

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

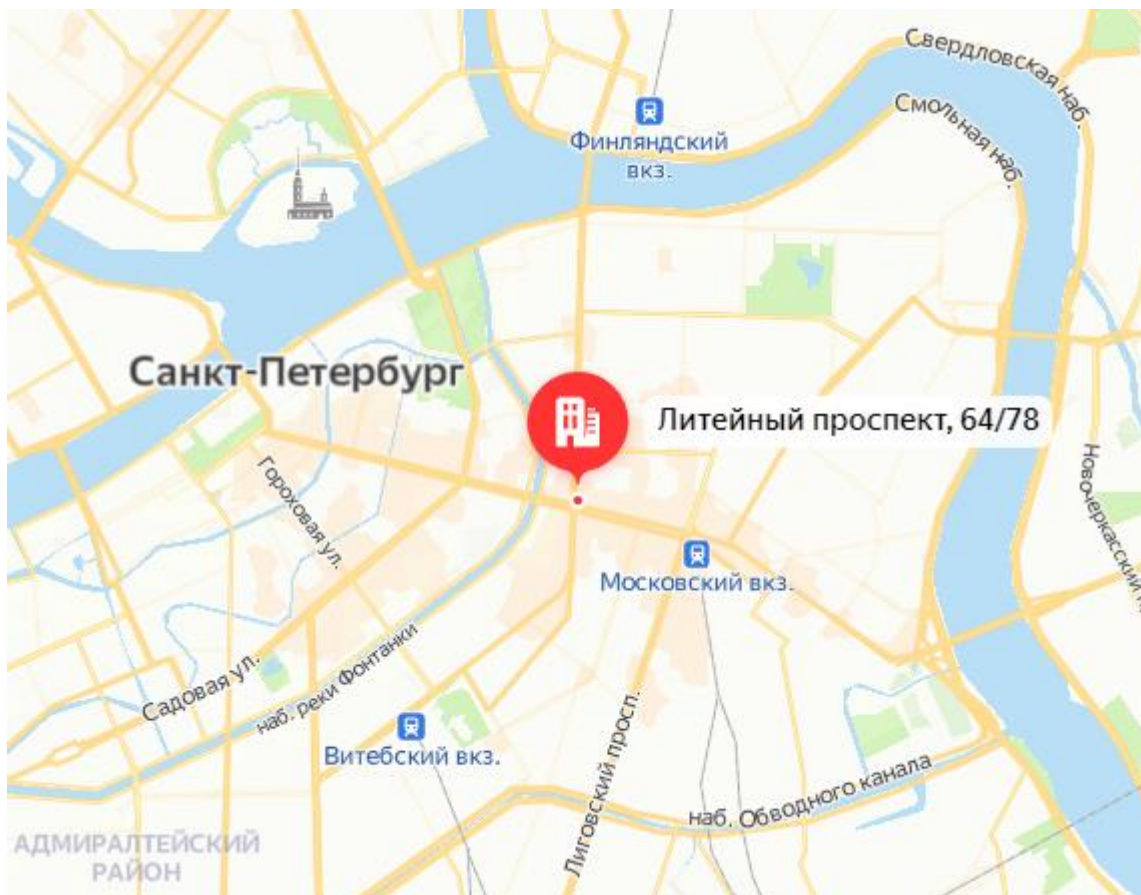
Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 64/78, литера А, помещение 18-Н

