

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

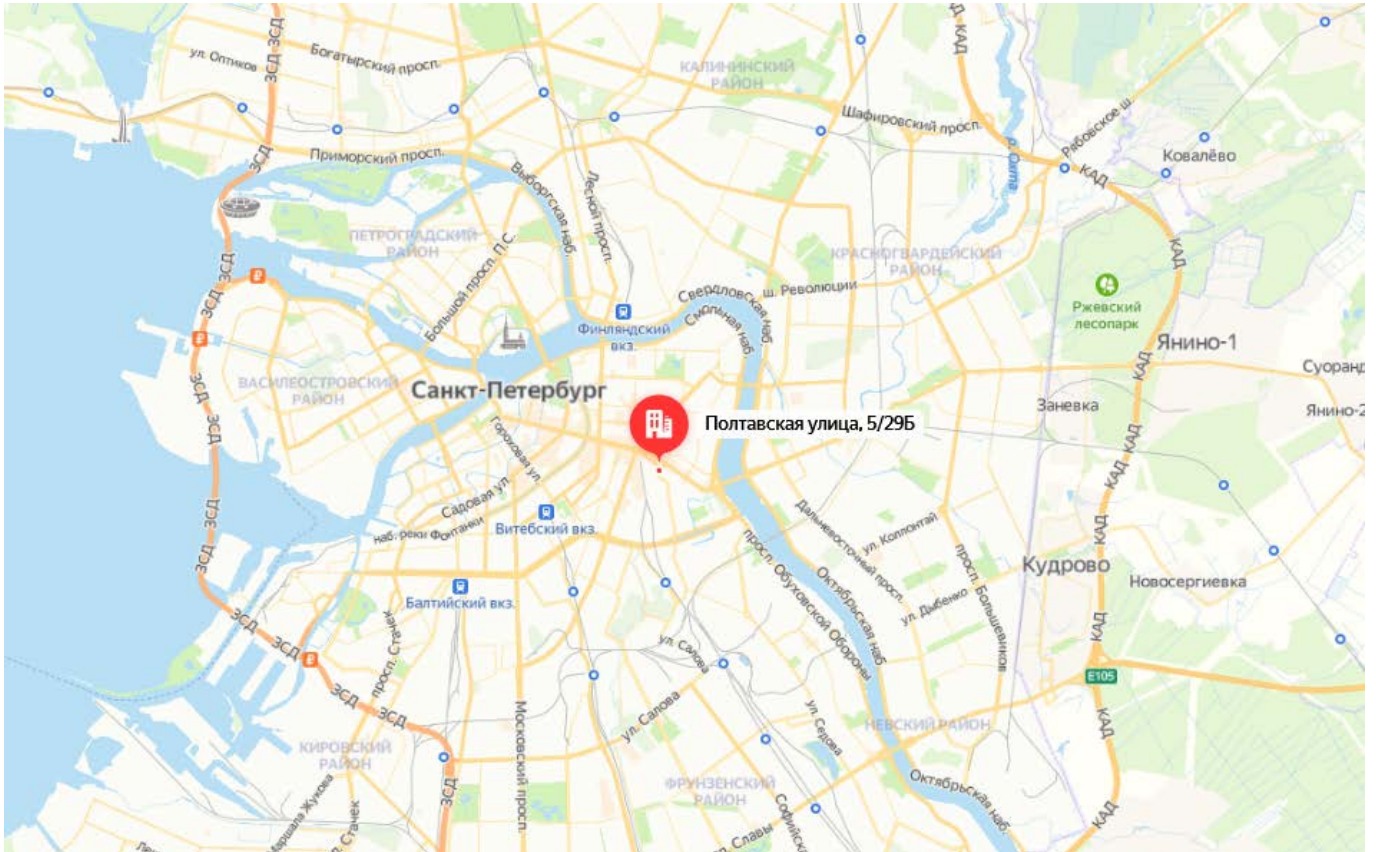
г. Санкт-Петербург, Полтавская ул., дом 5/29, литера Б, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

