

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

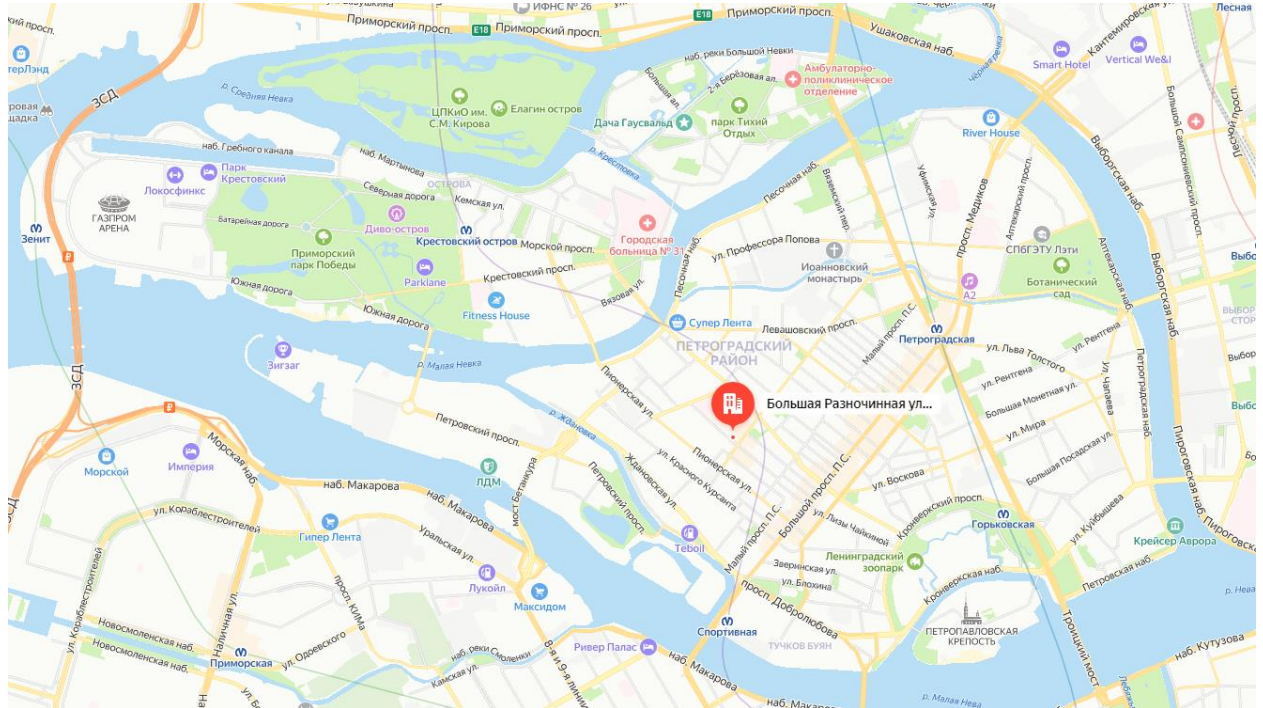
Санкт-Петербург, улица Большая Разночинная дом 17, литера А, помещение 1-Н

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата оценки: 30 мая 2025 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

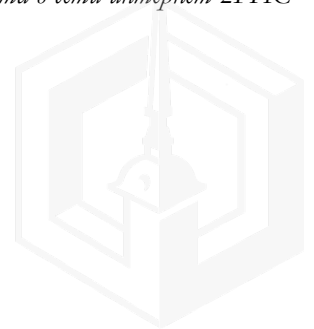
2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС



2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

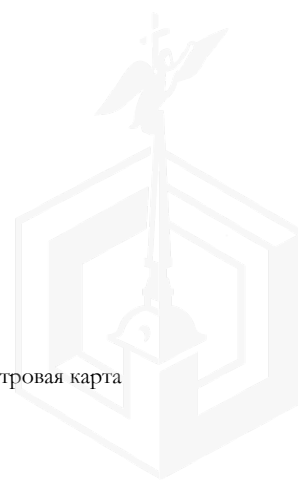
Кадастровый номер	78:07:0003161:2004
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1912
Год последнего капитального ремонта	2015
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

