

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Полтавская ул., д. 10, литера А, нежилых помещений 1-Н, 3-Н, 6-Н и квартир 2-22, 44-55**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 06.09.2021.
- 1.2. Дата составления отчета: 04.10.2021.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения**

Карта местоположения объекта представлена на рис.1

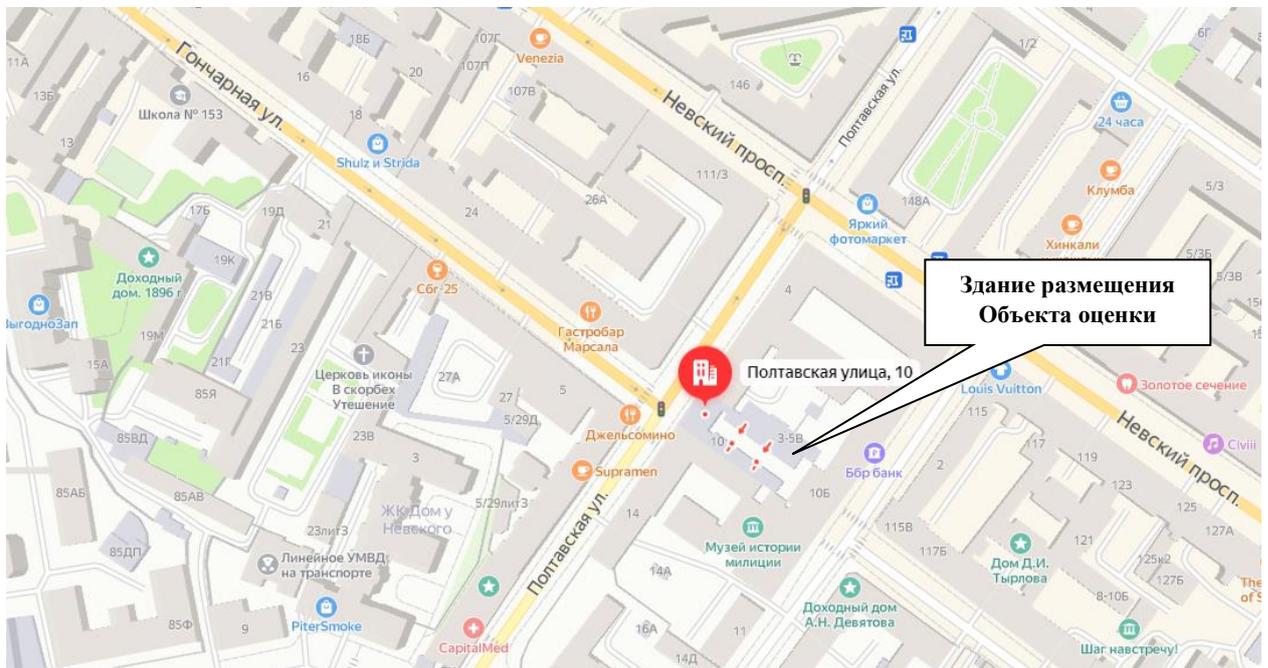


Рисунок 1 - Схема местоположения здания размещения Объекта оценки



## 2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 1. Общий вид здания с улицы



Фото 2. Отдельный вход с улицы в здание



Фото 3. Доступ во двор здания Объекта оценки



Фото 4. Вид здания Объекта оценки, со двора



### 2.3. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки

Общая характеристика	Многоквартирный жилой дом
Год постройки	1847
Год последнего капитального ремонта	1955
Этажность	5, цокольный, подвал
Объем, куб. м.	2 645,20
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах приложено распоряжение о признании дома аварийным и подлежащим реконструкции. По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как неудовлетворительное (аварийное).
Количественные и качественные характеристики элементов, входящие в состав объекта оценки	В предоставленных Заказчиком документах данные о конструктивных элементах не предоставлены. По результатам визуального осмотра, Объект оценки расположен в кирпичном здании.
Система доступа	Неограниченная – с улицы, во двор доступ ограничен воротами
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• электроосвещение</li> <li>• водоснабжение</li> <li>• отопление</li> <li>• канализация</li> </ul> По данным визуального осмотра инженерные системы отключены (утрачены).
Лифт	Отсутствует
Возможность подъезда к зданию	С Полтавской улицы
Расположение в квартале	На первой линии застройки



