

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

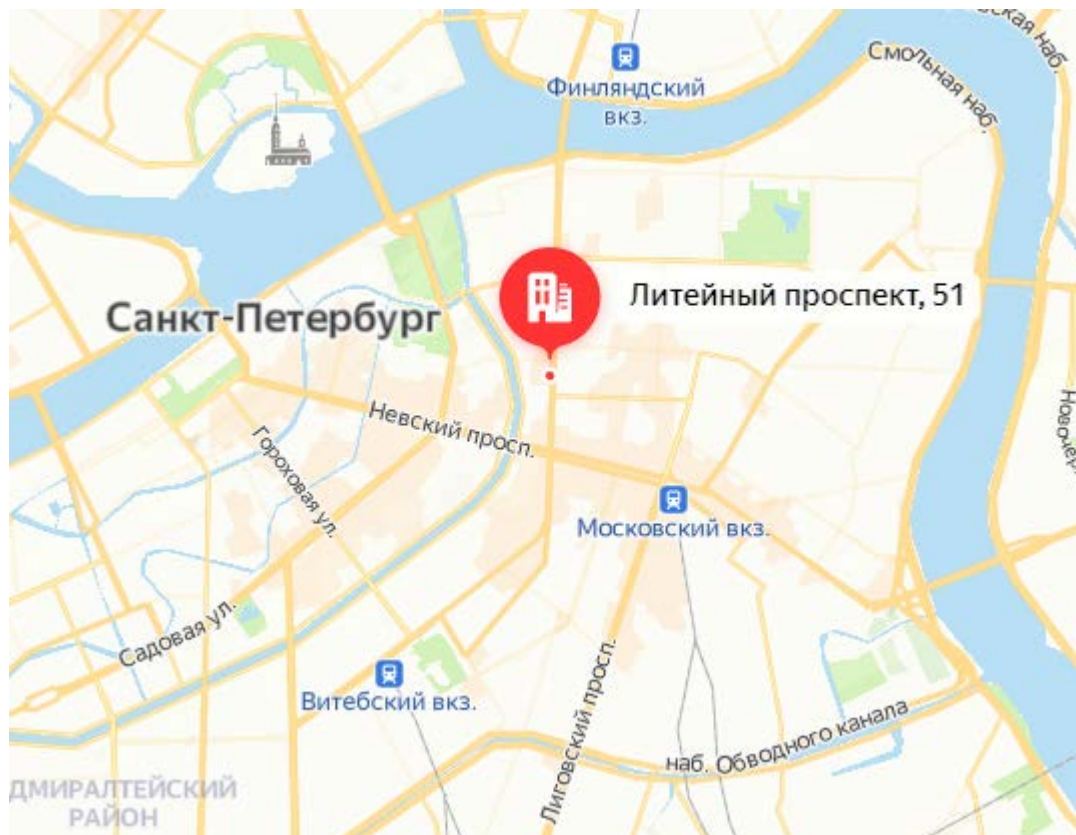
Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 51, литера. А, помещение 27-Н

