

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

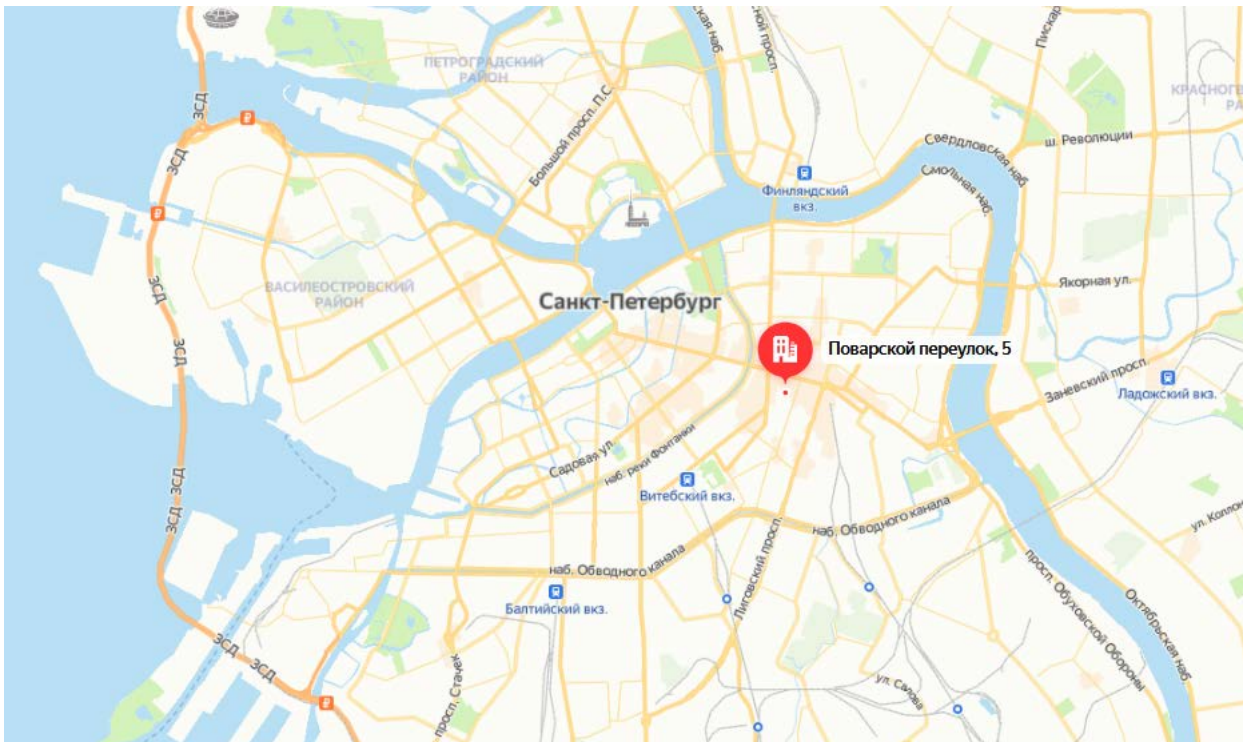
г. Санкт-Петербург, пер Поварской, д 5, литера А, пом. 2-Н

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 24 ноября 2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 25 ноября 2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта




Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

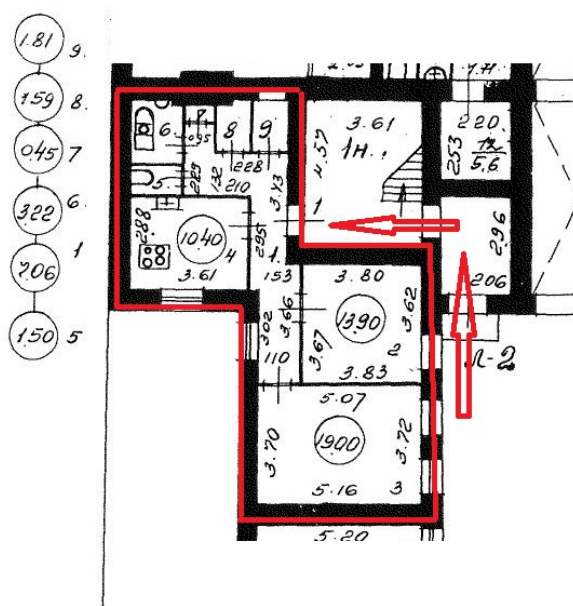
Фото здания	
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1894 ²
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания	2486,2 кв. м
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001222:2387
Общая площадь, кв. м	59,0
Занимаемый объектом этаж	первый
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	двойные створные простые
Вход	общий вход со двора
Высота помещения, м	2,75
Заглубление, м	-
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение
Текущее использование	не используется
Наличие перепланировок	в ходе осмотра помещения перепланировки не выявлены

План помещения



→ Схематичное обозначение общего входа со двора

¹ Согласно данным приведенным на сайте «Росреестр», адрес в сети интернет: <https://pkk.rosreestr.ru>

