

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

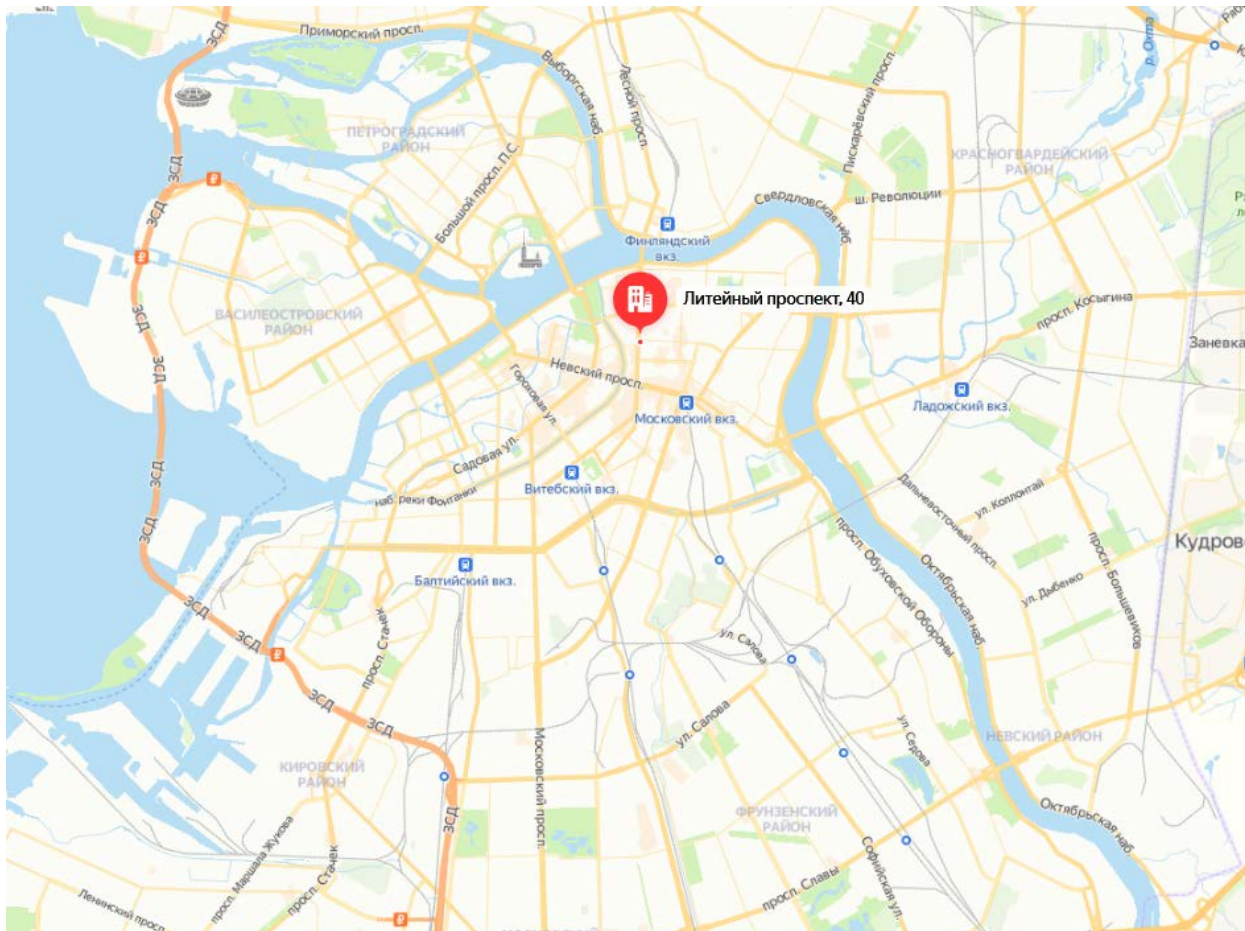
г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 40, литера А, помещение 10-Н

