

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

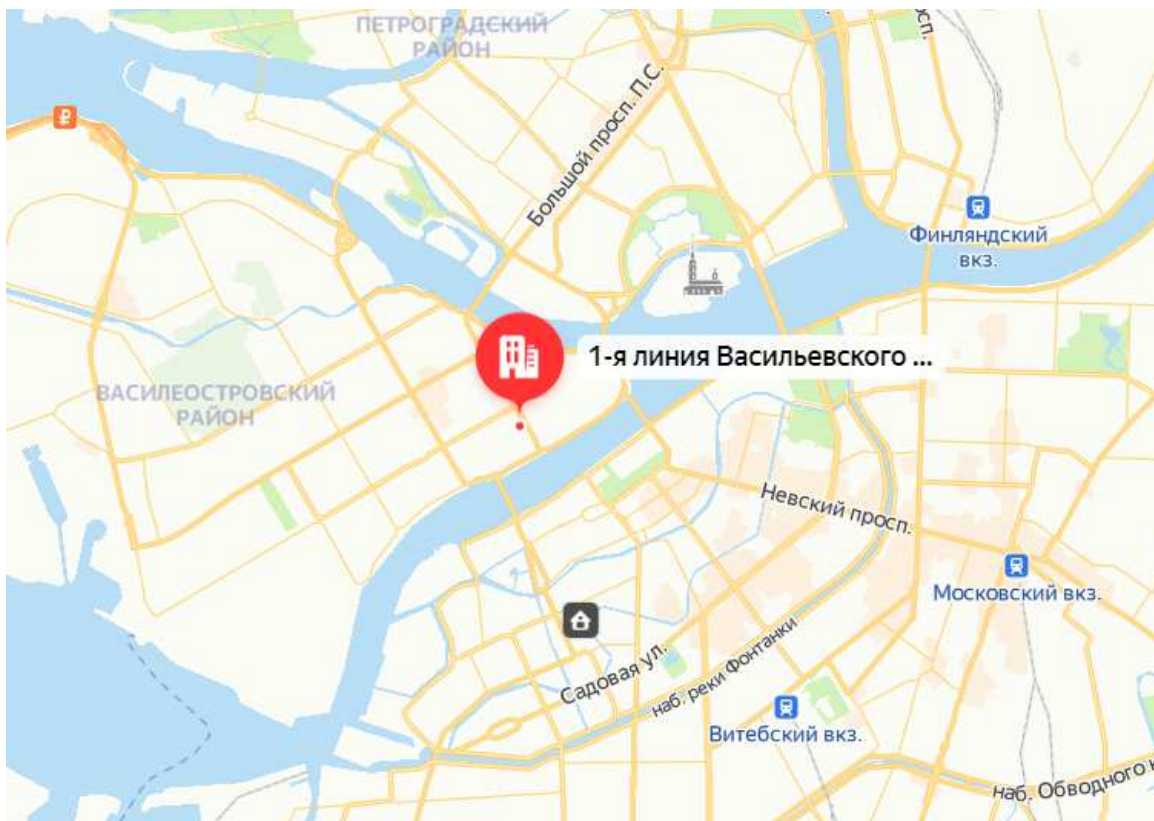
г. Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 10, литера А, помещение 1-Н

