

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

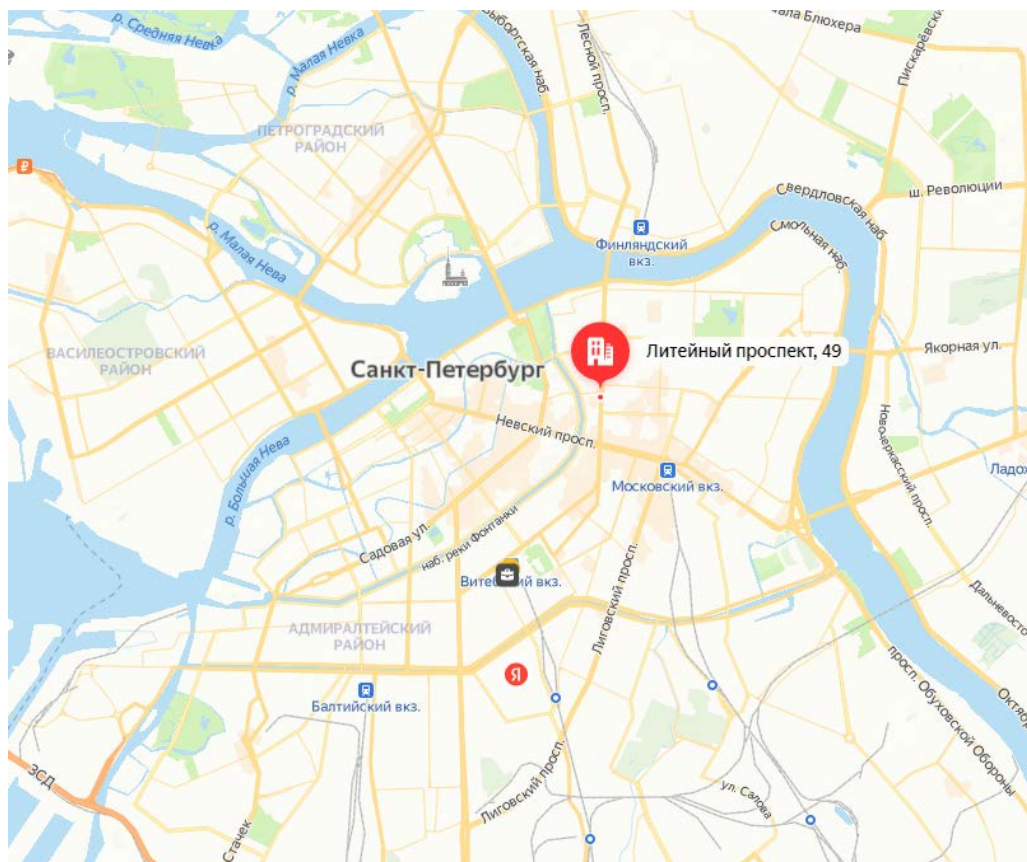
Санкт-Петербург, Литейный проспект, д.49, лит. А, пом. 5-Н

