

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

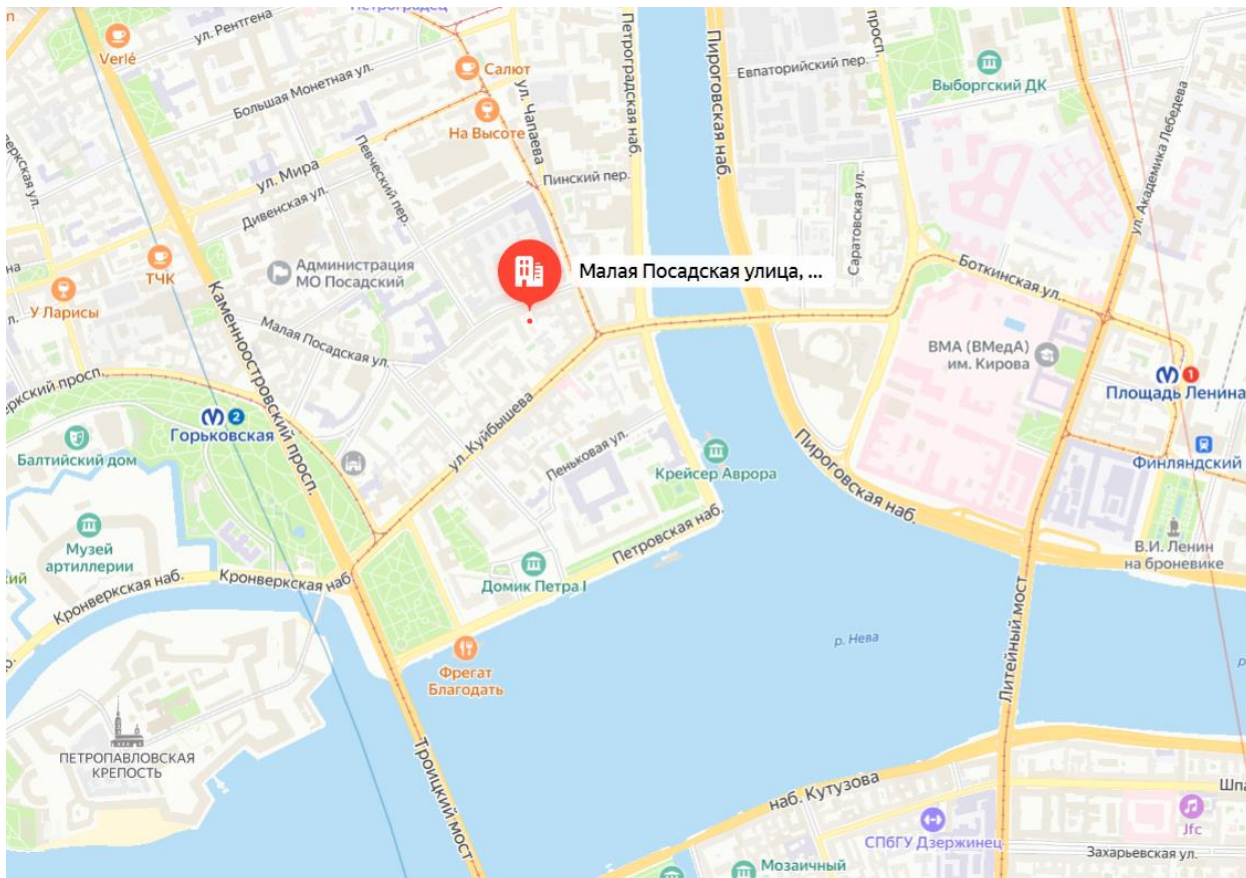
Санкт-Петербург, улица Малая Посадская, дом 19, литера. Б, помещение 2-Н