1. Данные об отчете

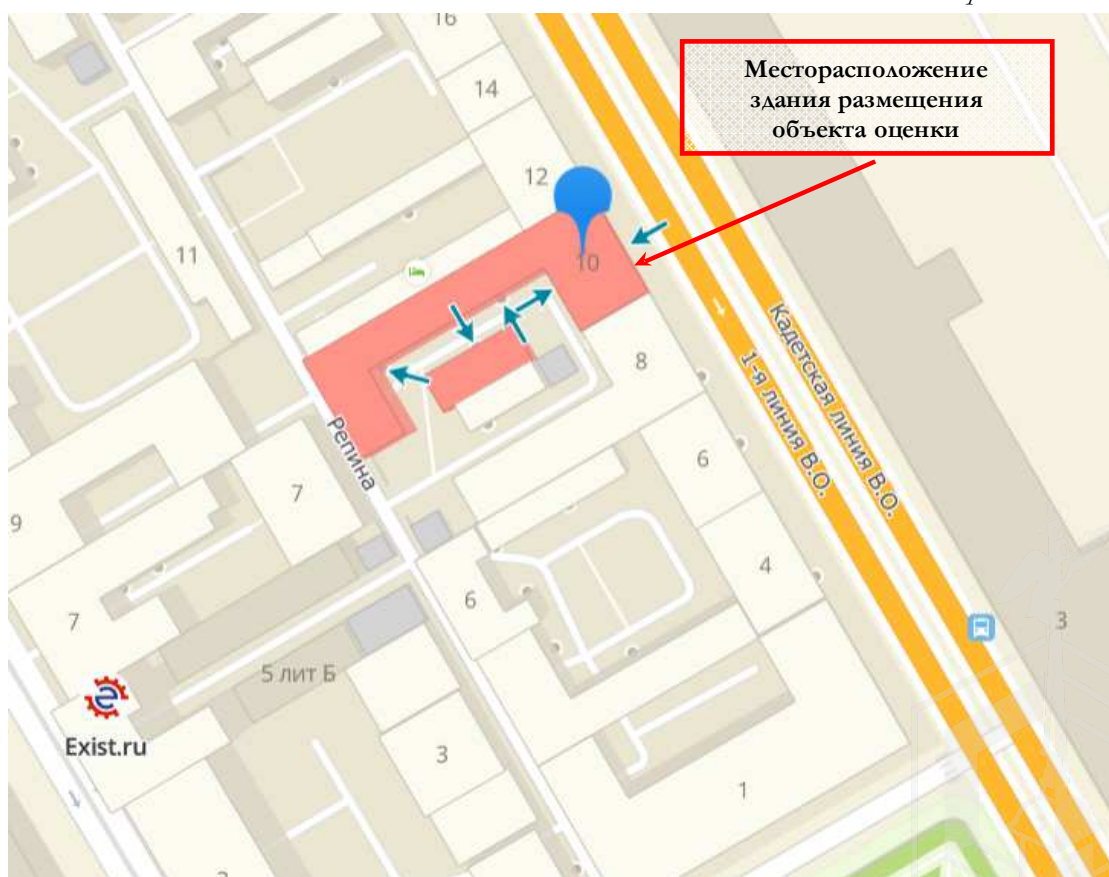
- 1.1. Дата проведения оценки: 25 декабря 2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 28 декабря 2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

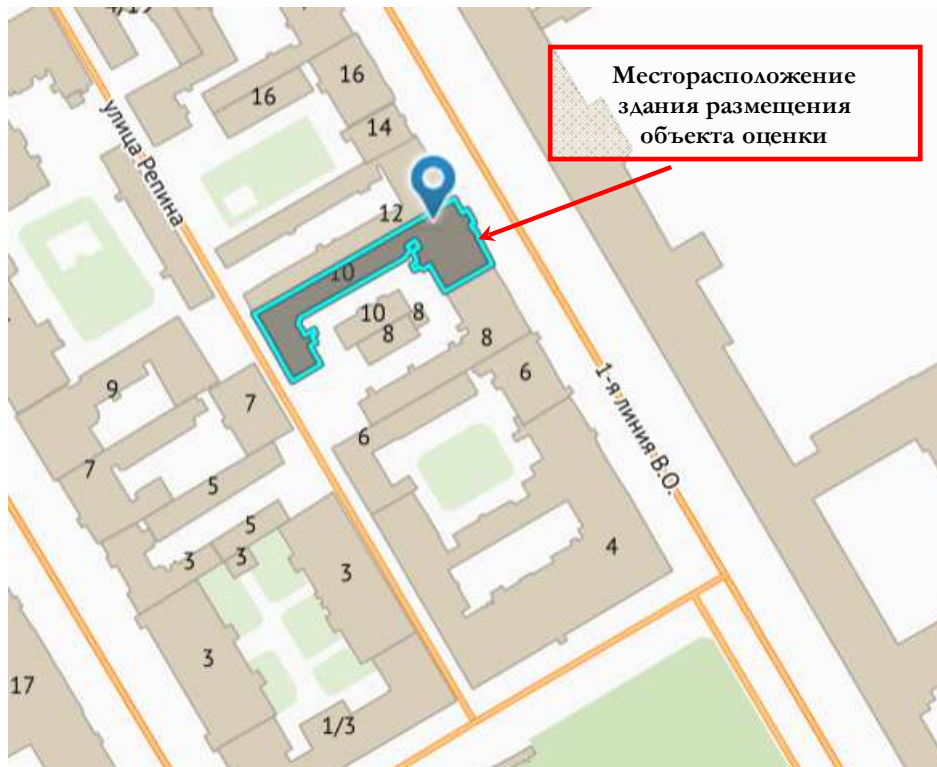
2.1. Карта местоположения Объекта оценки