1. Данные об отчете

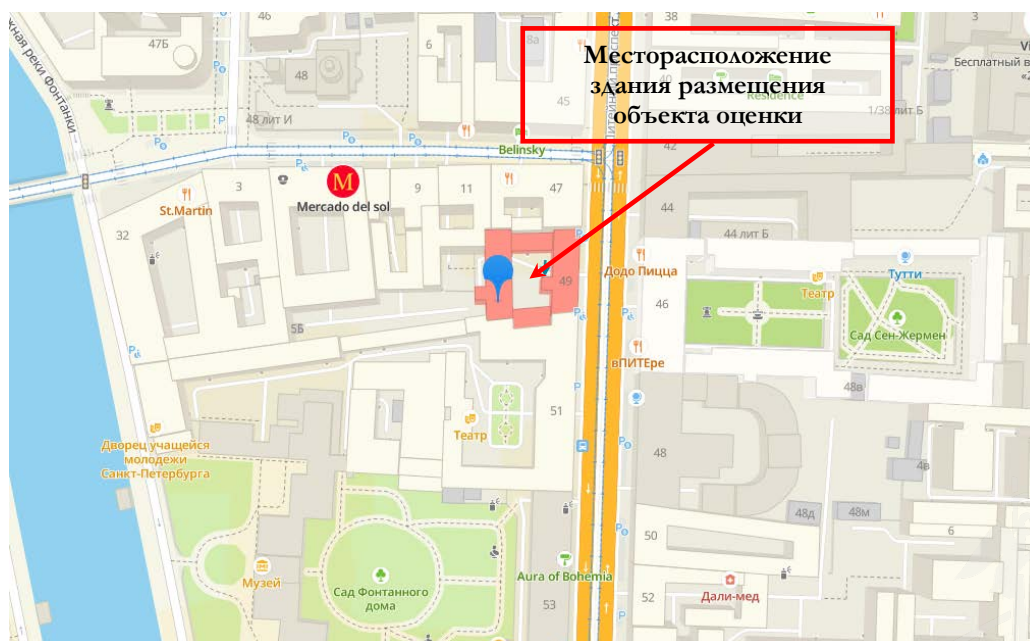
- 1.1. Дата проведения оценки: 13 октября 2022 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта

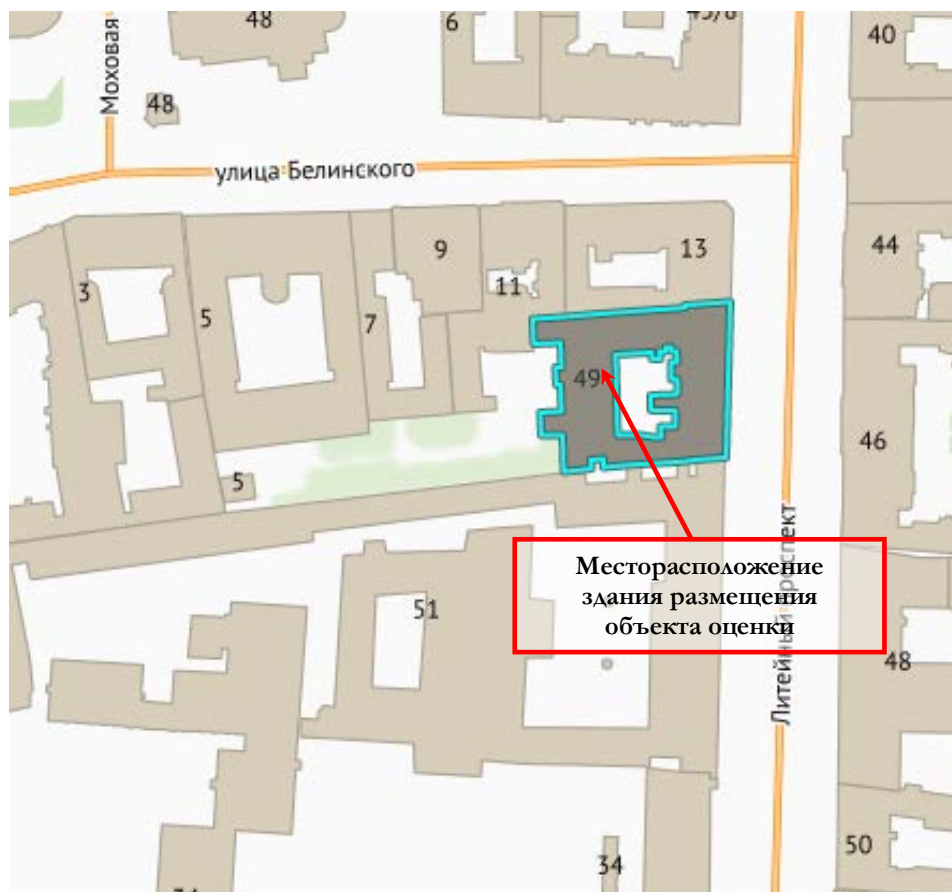


Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС





Источник: данные сайта в сети интернет РГГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001283:3310
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1798
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	5
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	78:31:0001283:3902
Общая площадь, кв. м	27,6
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Высота помещения	2,66 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	общий со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Наличие перепланировок	визуально перепланировки не выявлены
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц