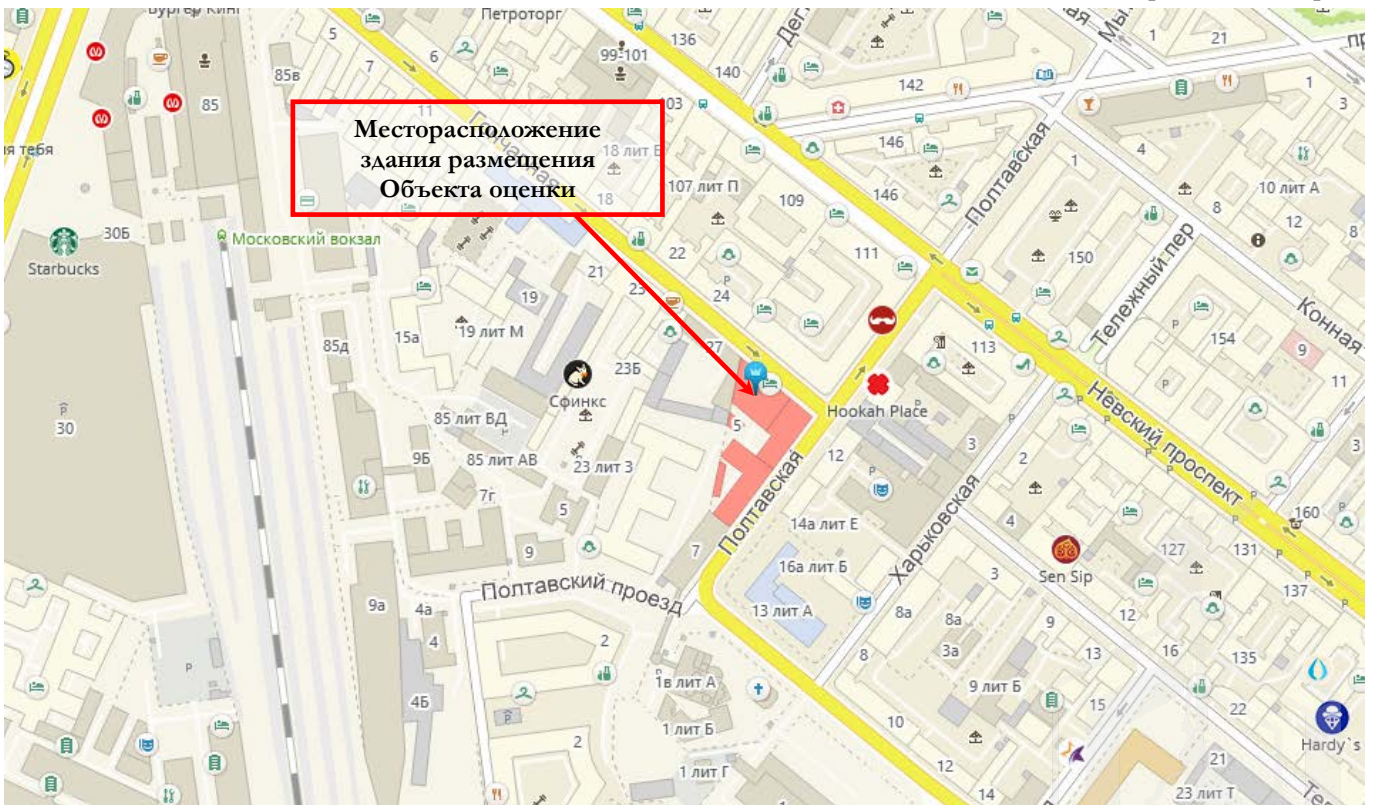
- 1.1. Дата проведения оценки: 16 ноября 2021 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

