

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

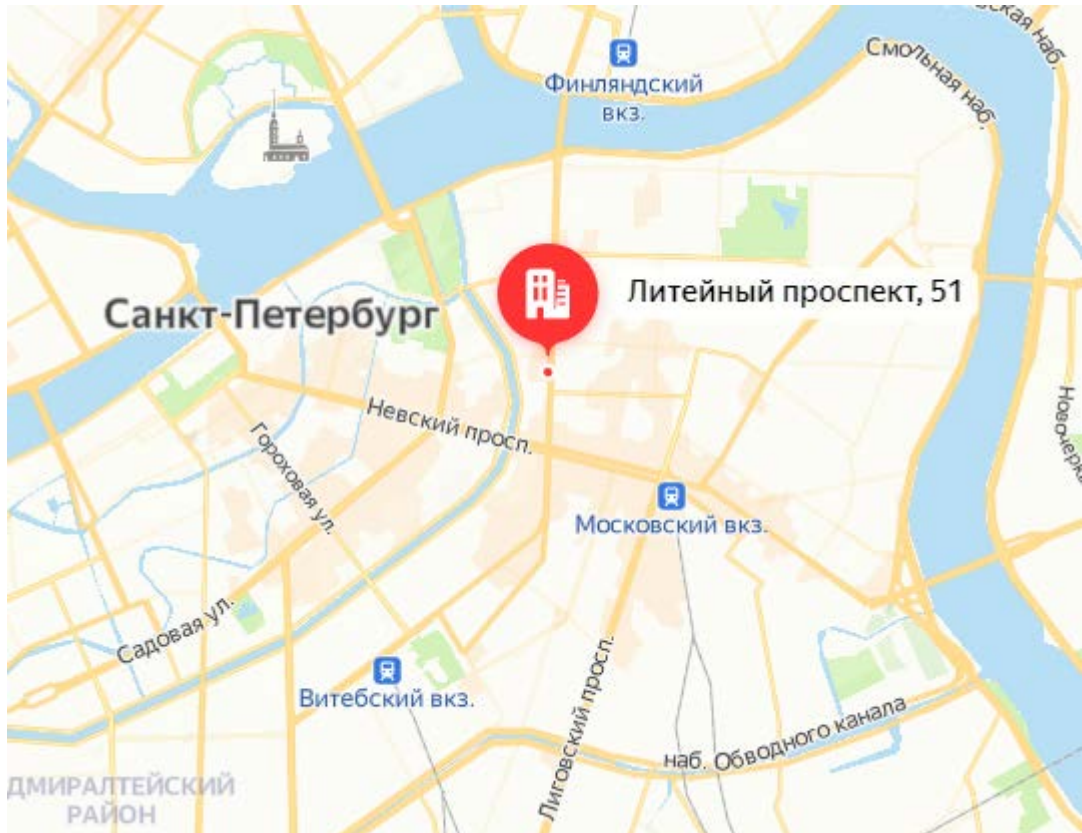
Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 51, литера А, помещение 1-Н