1. Данные об отчете

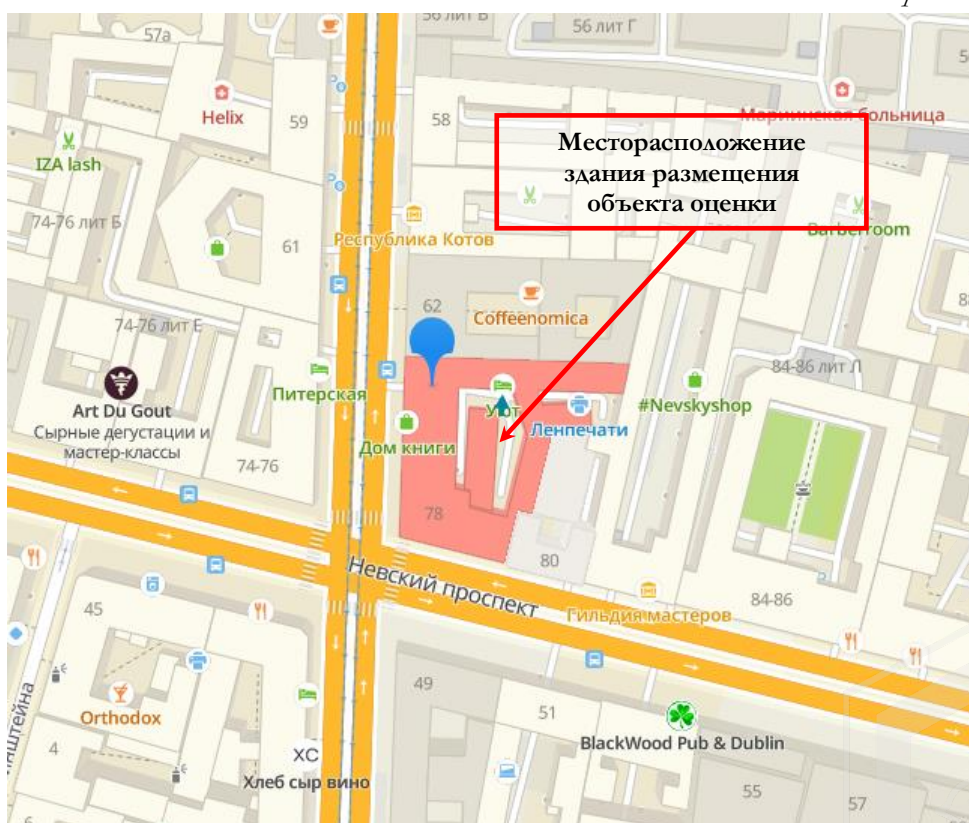
- 1.1. Дата проведения оценки: 14 ноября 2022 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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	78:31:0001219:3380
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1756
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

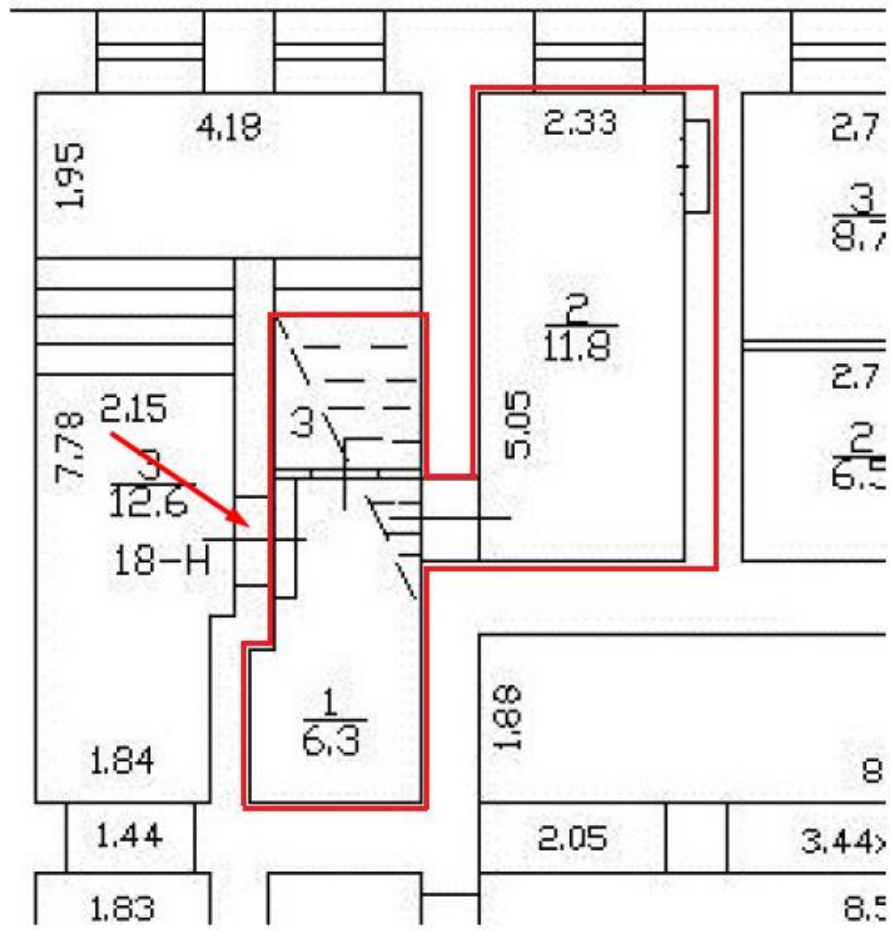
Вид объекта	Встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001219:4359
Общая площадь, кв. м	20,9
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Высота помещения	2,65/1,8 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	защит
Вход	общий с улицы
Инженерные коммуникации	электроснабжение, канализация, отопление
Наличие перепланировок	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 15.08.2022 г. в помещении имеются перепланировки: <ul style="list-style-type: none">• в ч.п.1 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.;• в ч.п.2 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.;• оконный проем в ч.п.2 защит
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 и помещения