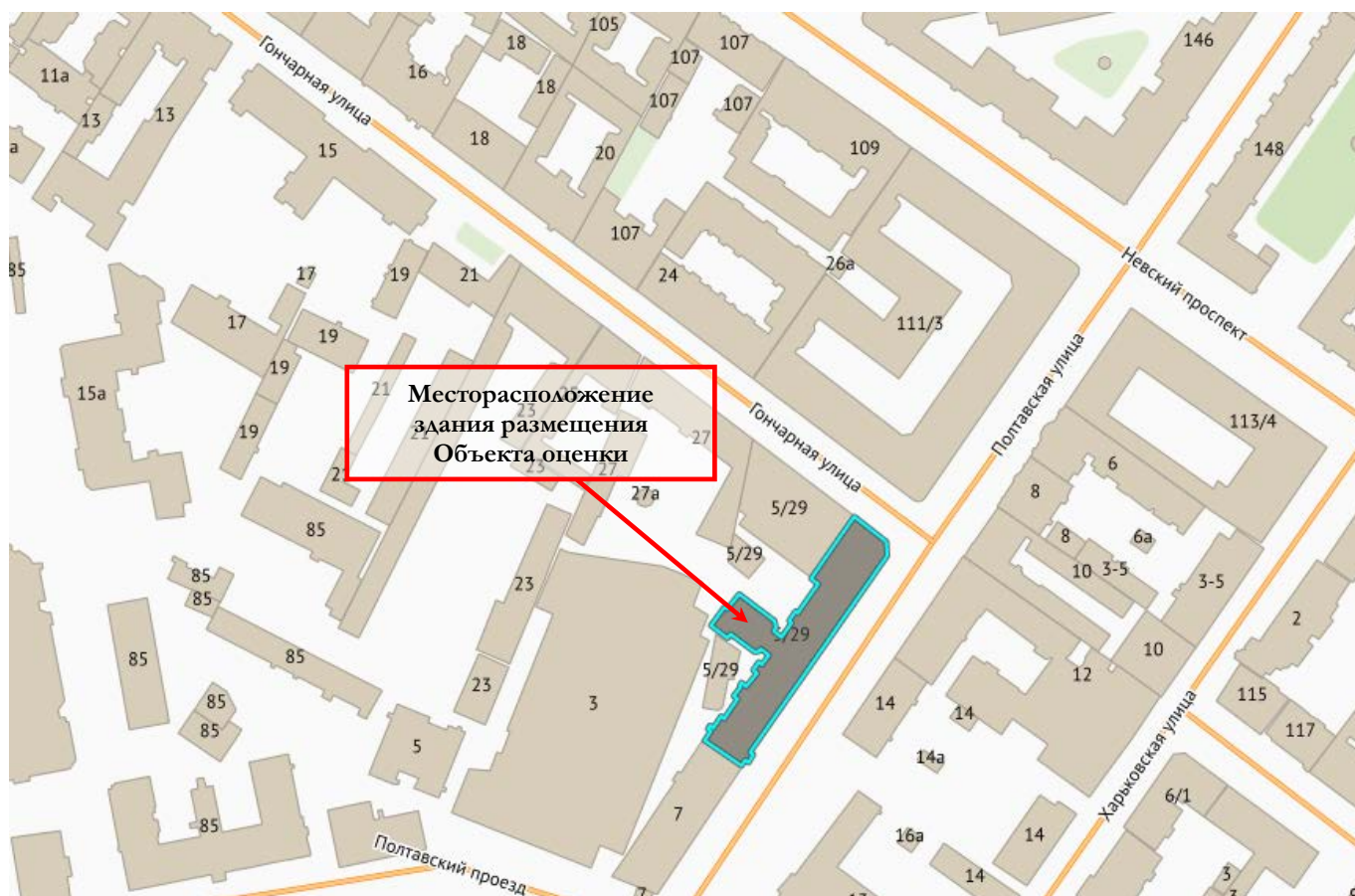
2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта карты 2ГИС



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

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1883
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	5, в том числе подвал, цокольный
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение

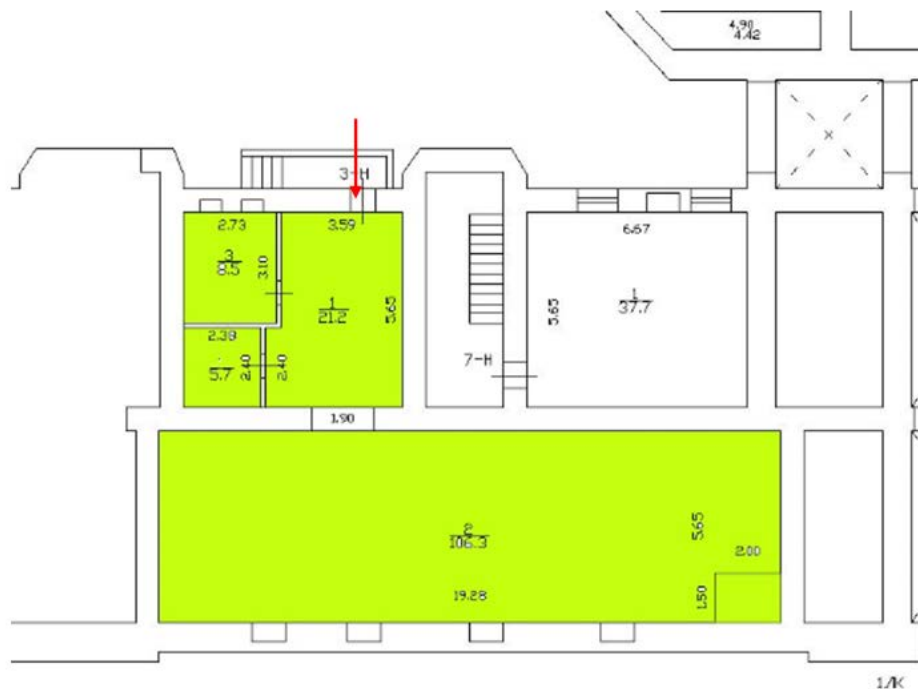
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0151503:2734
Общая площадь, кв. м	141,7
Занимаемый объектом этаж	подвал
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Вход	отдельный вход со двора
Высота помещения, м	2,0 (согласно Ведомости помещений и их площадей)
Заглубление, м	1,59 (согласно данным плана помещения)
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение (согласно данным Письма Администрации Центрального района Санкт-Петербурга от 27.01.2021 г. №01-10-360/21-0-1)
Текущее использование	не используется, частично затоплено (в помещении проходят трубопроводы)
Наличие перепланировок	между ч.п.1 и ч.п. 4 демонтирована перегородка

