

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

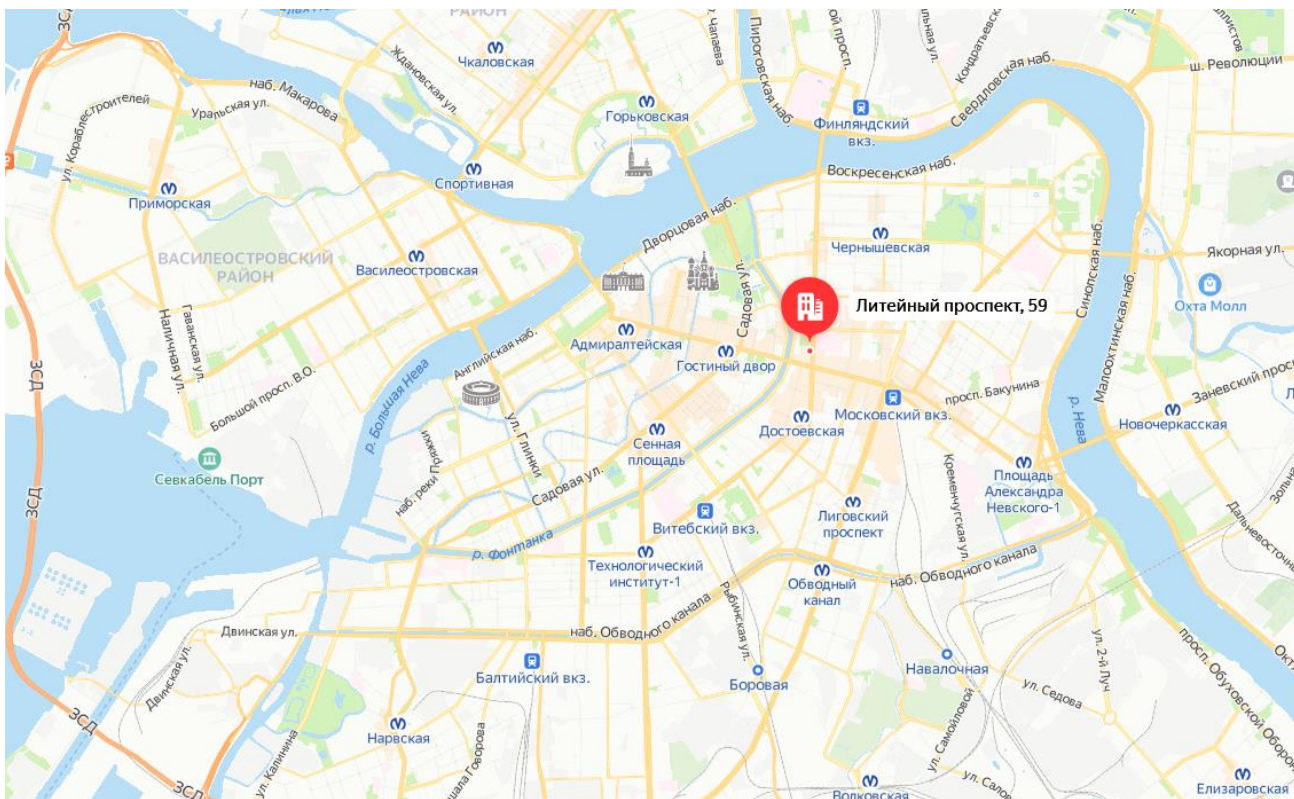
Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 59, литера А, помещение 7-Н

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 01 марта 2023 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

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

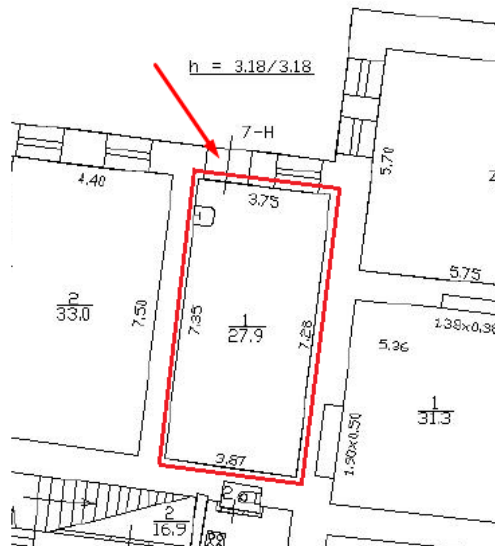
Кадастровый номер	78:31:0001283:3038
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1831
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	6, в том числе подвал, цокольный
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001283:4175
Общая площадь, кв. м	27,9
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Высота помещения	3,18 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	отдельный вход со двора
Инженерные коммуникации	согласно данным визуального осмотра на объекте имеется электроснабжение, согласно письму Администрации Центрального района от 28.09.2021 г. №01-10-8729/21-0-1, в помещении имеется водоснабжение, водоотведение и отопление
Наличие перепланировок	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 27.09.2021 г. в помещении перепланировки не выявлены
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении проходят транзитные трубы