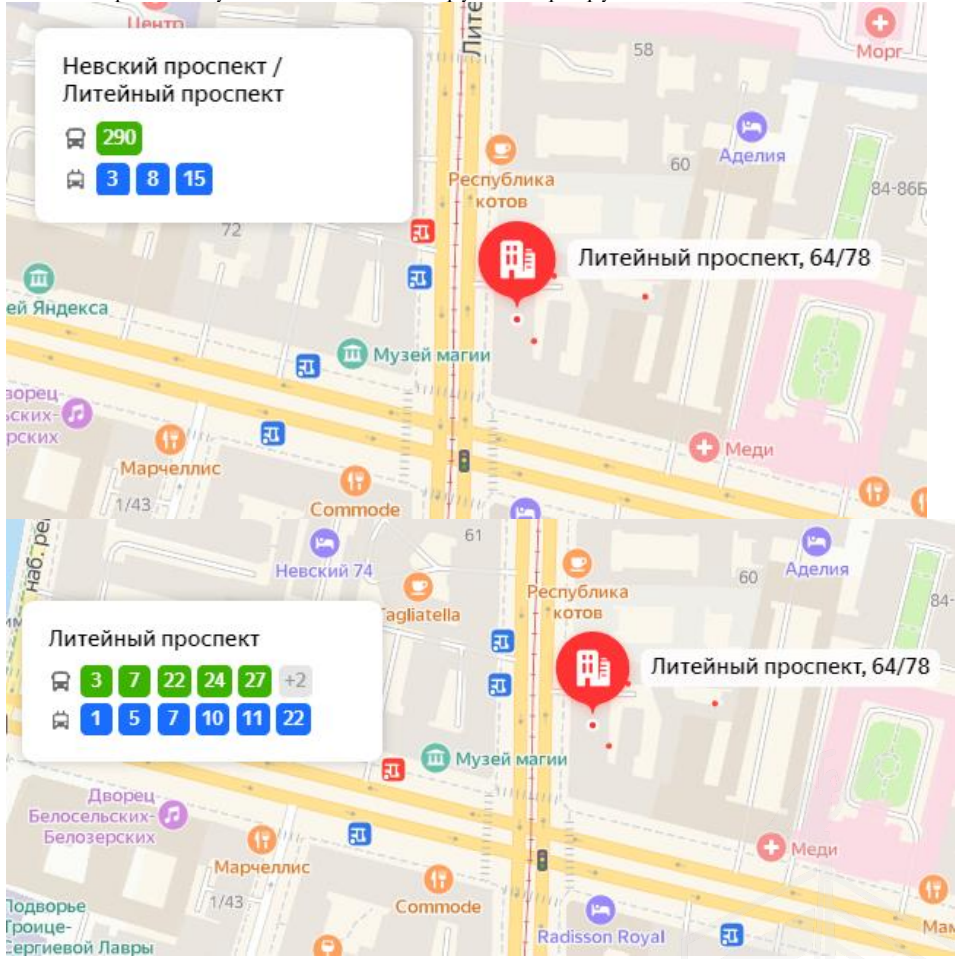
$$\frac{3}{2.8} \quad h = 2.65/1.80$$

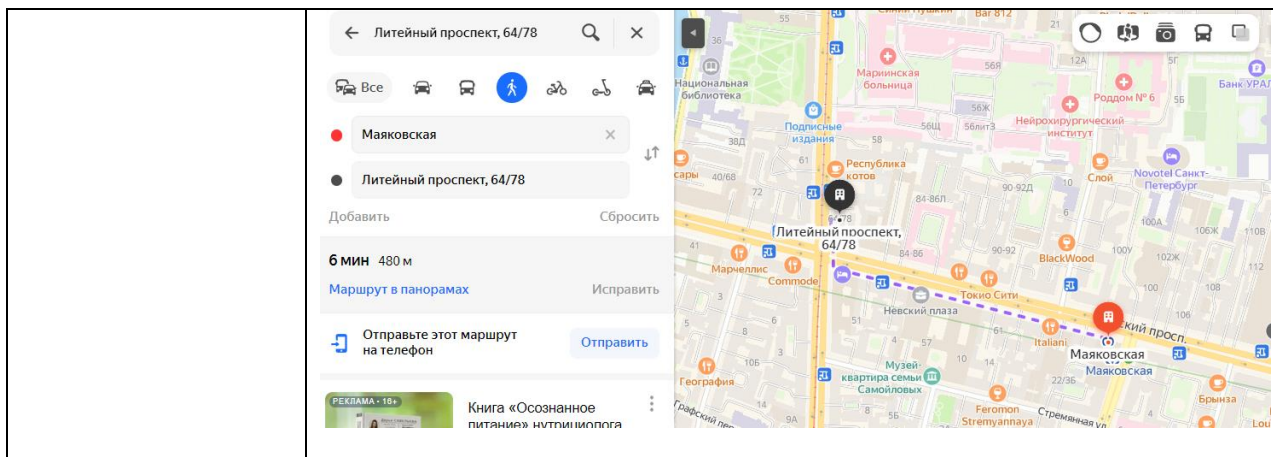


 — вход в Объект оценки (общий с улицы);



Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится Объект оценки, находится на пересечении Литейного и Невского проспектов. Расположение на «красной» линии. Нижние этажи ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (магазин «Дом книги», кафе «Деда Хинкал», кафе «Булочная Ф. Вольчека» 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 2-6-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 сад Дома Пашкова. Также рядом расположены Сад дружбы, Шереметьевский сад, музей Анны Ахматовой, Театр на Литейном. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.</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 в локации объекта оценки характеризуются высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшие остановки общественного транспорта расположены на Литейном проспекте и на Невском проспекте на небольшом удалении объекта оценки, где курсируют:</p> <ul style="list-style-type: none"> • автобус №290 • троллейбусы №№3,8,15, и другие маршруты  <p>Ближайшая станция метро «Маяковская» расположена на расстоянии около 480 м от Объекта оценки, что составляет около 6 минуты пешком.</p>



2.3.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 10.08.2022г. № КУВИ-001/2022-136484039, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 06.07.2022 №01-43-16505/22-0-1 Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 64/78, литера А, на основании приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15 является выявленным объектом культурного наследия «Дом, в котором в 1870-х годах жил А.Ф. Можайский».

В соответствии с пунктом 7.1 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) в отношении выявленных объектов культурного наследия охранное обязательство не утверждается, ранее на помещение 18-Н охранное обязательство КГИОП не заключалось.

Согласно пункту 9 статьи 16.1 Федерального закона собственник или иной законный владелец выявленного объекта культурного наследия обязан выполнять определенные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия.

В соответствии с пунктом 10 статьи 48 Федерального закона договор, предусматривающий передачу права собственности на выявленный объект культурного наследия, прав владения и (или) пользования таким объектом, должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого возникают права собственности, владения или пользования таким объектом по выполнению требований, установленных пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона в отношении такого объекта. В случае отсутствия в таком договоре указанного существенного условия сделка является ничтожной.

Учитывая сказанное, в договор купли-продажи необходимо включить обременения в виде обязательства по соблюдению требований, установленных законодательством об охране объектов культурного наследия.