1. Данные об отчете

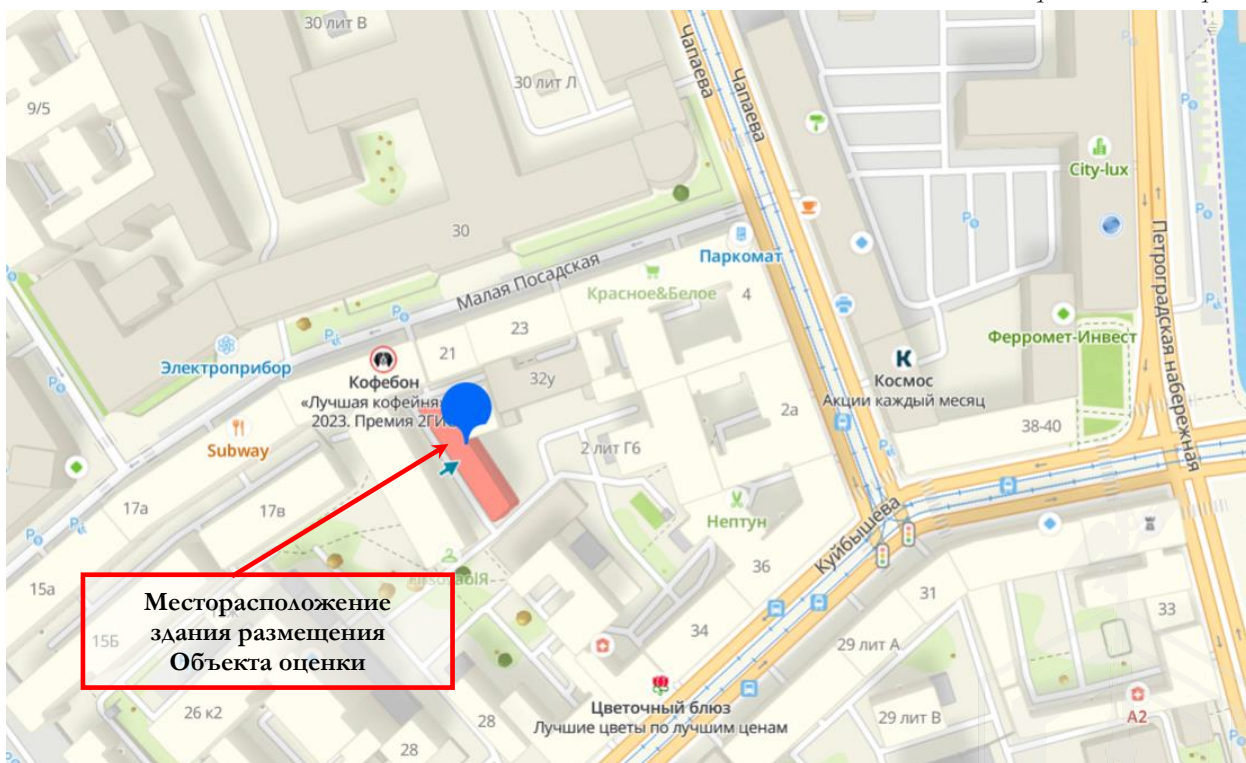
- 1.1. Дата оценки: 18 октября 2024 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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	78:07:0003010:2016
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1904
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	4 (в том числе подземный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

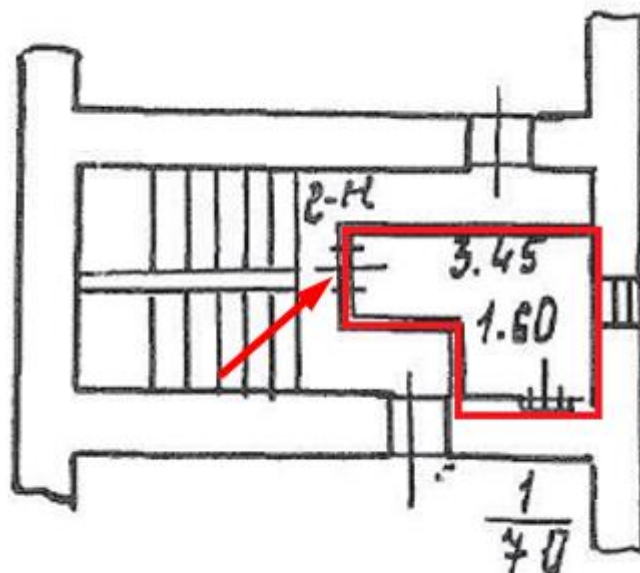
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	В соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН от 03.10.2024г. № КУВИ-001/2024-245314109
Кадастровый номер объекта	78:07:0003010:2887	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 03.10.2024г. № КУВИ-001/2024-245314109
Общая площадь, кв. м	7	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 03.10.2024г. № КУВИ-001/2024-245314109
Занимаемый объектом этаж	4 этаж, без лифта	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 03.10.2024г. № КУВИ-001/2024-245314109 и результатам визуального осмотра
Состояние	неудовлетворительное	В соответствии с визуальным осмотром
Высота помещения, м	3,2	Согласно поэтажному плану
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	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 24.09.2024 г. и результатам визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц,	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 24.09.2024 г. и результатом визуального осмотра
Наличие перепланировок	перепланировок не выявлено	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 24.09.2024 г. и результатом визуального осмотра