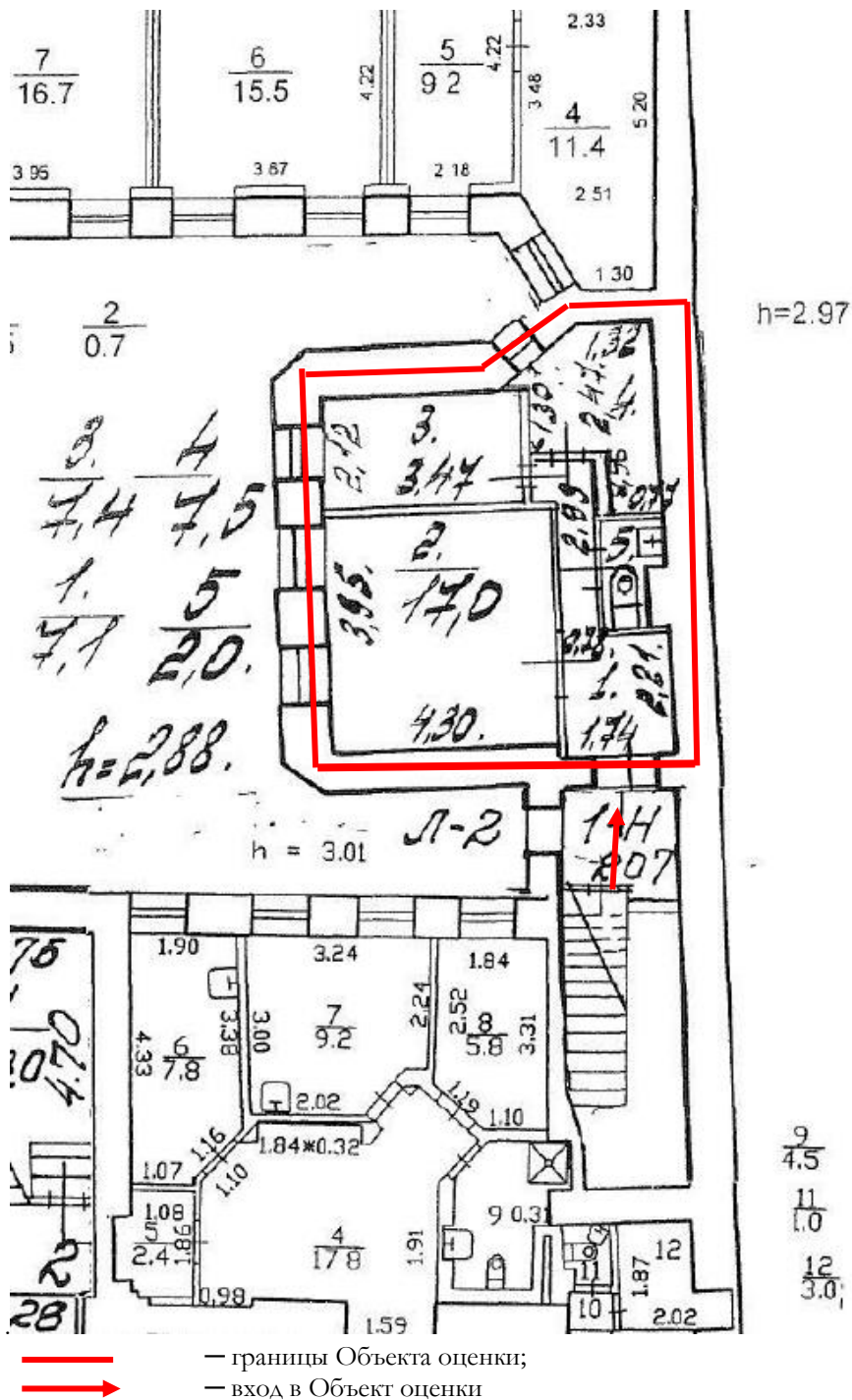
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 12.12.2023г. № КУВИ-001/2023-280633844
Кадастровый номер объекта	78:07:0003161:2432	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 12.12.2023г. № КУВИ-001/2023-280633844
Общая площадь, кв. м	41	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 12.12.2023г. № КУВИ-001/2023-280633844
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 12.12.2023г. № КУВИ-001/2023-280633844
Высота помещения, м	2,88	В соответствии с планом этажа
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 25.12.2023г
Оконные проемы	есть	согласно данным визуального осмотра
Вход	общий со двора	согласно данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжения, канализации	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 25.12.2023г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц	согласно данным визуального осмотра
Наличие перепланировок	в ч.п.1 установлено сантехническое оборудование (раковина); в ч.п.2 установлена перегородка; в стене между ч.п.1 и ч.п. 2 оборудован дверной проем, установлена дверь; в ч.п.4 установлена перегородка с нишей; в стене между ч.п.4 и ч.п.1 оборудована ниша; в ч.п.5 установлено сантехническое оборудование (раковина)	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 25.12.2023г.

