

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

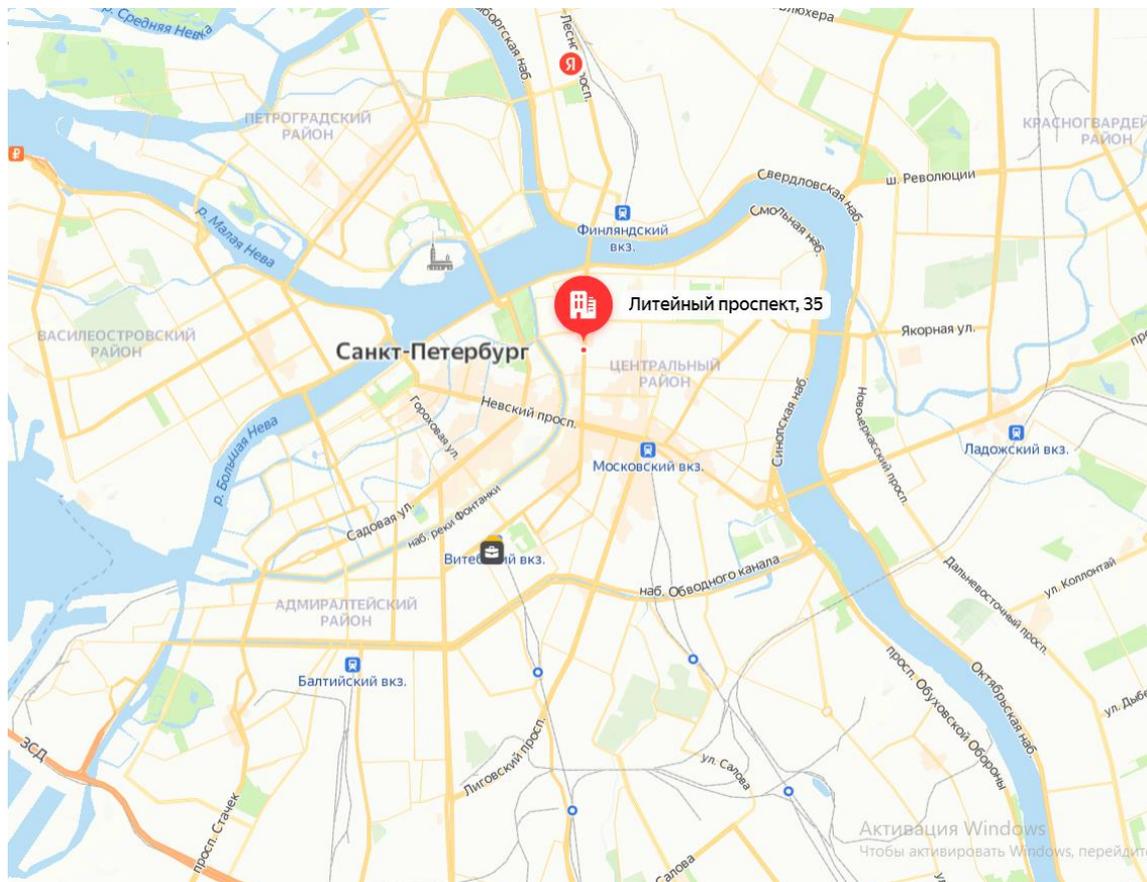
Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 35, литера Б, помещение 6-Н

