

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

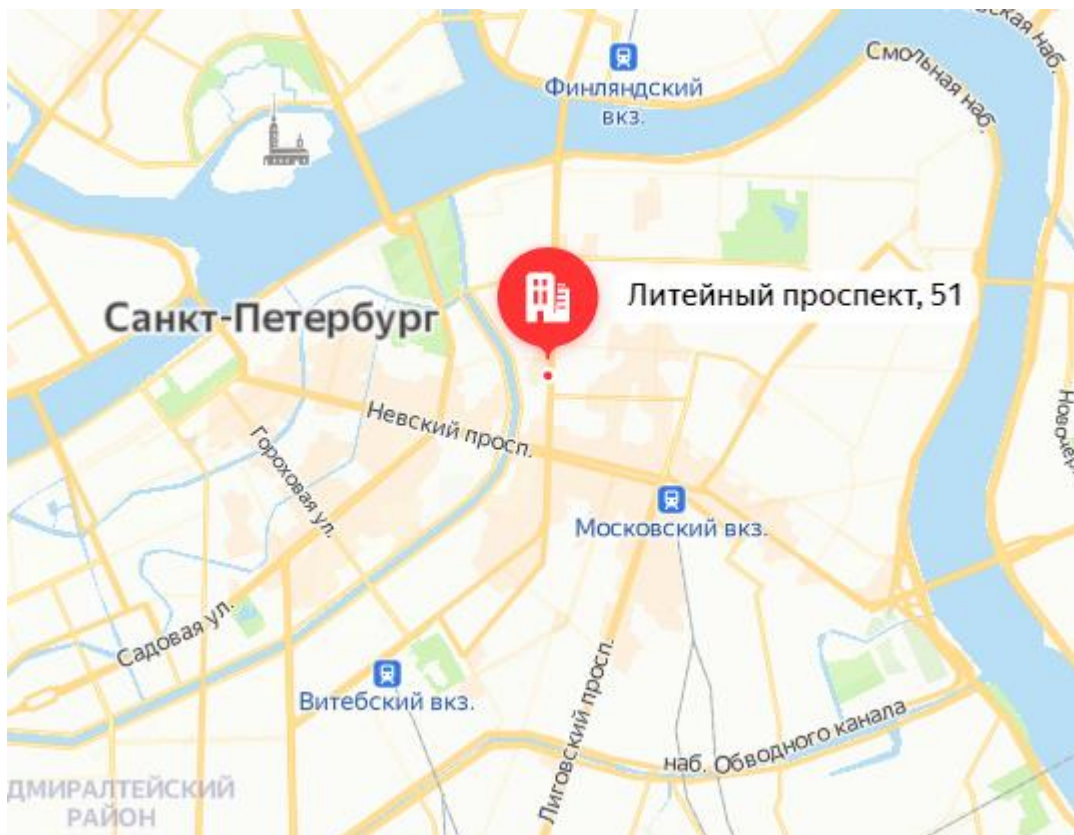
Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 51, литера А, помещение 6-Н