1. Данные об отчете

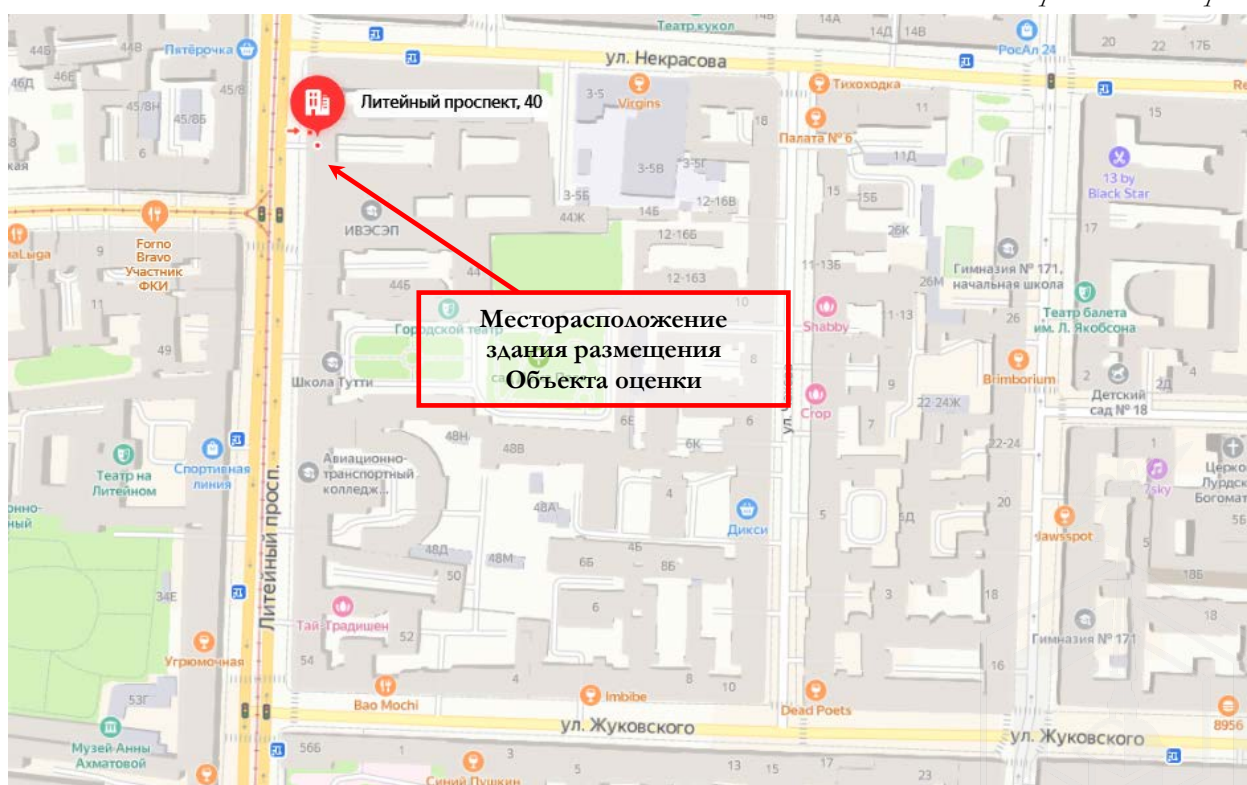
- 1.1. Дата проведения оценки: 04 марта 2021 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 04 марта 2021 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

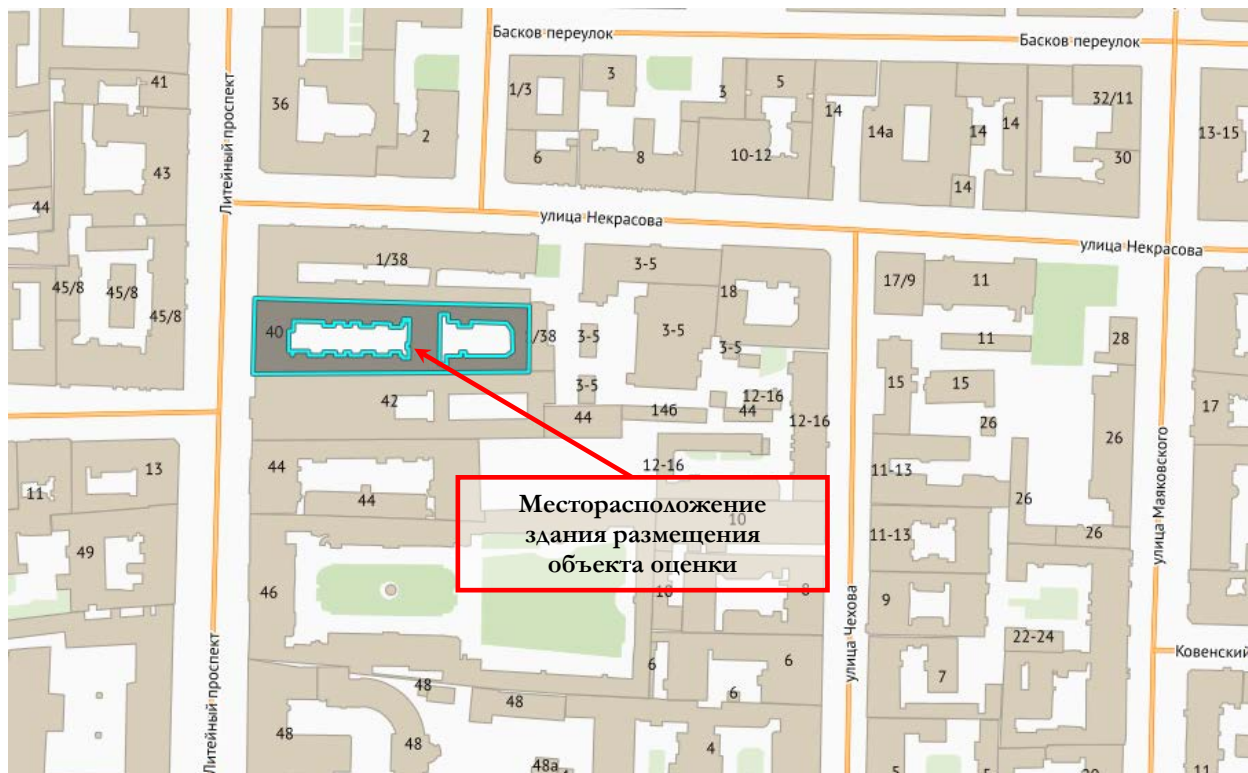
2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные 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 оценки¹

Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1834
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания	5 611,5 кв. м
Этажность	6, кроме того подвал, цоколь
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление и газоснабжение
Наличие лифта	нет

2.3. Описание встроенного помещения

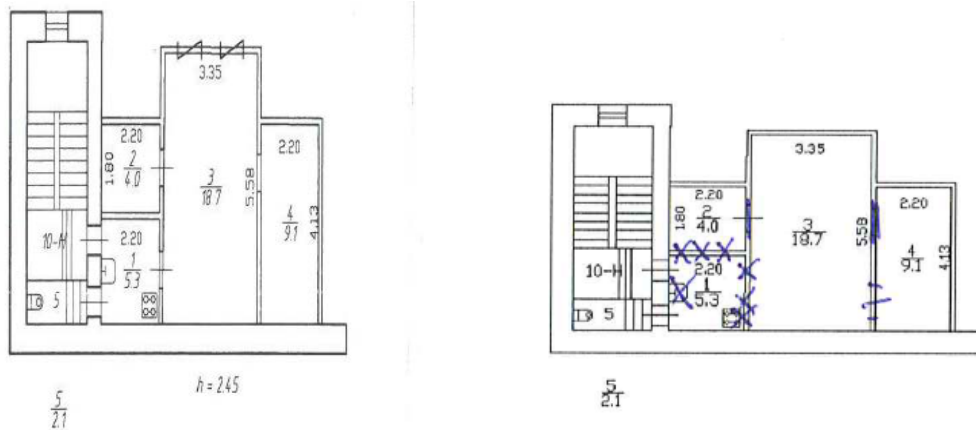
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001282:2889
Общая площадь, кв. м	39,2
Занимаемый объектом этаж	мансарда
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	двойные простые створные
Вход	общий вход со двора
Высота пол-потолок	2,45 м (согласно данным ведомости помещений)
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление
Текущее использование	не используется

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



План помещения



Схематично на рисунке 2 приведены перепланировки

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, формирует фронт застройки улицы Литейного проспекта. Нижние этажи зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (ресторан «Лимончелло», сеть пекарен-кондитерских «ЦЕХ85» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (адвокатский кабинет Болотова Н.В., адвокатский кабинет Серебрякова С.А., а этажи выше – офисные (свободного назначения) 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 сал Сен-Жермен, 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. Литейный проспект характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Литейном проспекте, на удалении около 170 м, где курсируют автобус №15; троллейбусы: №№ 3, 8, 15; маршрутные такси: К-90, К-177, К-258. Ближайшая станция метро «Маяковская» расположена на расстоянии около 1100 м, что составляет около 14 минут пешком, согласно данным Яндекс-карты.</p>

1.1.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.09.2020 г. № КУВИ-002/2020-17677184, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Справке КГИОП от 28.01.2021 № 01-25-1181/21-0-1, объект по адресу: **Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 40, литера А, пом. 10-Н**, является выявленным объектом культурного наследия «Дом Вагница».

