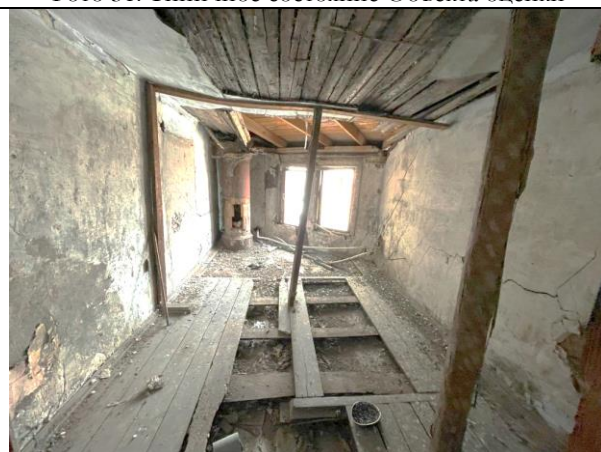


Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки

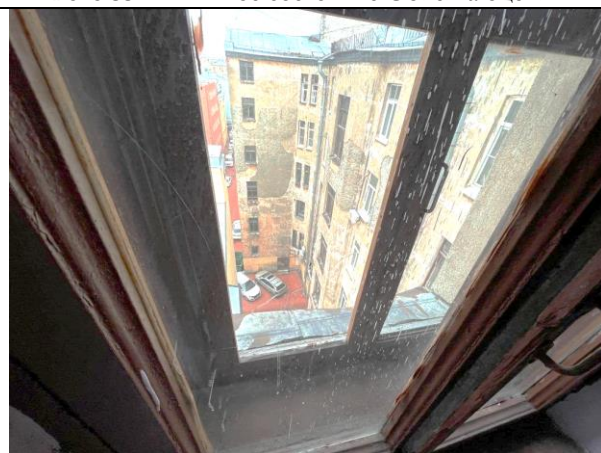


Фото 35. Оконная группа Объекта оценки, окна во двор (7этаж)



Фото 36. Оконная группа Объекта оценки, окна во двор (7этаж)



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 25 марта 2025 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, ул. Рыбацкая, дом 4, литера А, помещение 104-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:07:0003100:1217	31,9	7 этаж*	*	+	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом *:

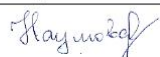
- Занимаемый этаж – 7, в парадной без лифта;
- Тип входа: общий вход со двора;
- Состояние: частично неудовлетворительное, частично удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, конечные приборы.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 12.08.2024 г.: в ч.п.3 демонтировано сантехническое оборудование, полы в помещении находятся в неудовлетворительном состоянии;

В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 12.08.2024 года выявлено:

- дверной проем между ч.п.1 и ч.п.4 заложен;
- в стене между ч.п.5 и ч.п.2 оборудован дверной проем;
- перегородка с дверным проемом между ч.п.4 и ч.п.5 демонтирована;

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 104-Н, расположенное на территории Петроградского района города Санкт-Петербурга на Рыбацкой улице в доме №4, литера 4.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 7 этаж, лифт в парадной отсутствует. Площадь составляет 31,9 кв. м. Вход в помещение – общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное и частично неудовлетворительное. Объект частично инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры и искусства. В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли. 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, складского) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 200 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	100 313
Диапазон стоимости, руб.	2 880 000 – 3 520 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 666 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	83 595

* 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.