1. Данные об отчете

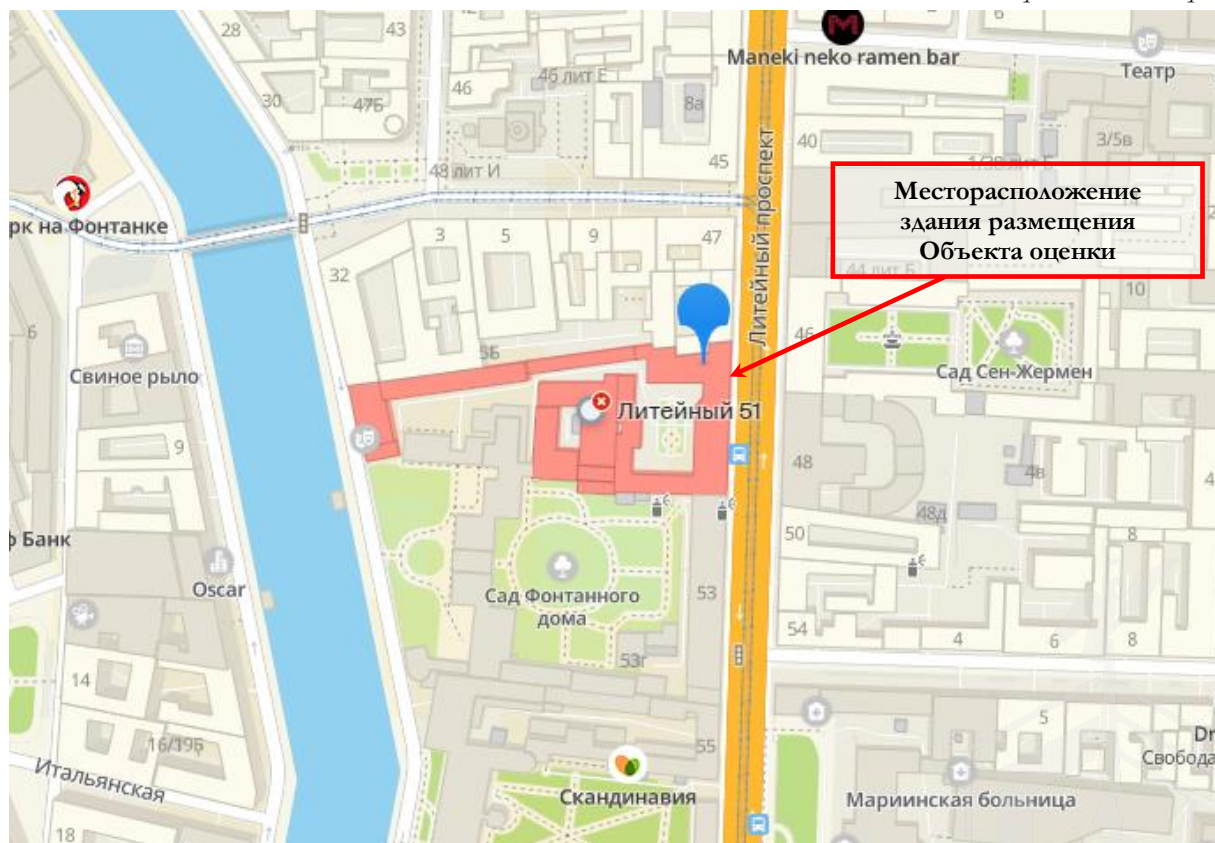
- 1.1. Дата проведения оценки: 23 декабря 2022 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС



Источник: данные сайта в сети интернет РГИС

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	1964
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

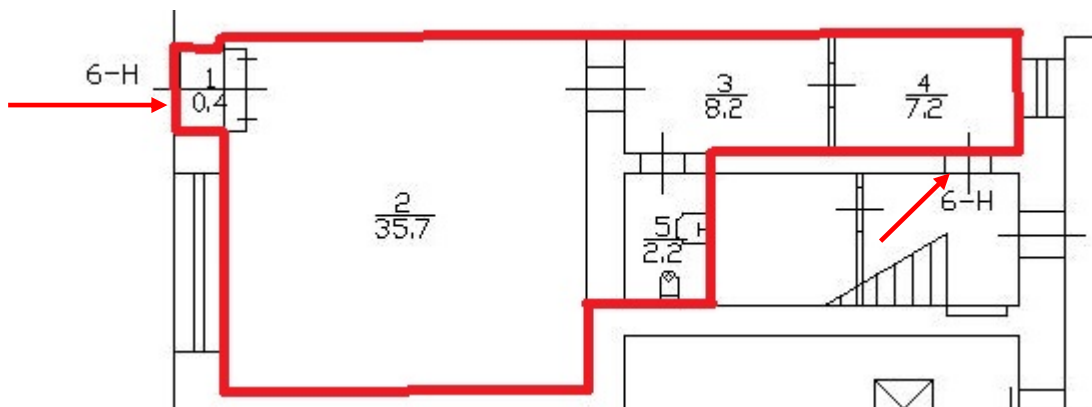
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенно-пристроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001283:4079
Общая площадь, кв. м	53,7
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Высота помещения	3,25 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть, ориентация на улицу и во двор
Вход	2 входа: отдельный с улицы, общий со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Наличие перепланировок	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 23.06.2022 г. в помещении выявлена перепланировка: в ч. п. 3 установлена перегородка
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/85200/info/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

