

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

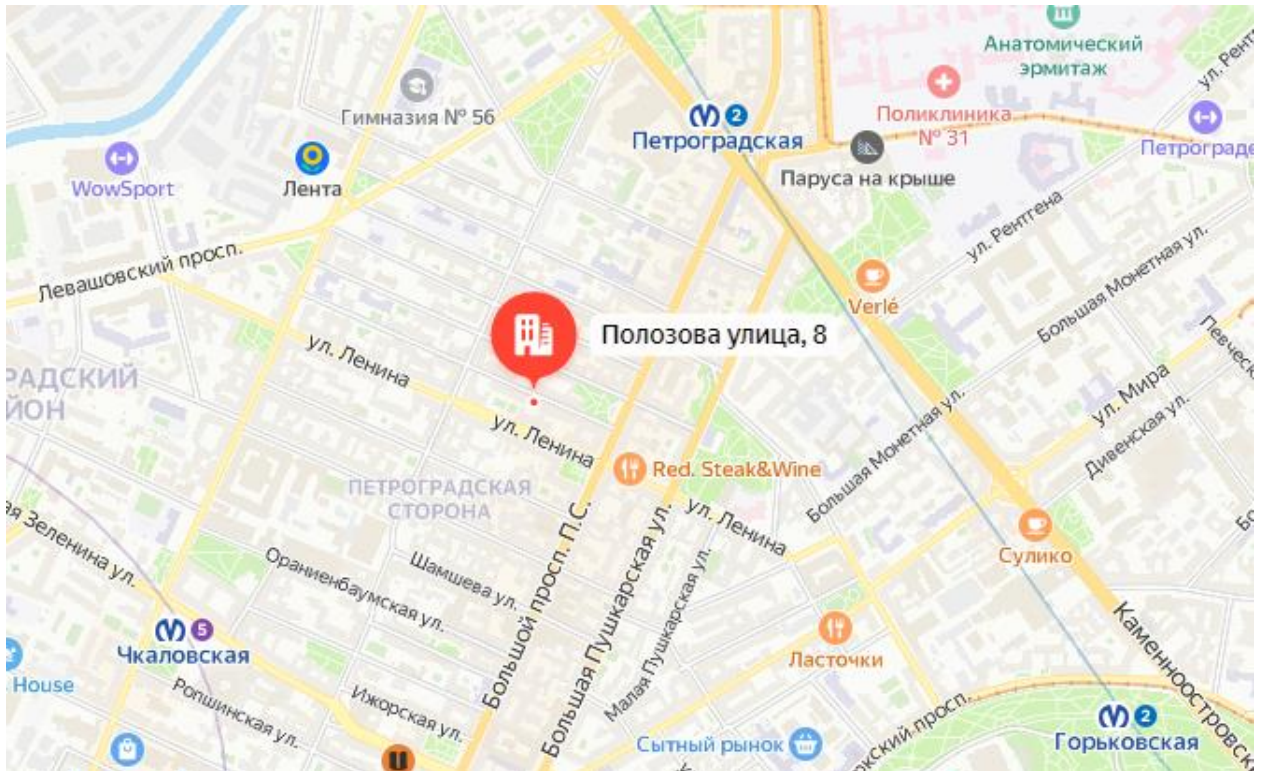
Санкт-Петербург, улица Полозова, дом 8, литера. А, помещение 103-Н