Согласно Распоряжению КИО Санкт-Петербурга Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Литейный проспект, д. 64/78, литера А, пом. 18-Н от 24.10.2022 г №2583-рз, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом, в котором в 1870-х годах жил А.Ф. Можайский», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».



Фотографии объекта

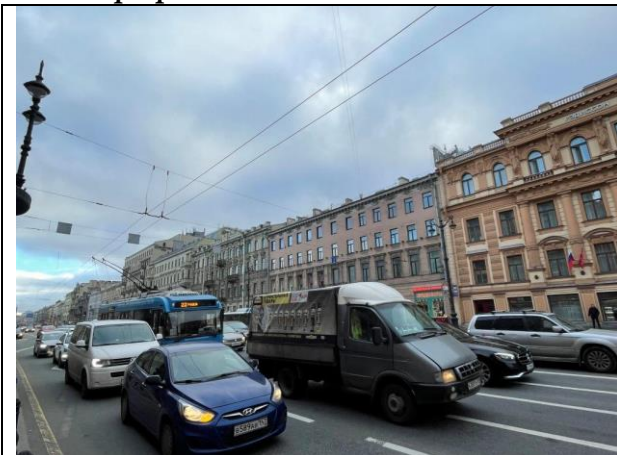


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Невский проспект)

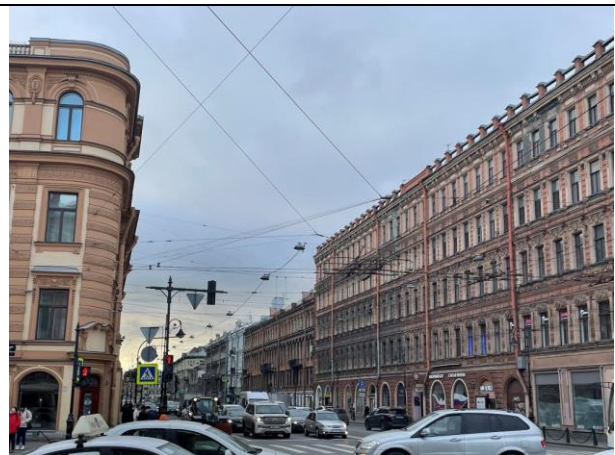


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Владимирский проспект)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Жуковского)

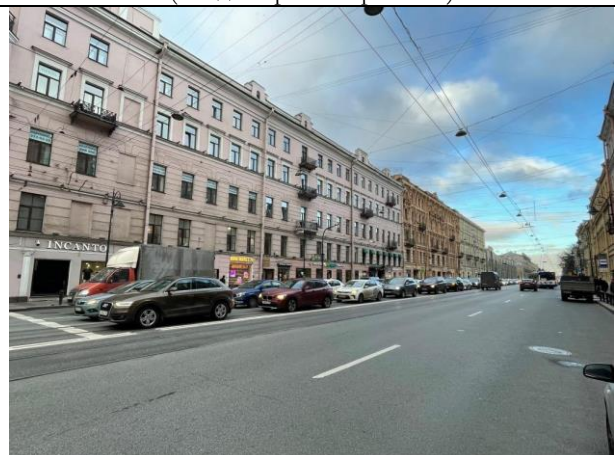


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Литейный проспект)