1. Данные об отчете

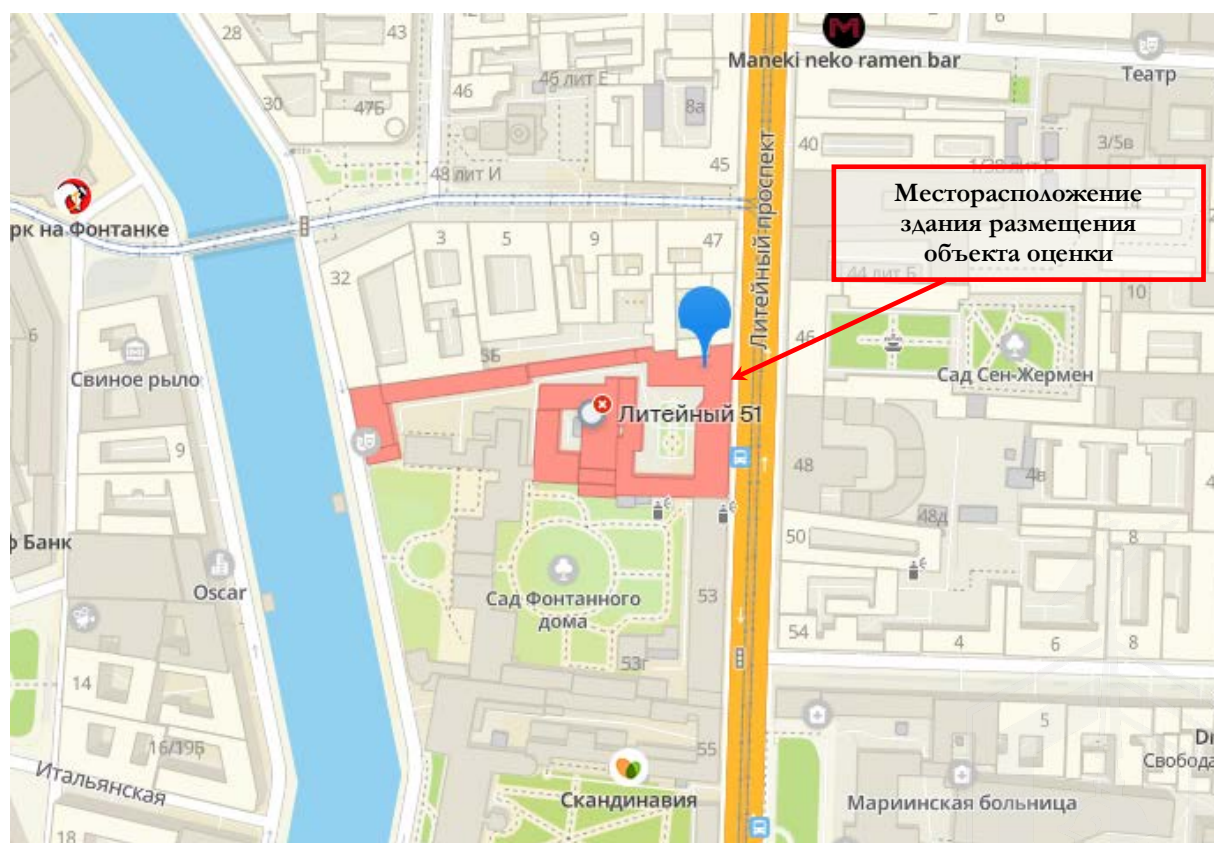
- 1.1. Дата проведения оценки: 6 июня 2022 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001283:3019
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1822
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

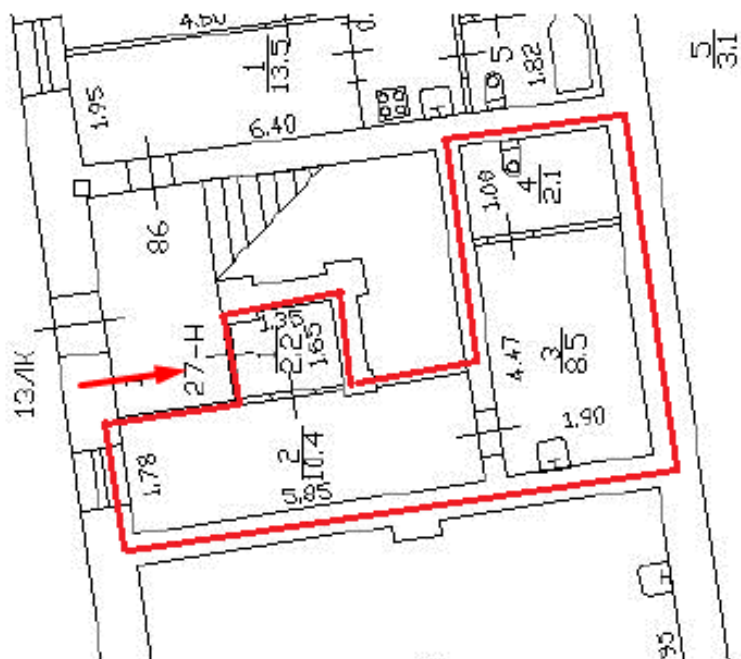
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенно-пристроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001283:4057
Общая площадь, кв. м	23,2
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Высота помещения	2,5-3 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть, ориентация во двор
Вход	общий со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Наличие перепланировок	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 20.12.2021 г. в помещении выявлены перепланировки: в помещении Оборудован проход из ч.п.2 Объекта в подлестничное пространство
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц

¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



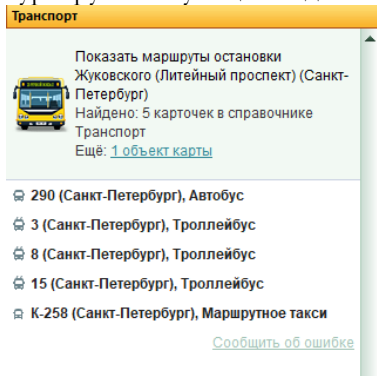
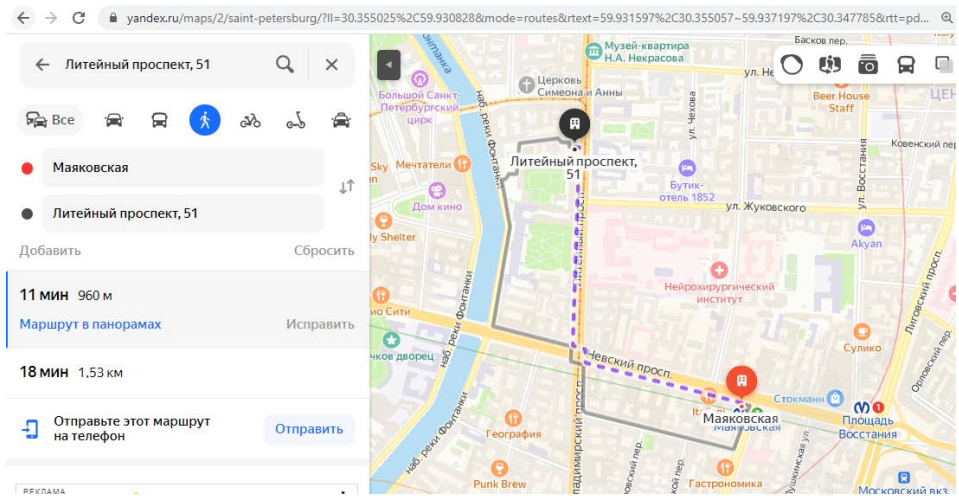
План помещения



- границы Объекта оценки;
- вход в Объект оценки (2 отдельных со двора);



2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии Литейного проспекта. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (магазин «Море чая», ресторан «Чепская пивница», «Студия текстиля», магазин «Улыбка радуги» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-7-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности, в непосредственной близости расположен Театр на Литейном, Городской театр, Шереметьевский сад, дворик Сен-Жермен и сад Дома Пеля. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ. Так же здесь находятся высшие учебные заведения и спортивные сооружения.</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. Литейный проспект характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Улица Жуковского» расположена прямо перед зданием, где расположен Объект оценки, там курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Маяковская» расположена на расстоянии около 960 м от Объекта оценки, что составляет около 11 минут пешком.</p> 



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 10.08.2021 №КУВИ-002/2021-103216704, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 06.08.2021 №07-6333/21-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 51, литера А, помещение 27-Н на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом С.Д. Шереметева".

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.

Фотографии объекта

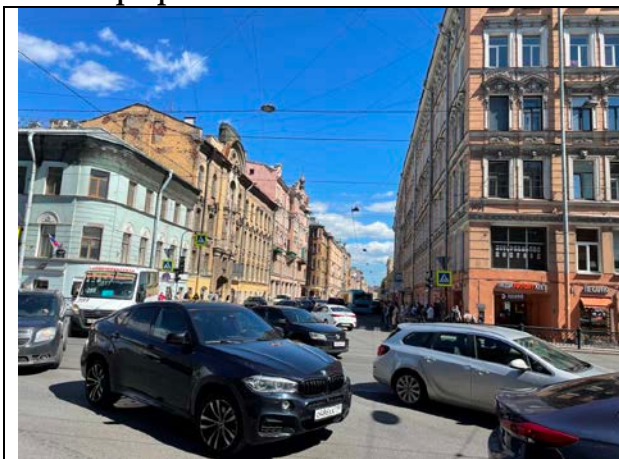


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (вид на улицу Некрасова со стороны Литейного проспекта)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (вид на улицу Жуковского со стороны Литейного проспекта)