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

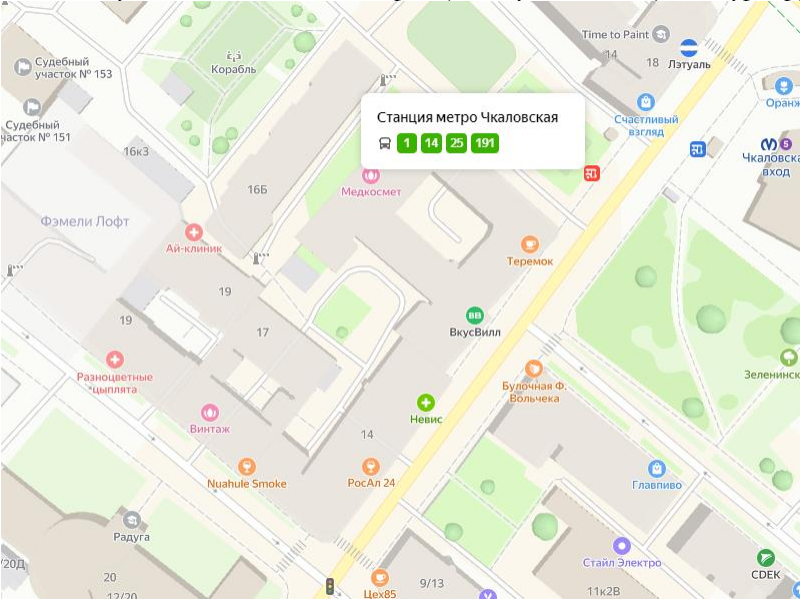
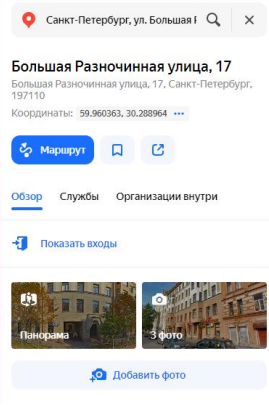
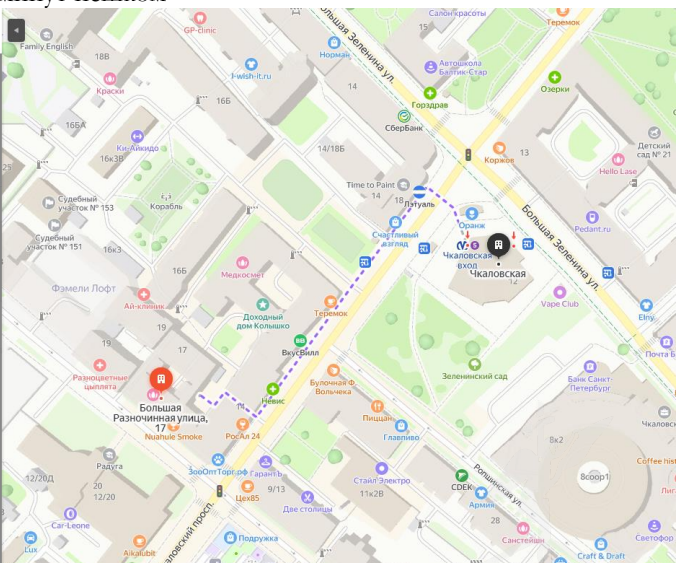