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

План помещения



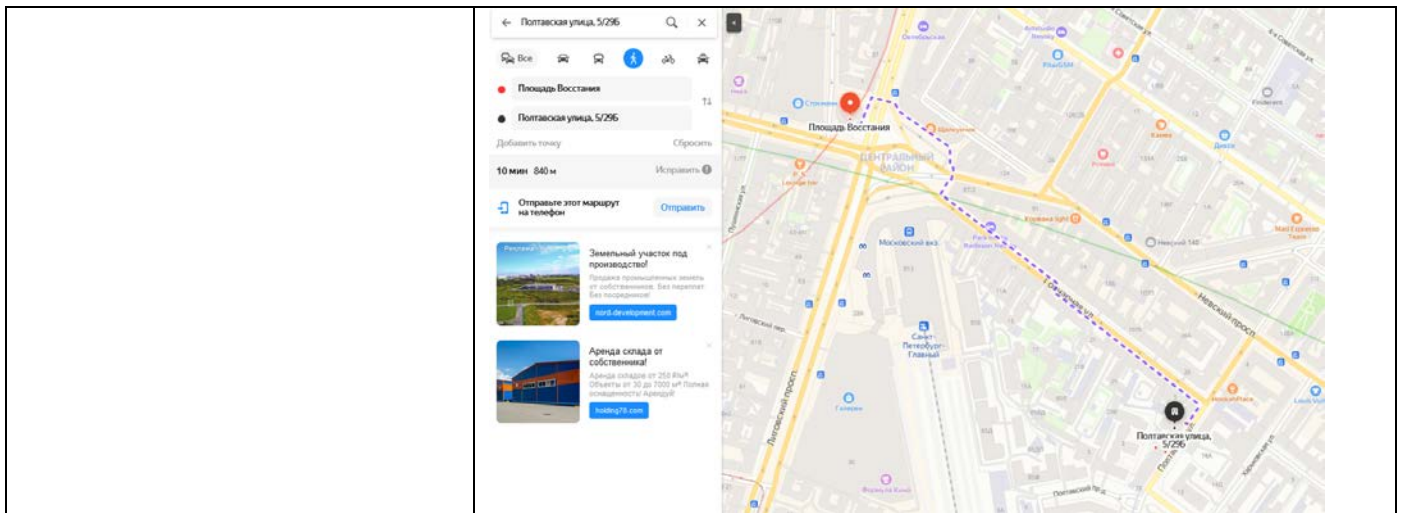
Отдельный вход со двора



Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, является угловым и формирует фронт застройки Полтавской улицы и Гончарной улицы. Нижние этажи зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (салон париков «Август», магазин компрессорного трикотажа «Флебохелп+», караоке-клуб «Jelsomino», гастро-пиццерия «Rokko Пицца», дворовые помещения, как правило, используются как офисные, а этажи выше – офисные или жилые помещения.</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>Социальная инфраструктура достаточно развитая – аптеки, отделения банков, магазины шаговой доступности, кафе, рестораны и другое. На расстоянии порядка 500 м расположен Овсянниковский сад, в шаговой доступности расположено множество скверов.</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. Полтавская улица характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. На расстоянии около 130 м от Объекта оценки расположен Невский проспект – главная магистраль города, характеризующаяся высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Полтавская» расположена на Невском проспекте, на удалении около 150 м, где курсируют автобусы №№24, 27, 65, 191 и троллейбусы №№ 1, 16, 22, 33 (по будням). Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена в шаговой доступности (согласно данным Яндекс-карты, около 10 минут пешком).</p>





1.1.1. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 14.01.2021 г. № КУВИ-001/2021-431048, ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от 08.02.2021 №07-140/21-0-1 объект по адресу: Санкт-Петербург, Полтавская улица, д. 5/29, 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: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлены согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «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» (в редакции, вступившей в силу 01.02.2021).

* 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».

1.1.2. Фотографии Объекта оценки





Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Полтавская улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Полтавская улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Полтавская улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Полтавская улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Полтавская улица)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Полтавская улица)

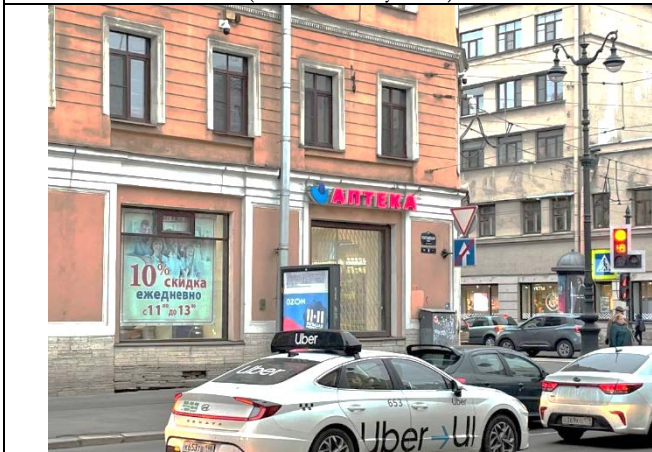


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гончарная улица)

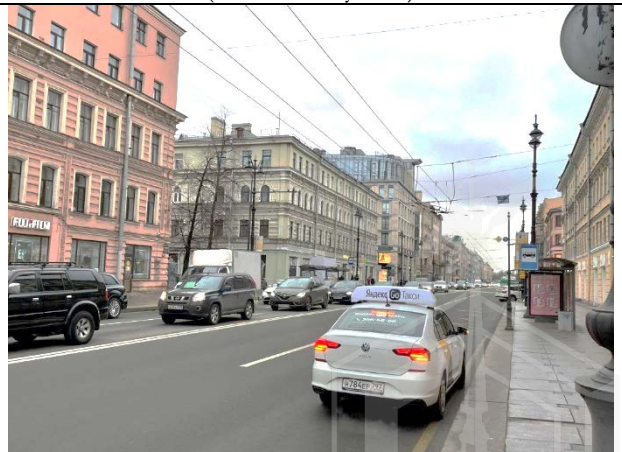


Фото 10. Ближайшее окружение объекта оценки (Невский проспект)



Фото 11. Адрес Объекта оценки



Фото 12. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 13. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 14. Внутри дворовая территория здания расположения Объекта оценки



Фото 15. Внутри дворовая территория здания расположения Объекта оценки



Фото 16. Внутри дворовая территория здания расположения Объекта оценки



Фото 17. Входная группа Объекта оценки (отдельный вход со двора)



Фото 18. Входная группа Объекта оценки (отдельный вход со двора)

