

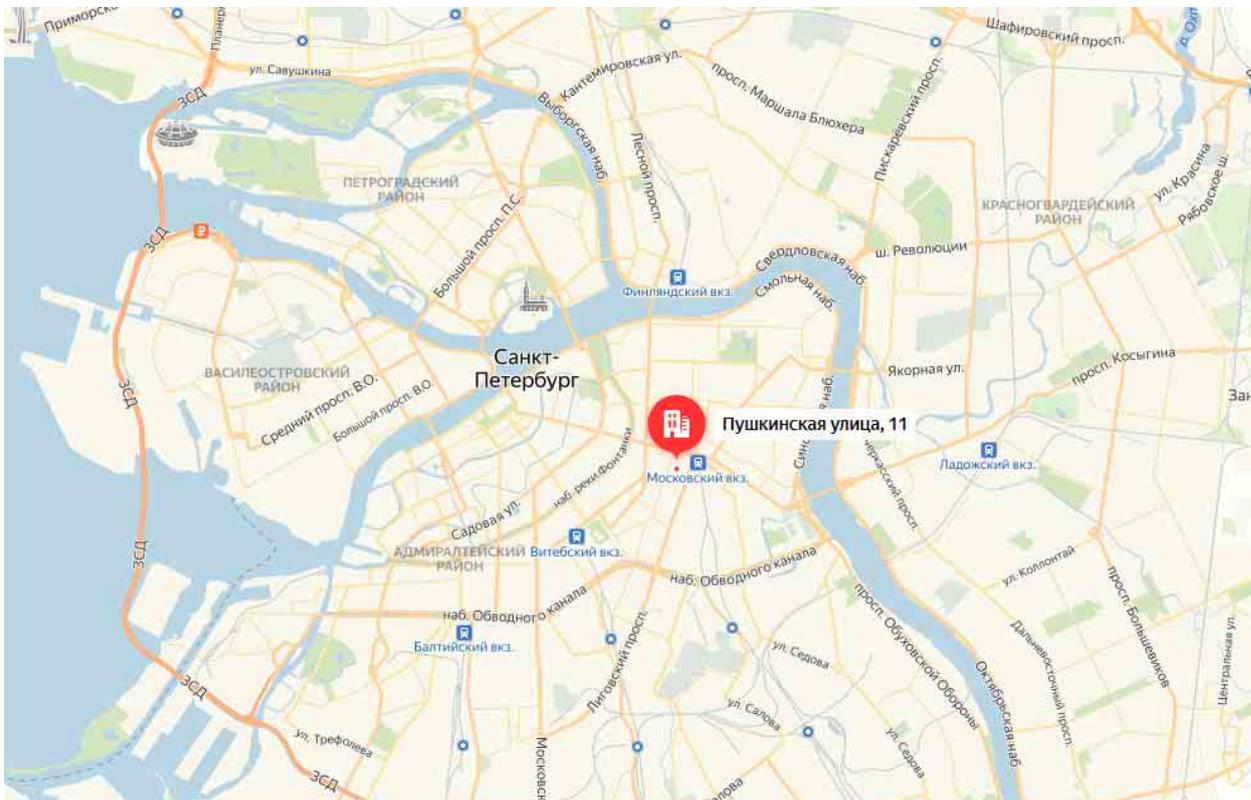
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного помещения по адресу:
г. Санкт-Петербург, Пушкинская ул., д. 11, лит. А, пом. 10-Н**