1. Данные об отчете

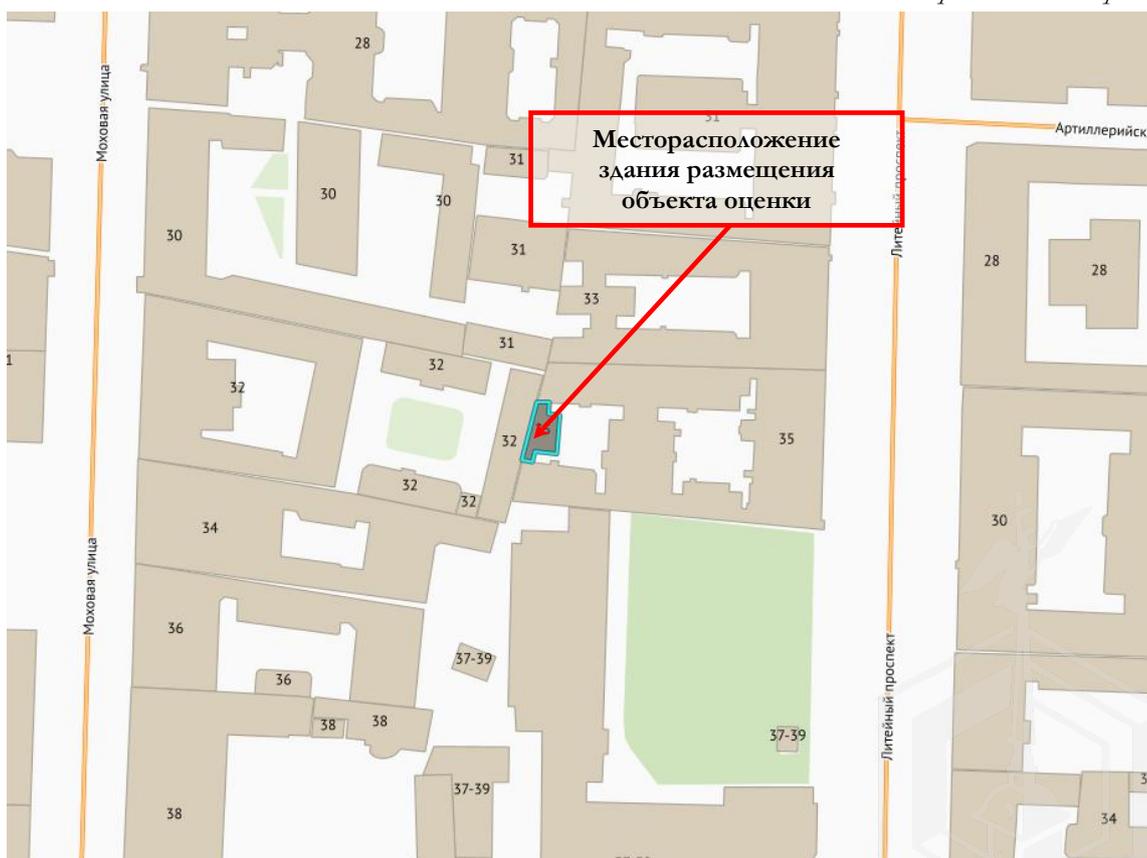
- 1.1. Дата проведения оценки: 28 марта 2023 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет РГИС

## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки<sup>1</sup>

Кадастровый номер	78:31:0001266:2053
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1875
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	2
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

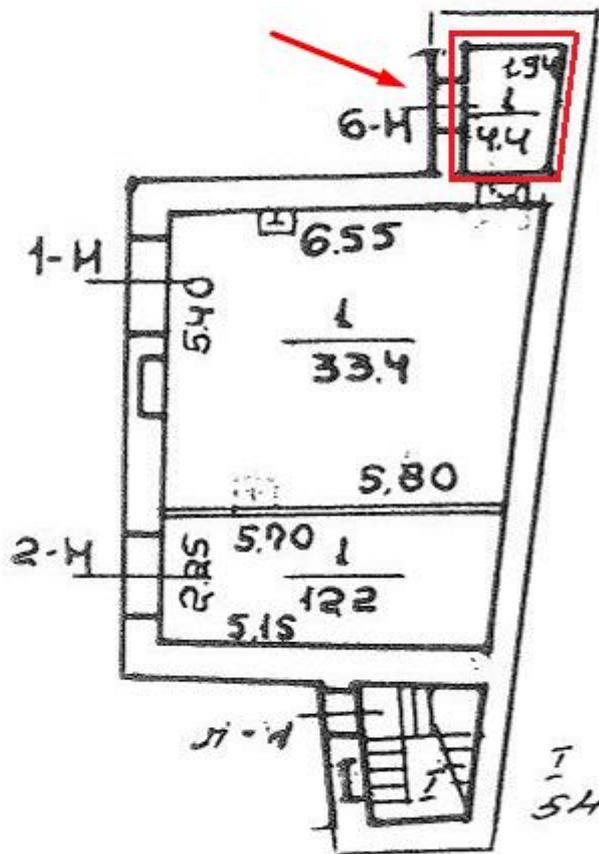
Вид объекта	Встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001266:3032
Общая площадь, кв. м	4,4
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Высота помещения	3 м (по данным Протокола №7/Ц КИО СПб)
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	отсутствуют
Вход	отдельный со двора
Инженерные коммуникации	есть (в соответствии с письмом Администрации Центрального района №01-10-2214/22-0-1 от 22.03.2022)
Наличие перепланировок	визуально перепланировки не выявлены
Текущее использование	не используется, в помещении проходят транзитные трубы