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;

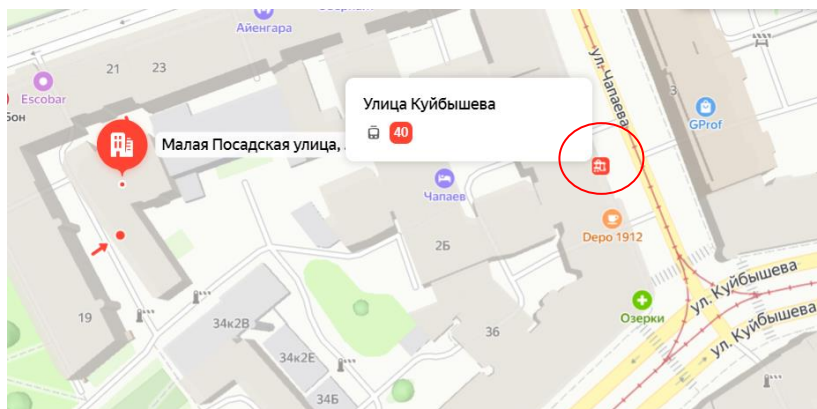
2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на внутриквартальной территории Малой Посадской 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 (магазин табака «Escoba», кафе «КофеБон», медицинский центр «Омела» 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, в частности в непосредственной близости расположен «Александровский парк», «Троицко-Петровский сквер», в шаговой доступности расположено также много других скверов. 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>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Доступ в помещение</p>	<p>Доступ к Объекту осуществляется через дворовую арку со стороны Малой Посадской улицы.</p>

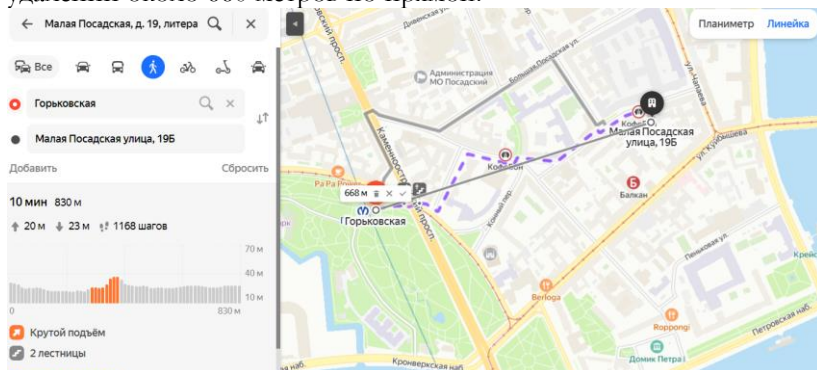


Транспортная доступность

Малая Посадская в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Внутривдворовая территория характеризуется низкой интенсивностью. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на улице Чапаева на удалении около 100 метров (2 минута пешком), где курсируют следующие виды общественного транспорта:



От ближайшей станции метро «Горьковская» Объект находится на удалении около 660 метров по прямой.



Пешеходный маршрут до станции метро займет 10 минут.