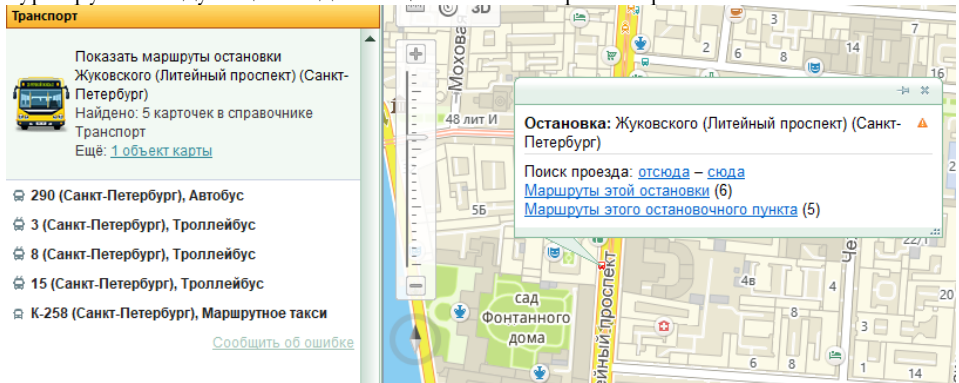
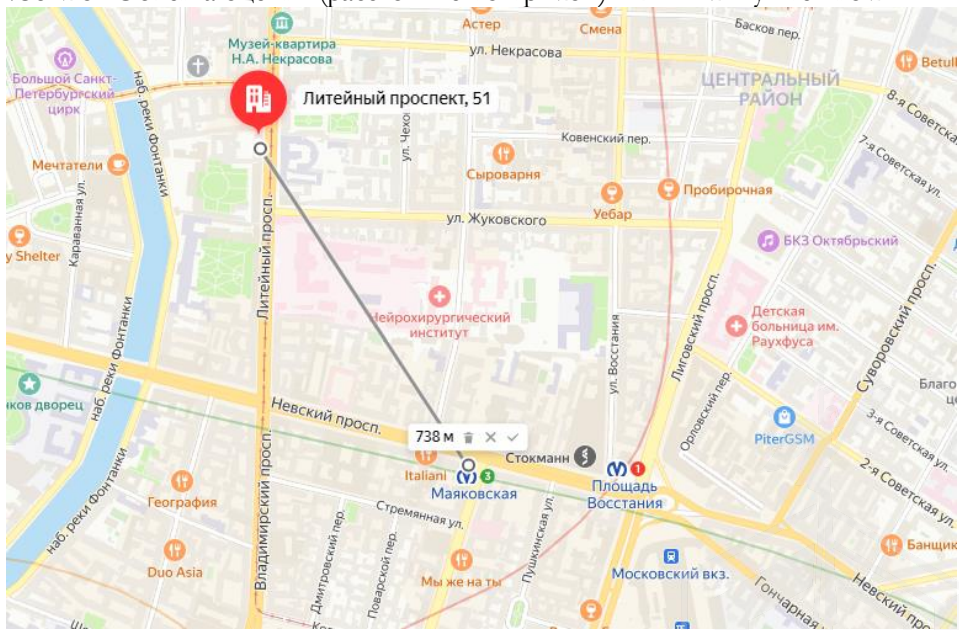
План помещения



- границы Объекта оценки;
- вход в Объект оценки (2 входа: отдельный с улицы, 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», «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 738 м от Объекта оценки (расстояние по прямой) или 11 минут пешком.</p> 

← → yandex.ru/maps/2/saint-petersburg/?ll=30.355025%2C59.930828&mode=routes&rtx=59.931597%2C30.355057-59.93197%2C30.347785&rtt=pd...