² <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/60032/info/>

Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на красной линии Поварского переулка и формирует фронт ее застройки.</p> <p>Нижние этажи близлежащих зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (сеть лаундж баров Feromon group, отделение банка АК Барс и другие заведения сферы услуг).</p> <p>Дворовые помещения, как правило, используются как офисные. Находясь в центре города, подобные помещения крупного масштаба актуально использовать под мини-отели (мини-отель «Невский двор», гостевой двор «Невский» и другие.)</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется мало- и среднеэтажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена небольшим количеством объектов рекреации, в частности в непосредственной близости расположен Дмитровский сквер.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по Поварскому переулку характеризуется как низкая.</p> <p>Невский проспект, расположенный на расстоянии около 360 м от Объекта оценки является одной из главных магистралей района и характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта.</p> <p>Улица Марата, расположенная на расстоянии около 220 м от Объекта оценки является также одной из главных магистралей района и характеризуется высоким уровнем интенсивности пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Невском проспекте, на расстоянии около 430 м (остановка станция метро «Площадь Восстания») от Объекта оценки, где курсируют автобусы №№3, 7, 24, 27, 181, 191; троллейбусы №№ 1, 5, 7, 10, 11, 22. Ближайшая станции метро «Маяковская» расположена на расстоянии около 380 м, что составляет 5 минуты пешком, согласно данным Яндекс-карты.</p>

1.1.1. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 20.08.2020 № 78/001/005/2020-25113, ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от 02.09.2020 №01-25-15219/20-0-1 объект недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, пер Поварской, д 5, литера А помещение 2-Н 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: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)).



1.1.2. Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки

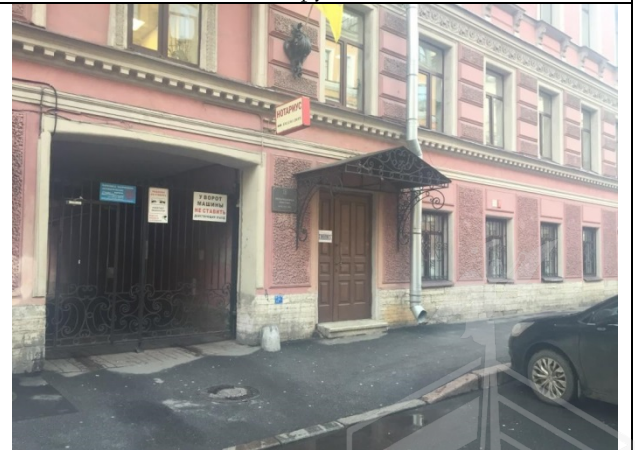
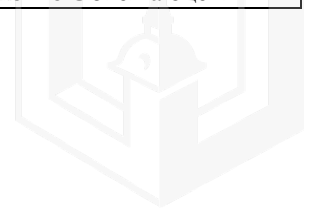


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



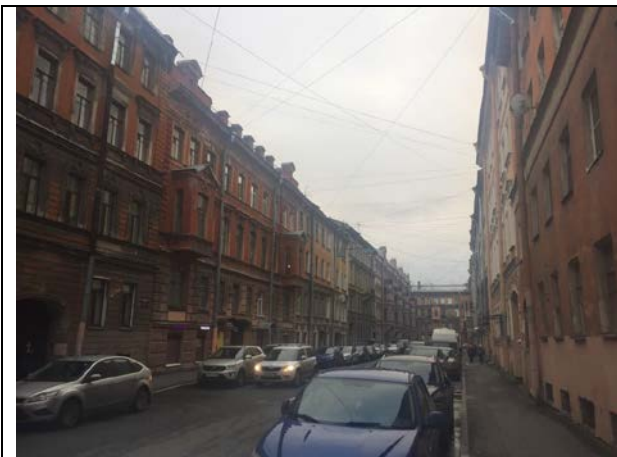


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Адрес Объекта оценки



Фото 11. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 12. Внутриворобая территория здания расположения Объекта оценки



Фото 13. Вид входной группы Объекта оценки (общий вход со двора)



Фото 14. Вид оконных проемов Объекта оценки



Фото 15. Вид входной группы Объекта оценки (общий вход со двора)



Фото 16. Вид входной группы Объекта оценки (общий вход со двора)