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 03.10.2024г. № КУВИ-001/2024-245314109 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 09.07.2024 № 01-43-16275/24-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Малая Посадская улица, дом 19, литера Б 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 (Певческий переулок)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Конный переулок)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Мичуринская улица)

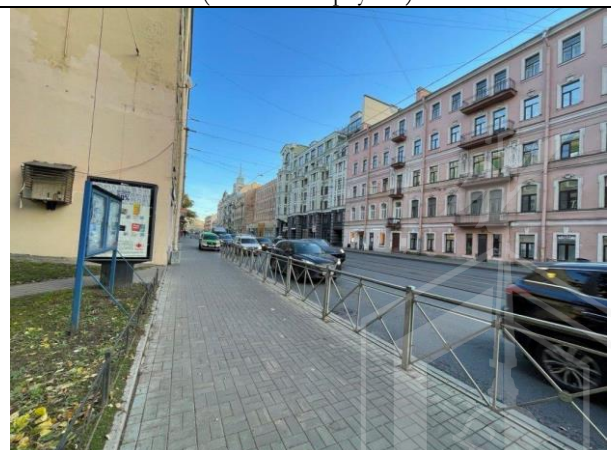


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Куйбышева)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Чапаева)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (большая Посадская улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (малая Посадская улица)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки

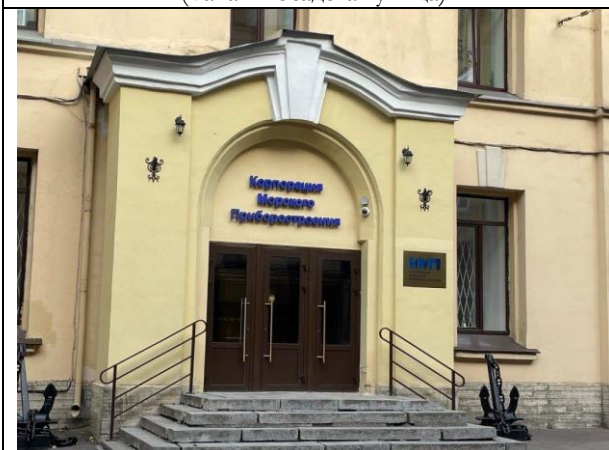


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки

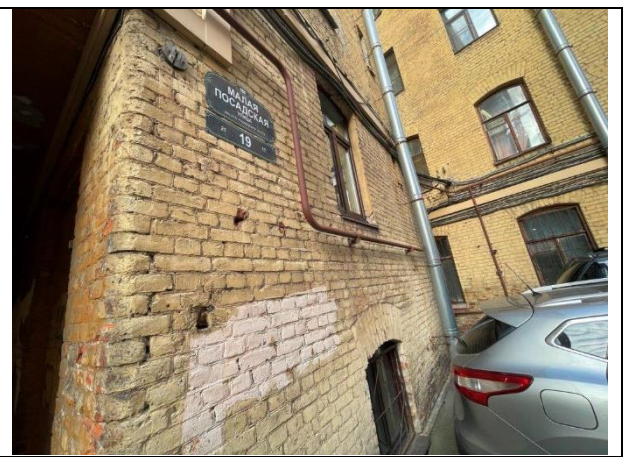


Фото 14. Адрес Объекта оценки

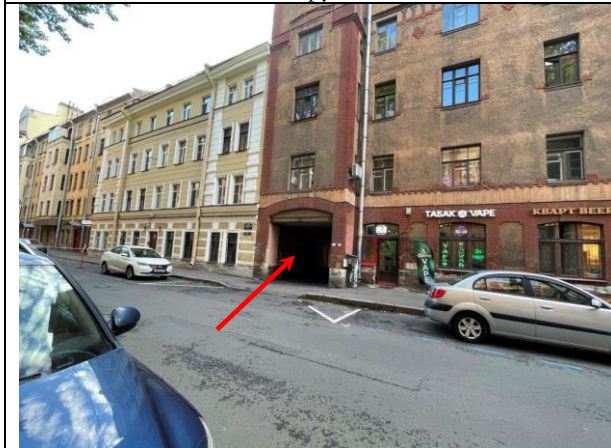


Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 16. Проход через арку к Объекту оценки