## 2.4. Описание Объекта оценки:

### 2.4.1. Общие характеристики нежилых помещений (объекты недвижимости №№1-3) в составе Объекта оценки

Характеристика	Объект №1	Объект №2	Объект №3
Адрес	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д 10, литера А, пом. 1-Н	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д 10, литера А, пом. 3-Н	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д 10, литера А, пом. 6-Н
Общая характеристика	Нежилое помещение 1-Н	Нежилое помещение 3-Н	Нежилое помещение 6-Н
Кадастровый номер	78:31:0001498:2151	78:31:0001498:2152	78:31:0001498:2153
Количество и типы входов	1 отдельный с улицы, 1 отдельный со двора	1 отдельный со двора, 1 общий со двора	1 отдельный со двора
Ориентация окон	На улицу	Во двор	Во двор
Витринное остекление	Нет	Нет	Нет
Общая площадь, кв. м	92,6	35	94,7
Занимаемые этажи	Цокольный этаж, заглубление -0,35 м	Цокольный этаж, заглубление -0,45 м	1
Высота потолка, м	3,15	2,90	2,77
Состояние внутренней отделки	Неудовлетворительное (аварийное)	Неудовлетворительное (аварийное)	Неудовлетворительное (аварийное)
Тип фактической планировки	Зальная	Смешанная	Кабинетно-коридорная
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	• Электроосвещение	• Электроосвещение	• Электроосвещение
	• Отопление	• Отопление	• Отопление
	• Водоснабжение	• Водоснабжение	• Водоснабжение
	• Канализация	• Канализация	• Канализация
	Инженерные системы отключены (утрачены).	Инженерные системы отключены (утрачены).	Инженерные системы отключены (утрачены).
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	Частично соответствует, здание в аварийном состоянии и подлежащее сносу или реконструкции	Частично соответствует, здание в аварийном состоянии и подлежащее сносу или реконструкции	Частично соответствует, здание в аварийном состоянии и подлежащее сносу или реконструкции
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	14 731 819,75	6 060 994,51	15 012 055,62
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	159 090,93	173 171,27	158 522,23



## 2.4.2. Общие характеристики жилых помещений (объекты недвижимости №№4-36)

Характеристика	Объект № 4	Объект № 5	Объект № 6	Объект № 7	Объект № 8	Объект № 9	Объект № 10	Объект № 11
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 10, литера А, кв. 2	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 10, литера А, кв. 3	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 10, литера А, кв. 4	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 10, литера А, кв. 5	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 10, литера А, кв. 6	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 10, литера А, кв. 7	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 10, литера А, кв. 8	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 10, литера А, кв. 9
Кадастровый номер	78:31:0001498:2050	78:31:0001498:2057	78:31:0001498:2065	78:31:0001498:2068	78:31:0001498:2062	78:31:0001498:2075	78:31:0001498:2076	78:31:0001498:2082
Назначение (предполагаемое использование)	жилое помещение							
Права на объект	собственность							
Общая площадь квартиры, кв. м	52,1	133,9	52,8	134,3	52	132,2	53,2	135,4
Жилая площадь, кв. м	34,3	83,8	34,9	102,8	34,4	95,1	35,8	104,7
Площадь кухни, кв. м	7,0	9,9	9,0	9,8	7,1	9,8	8,2	9,0
Санузел	Туалет							
Состояние квартиры	Непригодное для проживания							
Состояние дома	Аварийное и подлежащее реконструкции							
Планировка	Односторонняя	Двусторонняя	Односторонняя	Двусторонняя	Односторонняя	Двусторонняя	Односторонняя	Двусторонняя
Вид из окон	Во двор	Во двор	Во двор	На улицу и во двор	Во двор	На улицу и во двор	Во двор	На улицу и во двор
Вход	Общий со двора							
Этаж/Этажность	1/5	2/5	3/5	3/5	2/5	4/5	4/5	5/5
Наличие лифта	Нет							
Количество комнат	2	4	2	5	2	6	2	5
Высота потолков	3	3,3	3,2	2,87	3,19	3	3	3,15
Наличие балкона	Нет							
Текущее использование	Не используется							
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	5 222 058,85	12 970 570,26	5 659 355,49	12 133 539,87	5 583 318,99	12 819 874,53	5 697 365,56	11 970 179,83
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	100 231,46	96 867,59	107 184,76	90 346,54	107 371,52	96 973,33	107 093,34	88 406,05