1. Данные об отчете

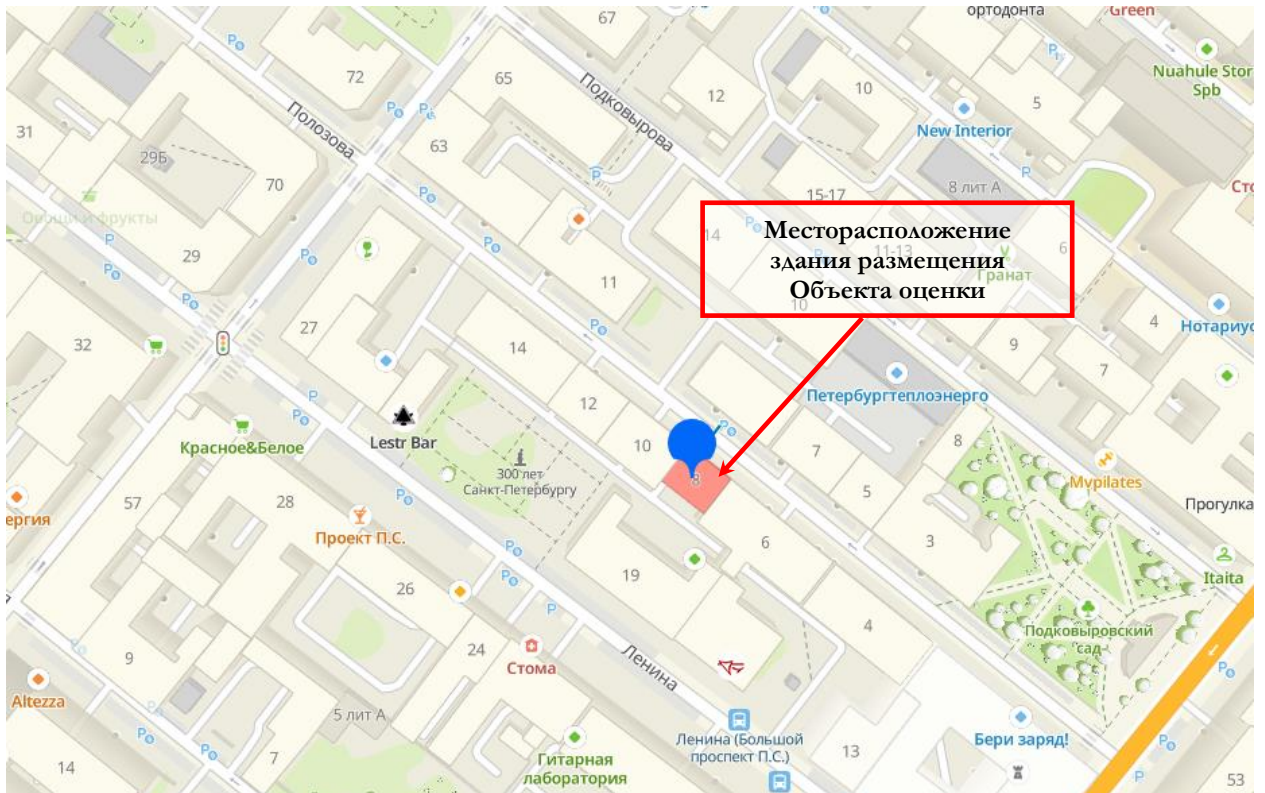
- 1.1. Дата оценки: 26 января 2024 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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 оценки¹

Кадастровый номер	78:07:0003109:2239
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1895
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	4 (в том числе подземный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

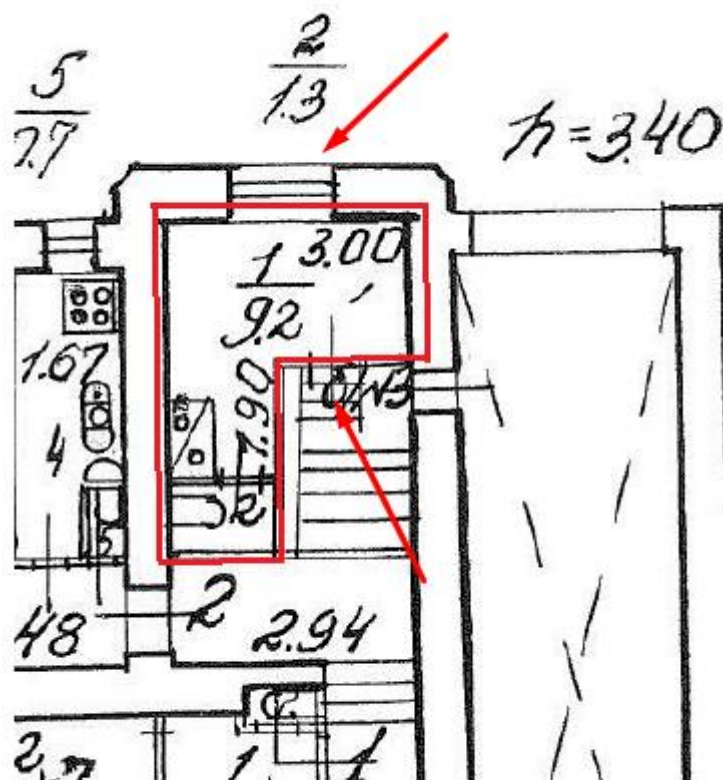
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 20.11.2023г. № КУВИ-001/2023-261439647
Кадастровый номер объекта	78:07:0003109:2256	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 20.11.2023г. № КУВИ-001/2023-261439647
Общая площадь, кв. м	10,5	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 20.11.2023г. № КУВИ-001/2023-261439647
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 20.11.2023г. № КУВИ-001/2023-261439647
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	согласно данным визуального осмотра
Оконные проемы	отсутствуют	согласно данным визуального осмотра
Вход	общий вход со двора, (в результате перепланировки в оконном проеме оборудован отдельный вход со двора)	согласно данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.02.2024 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.02.2024 г.
Наличие перепланировок	вход, ведущий к помещению, из-под арки зашит/заложен; оконный проем в ч.п.1 переоборудован в дверной проем.	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.02.2024 г.