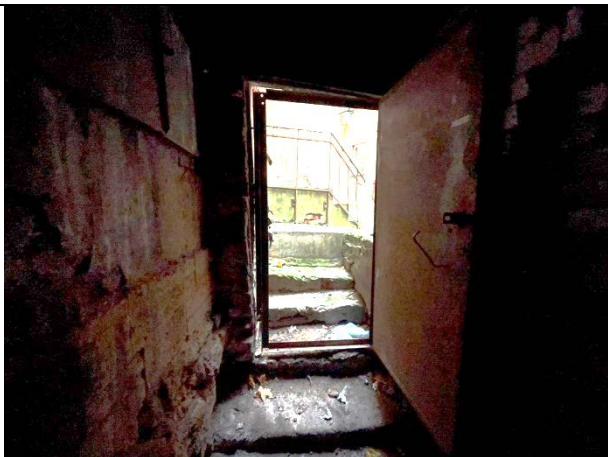


Фото 19. Входная группа Объекта оценки
(отдельный вход со двора)



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



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Оконная группа Объекта оценки



1.1.3. Акт осмотра помещения

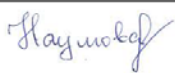
А К Т контрольного осмотра помещения от 16 «ноября» 2021 года.

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, Полтавская улица, дом 5/29, литера Б, помещение 3-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78.31.0151503.2734	141,7	подвал	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора.
- Состояние: неудовлетворительное.
- Инженерные коммуникации: электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение (согласно данным Письма Администрации Центрального района Санкт-Петербурга от 27.01.2021 г. №01-10-360/21-0-1).
- Текущее использование: не используется, частично затоплено (в помещении проходят трубопроводы).
- Выявлены перепланировки: между ч.п.1 и ч.п. 4 демонтирована перегородка.

Ф. И. О.	Наумова Я.А.
Подпись	



1.2. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 3-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга в доме №5/29, литера Б на Полтавской улице.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, высота помещения – 2 м, площадь составляет 141,7 кв. м. Имеется отдельный вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение (согласно данным Письма Администрации Центрального района Санкт-Петербурга от 27.01.2021 г. №01-10-360/21-0-1).
- Полтавская улица характеризуются средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. На расстоянии около 130 м от Объекта оценки расположен Невский проспект – главная магистраль города, характеризующаяся высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, является угловым и формирует фронт застройки Полтавской улицы и Гончарной улицы. Нижние этажи зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (салон париков «Август», магазин компрессорного трикотажа «Флебохелп+», караоке-клуб «Jelsomino», гастро-пиццерия «Rokko Пицца», дворцовые помещения, как правило, используются как офисные, а этажи выше – офисные или жилые помещения.
- Ближайшая остановка общественного транспорта «Полтавская» расположена на Невском проспекте, на удалении около 150 м, где курсируют автобусы №№24, 27, 65, 191 и троллейбусы №№ 1, 16, 22, 33 (по будням). Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена в шаговой доступности.

Вышеизложенное, позволяет отнести объект оценки к сектору встроенных коммерческих нежилых помещений. Далее приведено позиционирование Объекта в сегменте сектора рынка встроенных коммерческих нежилых помещений.

Функция использования (сегмент)	Факторы, положительно влияющие на потенциал Объекта оценки	Факторы, отрицательно влияющие на потенциал Объекта оценки
Торговая	<ul style="list-style-type: none">• Расположение в исторической части города Санкт-Петербурга в Центральном районе.• Транспортная доступность характеризуется как хорошая.• Подвальный этаж расположения.	<ul style="list-style-type: none">• Дворовое расположение помещения.• Высота помещения – 2 м.
Офисная	<ul style="list-style-type: none">• Расположение в исторической части города Санкт-Петербурга в Центральном районе.• Транспортная доступность характеризуется как хорошая.	<ul style="list-style-type: none">• Высота помещения – 2 м (в соответствии с п.5.5 и п.5.6 СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения» в небольших офисах, размещаемых в объеме жилых зданий, высота помещений может соответствовать высоте, принятой в зданиях, но не менее 2,2 м.).• Подвальный этаж расположения.
Складская	<ul style="list-style-type: none">• Расположение в исторической части города Санкт-Петербурга в Центральном районе.• Транспортная доступность характеризуется как хорошая.• Подвальный этаж расположения.	<ul style="list-style-type: none">• Не выявлены.

Вышесказанное позволяет позиционировать объект оценки в секторе встроенных помещений складского назначения (сфера услуг, например, мастерская).

1.3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 840 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	34 157
Диапазон стоимости, руб.	4 356 000 – 5 324 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	4 033 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	28 464