Характеристика	Объект № 12	Объект № 13	Объект № 14	Объект № 15	Объект № 16	Объект № 17	Объект № 18	Объект № 19
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 10, литера А, кв. 10	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 10, литера А, кв. 11	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 10, литера А, кв. 12	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 10, литера А, кв. 13	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 10, литера А, кв. 14	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 10, литера А, кв. 15	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 10, литера А, кв. 16	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 10, литера А, кв. 17
Кадастровый номер	78:31:0001498:2077	78:31:0001498:2055	78:31:0001498:2056	78:31:0001498:2063	78:31:0001498:2064	78:31:0001498:2071	78:31:0001498:2072	78:31:0001498:2078
Назначение (предполагаемое использование)	жилое помещение							
Права на объект	собственность							
Общая площадь квартиры, кв. м	52,6	96,8	35,7	98,6	36,7	98	37,1	100,1
Жилая площадь, кв. м	34,6	70,8	11,9	64,1	9,8	68,7	22,2	63,1
Площадь кухни, кв. м	8,0	9,1	6,4	4,4	5,2	8,7	7,0	20,6
Санузел	Совмещенный	Туалет	Туалет	Раздельный	Совмещенный	Раздельный	Туалет	Туалет
Состояние квартиры	Непригодное для проживания							
Состояние дома	Аварийное и подлежащее реконструкции							
Планировка	Односторонняя	Двусторонняя	Односторонняя	Двусторонняя	Односторонняя	Двусторонняя	Односторонняя	Двусторонняя
Вид из окон	Во двор	Во двор	Во двор	На улицу и во двор	Во двор	На улицу и во двор	Во двор	На улицу и во двор
Вход	Общий со двора							
Этаж/Этажность	5/5	2/5	2/5	3/5	3/5	4/5	4/5	5/5
Наличие лифта	Нет							
Количество комнат	2	3	1	3	1	3	2	3
Высота потолков	3,05	3,3	3,2	2,9	2,72	2,75	3	3,15
Наличие балкона	Нет							
Текущее использование	Не используется							
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	5 519 220,75	9 575 088,49	4095808,35	9 750 656,19	4 197 698,04	9 692 101,36	4 145 057,72	9 684 631,05
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	104 928,15	98 916,20	114 728,53	98 891,04	114 378,69	98 898,99	111 726,62	96 749,56



Характеристика	Объект № 20	Объект № 21	Объект № 22	Объект № 23	Объект № 24	Объект № 25	Объект № 26	Объект № 27
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 10, литера А, кв. 18	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 10, литера А, кв. 19	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 10, литера А, кв. 20	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 10, литера А, кв. 21	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 10, литера А, кв. 22	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 10, литера А, кв. 44	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 10, литера А, кв. 45	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 10, литера А, кв. 46
Кадастровый номер	78:31:0001498:2079	78:31:0001498:2073	78:31:0001498:2074	78:31:0001498:2080	78:31:0001498:2081	78:31:0001498:2051	78:31:0001498:2052	78:31:0001498:2058
Назначение (предполагаемое использование)	жилое помещение							
Права на объект	собственность							
Общая площадь квартиры, кв. м	36,4	72,1	60,2	70,2	60,1	74,5	71,5	72,5
Жилая площадь, кв. м	21,9	51,6	42,1	48,3	42,5	54,9	52,0	45,9
Площадь кухни, кв. м	6,3	7,5	8,9	8,8	8,4	12,7	7,5	7,3
Санузел	Совмещенный	Туалет	Туалет	Раздельный	Туалет	Туалет	Раздельный	Туалет
Состояние квартиры	Непригодное для проживания							
Состояние дома	Аварийное и подлежащее реконструкции							
Планировка	Односторонняя							
Вид из окон	Во двор							
Вход	Общий со двора							
Этаж/Этажность	5/5	4/5	4/5	5/5	5/5	1/5	1/5	2/5
Наличие лифта	Нет							
Количество комнат	2	3	2	3	2	3	3	3
Высота потолков	3,07	3	3	3,08	3,08	3,2	3,2	3,12/3,07
Наличие балкона	Нет							
Текущее использование	Не используется							
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	3 987 988,69	7 210 220,31	6 363 249,49	6 881 753,08	6 217 263,26	6 942 447,56	6 679 842,94	7 247 665,20
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	109 560,13	100 003,06	105 701,82	98 030,67	103 448,64	93 187,22	93 424,38	99 967,80