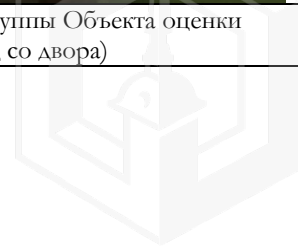




Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки

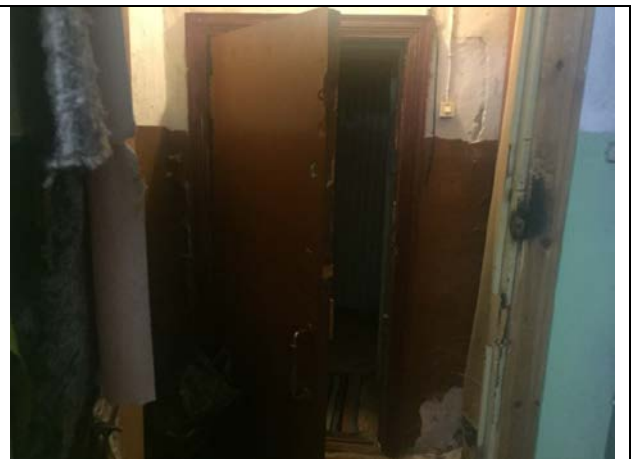


Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки

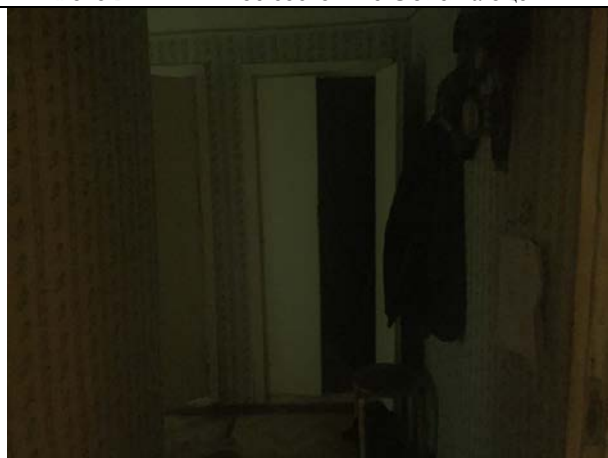


Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки

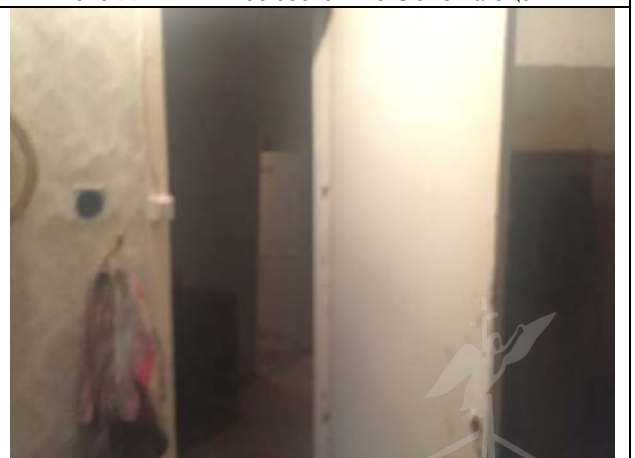


Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки

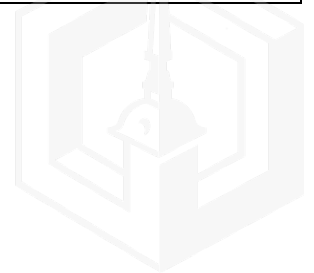




Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки

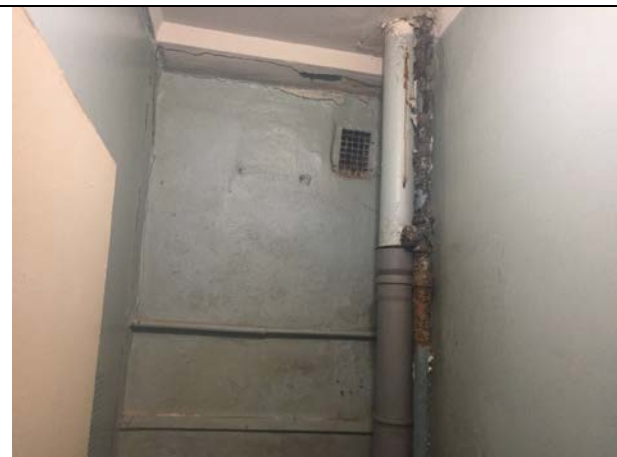


Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

1.1.3. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 24 «ноября» 2020 г.

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, пер Поварской, д 5, литера А, пом. 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	78:31:0001222:2387	59	первый	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: 1 общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное (требуется косметический ремонт).
- Текущее использование: не используется.
- Перепланировок не выявлено.

Ф. И. О.	Наумова Я.А.
Подпись	<i>Наумова Я.А.</i>



1.2. 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 Центрального района города Санкт-Петербурга на Поварском переулке в доме № 5, литера А.
- Этаж расположения помещения – первый, площадь составляет 59,0 кв.м, состояние характеризуется как удовлетворительное. Объект оценки является дворовым, окна обращены на внутреннюю территорию здания расположения. Тип входа оцениваемого помещения – общий со двора.

- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков Поварского переуллка, на которой расположен Объект оценки, характеризуется как низкая.

Невский проспект, расположенный на расстоянии около 360 м от Объекта оценки является одной из главных магистралей района и характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта.

На расстоянии около 220 м от Объекта оценки расположена еще одна магистраль – улица Марата, которая характеризуется высоким уровнем интенсивности пешеходных и транспортных потоков.

- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на красной линии Поварского переуллка и формирует фронт ее застройки.

Нижние этажи близлежащих зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (сеть лаундж баров Feromon group, отделение банка АК Барс и другие заведения сферы услуг). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные.

Учитывая вышесказанное, а именно низкий уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности первый этаж расположения и общий вход со двора, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного назначения (свободное назначение сферы услуг), например, туристическая фирма, страховая компания, нотариальная контора.

1.3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 420 000
Диапазон стоимости, руб.	4 250 000 – 4 610 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	3 683 333