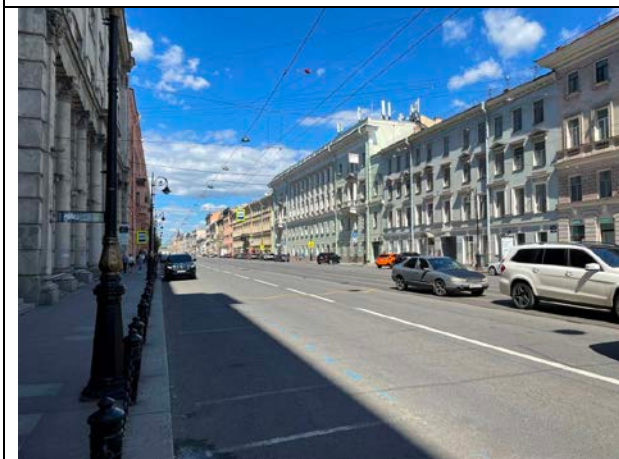


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Литейный проспект)

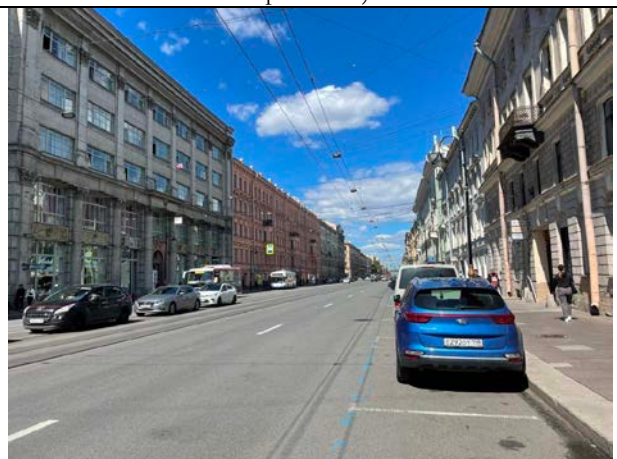


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Литейный проспект)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Белинского)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки

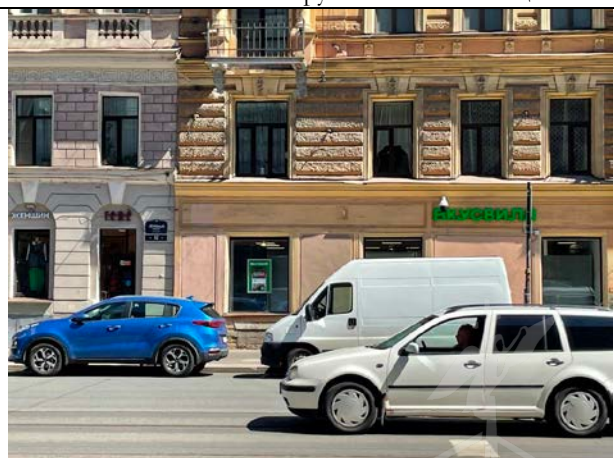


Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 19. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 20. Адрес Объекта оценки



Фото 21. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 22. Вид здания расположения Объекта оценки





Фото 23. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 24. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 25. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 26. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 27. Вид здания Объекта оценки



Фото 28. Вид здания Объекта оценки

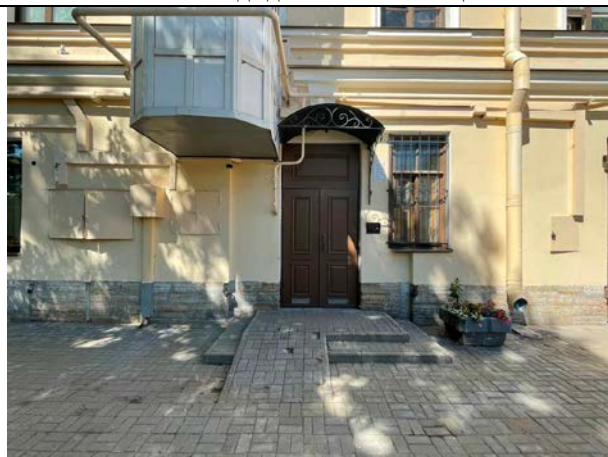


Фото 29. Входная группа Объекта оценки



Фото 30. Лестничный проём Объекта оценки

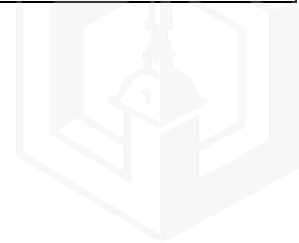




Фото 31. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 32. Входная группа Объекта оценки