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

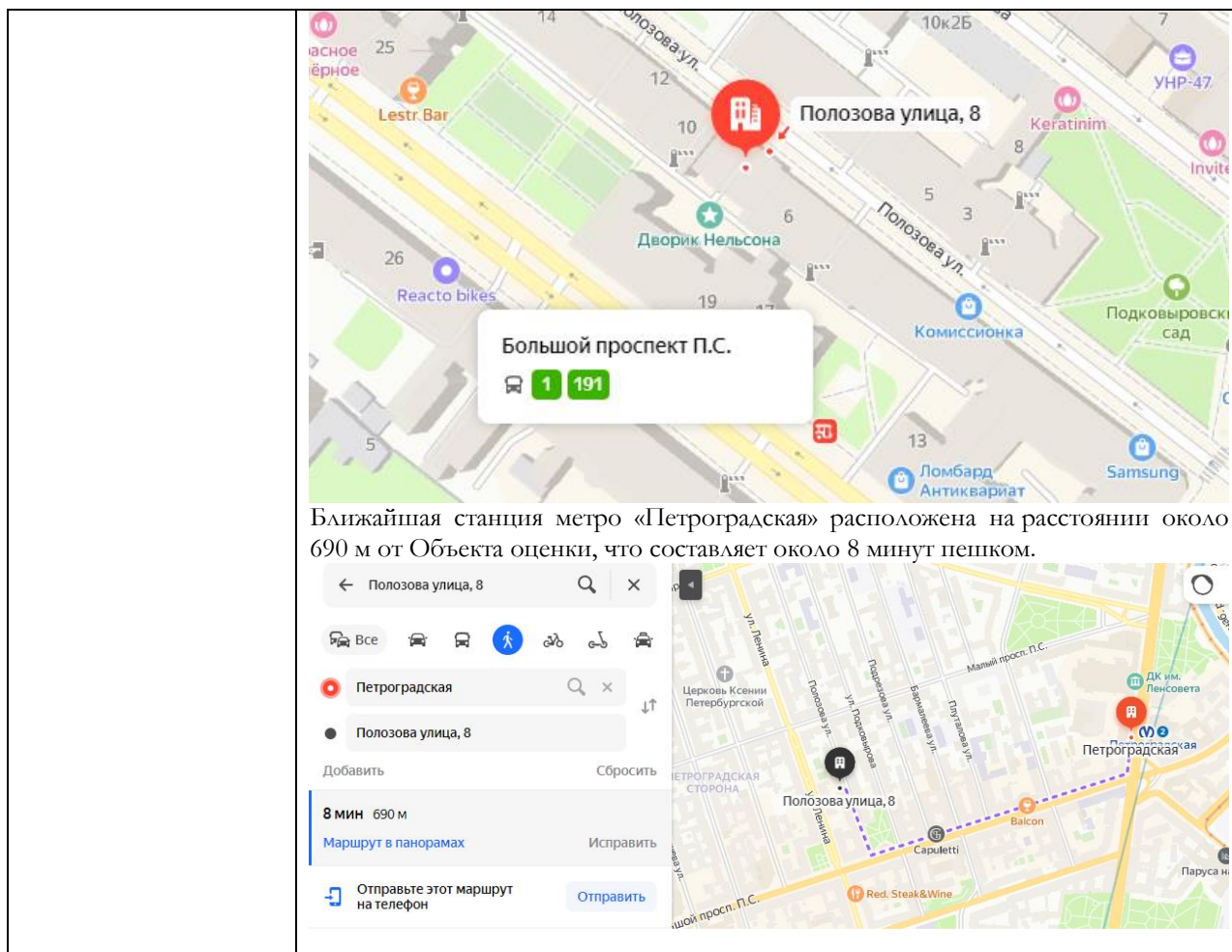
План помещения



- границы Объекта оценки;
- вход в Объект оценки

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 улице Полозова. Расположение на «красной линии». Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, магазины, и предприятия сферы услуг. В ближайшем окружении находится магазин цветов «Saintpalms», офис компании «Планета Деревьев», продовольственный магазин, 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 4-6-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположен Подковыровский сад, Матвеевский сквер. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Улица Полозова в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Большой проспект П.С.» расположена около 2 минуты пешком, где курсируют: автобусы 1 и 191



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 20.11.2023г. № КУВИ-001/2023-261439647 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 17.11.2023 № 01-43-27615/23-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Полозова улица, дом 8, 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 оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Подковырова)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(малый проспект П.С.)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Ленина)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Полозова)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



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. Вид здания расположения Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки, входная группа Объекта оценки



Фото 15. Внутридворовая территория Объекта оценки

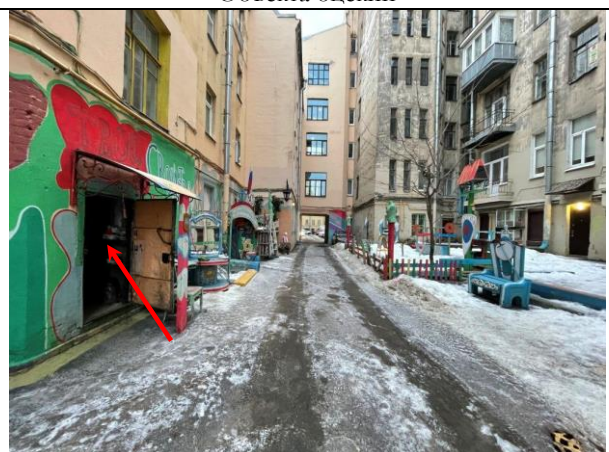


Фото 16. Входная группа Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние 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