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. Адрес объекта оценки

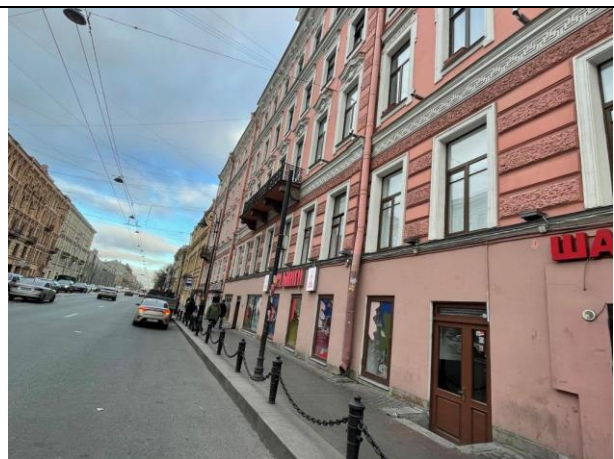


Фото 10. Вид здания Объекта оценки

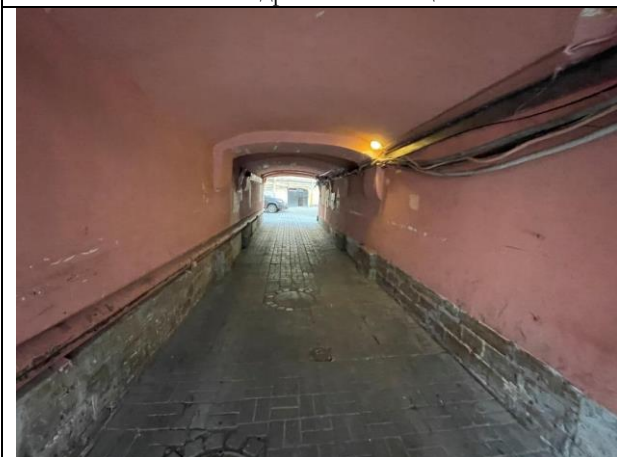


Фото 11. Проход через арку к дворовой территории



Фото 12. Внутри дворовая территория здания
расположения Объекта оценки

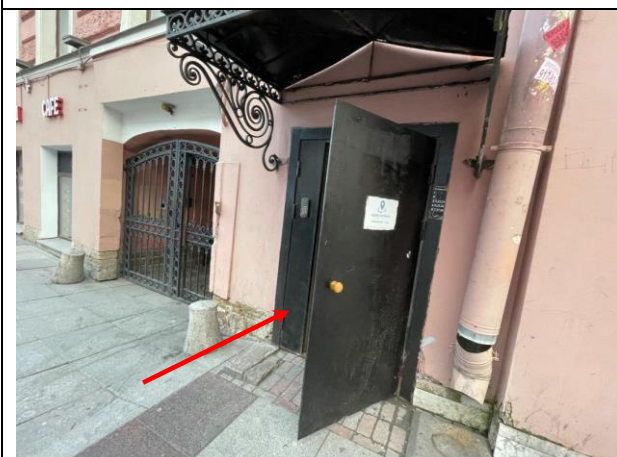


Фото 13. Входная группа Объекта оценки (общий с
улицы)



Фото 14. Состояние парадной, (лестничные проёмы)