План помещения



2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на «красной линии», Большой Разночинной улицы. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, магазины, рестораны и бары. В ближайшем окружении находится Спортивная школа, продовольственный магазин «Перекрёсток», и другие коммерческие организации. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-7-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположены Зеленинский сад. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.

площадок и т.д.)	
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Разночинная улица в районе расположения Объекта оценки характеризуются высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Станция метро Чкаловская» расположена на удалении около 128 метров (2 минуты пешком), где курсируют: 
	Ближайшая станция метро «Чкаловская» расположена на удалении около 180 м от Объекта оценки,  что составляет около 3 минут пешком 

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 12.12.2023г. № КУВИ-001/2023-280633844 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 14.12.2023 № 01-43-30053/23-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Разночинная улица, дом 17, 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 2 (участок ОЗРЗ-2(07)01).

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 оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица большая Зеленина)

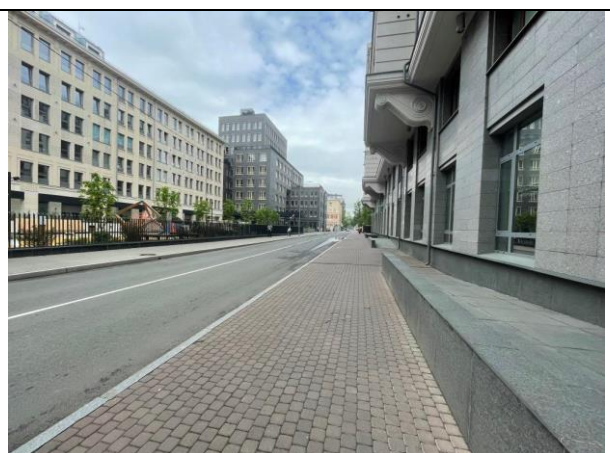


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица малая Зеленина)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Корпусная улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Чкаловский проспект)





Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Большая Разночинная улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Адрес Объекта оценки



Фото 10. Вид здания Объекта оценки



Фото 11. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 12. Проход через арку к Объекту оценки





Фото 13. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 14. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки (Чкаловский проспект)



Фото 16. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 17. Вид здания расположения Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 18. Входная группа Объекта оценки (общий со двора)



Фото 19. Входная группа Объекта оценки (общий со двора)

