

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

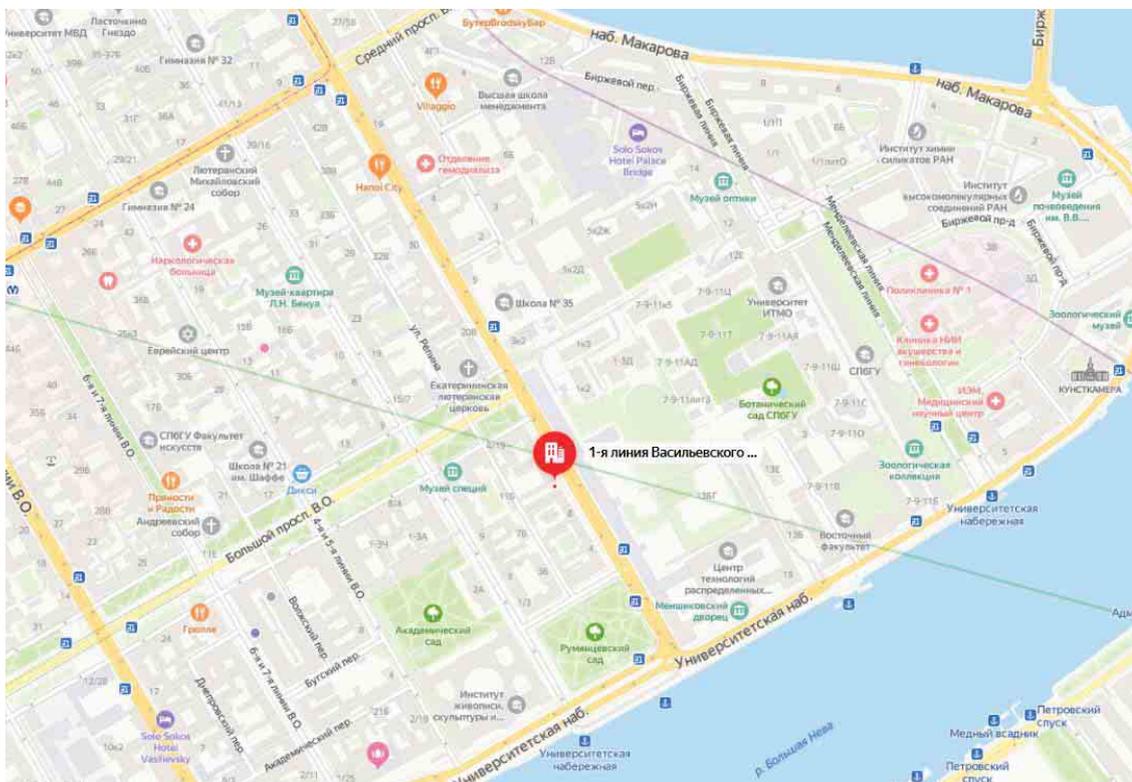
г. Санкт-Петербург, 1-я линия, В.О., д. 12, лит. А, пом. 7-Н