1. Данные об отчете

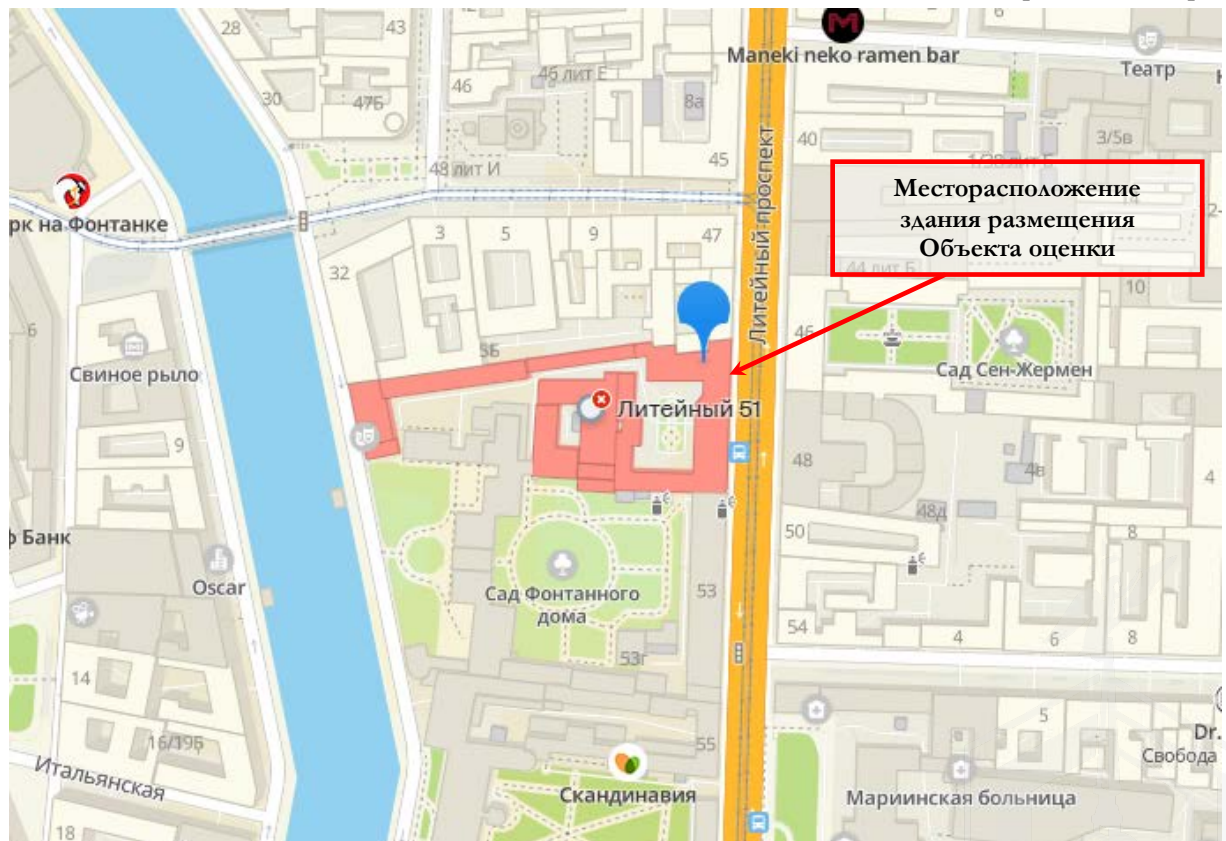
- 1.1. Дата проведения оценки: 3 марта 2023 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС



Источник: данные сайта в сети интернет РГИС

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

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| 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 |

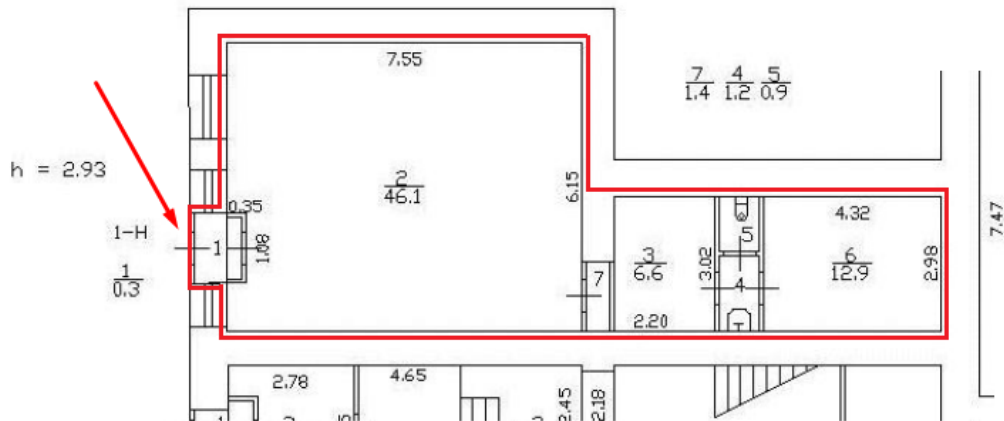
## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

|                           |  |
|---------------------------|--|
| Вид объекта               | Встроенно-пристроенное нежилое помещение   |
| Кадастровый номер объекта | 78:31:0001283:4034   |
| Общая площадь, кв. м      | 69,4   |
| Занимаемый объектом этаж  | 1 этаж   |
| Высота помещения          | 2,93 м   |
| Состояние (по осмотру)    | удовлетворительное   |
| Оконные проемы            | есть, ориентация на улицу  |
| Вход                      | отдельный с улицы  |
| Инженерные коммуникации   | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация  |
| Наличие перепланировок    | Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 14.11.2022 г. в помещении выявлена перепланировка: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ перегородка с дверным проемом между ч.п.1 и ч.п.2 демонтирована;</li> <li>○ в ч.п.2 установлена перегородка;</li> <li>○ в ч.п.6 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.;</li> <li>○ в ч.п.7 оборудованы ступени, не указанные на схеме.</li> </ul> |
| Текущее использование     | не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено   |

