

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

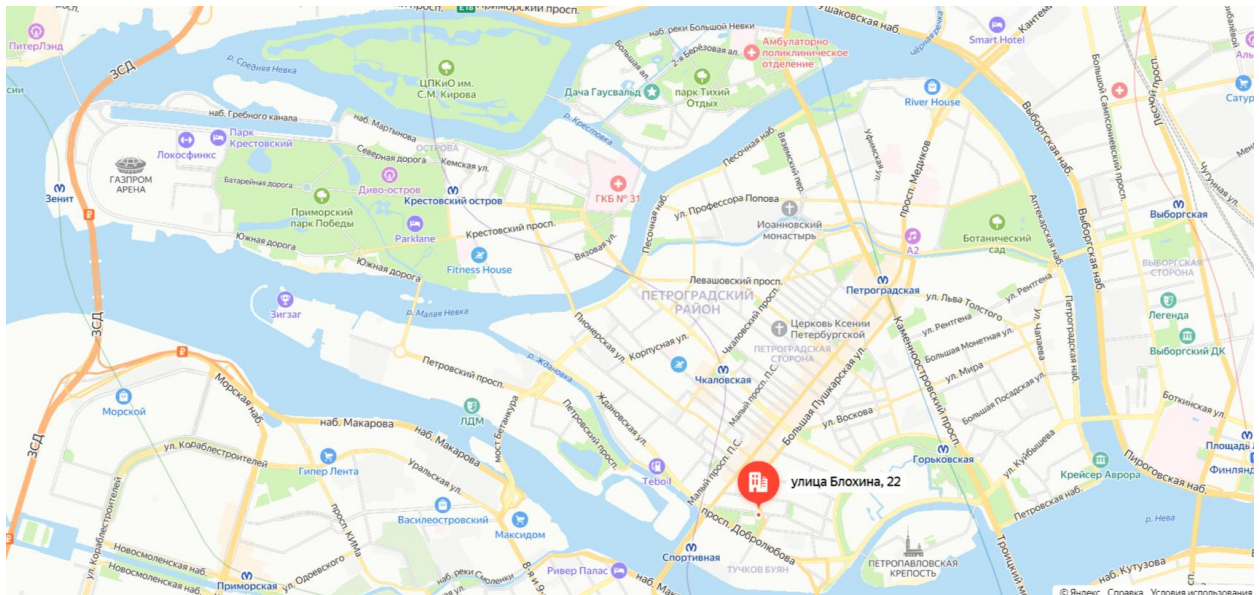
Санкт-Петербург, ул. Блохина, дом 22, литера. А, помещение 11-Н

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата оценки: 25 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

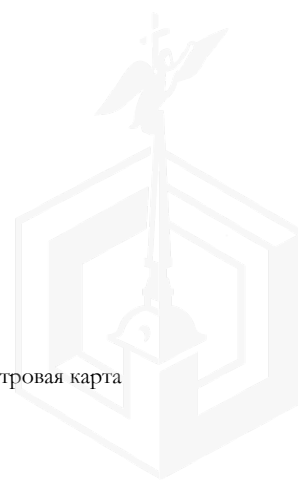
Кадастровый номер	78:07:0003064:1007
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1911
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