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 оценки

Фото здания	
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1917 (согласно данным портала Наш Санкт-Петербург, адрес в сети интернет: http://gorod.gov.spb.ru/facilities/90332/info/)
Год последнего капитального ремонта	1969
Площадь здания, кв. м	2 441,1 (согласно данным портала Наш Санкт-Петербург, адрес в сети интернет: http://gorod.gov.spb.ru/facilities/90332/info/)
Этажность	4 (согласно данным портала Наш Санкт-Петербург)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

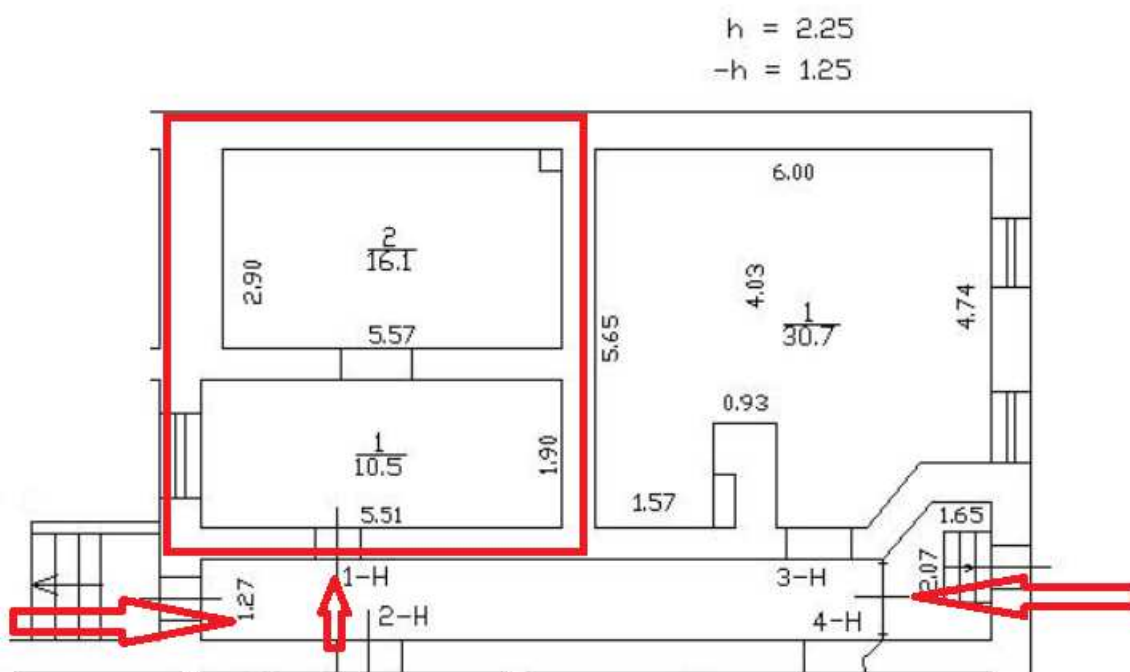


2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:06:0002013:1233
Общая площадь, кв. м	26,6
Занимаемый объектом этаж	подвал
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	двойные простые створные
Вход	общий вход с улицы и общий вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление
Текущее использование	не используется

План помещения



- вход в Объект оценки (общий с улицы и общий со двора)



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» 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 «Реал»), кафе «Кардамон» дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – 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», сад «Академии художеств», 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 средней 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 1,1 км от Объекта оценки, что составляет около 13 минут пешком.

1.1.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 22.05.2020 №78/001/004/2020-66752 - ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от 01.08.2020 №01-25-13096/20-0-1 объект по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия, В.О., дом 10, литера А; ул. Репина д. 9, пом. 1-Н, на основании «Приказ Председателя КГИОП №15 от 20.02.2001», относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Г.И. Головкина (А.Н. Чичагова)».

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



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Большой проспект, Васильевского острова)



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



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (1-я линия В.О.)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (1-я линия В.О.)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (1-я линия В.О.)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (1-я линия В.О.)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (1-я линия В.О.)