Фото 33. Входная группа Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки

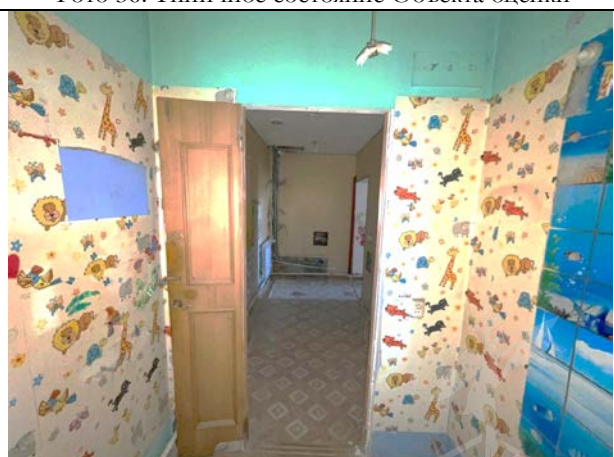


Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки

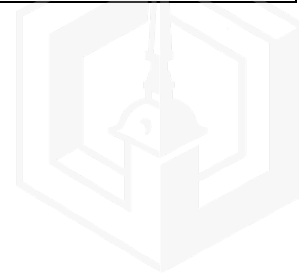




Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 43. Типичное состояние Объекта оценки

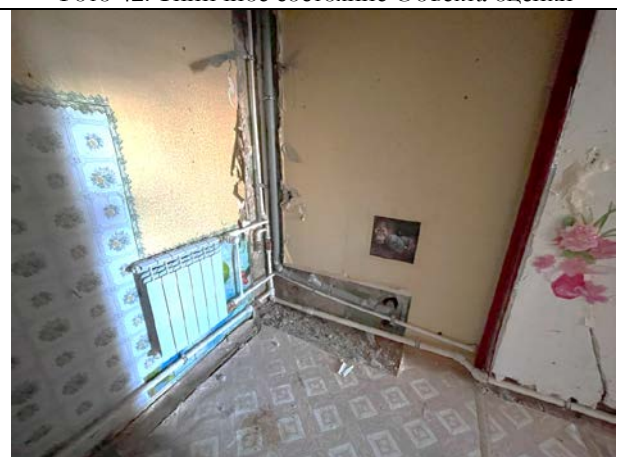


Фото 44. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 45. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 46. Типичное состояние Объекта оценки

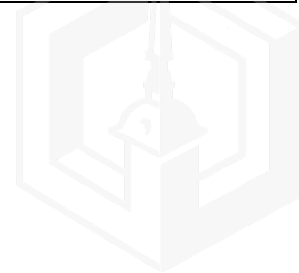




Фото 47. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 48. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 6 «июня» 2022 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 51, литера А, помещение 27-Н

2. Данные по помещению:

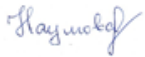
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001283:4057	23,2	1 этаж	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий со двора
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено, в помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 20.12.2021 г. в помещении выявлены перепланировки:
 - Оборудован проход из ч.п.2 Объекта в подлестничное пространство

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 27-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Литейном проспекте в доме № 51, литеры А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь составляет 23,2 кв.м. Вход общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
- Доступ к объекту оценки не ограничен. Литейный проспект характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии Литейного проспекта. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (магазин «Море чая», ресторан «Чешская пивница», «Студия текстиля», магазин «Улыбка радуги» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.

Вышесказанное, а именно характеристики локального местоположения, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного (универсального коммерческого) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 600 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	155 172
Диапазон стоимости, руб.	3 240 000 – 3 960 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 000 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	129 310