Характеристика	Объект № 28	Объект № 29	Объект № 30	Объект № 31	Объект № 32	Объект № 33	Объект № 34	Объект № 35	Объект № 36
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 10, литера А, кв. 47	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 10, литера А, кв. 48	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 10, литера А, кв. 49	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 10, литера А, кв. 50	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 10, литера А, кв. 51	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 10, литера А, кв. 52	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 10, литера А, кв. 53	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 10, литера А, кв. 54	Санкт-Петербург, ул. Полтавская, д. 10, литера А, кв. 55
Кадастровый номер	78:31:0001498:2059	78:31:0001498:2066	78:31:0001498:2067	78:31:0001498:2053	78:31:0001498:2060	78:31:0001498:2061	78:31:0001498:2054	78:31:0001498:2069	78:31:0001498:2070
Назначение (предполагаемое использование)	жилое помещение								
Права на объект	собственность								
Общая площадь квартиры, кв. м	68,7	72,6	69,7	58	71,8	59,4	70,3	60,5	72,9
Жилая площадь, кв. м	34,3	45,9	47,2	21,8	51,5	41,4	34,5	42,4	51,9
Площадь кухни, кв. м	17,0	7,2	8,7	6,4	6,4	6,4	15,3	9,2	9,6
Санузел	Раздельный	Туалет	Туалет	Туалет	Туалет	Совмещенный	Раздельный	Туалет	Туалет
Состояние квартиры	Непригодное для проживания								
Состояние дома	Аварийное и подлежащее реконструкции								
Планировка	Односторонняя								
Вид из окон	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор	На улицу	Во двор	На улицу	Во двор	На улицу
Вход	Общий со двора								
Этаж/Этажность	2/5	3/5	3/5	1/5	2/5	2/5	1/5	3/5	3/5
Наличие лифта	Нет								
Количество комнат	2	3	3	1	3	2	2	2	3
Высота потолков	3,07	2,94	2,92	2,96	3,15	3,15	2,93	3,2	3,14
Наличие балкона	Нет								
Текущее использование	Не используется								
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб.	7 179 492,72	7 257 031,31	6 986 206,30	5 874 944,84	7 182 157,25	6 286 971,80	6 848 355,62	6 391 872,27	7 285 141,48
Кадастровая стоимость на 01.01.2018, руб./кв. м	104 504,99	99 959,11	100 232,52	101 292,15	100 030,05	105 841,28	97 416,15	105 650,78	99 933,35

### 2.4.3. Описание локального окружения

Характеристика	Описание / значение
<b>Описание локального местоположения</b>	
Административный район	Центральный
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен: Полтавской ул., Невским пр., Миргородской ул. и Харьковской ул.
Расположение в квартале	На красной линии застройки улицы Полтавской
Характеристика застройки квартала	Застройка микрорайона смешанная, представлена объектами общественно-делового и жилого фонда старой постройки
Объекты окружения	Вокруг здания Объекта оценки расположены объекты торговли и сферы услуг, общественно-деловые объекты, оказывает влияние близость Московского вокзала. Соседнее с южной стороны здание занимает Музей истории милиции, вдоль улицы Полтавской расположены многоквартирные жилые дома дореволюционных годов постройки
<b>Доступность автомобильным транспортом</b>	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Невский проспект
Значимость магистрали	Движение высокой активности автомобильного наземного транспорта
Возможность подъезда к зданию	С Полтавской улицы
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «отличную».
<b>Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков</b>	
Уровень транспортных потоков по магистрали	Высокий
Уровень пешеходных потоков по магистрали	Высокий
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	Средний
Характер и состав пешеходных потоков	Работники близлежащих фирм и предприятий, жители микрорайона
<b>Доступность общественным транспортом</b>	
Расстояние до ближайшей станции метро	Станция метрополитена «Площадь Восстания» расположена на расстоянии порядка 0,72 км
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Невском пр., на расстоянии порядка 170 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: автобус №№ 24, 27, 65, 191; троллейбус №№1, 16, 22
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую».
<b>Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ</b>	
Возможность подъезда грузового транспорта	Возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта со стороны Полтавской улицы. Передвижение грузового транспорта в центре города ограничено
Условия погрузо-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки.