План помещения

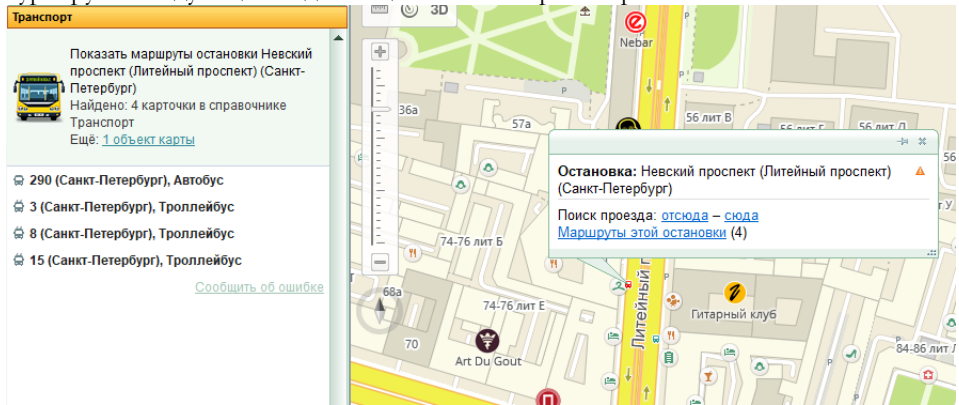
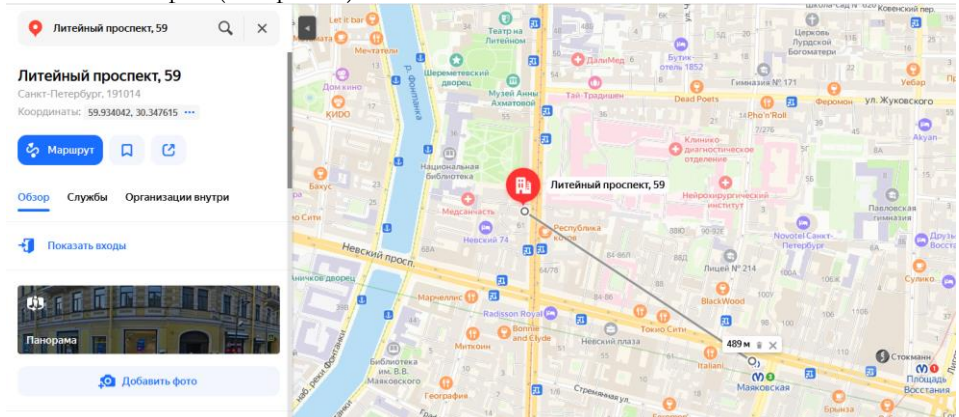


- границы Объекта оценки;
— вход в Объект оценки (отдельный со двора)

¹ Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru>



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. Встроенные коммерческие помещения в ближайшем окружении Объекта оценки на нижних этажах, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (салон красоты «Ананас», студия красоты «Blondy», станция зарядки телефонов «Бери заряд!», магазин сувениров и украшений из натурального камня, и другие. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (мастерская по ремонту обуви и часов, Фонд инвалидов и семей воинов погибших в республике Афганистан (общественная организация), стоматологический центр и другие), помещения на верхних этажах используются как жилые.</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, Итальянский сад, дворик Сен-Жермен и сад Дома Пеля. В районе расположения Объекта оценки имеется множество объектов социального назначения.</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 «Невский проспект/Литейный проспект» расположена недалеко от здания расположения Объекта оценки, где курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>От ближайшей станции метро «Маяковская» Объект находится на удалении около 489 метров (по прямой).</p> 

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116018351, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 02.09.2021 №07-7096/21-0-0 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 59, литера А, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или)защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охраной зоне (участок ООЗ(31)).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон.»

*Исторические здания – здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах – построенные до 1917 г.: в остальных районах до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов».