1. Данные об отчете

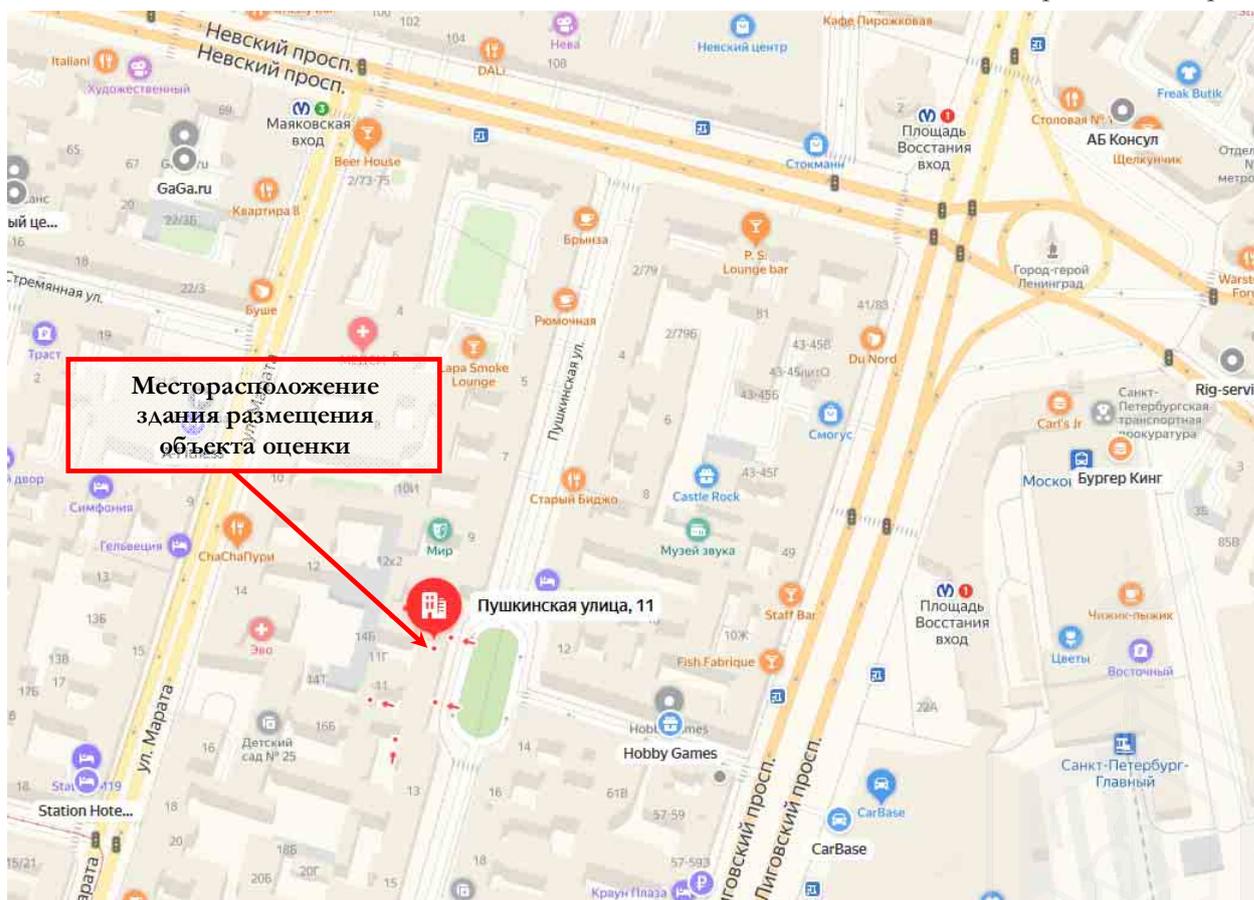
- 1.1. Дата проведения оценки: 07 февраля 2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 10 февраля 2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