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

## План помещения

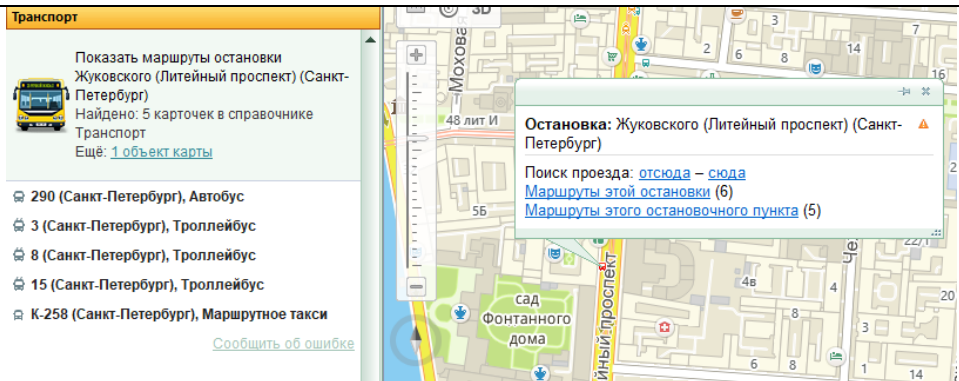


- — границы Объекта оценки;  
→ — вход в Объект оценки (отдельный с улицы);

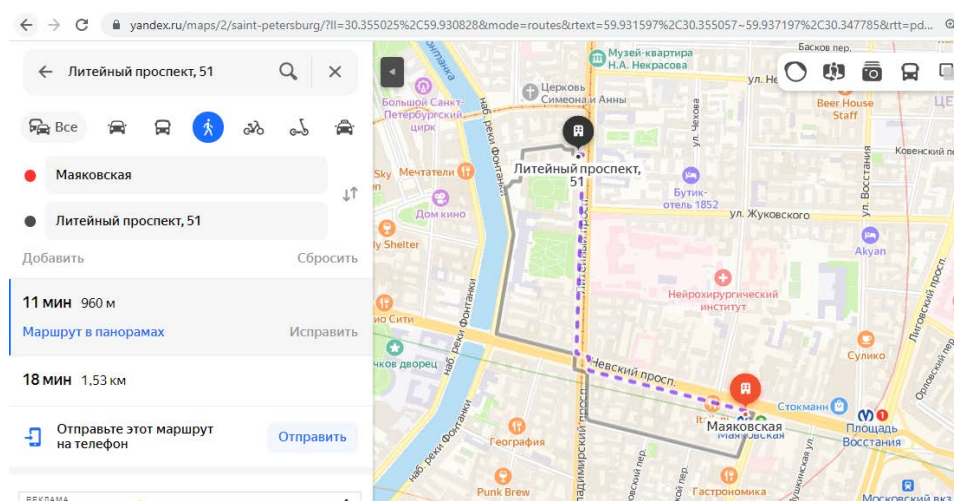
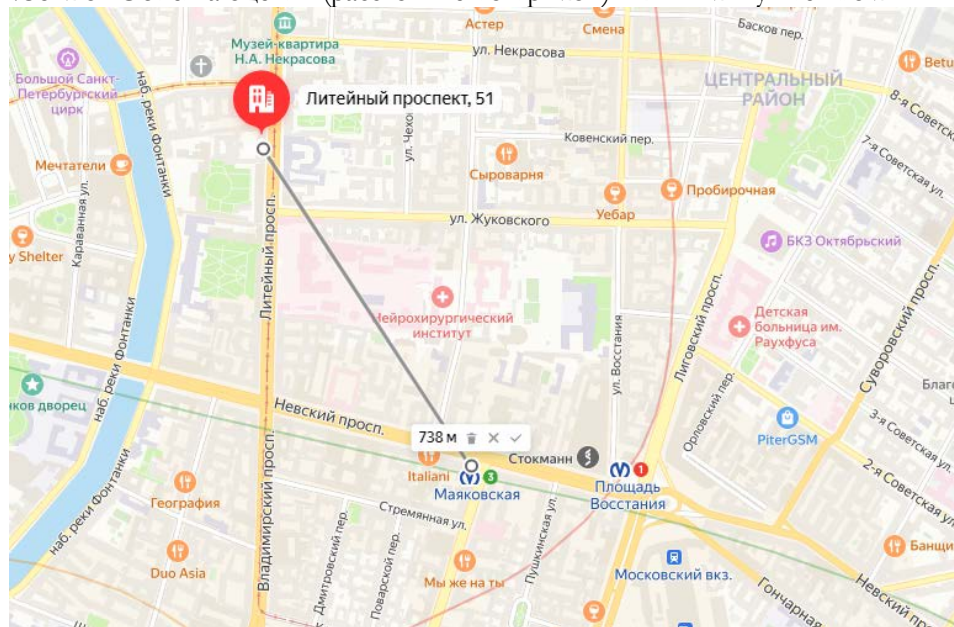
### 2.3.2. Описание локального окружения