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



План этажа и помещения

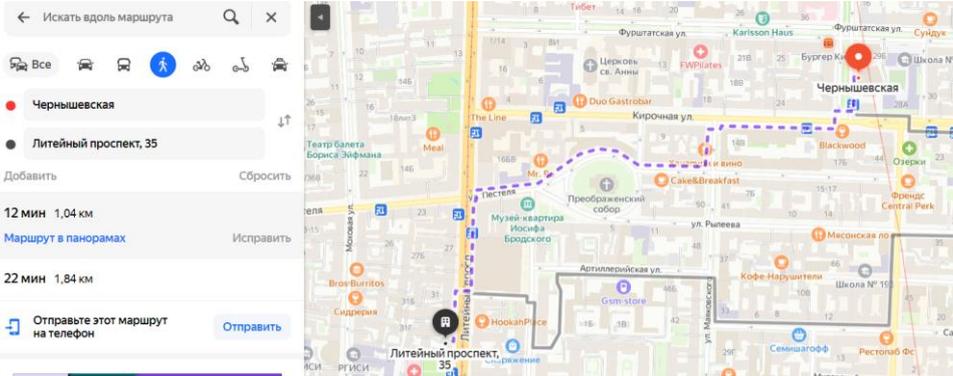
1 этаж



 — вход в Объект оценки (отдельный со двора);

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 внутри квартала. Нижние этажи ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (магазин «Одежда», кафе «Тили-Тесто», бар «Hendricks» 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 характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. В месте локального расположения объекта (в глубине квартала) интенсивность движения низкая.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Улица Некрасова» расположена на удалении около 100 метров (1 минута пешком), где курсируют:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• автобус №290</li> <li>• троллейбусы №№3,8,15</li> </ul> <p>Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена на расстоянии около 1 040 м от Объекта оценки, что составляет около 12 минут пешком.</p> 



### 2.3.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.03.2022 №КУВИ-001/2022-28676561, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 04.03.2022 №07-1137/22-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 35, литера Б, 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 охранной 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 № 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».

#### Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Беллинского)

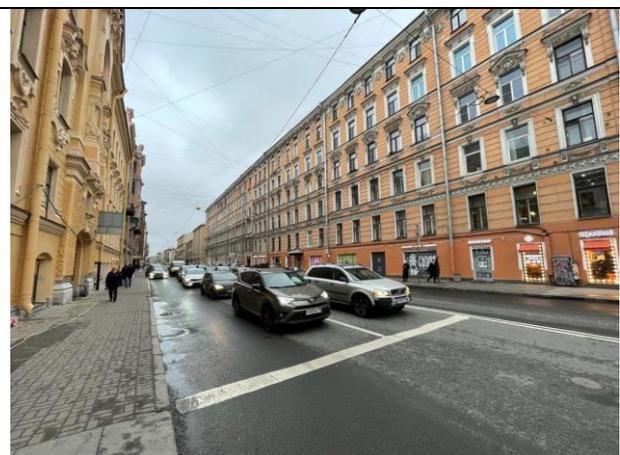


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Некрасова)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Литейный проспект)