← Литейный проспект, 51

Все

● Маяковская

● Литейный проспект, 51

Добавить Сбросить

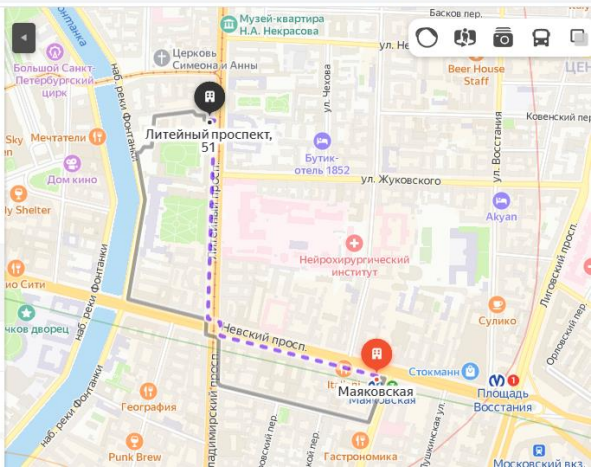
11 мин 960 м

Маршрут в панорамах Исправить

18 мин 1,53 км

Отправьте этот маршрут на телефон Отправить

РЕКЛАМА



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 14.11.2022 г. б/н, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 01.06.2022 №07-1818/22-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 51, литера А, помещение 6-Н на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом С.А. 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 (Невский проспект)	Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Владимирский проспект)
	
Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Жуковского)	Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Белинского)
	
Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Некрасова)	Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Литейный проспект)



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

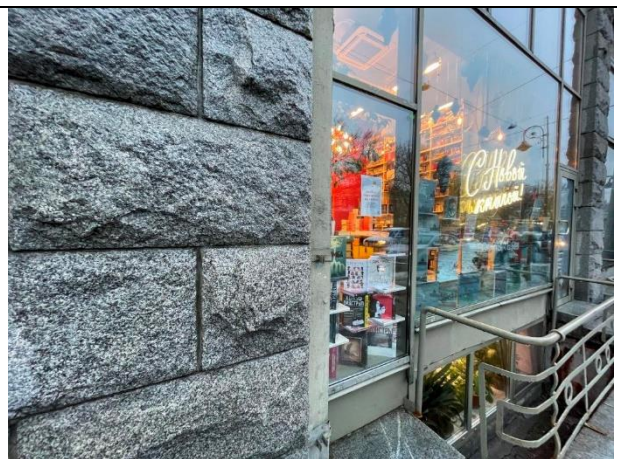


Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки



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. Ближайшее окружение Объекта оценки

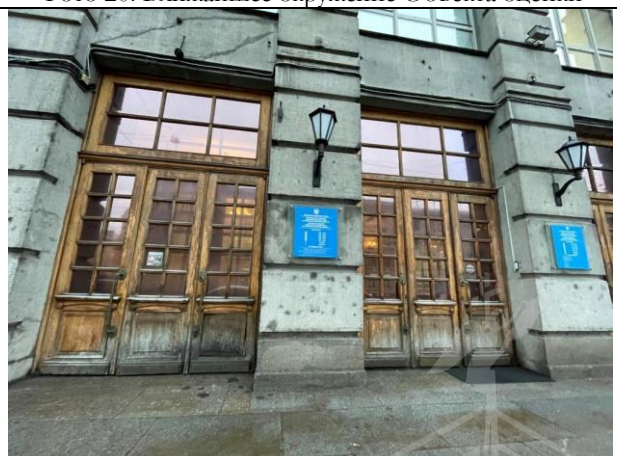
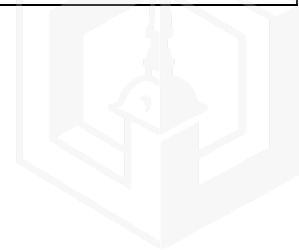