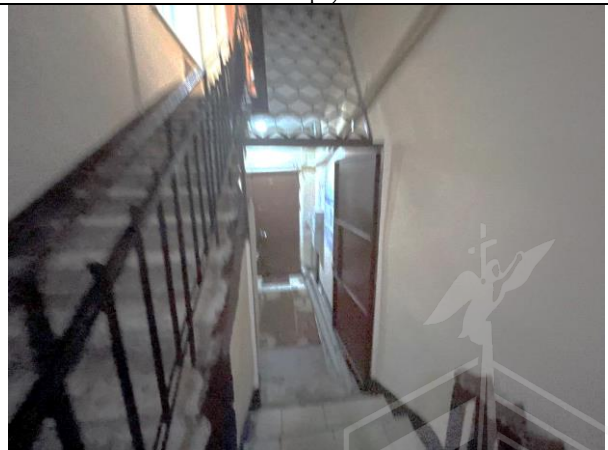


Фото 20. Лестничный проём Объекта оценки



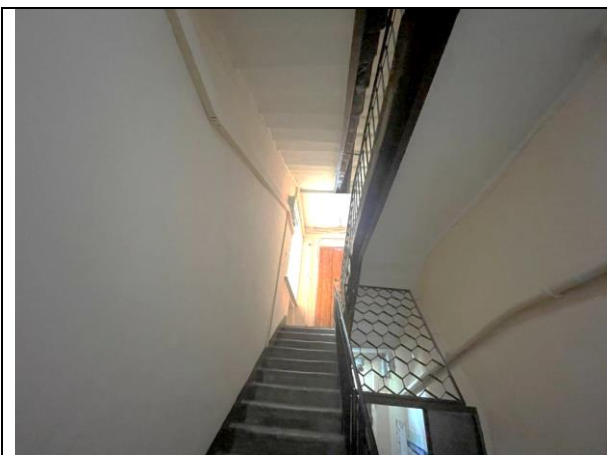


Фото 21. Лестничный проём Объекта оценки

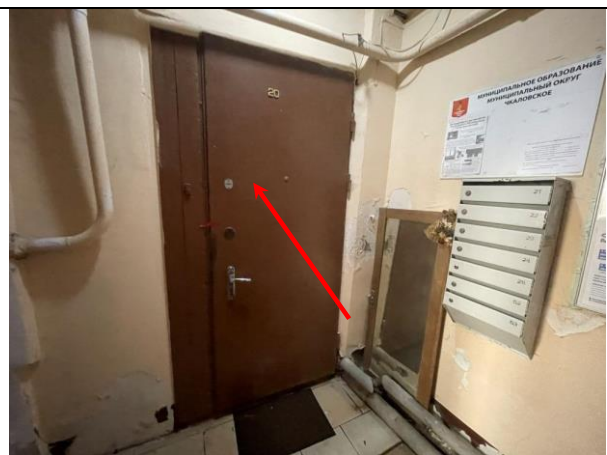


Фото 22. Входная группа Объекта оценки



Фото 23. Входная группа 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

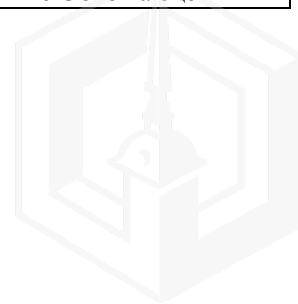




Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки

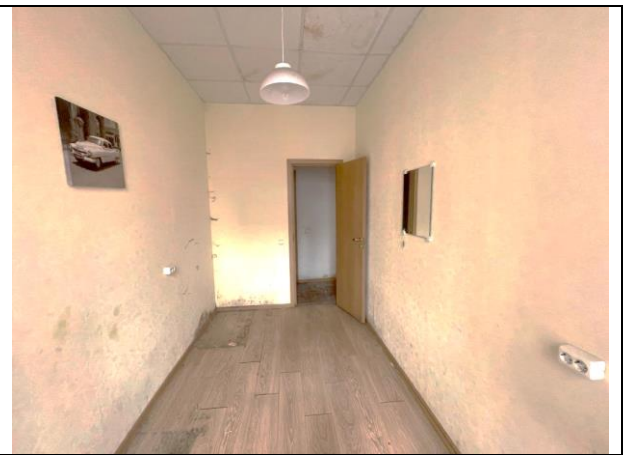


Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Оконная группа Объекта оценки

