

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

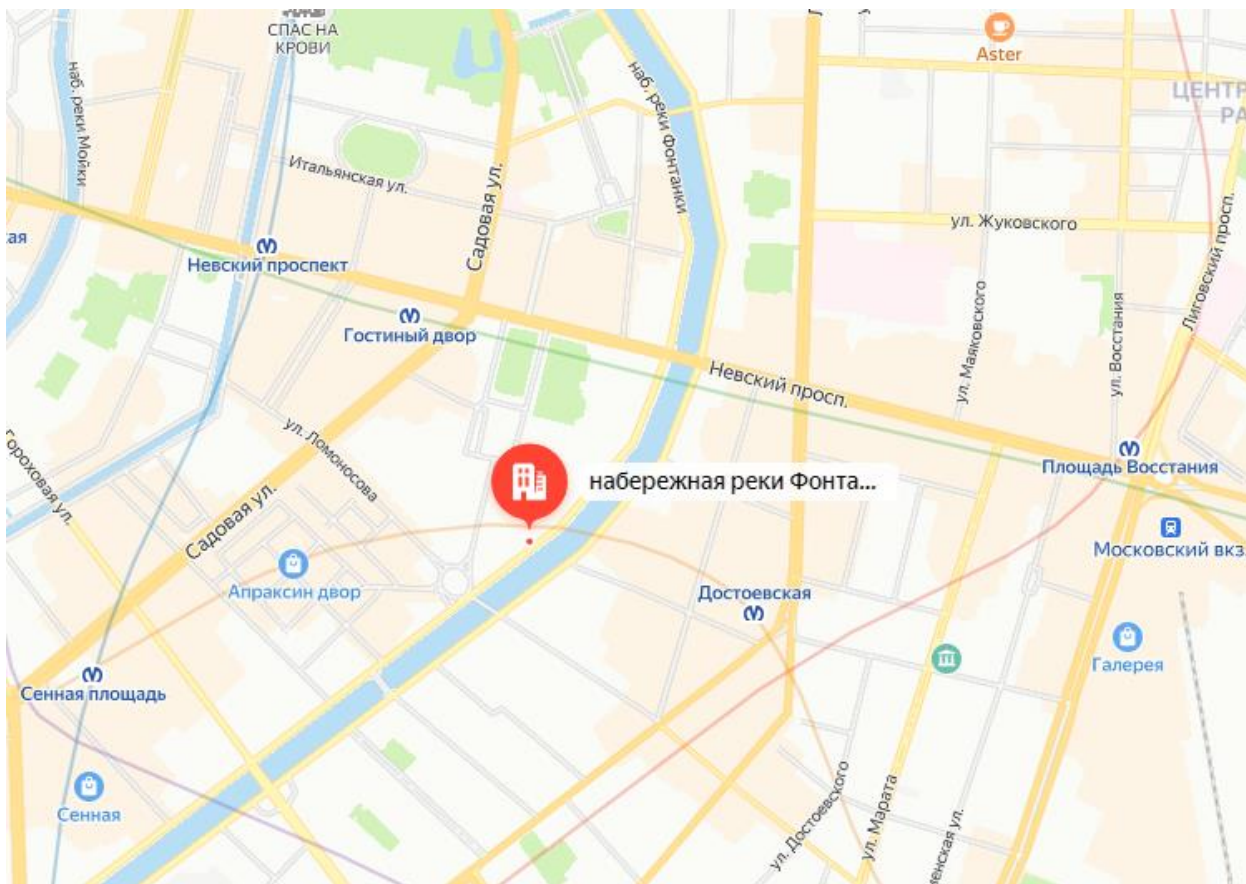
Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 51-53, литера А,  
помещение 11-Н