2.3.4. Фотографии объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Жуковского)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Рубинштейна)

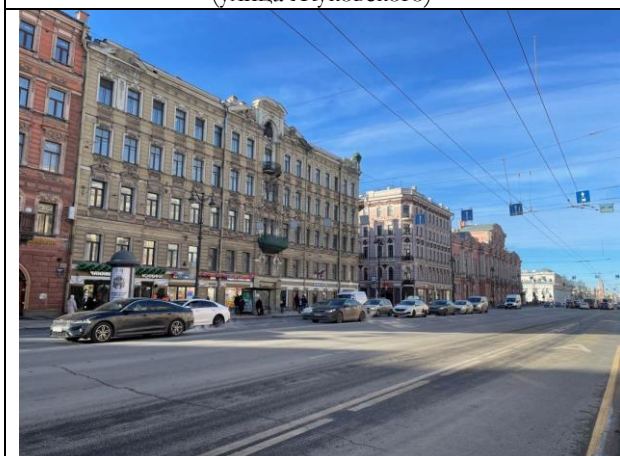


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Владимирский проспект)





Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Литейный проспект)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки

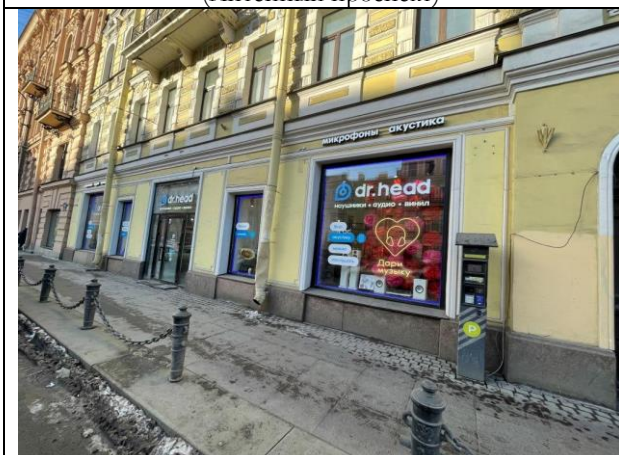


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки

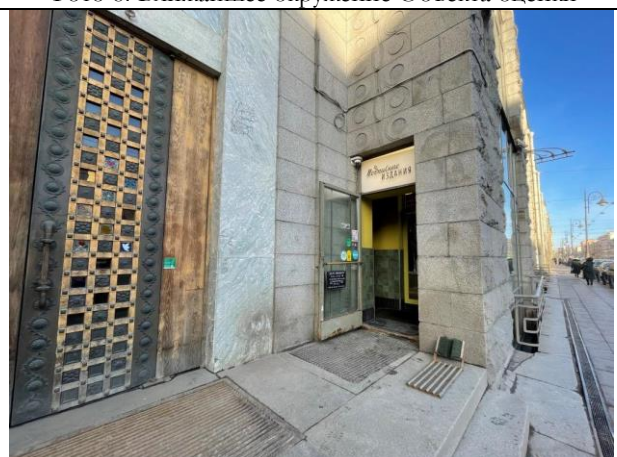


Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки

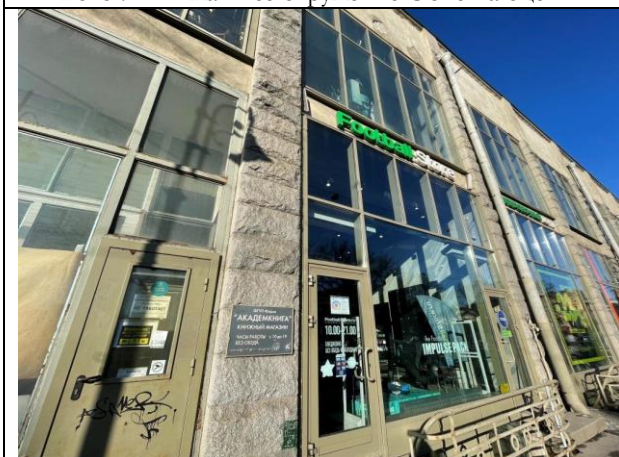


Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



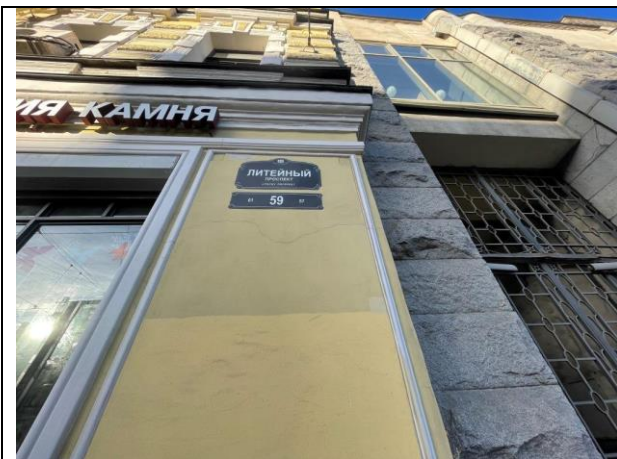


Фото 13. Адрес Объекта оценки

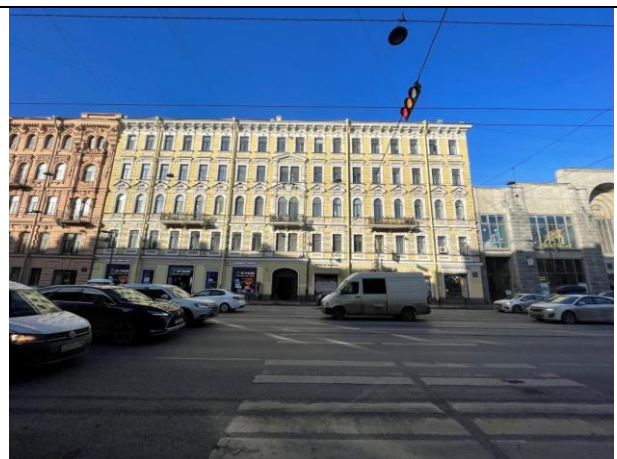


Фото 14. Вид здания Объекта оценки



Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 16. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 17. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 18. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 19. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 20. Внутри дворовая территория Объекта оценки

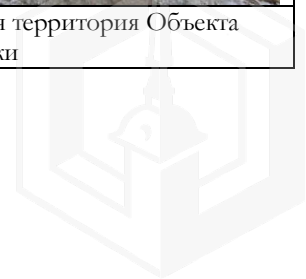




Фото 21. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 22. Входная группа Объекта оценки

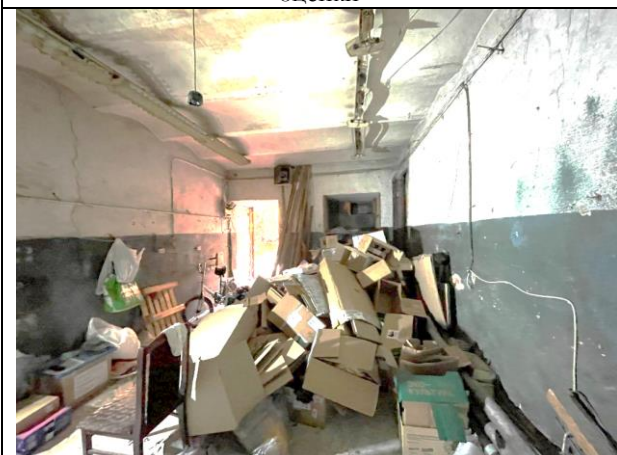


Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки

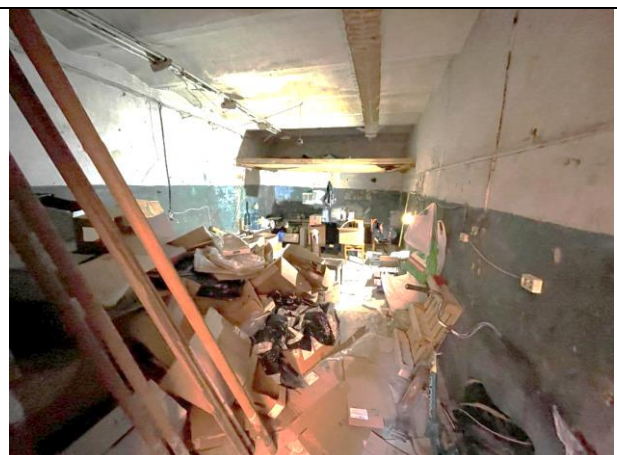


Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.5. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 1 марта 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 59, литера А, помещение 7-Н

2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001283:4175	27,9	1 этаж	*	+	*	+	-	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: электроснабжение.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

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 7-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Литейном проспекте в доме № 59, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь составляет 27,9 кв. м. Имеется отдельный вход со двора. Состояние Объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. Помещение инженерно обеспечено (электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление).
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии Литейного проспекта. Встроенные коммерческие помещения в ближайшем окружении Объекта оценки на нижних этажах, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (салон красоты «Ананас», студия красоты «Blondy», станция зарядки телефонов «Бери заряд!», магазин сувениров и украшений из натурального камня, и другие. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (мастерская по ремонту обуви и часов, Фонд инвалидов и семей воинов погибших в республике Афганистан (общественная организация), стоматологический центр и другие), помещения на верхних этажах используются как жилые.
- Ближайшая станция метро «Маяковская», согласно данным, Яндекс-Карты, расположена на расстоянии около 489 м от Объекта оценки.

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	3 300 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	118 280
Диапазон стоимости, руб.	2 970 000 – 3 630 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 750 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	98 566

*

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