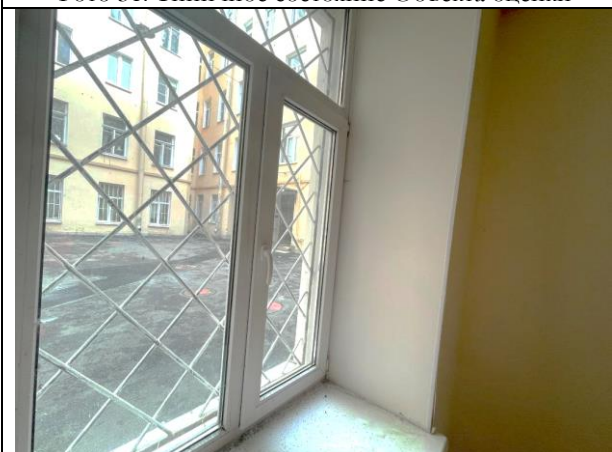


Фото 33. Оконная группа Объекта оценки

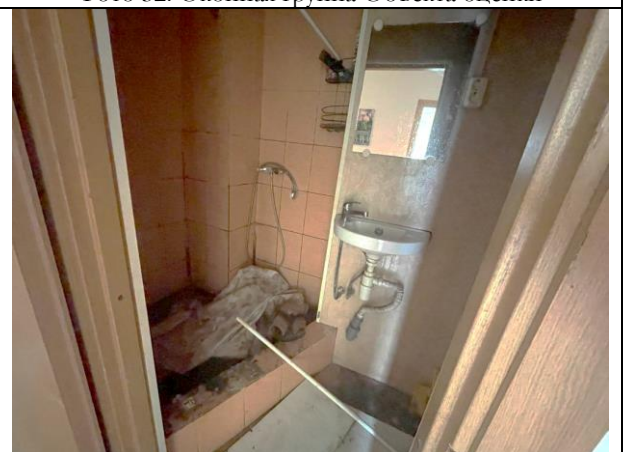


Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки

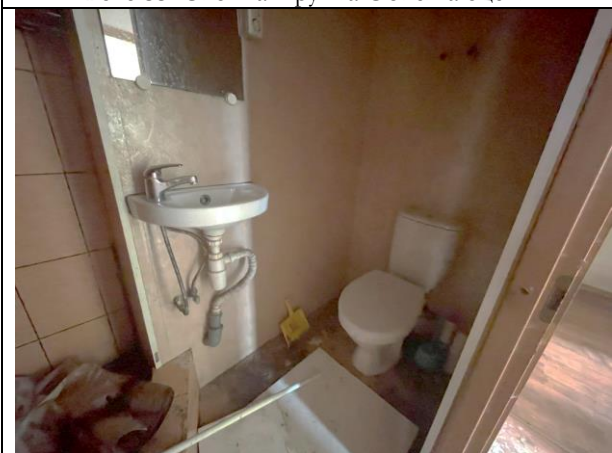
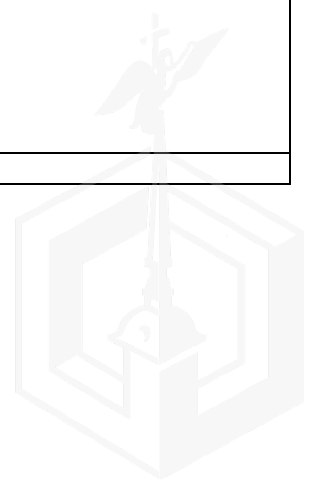


Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 30 мая 2025 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Большая Разночинная, дом 17, литера. А, помещение 1-Н

2. Данные по помещению:

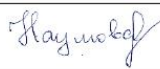
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:07:0003161:2432	41	1 этаж	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы благоустройства: электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации;

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 25.12.2023 г установлено, что в помещении выявлены перепланировки:
 - в ч.п.1 установлено сантехническое оборудование (раковина);
 - в ч.п.2 установлена перегородка;
 - в стене между ч.п.1 и ч.п. 2 оборудован дверной проем, установлена дверь;
 - в ч.п.4 установлена перегородка с нишей;
 - в стене между ч.п.4 и ч.п.1 оборудована ниша;
 - в ч.п.5 установлено сантехническое оборудование (раковина)

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 1-Н, расположенное на территории Петроградского района города Санкт-Петербурга на улице Большая Разночинная в доме №17, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, лифт в парадной отсутствует, площадь составляет 41 кв. м. Вход в помещение – общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы есть. Объект полностью инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположен Зеленинский сад.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии».
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, рестораны и бары. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), 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 офисного назначения (свободное назначение, сфера услуг).

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	6 500 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	158 537
Диапазон стоимости, руб.	5 850 000 – 7 150 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	5 416 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	132 114