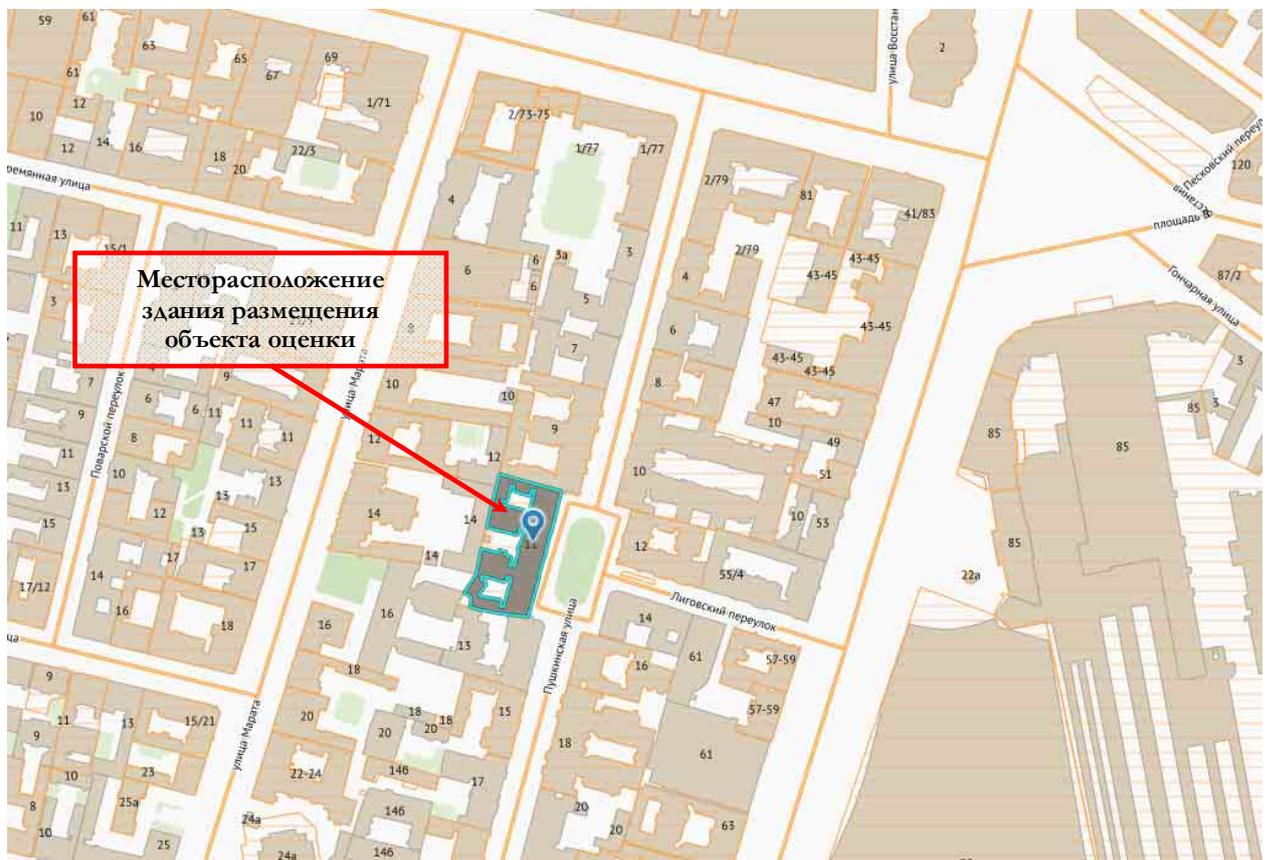
2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



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

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания	
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1878 (согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «Росреестр», адрес в сети интернет: https://pkk5.rosreestr.ru/)
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	9 754
Этажность	7
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление и газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001131:4304
Общая площадь, кв. м	66,8
Занимаемый объектом этаж	мансарда
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	двойные простые створные
Вход	общий вход с улицы
Высота пол-потолок	2,80
Заглубление, м	-
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление
Текущее использование	не используется