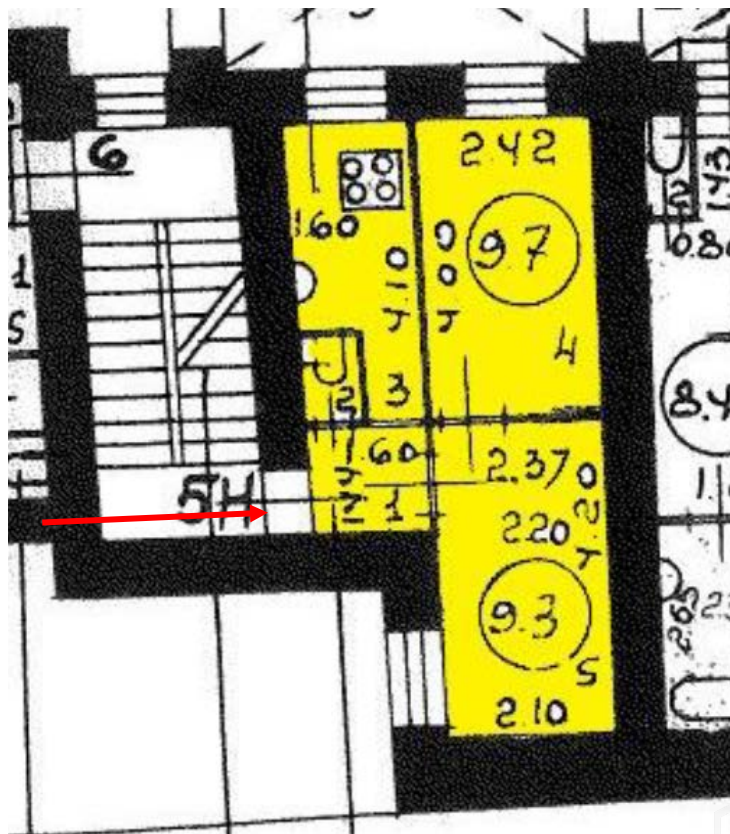
¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



План этажа



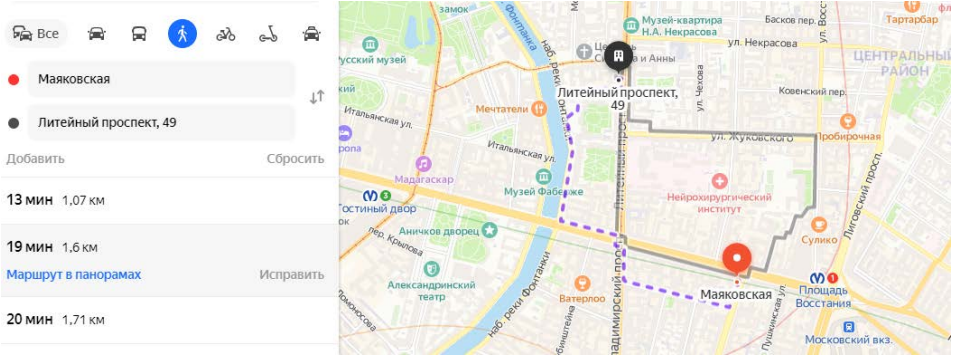
План помещения



→ — вход в Объект оценки общий 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 «Чешская пивница» 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 очень высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Улица Жуковского» расположена на удалении около 100 метров (1 минута пешком), где курсируют:</p> <ul style="list-style-type: none"> • троллейбусы №№3,8,15 • маршрутные такси №№К-258, К-90 <p>Ближайшая станция метро «Маяковская» расположена на расстоянии около 1070 м от Объекта оценки, что составляет около 13 минут пешком.</p> 



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 10.08.2021 №КУВИ 002/2021-103221822, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 06.08.2021 №07-6325/21-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 49, литера А, пом. 5-Н не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитник зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ООЗ (31)).

Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Беллинского)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Некрасова)

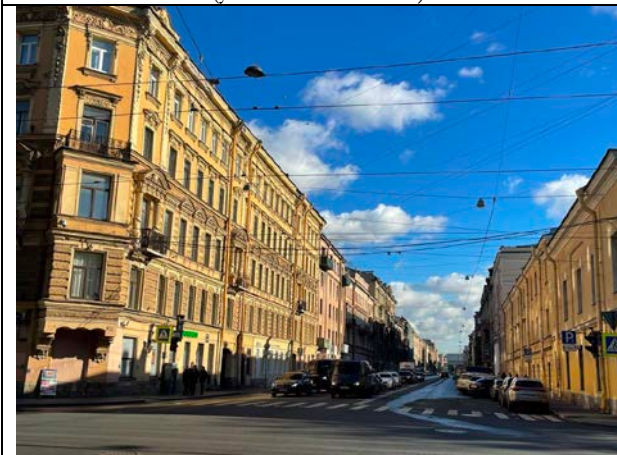


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Жуковского)

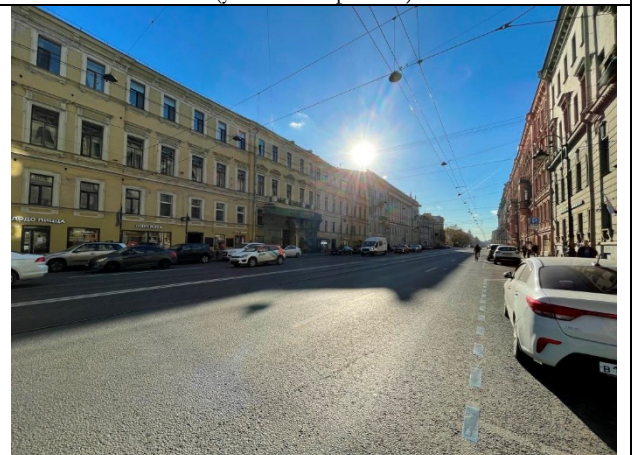


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Литейный проспект)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