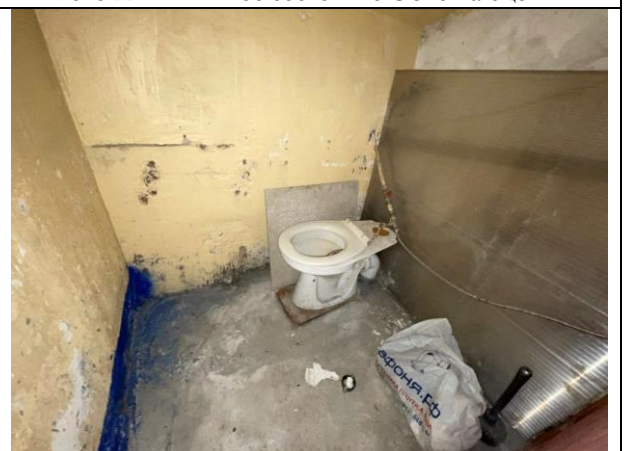


Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки

2.4. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 26 января 2024 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, улица Полозова, дом 8, литера. А, помещение 103-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:07:0003109:2256	10,5	1 этаж	*	—	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход со двора, (в результате перепланировки в оконном проеме оборудован отдельный вход 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;
- В помещении имеются перепланировки:
 - вход, ведущий к помещению, из-под арки зашит/заложен;
 - оконный проем в ч.п.1 переоборудован в дверной проем.

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 103-Н, расположенное на территории Петроградского района города Санкт-Петербурга на улице Полозова в доме №8, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 10,5 кв. м. Вход в помещение – общий вход из-под арки, в результате перепланировки из оконного проема переоборудован отдельный вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы отсутствуют. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на улице Полозова. Расположение на «красной линии».
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, предприятия сферы услуг и торговли. 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 свободного (универсального коммерческого, вспомогательного) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 200 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	114 286
Диапазон стоимости, руб.	1 080 000 – 1 320 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 000 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	95 238

*

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.