Подъездные пути, условия парковки	Состояние покрытия подъездных путей можно охарактеризовать как хорошее, парковка возможна на Полтавской улице, подъездной путь во внутренней двор затруднен. В целом условия парковки можно оценить как достаточные.
-----------------------------------	---

2.4.4. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды - отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Согласно письму КГИОП от 19.02.2021 №07-1440/21-0-1 здание, в котором расположены оцениваемые помещения, 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)).



## 2.4.5. Фотографии Объекта оценки

	
<p>Фото 1. Состояние уличного фасада здания Объекта оценки</p>	<p>Фото 2. Состояние уличного фасада здания Объекта оценки</p>
	
<p>Фото 3. Состояние дворового фасада здания Объекта оценки</p>	<p>Фото 4. Отдельный вход со двора в здание (в жилые помещения)</p>
	
<p>Фото 5. Отдельный вход со двора в здание (в нежилые помещения)</p>	<p>Фото 6. Состояние дворового фасада здания Объекта оценки</p>





Фото 7. Отдельный вход со двора в здание (в жилые помещения)



Фото 8. Отдельный вход со двора в здание (в жилые и нежилые помещения)

Все части помещений Объекта оценки находятся в непригодном для использования аварийном здании, требующем проведения реконструкции. Осмотр внутреннего состояния помещений не проводился в виду опасности для жизни.

#### 2.6. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

С учетом ограничений КГИОП, а также на основании анализа документов по объекту оценки, исследования на качественном уровне потенциала объекта установлено, что наиболее эффективным вариантом будет использование объекта оценки в качестве коммерческого (нежилого) помещения и жилых помещений (квартир) после проведения работ по устранению их непригодного к проживанию и использованию является финансово оправданным и максимально эффективным.

При этом учитывая цель и предполагаемое использование результатов оценки, выполнение работ по устранению аварийности здания размещения оцениваемых помещений ложится на покупателя

#### 2.7. Результаты проведения оценки

<b>III. Итоговая величина стоимости Объекта оценки</b>	
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., без учета НДС, в том числе:</b>	<b>117 740 000</b>
<b>Рыночная стоимость нежилых помещений 1-Н, 3-Н, 6-Н, руб., без учета НДС</b>	<b>7 830 000</b>
<i>Рыночная стоимость нежилых помещений 1-Н, 3-Н, 6-Н, руб. / кв. м, без учета НДС</i>	<i>35 222,67</i>
<b>Рыночная стоимость квартир 2-22, 44-55, руб., НДС не облагается</b>	<b>109 910 000</b>
<i>Рыночная стоимость квартир 2-22, 44-55, руб. / кв. м</i>	<i>45 362,99</i>
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., с учетом НДС, в том числе:</b>	<b>119 306 000</b>
<b>Рыночная стоимость нежилых помещений 1-Н, 3-Н, 6-Н, руб., с учетом НДС</b>	<b>9 396 000</b>
<i>Рыночная стоимость нежилых помещений 1-Н, 3-Н, 6-Н, руб. / кв. м, с учетом НДС</i>	<i>42 267,21</i>
<b>Рыночная стоимость квартир 2-22, 44-55, руб., НДС не облагается</b>	<b>109 910 000</b>
<i>Рыночная стоимость квартир 2-22, 44-55, руб. / кв. м</i>	<i>45 362,99</i>