1. Данные об отчете

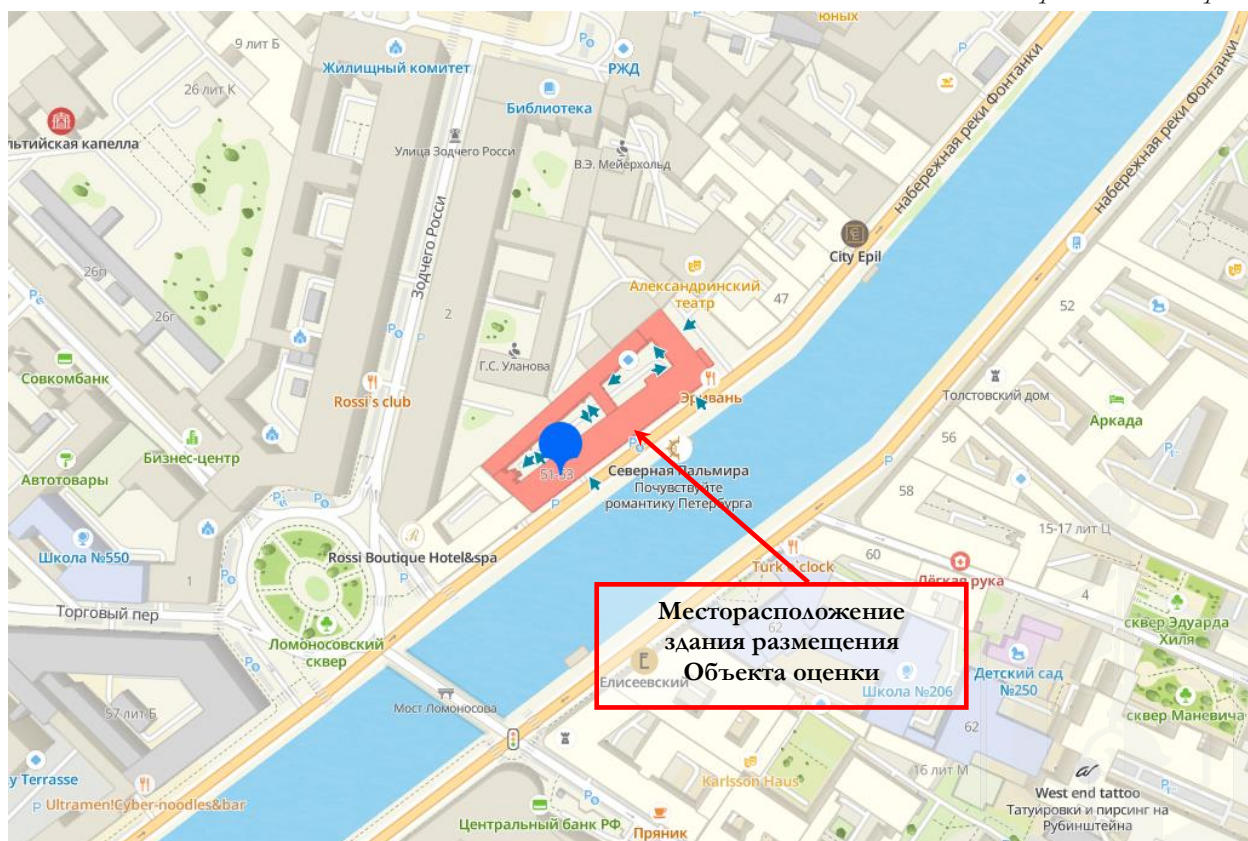
- 1.1. Дата проведения оценки: 17 апреля 2024 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