Фото 22. Ближайшее окружение Объекта оценки



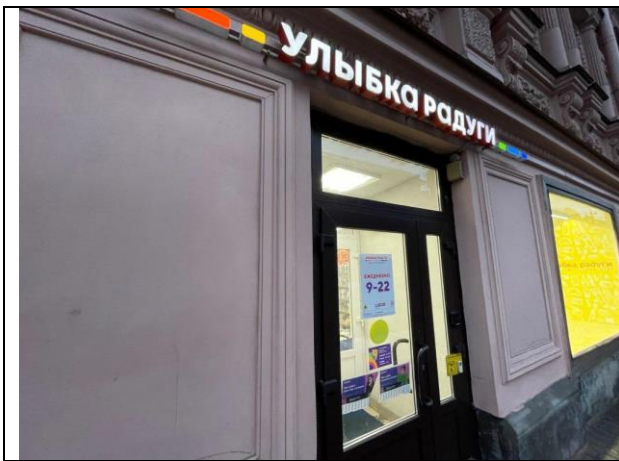


Фото 23. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 24. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 25. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 26. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 27. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 28. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 29. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 30. Адрес Объекта оценки

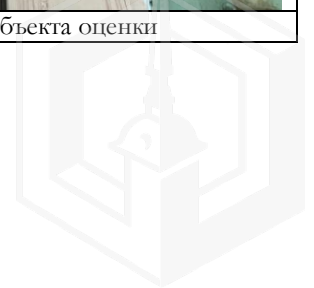




Фото 31. Вид здания Объекта оценки



Фото 32. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 33. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 34. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 35. Вид здания расположения Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки (вход со двора)

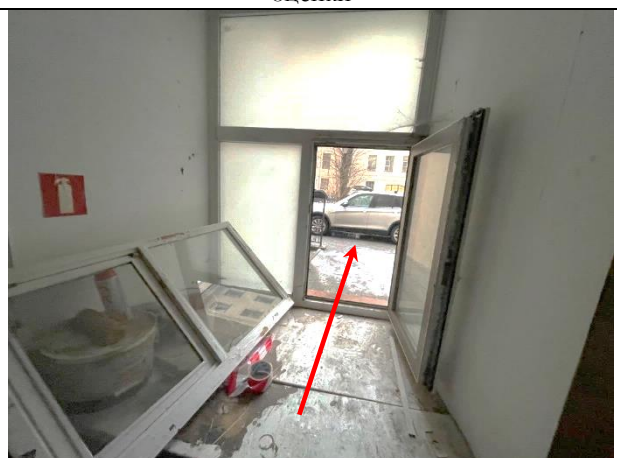


Фото 36. Окно Объекта оценки



Фото 37. Входная группа Объекта оценки (отдельный вход с улицы)