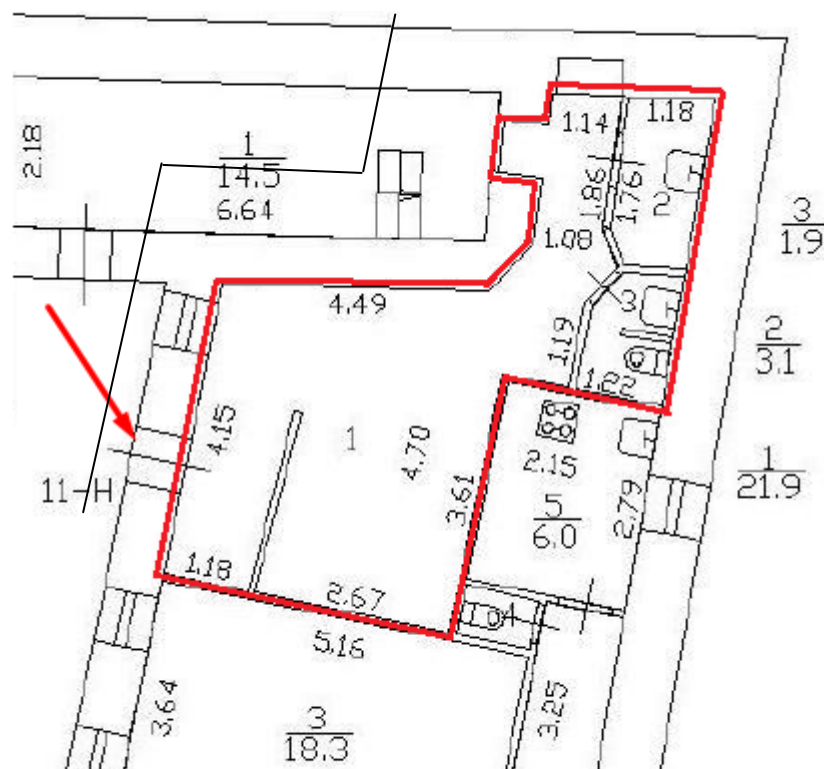
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 11.10.2024г. № КУВИ-001/2024-251926175
Кадастровый номер объекта	78:07:0003064:1047	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 11.10.2024г. № КУВИ-001/2024-251926175
Общая площадь, кв. м	26,9	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 11.10.2024г. № КУВИ-001/2024-251926175
Занимаемый объектом этаж	1	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 11.10.2024г. № КУВИ-001/2024-251926175
Высота помещения, м	2,86	В соответствии с планом этажа
Состояние (по осмотру)	нормальное	согласно данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть	согласно данным визуального осмотра
Вход	отдельный со двора	согласно данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжения, канализации	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 06.09.2024 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц	согласно данным визуального осмотра
Наличие перепланировок	перегородка в ч.п.1 демонтирована; в ч.п.1 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 3 новые ч.п., в одной из вновь образованных ч.п. оборудован санузел; одна из ниш в ч.п.1 переоборудована в оконный проем; перегородки с дверями между ч.п. 1,2,3 демонтированы	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 06.09.2024 г.