1. Данные об отчете

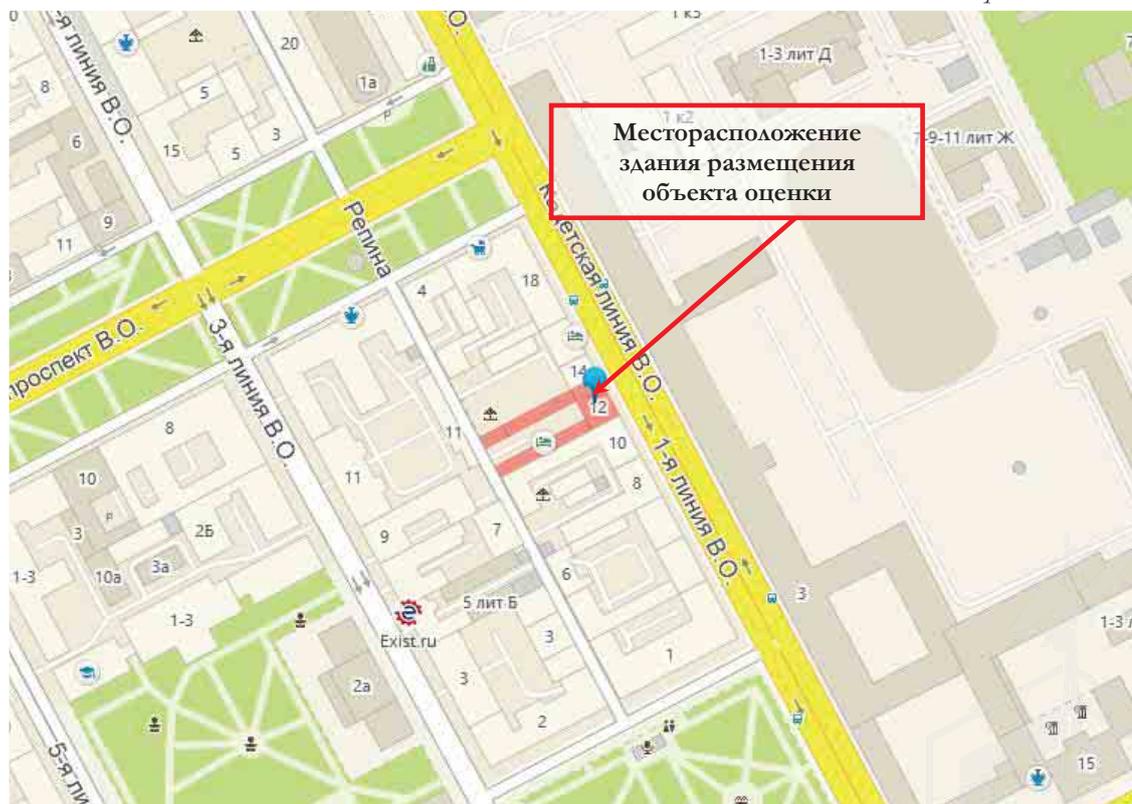
- 1.1. Дата проведения оценки: 29 сентября 2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 30 сентября 2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС



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	1722-1741, 1807-1809 (согласно данным РГИС, адрес в сети интернет: http://rgis.spb.ru/mapui/)
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	1 650,0 (согласно данным Публичной кадастровой карты, адрес в сети интернет: https://pkk.rosreestr.ru)
Этажность	3 (согласно данным Публичной кадастровой карты)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение

¹ Согласно данным приведенным в «Техническом паспорте на жилой дом и земельный участок»

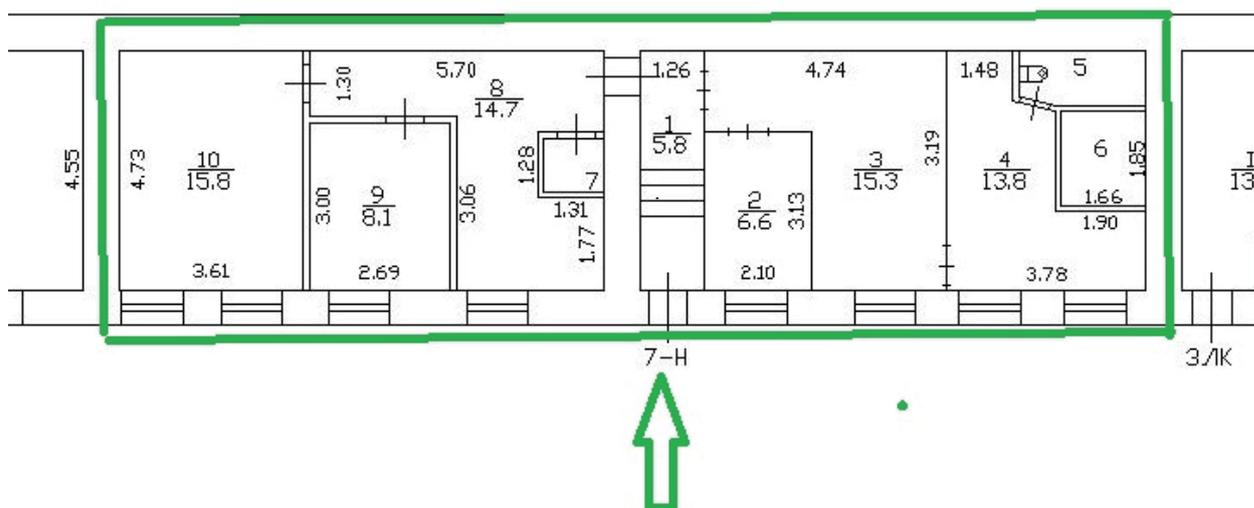


2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:06:0002013:1297
Общая площадь, кв. м	86,9
Занимаемый объектом этаж	цокольный
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	двойные простые створные
Вход	отдельный вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение
Текущее использование	не используется