Фото 15. Состояние парадной



Фото 16. Входная группа Объекта оценки



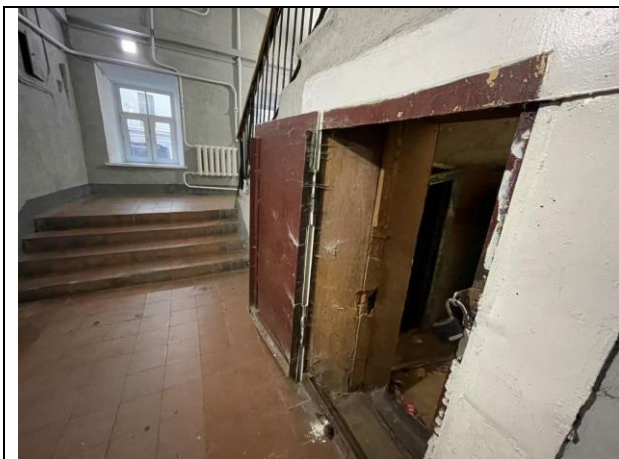


Фото 17. Входная группа Объекта оценки

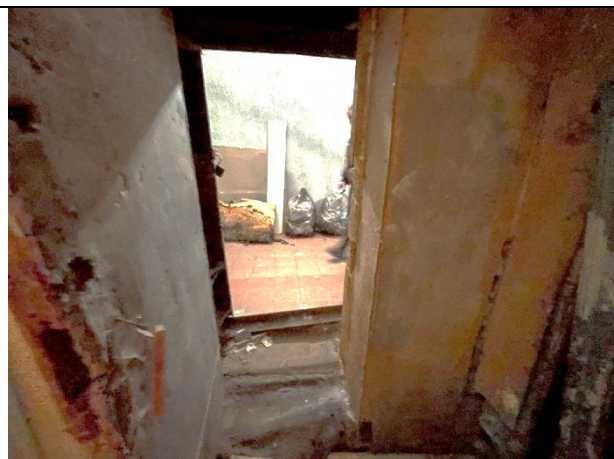


Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки

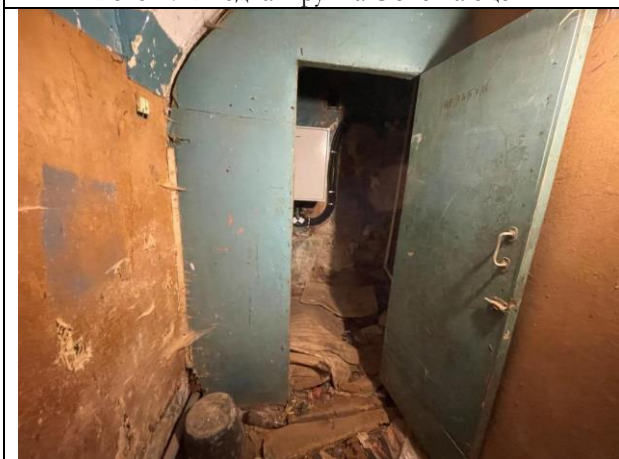


Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки

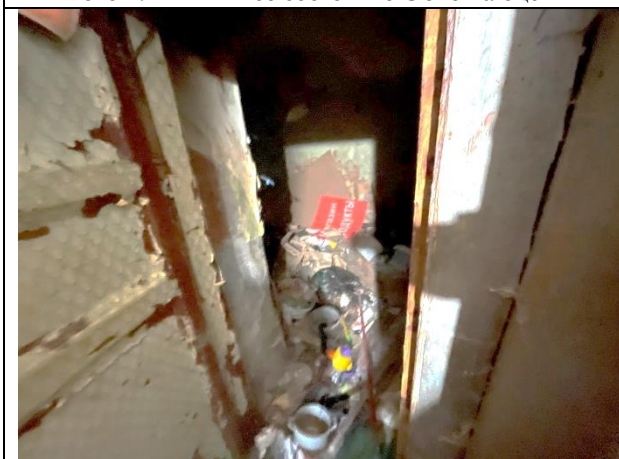


Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



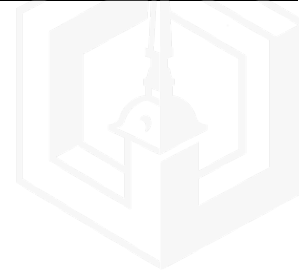
Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.3. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 14 ноября 2022 года

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 64/78, литера А, помещение 18-Н

2. Данные по помещению:


Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состо- яние	Коммуникации*			
						Эл.	Вод.	От.	Кан.
78:31:0001219:4359	20,9	первый	*	++	*	+	-	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Вход: общий вход в улицы.
- Состояние: удовлетворительное.
- Оконный проем зашит.
- Наличие коммуникаций: электричество, отопление, канализация.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, закламлено.
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 15.08.2022 г. в помещении имеются перепланировки:
 - в ч.п.1 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.;
 - в ч.п.2 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.;
 - оконный проем в ч.п.2 зашит

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 18-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Литейном проспекте в доме № 64/78, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь составляет 20,9 кв. м. Вход в объект оценки общий с улицы, через парадную жилого дома. Инженерные коммуникации на объекте – электроснабжение, отопление, канализация.
- Доступ к объекту оценки не ограничен. Литейный проспект характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки, находится на пересечении Литейного и Невского проспектов. Расположение на «красной» линии. Нижние этажи ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (магазин «Дом книги», кафе «Деда Хинкали», кафе «Булочная Ф. Вольчека» 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 универсального (свободного, в том числе сервисного, складского и т.п.) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 200 000
Удельная стоимость руб./кв. м с учетом НДС	105 263
Диапазон стоимости, руб.	1 980 000 – 2 420 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 833 333,33
Удельная стоимость руб./кв. м без учета НДС	87 719

*

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