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



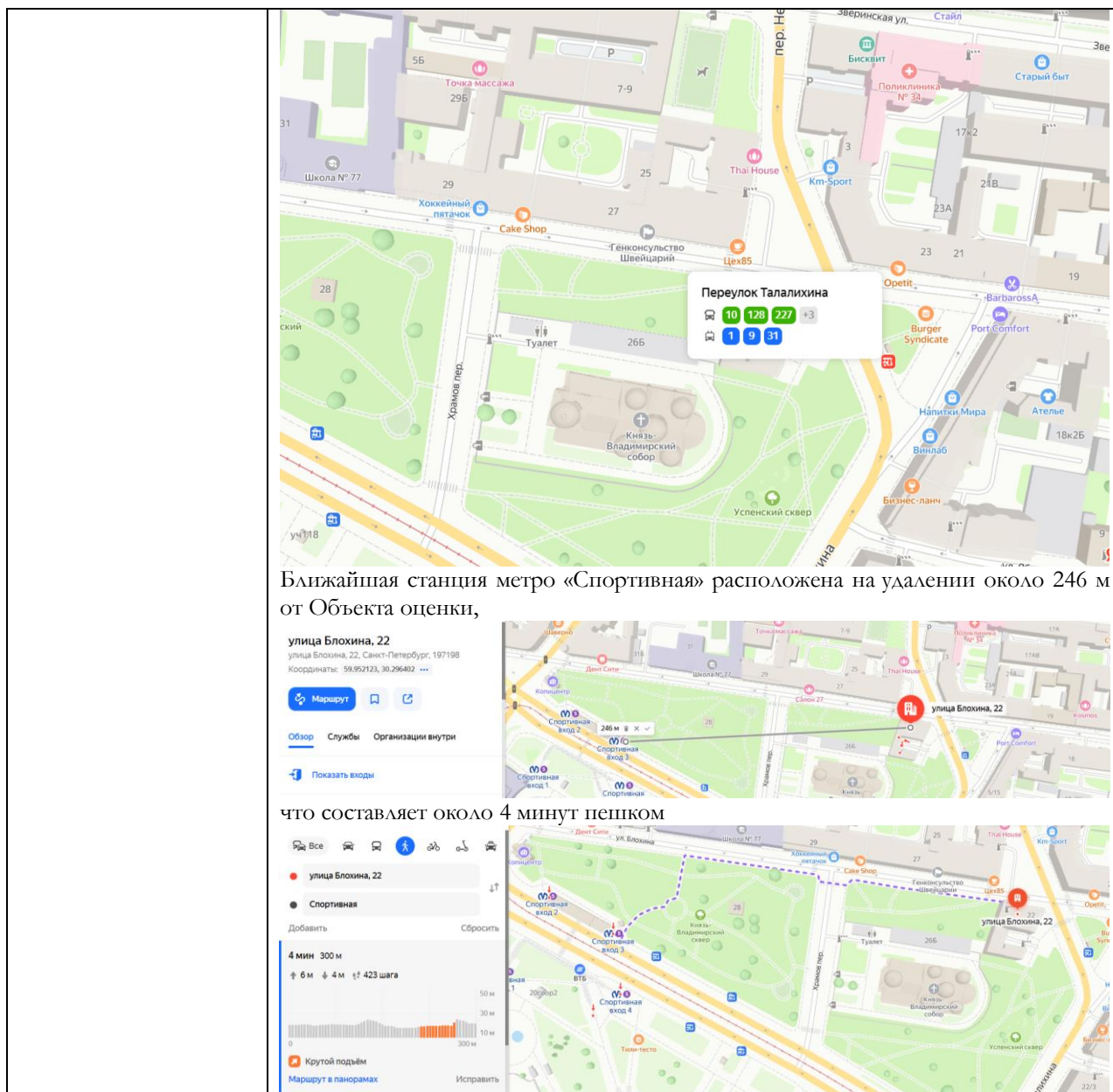
План помещения



- 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 «красной линии», улицы Блохина. 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 Князь Владимирский Собор, продовольственный магазин «Винлаб», 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 площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположен Успенский 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 Всеволода Вишневского в районе расположения Объекта оценки характеризуются высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Переулок Талалихина» расположена на удалении около 72 метров (1 минута пешком), где курсируют:



Ближайшая станция метро «Спортивная» расположена на удалении около 246 м от Объекта оценки,

улица Блохина, 22
улица Блохина, 22, Санкт-Петербург, 197198
Координаты: 59.952123, 30.296402

что составляет около 4 минут пешком

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 11.10.2024г. № КУВИ-001/2024-251926175 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 01.04.2024 № 01-43-7255/24-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Блохина, дом 22, 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)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

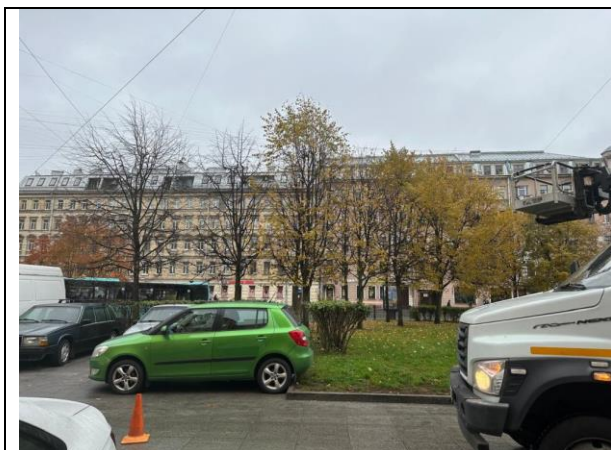


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(переулок Нестерова)

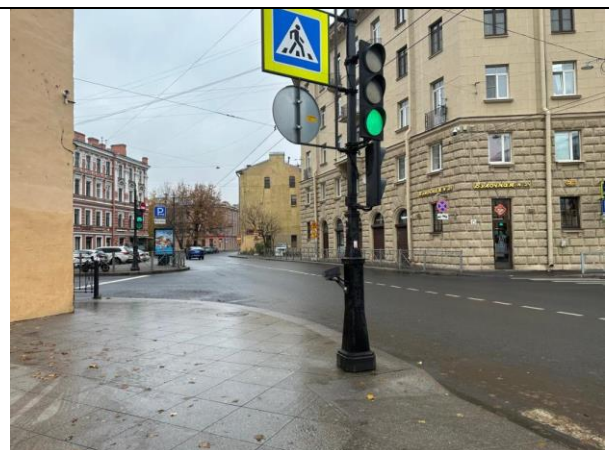


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(переулок Нестерова)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Блохина)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Блохина)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Адрес Объекта оценки



Фото 9. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 10. Внутриворевая территория Объекта оценки



Фото 11. Вид здания расположения Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки

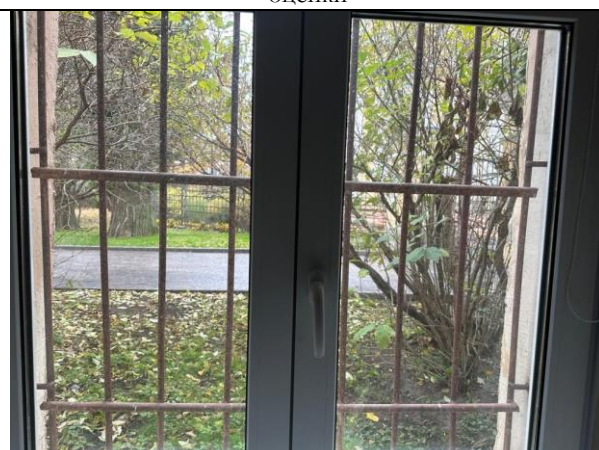


Фото 12. Оконная группа Объекта оценки

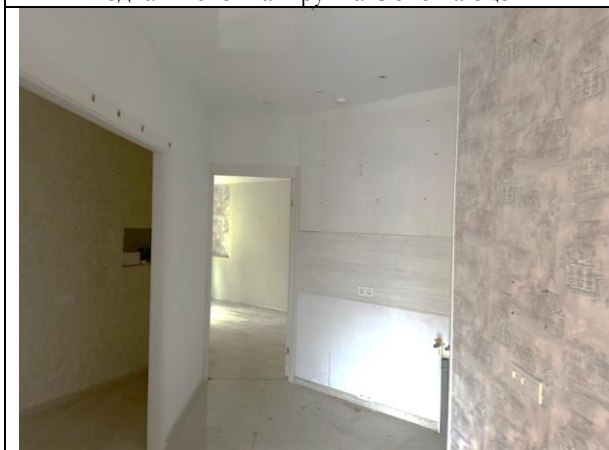


Фото 13. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 14. Типичное состояние Объекта оценки

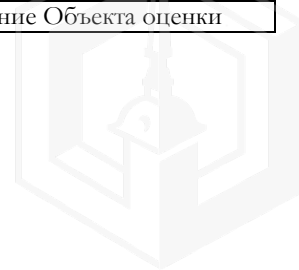




Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние 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

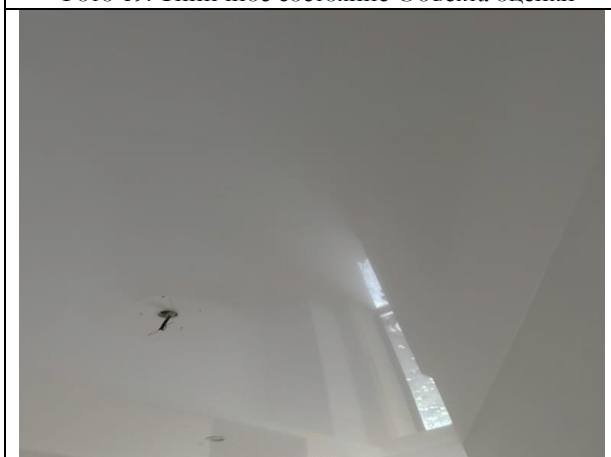
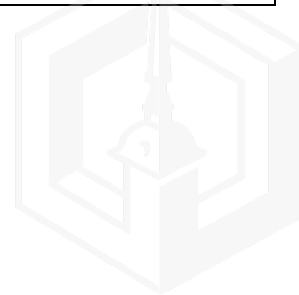


Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



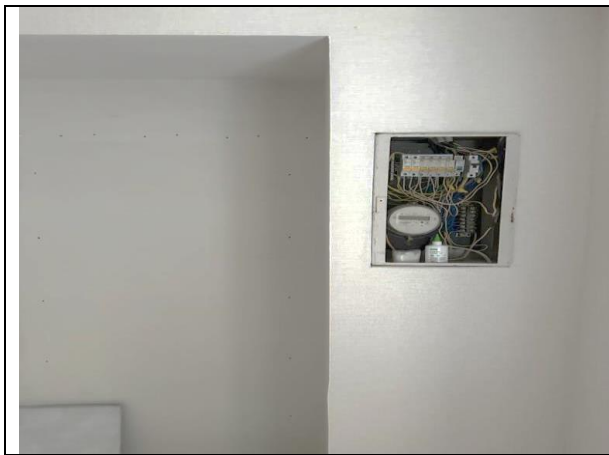


Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 25 октября 2024 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, улица Блохина, дом 22, литера А, помещение 11-Н,
Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:07:0003064:1047	26,9	1 этаж	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: нормальное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации;
- В результате обследования выявлено:
- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 06.09.2024 г.:
 - В ч.п.1 визуально выявлены выводы коммуникаций;
 - В ч.п.1 установлено сантехническое оборудование (унитаз);
 - В ч.п.2 демонтировано сантехническое оборудование (раковина);
 - В ч.п.3 демонтировано сантехническое оборудование (раковина, унитаз).
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 06.09.2024 г. установлено, что в помещении выявлены перепланировки:
 - Перегородка в ч.п.1 демонтирована;
 - В ч.п.1 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 3 новые ч.п., в одной из вновь образованных ч.п. оборудован санузел;
 - Одна из ниш в ч.п.1 переоборудована в оконный проем;
 - Перегородки с дверями между ч.п.1,2,3 демонтированы.

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 11-Н расположенное на территории Петроградского района города Санкт-Петербурга на улице Блохина в доме №22, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, лифт в парадной присутствует, площадь составляет 26,9 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как нормальное. 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 Успенский сквер.
- 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	6 600 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	245 353
Диапазон стоимости, руб.	5 940 000 – 7 260 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	5 500 000,00
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	204 461

*

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.