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

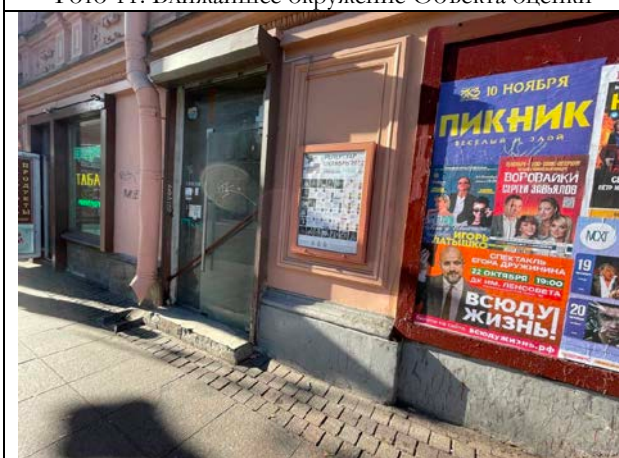


Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки

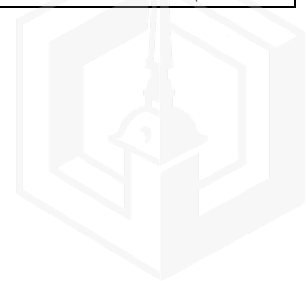




Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки

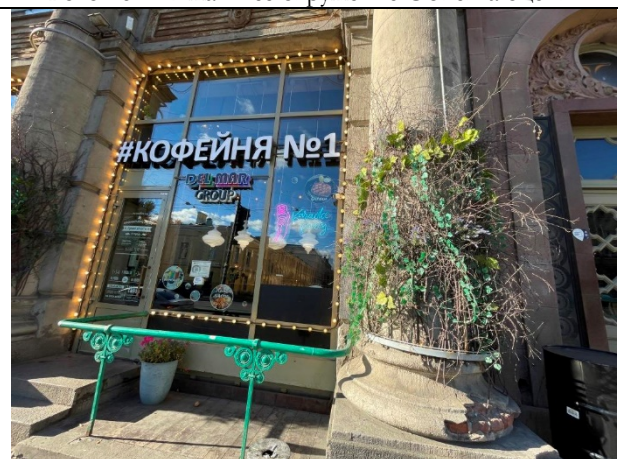


Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки

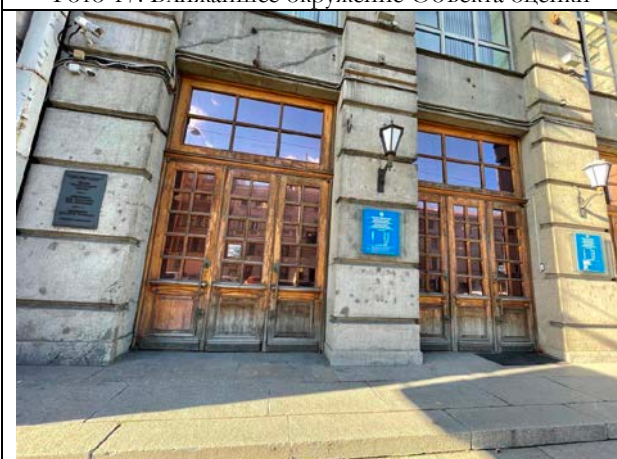


Фото 19. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 20. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 21. Адрес Объекта оценки

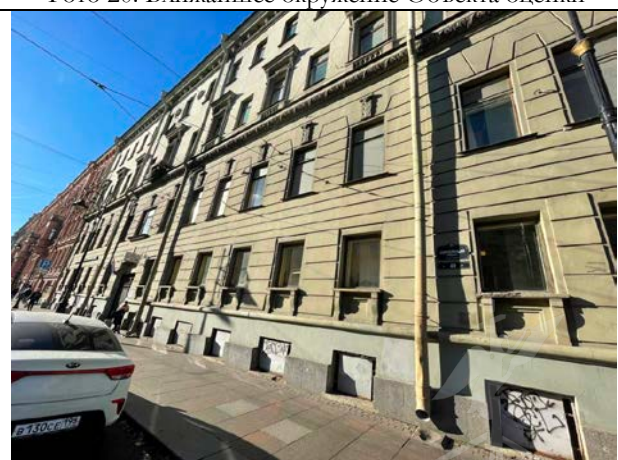


Фото 22. Вид здания Объекта оценки





Фото 23. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 24. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 25. Внутри дворовая территория Объекта оценки

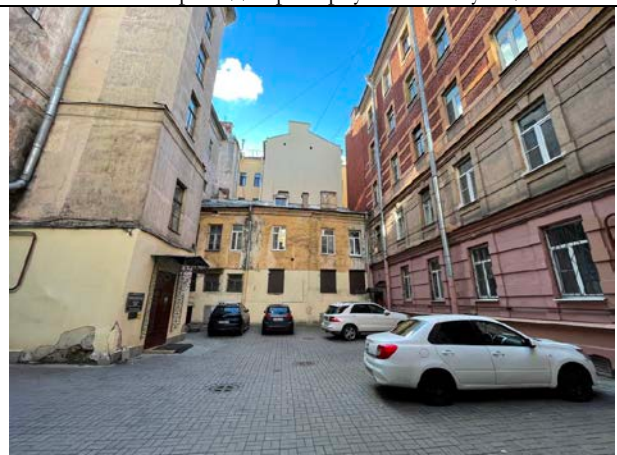


Фото 26. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 27. Вид здания расположения Объекта