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки

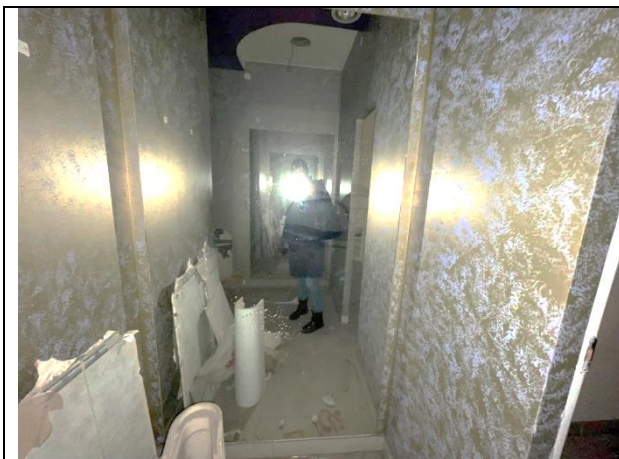


Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки

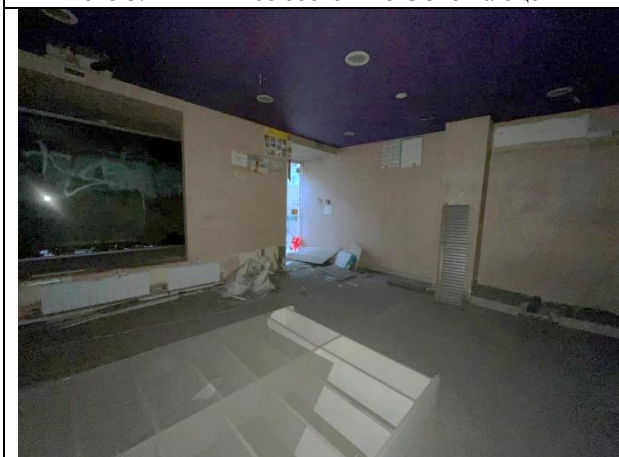


Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки

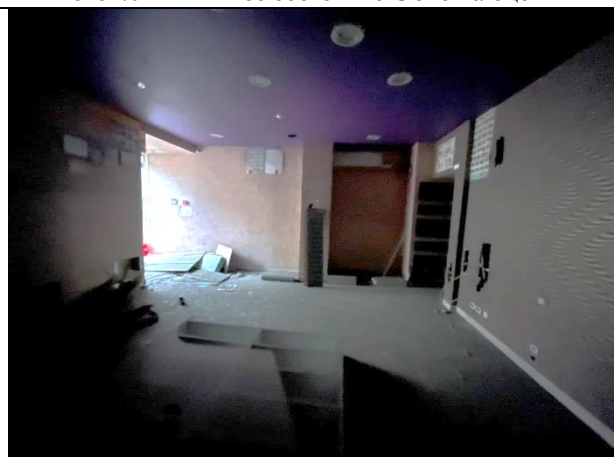


Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 43. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 44. Входная группа Объекта оценки

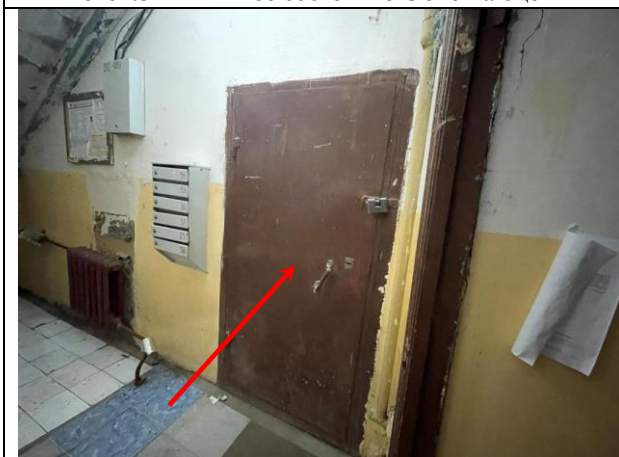


Фото 45. Входная группа Объекта оценки



Фото 46. Входная группа Объекта оценки





Фото 47. Лестница Объекта оценки



Фото 48. Лестница Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 23 декабря 2022 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 51, литера А, помещение 6-Н

2. Данные по помещению:


Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
						Эл.	Вод.	От.	Кан.
78:31:0001283:4079	53,7	первый	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный с улицы, общий со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Наличие окон: есть, ориентация на улицу и во двор;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения и водоотведения.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 23.06.2022 г. в помещении выявлена перепланировка: в ч. п. 3 установлена перегородка;

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 6-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Литейном проспекте в доме № 51, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь помещения – 53,7 кв. м. Вход в помещение осуществляется через 2 входа: отдельный с улицы и общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
- Доступ к объекту оценки не ограничен. Литейный проспект характеризуются 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 торгового (универсального коммерческого) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	12 300 000
Удельная стоимость руб./кв. м с учетом НДС	229 050
Диапазон стоимости, руб.	11 070 000 – 13 530 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	10 250 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	190 875

*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