1.1.1. 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 улицы Пушкинская и формирует фронт ее застройки.</p>  <p>Первые этажи здания в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазин косметики «MIRRA», квест-рум «10 keas», шоу-рум «Ножиков», агентство недвижимости «Недвижимость Двух Столиц»), дворовые помещения, как правило, используются как офисные (например, подростков-молодежный клуб «Ровесник», а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-5-этажной брандмауэрно-дворовой жилой застройкой второй половины XVII-XIX вв.</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 Пушкинский сквер, в шаговой доступности расположено множество других скверов.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Улица Пушкинская характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Прилегающая улица, расположенная на расстоянии около 250 м от Объекта оценки – Невский проспект является главной магистралью города и характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.</p> <p>Другая прилегающая улица, расположенная на расстоянии около 170 м от Объекта оценки – Лиговский проспект также характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, поскольку являться одной из главных магистралей Центрального района.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Лиговском проспекте, на удалении около 180 м, где курсирует автобусы №№ 3, 26, 54, 65, 74, 76, 91, 105, 141.</p> <p>Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена на расстоянии около 400 м.</p>

1.1.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 28.01.2020 № 78/001/004/2020-7843, зарегистрировано ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Объект культурного наследия (выявленный объект культурного наследия), Выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта на основании Приказа КГИОП «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» от 20.02.2001 №15.



Согласно Справке КГИОП от 26.09.2019 № 01-25-20951/19-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 11, литера А, пом. 10-Н на основании «Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001» относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом П.К. Симонова (А.А. и И.А. Орловых)». Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

1.1.3. Фотографии объекта

	
<p>Фото 1</p>	<p>Фото 2</p>
<p>Ближайшее окружение (ТЦ «Галерея»)</p>	<p>Ближайшее окружение (ТЦ «Галерея»)</p>
	
<p>Фото 3</p>	<p>Фото 4</p>
<p>Ближайшее окружение (станция метрополитена «Площадь Восстания»)</p>	<p>Ближайшее окружение (Лиговский проспект)</p>
	
<p>Фото 5</p>	<p>Фото 6</p>
<p>Ближайшее окружение (Лиговский проспект)</p>	<p>Ближайшее окружение (Лиговский проспект)</p>





Фото 7

Ближайшее окружение (Московский вокзал)

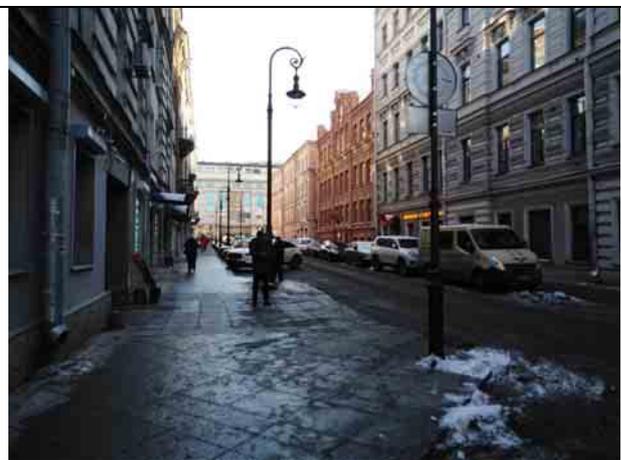


Фото 8

Ближайшее окружение (Лиговский переулок)



Фото 9

Ближайшее окружение (Лиговский переулок, примыкающий к Лиговскому проспекту)



Фото 10

Ближайшее окружение (Лиговский переулок, примыкающий к Лиговскому проспекту)



Фото 11

Здание, в котором расположен Объект оценки

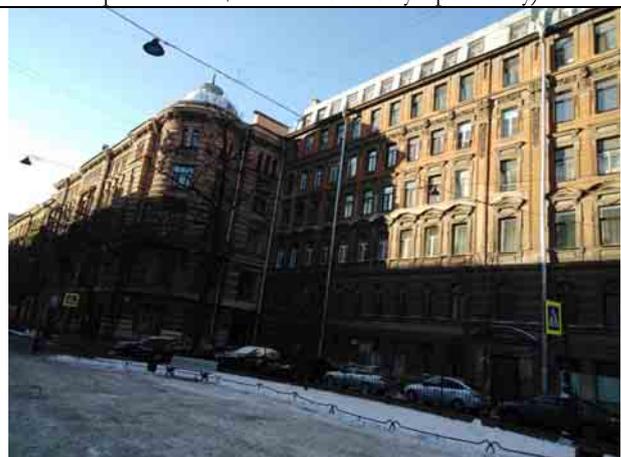


Фото 12

Здание, в котором расположен Объект оценки



Фото 13

Здание, в котором расположен Объект оценки



Фото 14

Здание, в котором расположен Объект оценки





Фото 15

Общий вход с улицы Пушкинской



Фото 16

Общий вход с улицы (вид парадной здания на первом этаже)