Фото 8. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 9. Табличка с номером дома



Фото 10. Общий вход с улицы в Объект оценки

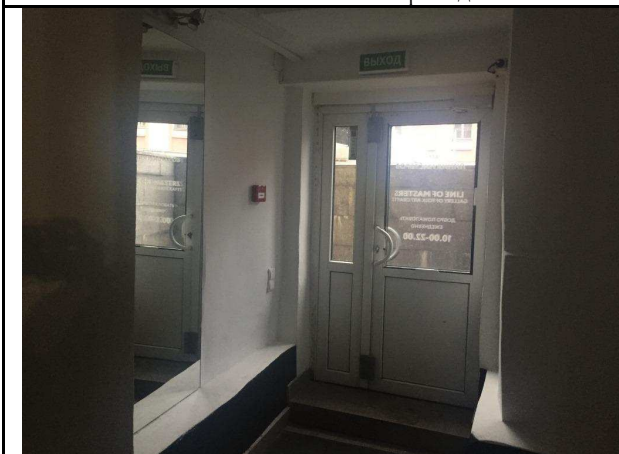


Фото 11. Типичное состояние Объекта оценки

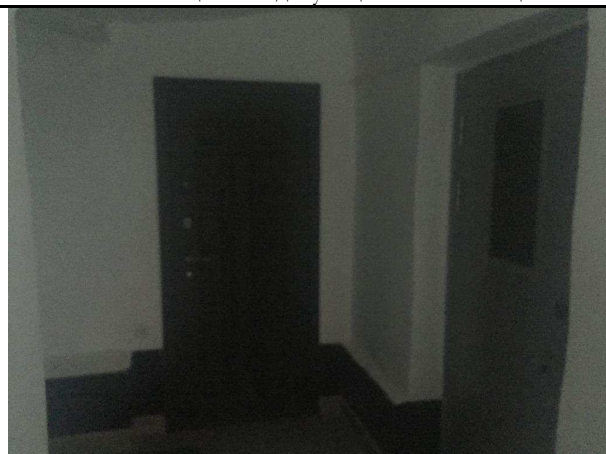


Фото 12. Типичное состояние Объекта оценки

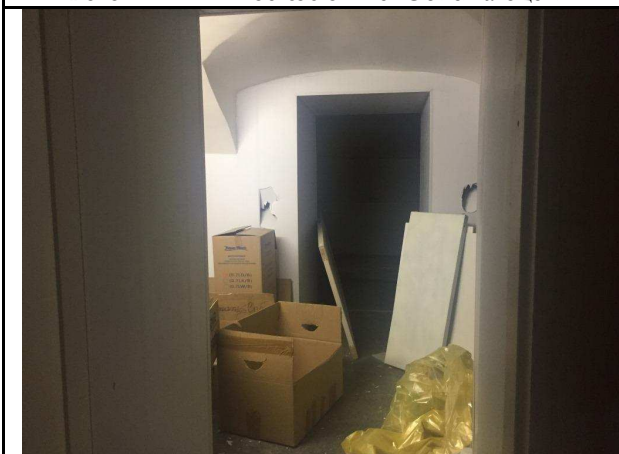


Фото 13. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 14. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки

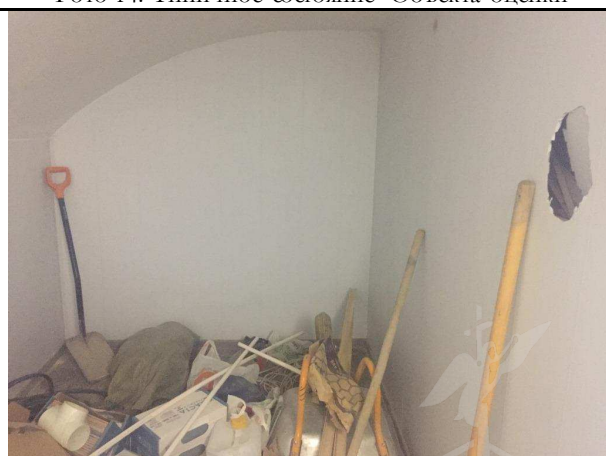


Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки





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. Общий вход со двора в Объект оценки



1.1.4. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 25 «декабря» 2020 г.

1. Адрес объекта:


г. Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 10, литера А, помещение 1-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:06:0002013:1233	26,6	ПОДВАЛ	*	+	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход с улицы и общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное.
- Текущее использование: не используется.
- Выявленные перепланировки: не выявлены.

Ф. И. О.	Наумова Я.А.
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 1-Н, расположенное на территории Василеостровского района города Санкт-Петербурга на 1-ой линии В.О. в доме №10, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь составляет 26,6 кв.м. Имеется общий вход с улицы и общий вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется средним уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- 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 «Реал»), кафе «Кардамон» дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Учитывая вышесказанное, а именно средний уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности наличие общего входа с улицы, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений торгового назначения (сфера услуг).

1.3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 000 000
Диапазон стоимости, руб.	900 000 – 1 100 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	833 333,33