В соответствии с действующим законодательством в области охраны объектов культурного наследия, а именно на основании ст.45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №73 - ФЗ) работы по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия проводятся на основании задания на проведение указанных работ, разрешения на проведение указанных работ, выданных органом охраны объектов культурного наследия, проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия, согласованной соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, а также при условии

осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия за их проведением.

1.1.3. Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Литейный проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Литейный проспект)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Литейный проспект)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Литейный проспект)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Литейный проспект)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Литейный проспект)





Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Литейный проспект)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Литейный проспект)

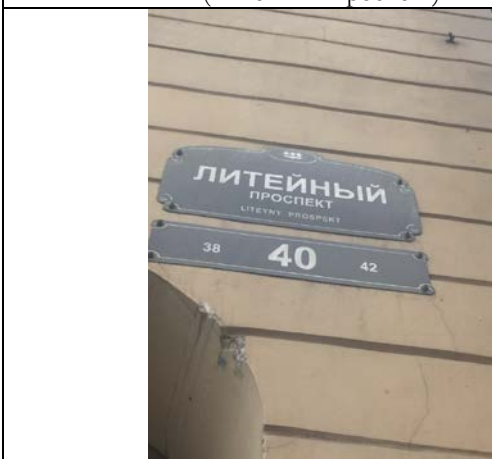


Фото 9. Адрес Объекта оценки

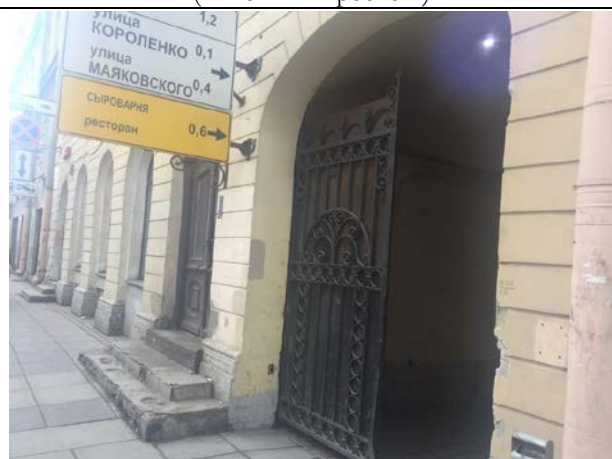


Фото 10. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 11. Внутри дворовая территория жилого дома, в котором расположен Объект оценки



Фото 12. Внутри дворовая территория жилого дома, в котором расположен Объект оценки





Фото 13. Общий вход со двора в здание жилого дома, в котором расположен Объект оценки



Фото 14. Вид парадной жилого дома, в котором расположен Объект оценки



Фото 15. Вид парадной жилого дома, в котором расположен Объект оценки



Фото 16. Вид парадной жилого дома, в котором расположен Объект 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. 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



1.1.4. Акт осмотра помещения

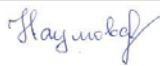
А К Т контрольного осмотра помещения от 04 «марта» 2021 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 40, литера А, помещение 10-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Коммуникации			
						Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001282:2889	39,2	мансарда	*	+	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход со двора (парадная жилого дома);
- Состояние: удовлетворительное;
- Текущее использование: не используется.
- В результате обследования выявлены перепланировки:
 - перегородка между ч.п. 1 и ч.п. 2 демонтирована,
 - дверной проем между ч.п. 2 и ч.п. 3 зашит,
 - перегородка с дверью между ч.п. 1 и ч.п. 3 демонтирована,
 - дверной проем между ч.п. 3 и ч.п. 4 зашит,
 - оборудован проход между ч.п. 3 и ч.п. 4,
 - в ч.п. 3 расположены два оконных проема, не обозначенные на плане помещения.

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 10-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Лиговском проспекте в доме № 40, литера А.
- Этаж расположения помещения – мансарда, площадь составляет 39,2 кв. м. Имеется общий вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта, что обусловлено расположением Объекта на одной из крупных магистралей Центрального района – Лиговский проспект. Интенсивность пешеходных потоков – средняя.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, формирует фронт застройки улицы Литейного проспекта.

Нижние этажи зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, например, ресторан «Лимончелло», сеть пекарен-кондитерских «ЦЕХ85».

Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, например, адвокатский кабинет Болотова Н.В., адвокатский кабинет Серебрякова С.А., а этажи выше – офисные (свободного назначения) или жилые помещения.

Учитывая вышесказанное, в частности мансардный этаж расположения, наличие общего входа со двора, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного назначения (свободное назначение сферы услуг), например, дизайн студия, ателье.

1.3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 400 000
Диапазон стоимости, руб.	3 200 000 – 3 600 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	2 833 333,33