Фото 17

Вид парадной здания на мансардном этаже, этаж расположения Объекта оценки



Фото 18

Вид лифта (слева), вид входной двери Объекта оценки (справа)



Фото 19

Состояние отделки Объекта оценки



Фото 20

Состояние отделки Объекта оценки





Фото 21

Состояние отделки Объекта оценки



Фото 22

Состояние отделки Объекта оценки

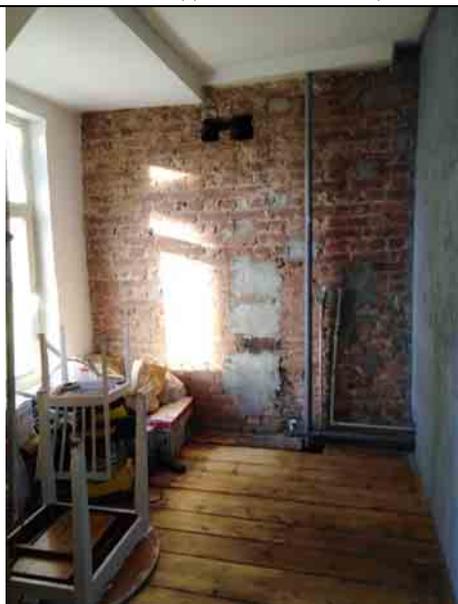


Фото 23

Состояние отделки Объекта оценки



Фото 24

Состояние отделки Объекта оценки



Фото 25

Состояние отделки Объекта оценки



Фото 26

Состояние отделки Объекта оценки





Фото 27

Состояние отделки Объекта оценки



Фото 28

Состояние отделки Объекта оценки



Фото 29

Состояние отделки Объекта оценки
(радиаторы отопления)



Фото 30

Состояние отделки Объекта оценки
(напольное покрытие)



Фото 31

Состояние отделки Объекта оценки (потолок)



Фото 32

Вид из окна



1.1.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 07 «февраля» 2020 г.

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, ул. Пушкинская, д. 11, лит. А, пом. 10-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Коммуникации			
						Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001131:4304	66,8	мансарда	*	+	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход с улицы Пушкинской;
- Состояние: удовлетворительное;
- Текущее использование: не используется.

Ф. И. О.	<i>Гайсина А.В.</i>
Подпись	<i>[Подпись]</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 10-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на улице Пушкинская в доме № 11, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – мансарда, площадь составляет 66,8 кв. м. Имеется общий вход с улицы Пушкинская. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется средним уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, что обусловлено расположением Объекта на второстепенной улице Центрального района – улица Пушкинская.

Прилегающая улица, расположенная на расстоянии около 250 м от Объекта оценки – Невский проспект является главной магистралью города и характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.

Другая прилегающая улица, расположенная на расстоянии около 170 м от Объекта оценки – Лиговский проспект также характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, поскольку являться одной из главных магистралей Центрального района.

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

Первые этажи здания в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазин косметики «MIRRA», квест-рум «10 keas», шоу-рум «Ножиков», агентство недвижимости «Недвижимость Двух Столиц»), дворовые помещения, как правило, используются как офисные (например, подростков-молодежный клуб «Ровесник», а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения.

Учитывая вышесказанное, а именно средний уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности мансардный этаж расположения, наличие общего входа с улицы, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного назначения.

1.3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	без НДС	с НДС
Рыночная стоимость объекта оценки (руб.)	6 700 000	8 040 000
Диапазон стоимости, руб.	6 300 000 – 7 000 000	7 600 000 – 8 400 000