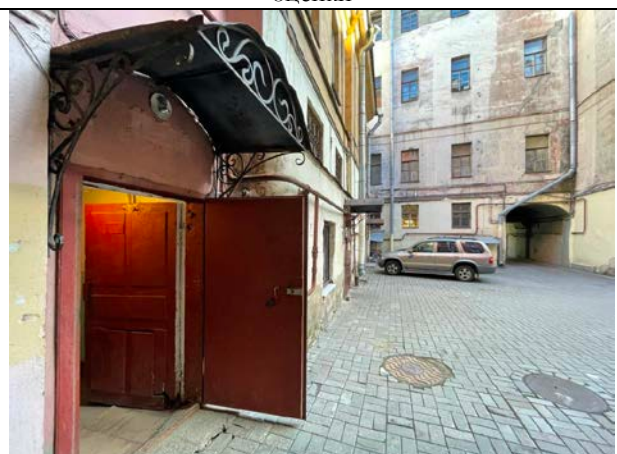


Фото 28. Входная группа Объекта оценки

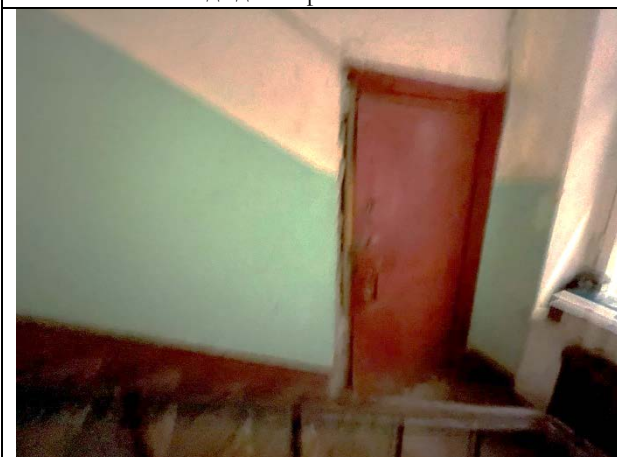


Фото 29. Вход в Объект оценки

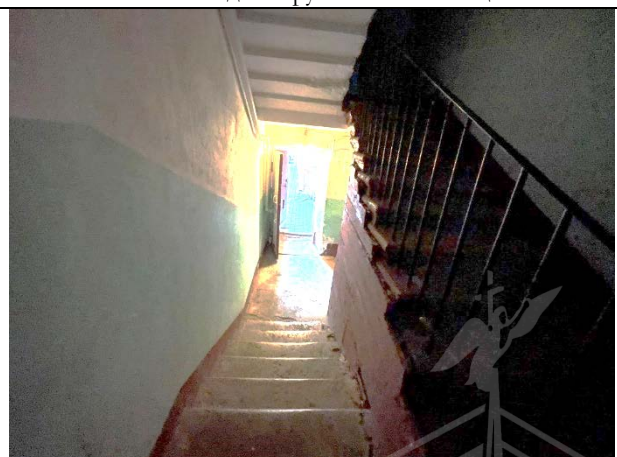


Фото 30. Лестничный пролет Объекта оценки



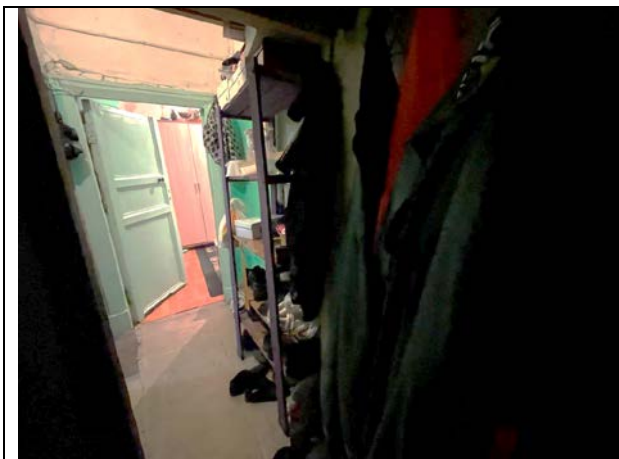


Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки

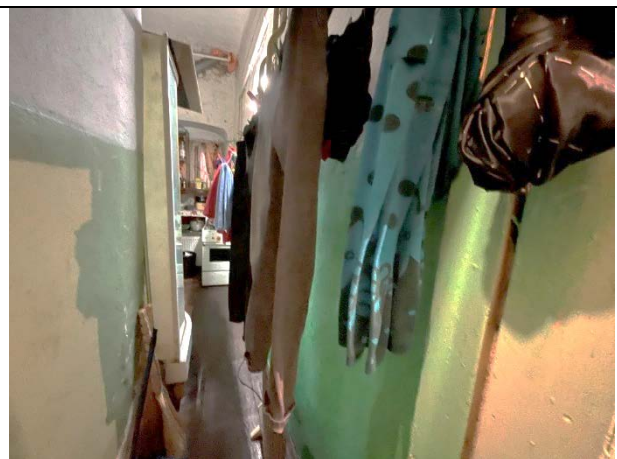


Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки

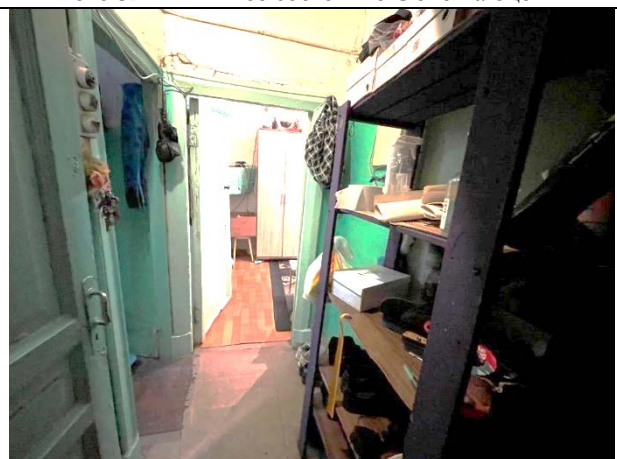


Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки

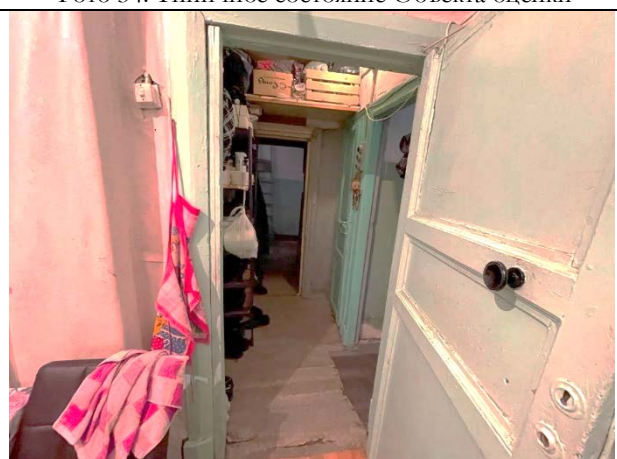


Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



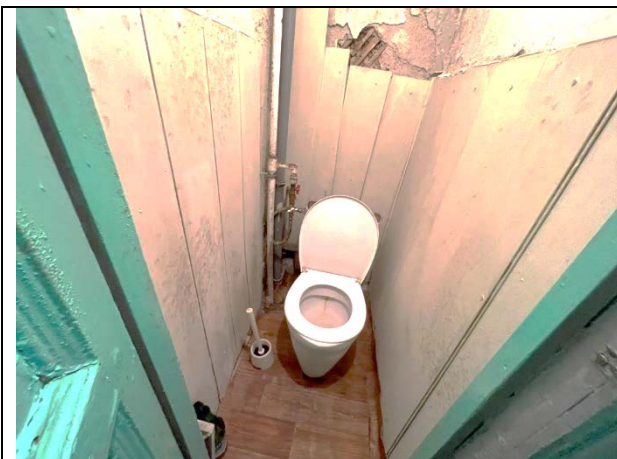


Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 40. Оконная группа Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 13 «октября» 2022 года

1. Адрес объекта:

г. Санкт-Петербург, Литейный проспект., д.49, лит. А, пом. 5-Н

2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001283:3902	27,6	1	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, захламлено.

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 5-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Литейном проспекте в доме № 49, литеры А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь составляет 27,6 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 характеризуются очень 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» 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	2 900 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	105 072
Диапазон стоимости, руб.	2 610 000 – 3 190 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 416 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	87 560

*

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация², на рынке формируется ситуация с высокой степенью неопределенности, вызванная внешними причинами по отношению к Объекту оценки и его рынку (политические, военные и прочие). В этой связи Оценщики считают необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка.

²Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