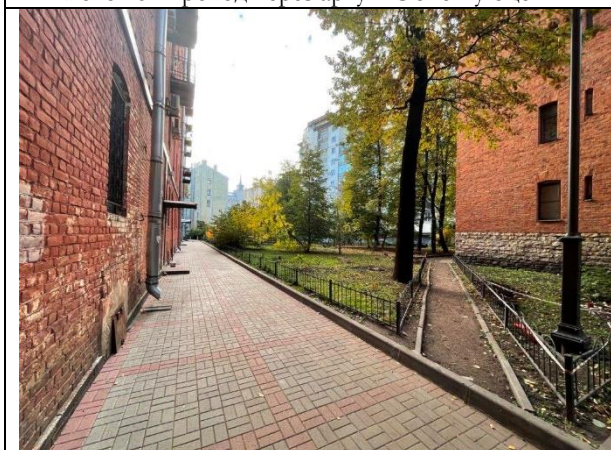


Фото 17. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 18. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 19. Вид здания расположения Объекта оценки

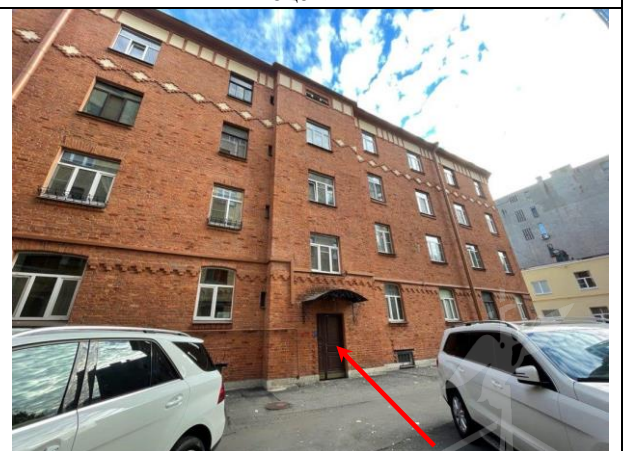


Фото 20. Входная группа Объекта оценки

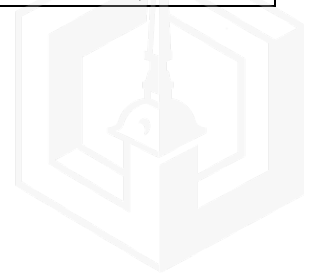




Фото 21. Лестничный проем Объекта оценки



Фото 22. Входная группа Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки, оконная группа Объекта оценки (окно во двор)



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



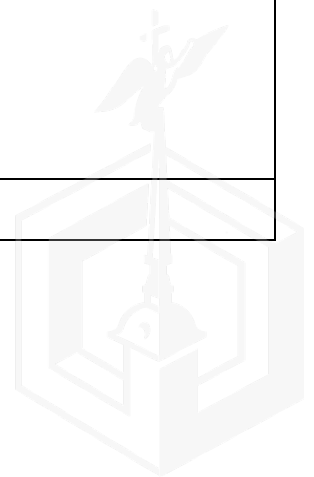
Фото 25. Вид из окна Объекта оценки



Фото 26. Оконная группа Объекта оценки



Фото 27. Внутридворовая территория Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 18 октября 2024 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Малая Посадская, дом 19, литера Б, помещение 2-Н

2. Данные по помещению:

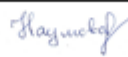
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:07:0003010:2887	7	4 этаж*	*	-	*	+	-	-	-

Примечания, обозначенные символом*:

- Занимаемый этаж – 4, в парадной без лифта;
- Тип входа: общий вход со двора;
- Состояние: неудовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 24.09.2024 г. в помещении не выявлено перепланировок.

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 2-Н, расположенное на территории Петроградского района города Санкт-Петербурга на Малой Посадской улице в доме №19, литера Б.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 4 этаж, лифт в парадной отсутствует. Площадь составляет 7 кв. м. Вход в помещение – общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как 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	900 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	128 571
Диапазон стоимости, руб.	810 000 – 990 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	750 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	107 143

* 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.