|   |   |
|---|---|
| <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.<br/>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.<br/>Ближайшая остановка общественного транспорта «Улица Жуковского» расположена прямо перед зданием, где расположен Объект оценки, там курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  |





Ближайшая станция метро «Маяковская» расположена на расстоянии около 738 м от Объекта оценки (расстояние по прямой) или 11 минут пешком.



### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 27.07.2022г. № КУВИ-001/2022-126977656, зарегистрированы прочие ограничение прав и обременение объекта недвижимости.

|   |  |
|---|--|
| вид:  | Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости   |
| дата государственной регистрации:   | 24.05.2018 15:52:45  |
| номер государственной регистрации:  | 78:31:0001283:4034-78/042/2018-2   |
| срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:   | данные отсутствуют   |
| лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:  | публичный  |
| основание государственной регистрации:  | Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001<br><br>Заявление о регистрации иного ограничения (обременения) права, № 78/999/001/2018-83017, выдан 14.05.2018 |
| сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: | данные отсутствуют   |
| сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:                                 | данные отсутствуют   |

Согласно Справке КГИОП от 09.11.2022 №01-43-29116/22-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 51, литера А, помещение 1-Н на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом С.Д. 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 (улица Жуковского)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Некрасова)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Белинского)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Рубинштейна)

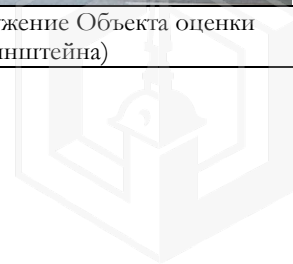




Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Невский проспект)

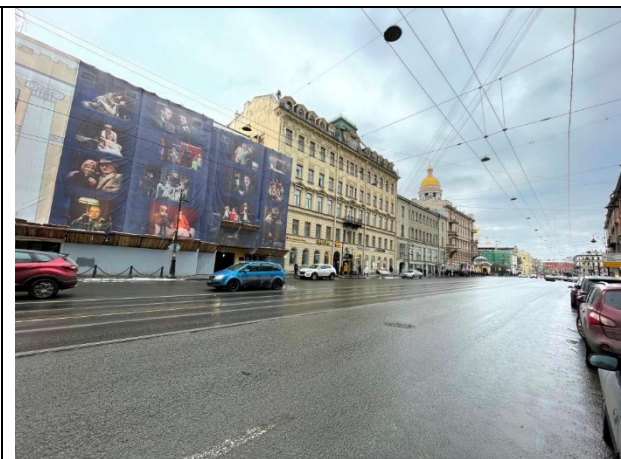


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Владимирский проспект)

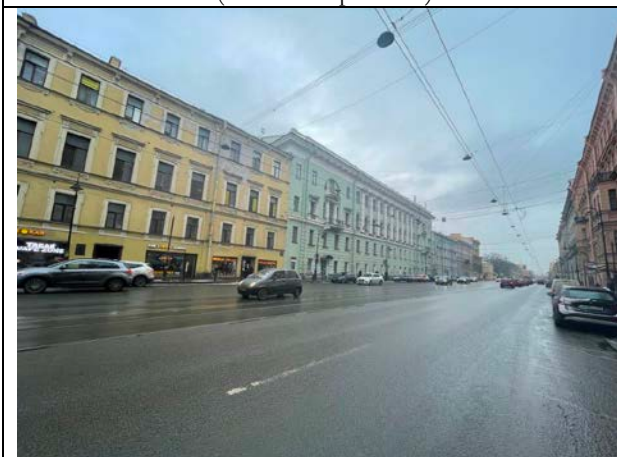


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Литейный проспект)



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. Адрес Объекта оценки



Фото 19. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 20. Входная и оконная группа Объекта оценки





Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки

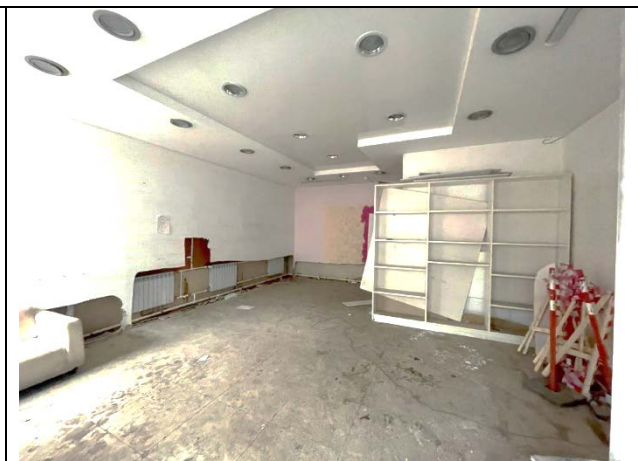


Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки

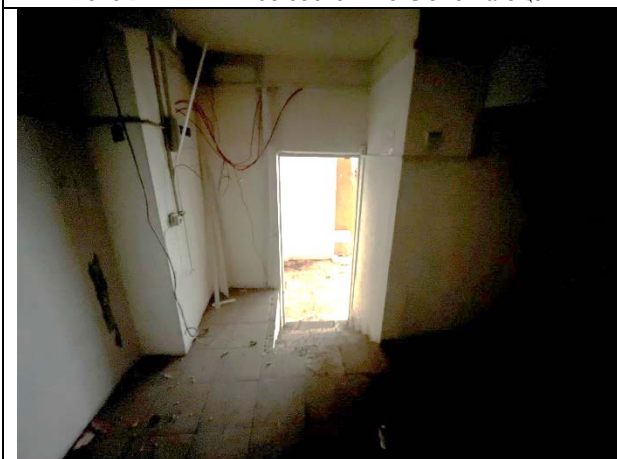


Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки

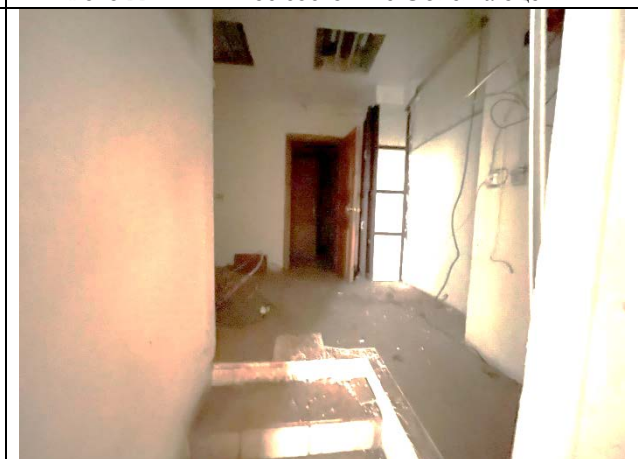


Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки

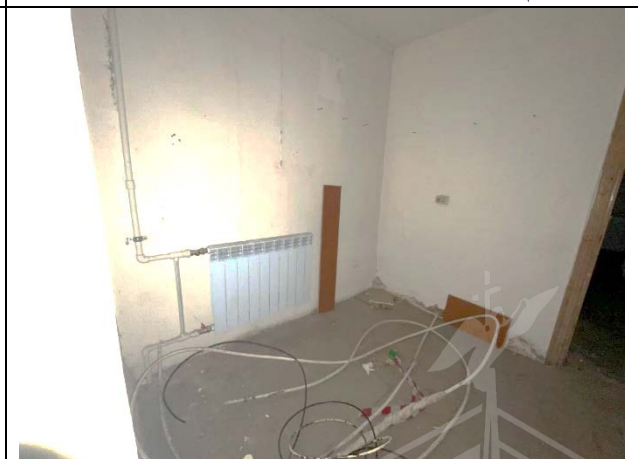


Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

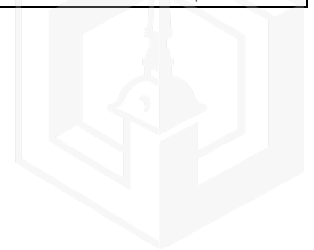






Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки

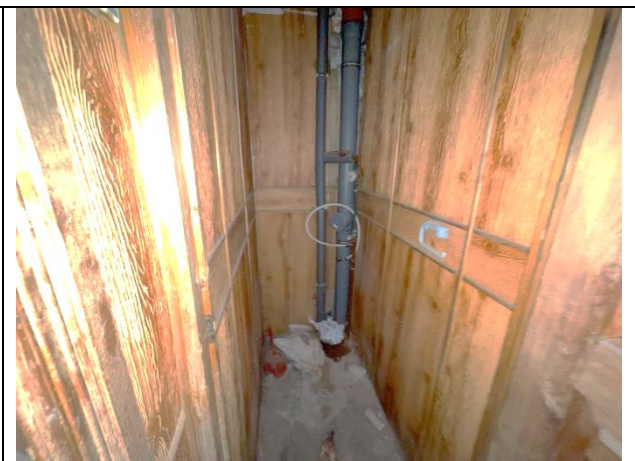


Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки

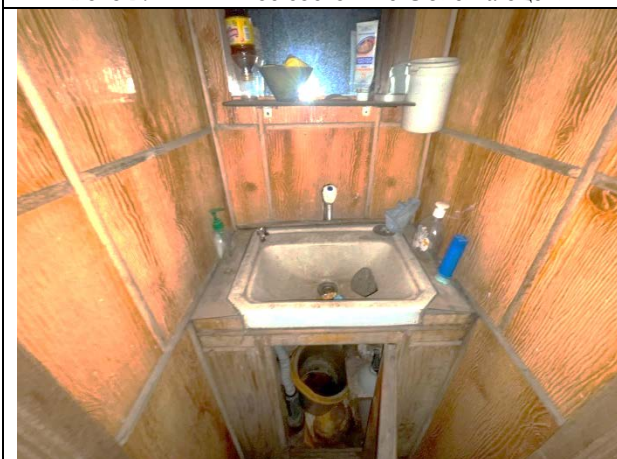


Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки

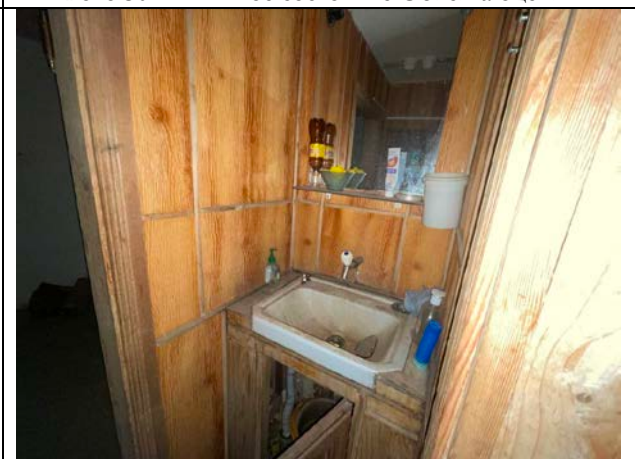


Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 33. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 34. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 35. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 36. Внутри дворовая территория Объекта оценки



## 2.3.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 3 марта 2023 года

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 51, литера А, помещение 1-Н
2. Данные по помещению:


| Кадастровый номер  | Площадь,<br>кв. м | Занимаемый<br>этаж | Тип<br>входа | Наличие<br>окон | Состо-<br>яние | Коммуникации* |     |     |      |
|--------------------|-------------------|--------------------|--------------|-----------------|----------------|---------------|-----|-----|------|
|                    |                   |                    |              |                 |                | Эл.           | Вод | От. | Кан. |
| 78:31:0001283:4034 | 69,4              | первый             | *            | +               | *              | +             | +   | +   | +    |

Примечания, обозначенные символом \*:

- Вход: отдельный вход с улицы.
- Состояние: удовлетворительное.
- Наличие коммуникаций: электричество, отопление, водоснабжение, канализация.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 14.11.2022 г. в помещении имеются перепланировки:
  - перегородка с дверным проемом между ч.п.1 и ч.п.2 демонтирована;
  - в ч.п.2 установлена перегородка;
  - в ч.п.6 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.;
  - в ч.п.7 оборудованы ступени, не указанные на схеме.

|          |  |
|----------|--|
| 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 1-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Литейном проспекте в доме № 51, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь помещения – 69,4 кв. м. Вход в помещение отдельный с улицы. 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\*

|   |                         |
|---|-------------------------|
| <b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b> | <b>15 100 000</b>       |
| Удельная стоимость руб./кв. м с учетом НДС                  | 217 579                 |
| Диапазон стоимости, руб.                                    | 13 590 000 – 16 610 000 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС       | 12 583 333,33           |
| Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС                  | 181 316                 |

\*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