План помещения



Ситуационный план



→ вход в Объект оценки



1.1.1. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» улицы Репина и 1-ой линии В.О. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (продовольственные магазины, магазин сувениров «Kalinka»), дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-4-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 «Румянцевский сад», в шаговой доступности расположено множество других скверов.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. 1-я линия В.О. характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Большой проспект (1-я линия)» расположена на улице 1-й линии В.О., на удалении около 50 м, где курсируют: <ul style="list-style-type: none">• автобусы №№ 6, 7, 24, 47;• троллейбусы №№ 1, 10, 11 Ближайшая станция метро «Василеостровская» расположена на расстоянии около 1 км от Объекта оценки, что составляет около 15 минут пешком.

1.1.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 16.09.2020 №99/2020/348448094, зарегистрированы ограничения прав и обременение объекта недвижимости – объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта. Основание государственной регистрации: охранное обязательство № 5578 от 18.02.2005.

Согласно Письму КГИОП от 13.07.2020 №01-25-11851/20-0-1 объект по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия, В.О., дом 12, литера А, пом. 7-Н, на основании Постановления Правительства Российской Федерации «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге № 527 от 10.07.2001, относится к числу объектов культурного наследия федерального значения «Дом Леонтьева М.И. (Шуберта Ф.Ф.)», датировка 1722-1741 гг, 1807-1809 гг.

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.

Следует отметить, согласно предоставленным Протоколам, Объект оценки выставлялся на торгах в 2019-2020 годах 4 раза с начальной ценой предложения 6 480 000 рублей с НДС, при этом торги признаны не состоявшимися в связи с отсутствием заявок.



1.1.3. Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение (1-я линия В.О.)



Фото 2. Ближайшее окружение (1-я линия В.О.)



Фото 3. Ближайшее окружение (ул. Репина)



Фото 4. Ближайшее окружение (ул. Репина)



Фото 5. Ближайшее окружение
(Большой пр. В.О.)



Фото 6. Ближайшее окружение
(Большой пр. В.О.)



Фото 7. Ближайшее окружение
(Большой пр. В.О.)



Фото 8. Ближайшее окружение
(Большой пр. В.О.)





Фото 9. Ближайшее окружение
(Большой пр. В.О.)



Фото 10. Ближайшее окружение
(Большой пр. В.О.)



Фото 11. Ближайшее окружение (1-я линия В.О.)



Фото 12. Табличка дома здания расположения
Объекта оценки



Фото 13. Вид прохода во внутренний двор здания
расположения Объекта оценки



Фото 14. Вид внутреннего двора
здания расположения Объекта оценки



Фото 15. Вид отдельного входа
Объекта оценки со двора



Фото 16. Вид входной группы



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



1.1.4. Акт осмотра помещения

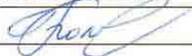
А К Т контрольного осмотра помещения от 29 «сентября» 2020 г.

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, 1-я линия, В.О., д. 12, лит. А, пом. 7-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Коммуникации			
						Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:06:0002013:1297	86,9	цокольный	*	+	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Между ч.п. 3, 4 и 6 демонтированы перегородки, между ч.п. 9 и ч.п. 10 частично разрушена перегородка;
- Текущее использование: не используется.

Ф. И. О.	Коленицына Е.В.
Подпись	



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 7-Н, расположенное на территории Василеостровского района города Санкт-Петербурга на 1-ой линии В.О. в доме №12, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь, площадь составляет 86,9 кв.м. Имеется отдельный вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется низким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, что обусловлено расположением Объекта во дворе жилого дома.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (продовольственные магазины, магазин сувениров «Kalinka»), дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения.

Учитывая вышесказанное, а именно низкий уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности наличие отдельного входа со двора, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного назначения (сфера услуг).

1.3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки	без НДС	с НДС
Рыночная стоимость Объекта оценки (руб.)	4 600 000	5 520 000
Диапазон стоимости, руб.	4 340 000 – 4 650 000	5 210 000 – 5 580 000