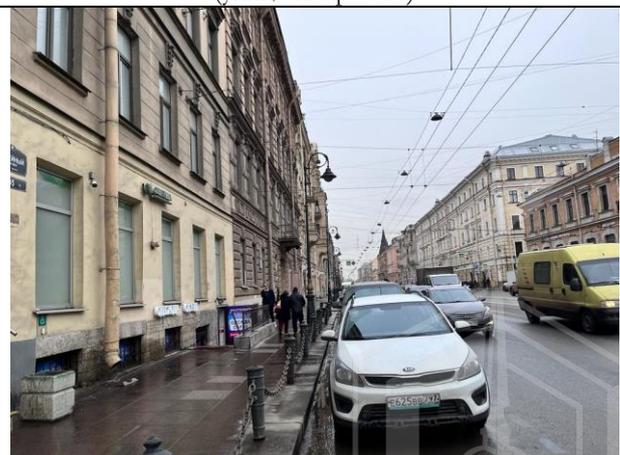


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Литейный проспект)



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. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Адрес Объекта оценки



Фото 16. Вид здания Объекта оценки



Фото 17. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 18. Проход через арку к Объекту оценки

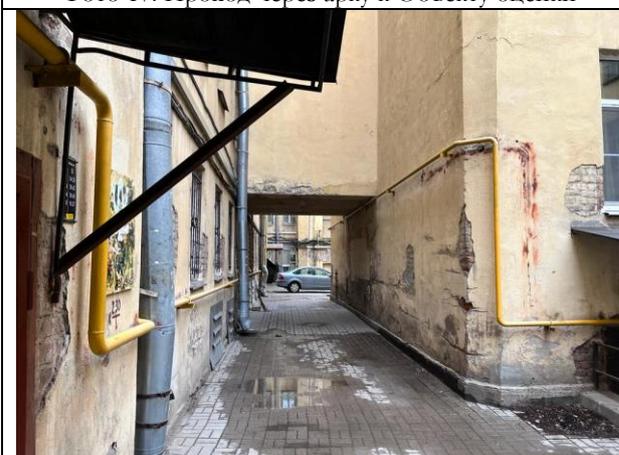


Фото 19. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 20. Проход через арку к Объекту оценки





Фото 21. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 22. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 23. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 24. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 25. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 26. Входная группа Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



### 2.3.3. Акт осмотра помещения

#### А К Т контрольного осмотра помещения от 28 марта 2023 года

1. Адрес объекта:  
г. Санкт-Петербург, Литейный пр., д.35, литера Б, пом. 6-Н
2. Данные по помещению:

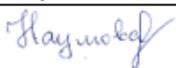
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001266:3032	4,4	1	*	-	*	-	-	-	-

Примечания, обозначенные символом \*:

- Отдельный вход со двора;
- Визуально коммуникации, кроме транзитных труб, не выявлены;
- Состояние: неудовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется;
- В помещении проходят транзитные трубы;
- Визуально перепланировок не выявлено.

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 № 35, литера Б.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь составляет 4,4 кв. м. Имеется отдельный вход со двора. Инженерные коммуникации на объекте, в соответствии с письмом Администрации Центрального района №01-10-2214/22-0-1 от 22.03.2022, имеются.
- Доступ к объекту оценки не ограничен. Литейный проспект характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. В месте локального расположения объекта (в глубине квартала) интенсивность движения низкая.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено внутри квартала. Нижние этажи ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (магазин «Одежда», кафе «Тили-Тесто», бар «Hendricks» 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\*

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>400 000</b>
Удельная стоимость руб./кв. м с учетом НДС	90 909
Диапазон стоимости, руб.	360 000 – 440 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	333 333,33
Удельная стоимость руб./кв. м без учета НДС	75 758

\*

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация<sup>2</sup>, 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.

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