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

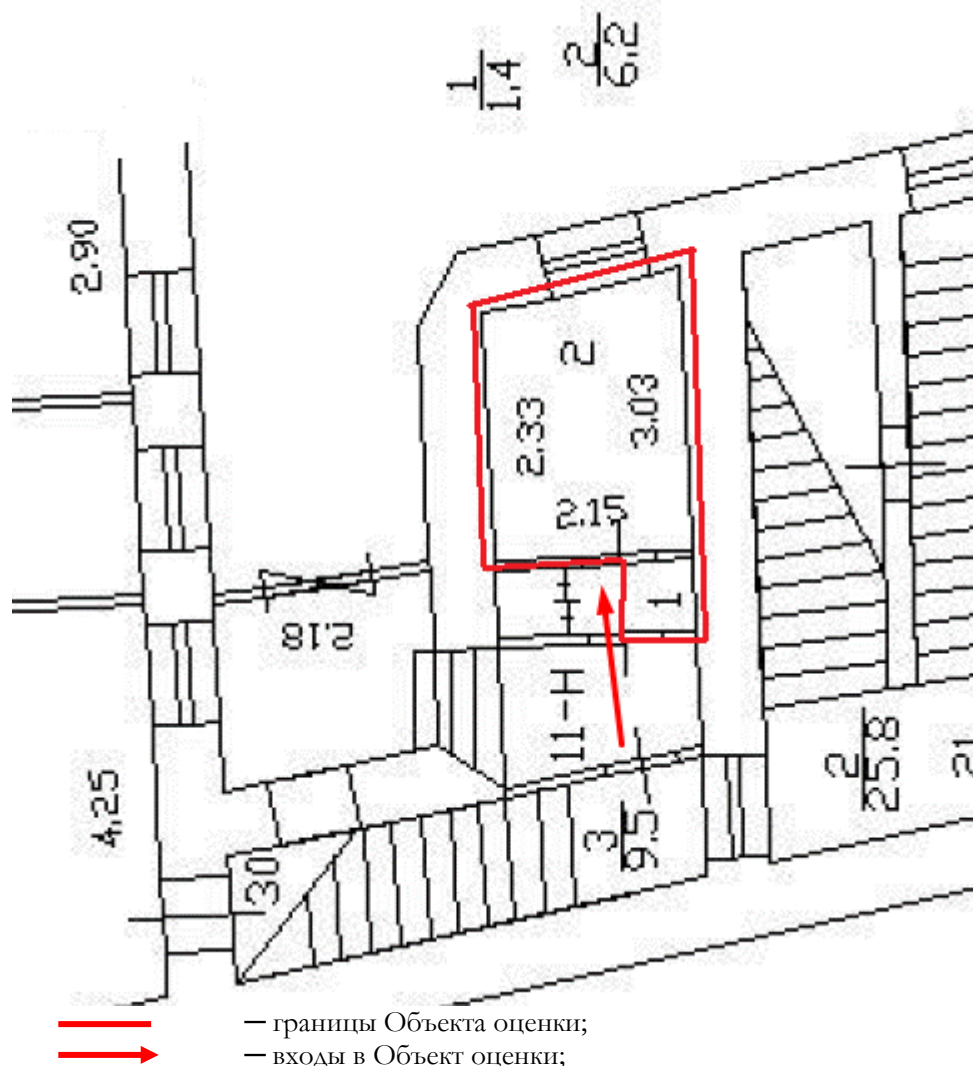
Кадастровый номер	78:31:0001138:1010
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	н.д.
Площадь здания, кв. м	10 496,6
Этажность	5 (в том числе подземные)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

**2.3. Описание встроенного помещения**

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 12.01.2024г. № КУВИ-001/2024-10376722
Кадастровый номер объекта	78:31:0001138:1458	согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 12.01.2024г. № КУВИ-001/2024-10376722
Общая площадь, кв. м	7,6	согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 12.01.2024г. № КУВИ-001/2024-10376722
Занимаемый объектом этаж	2 этаж	согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 12.01.2024г. № КУВИ-001/2024-10376722
Высота помещения, м	3,5	согласно ведомости помещений
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	по данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть, ориентирован во двор	согласно данным визуального осмотра
Вход	общий вход со двора	согласно плану помещения и визуальному осмотру
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.02.2024 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.02.2024 г.
Наличие перепланировок	в ч.п.1 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 21.02.2024 г.



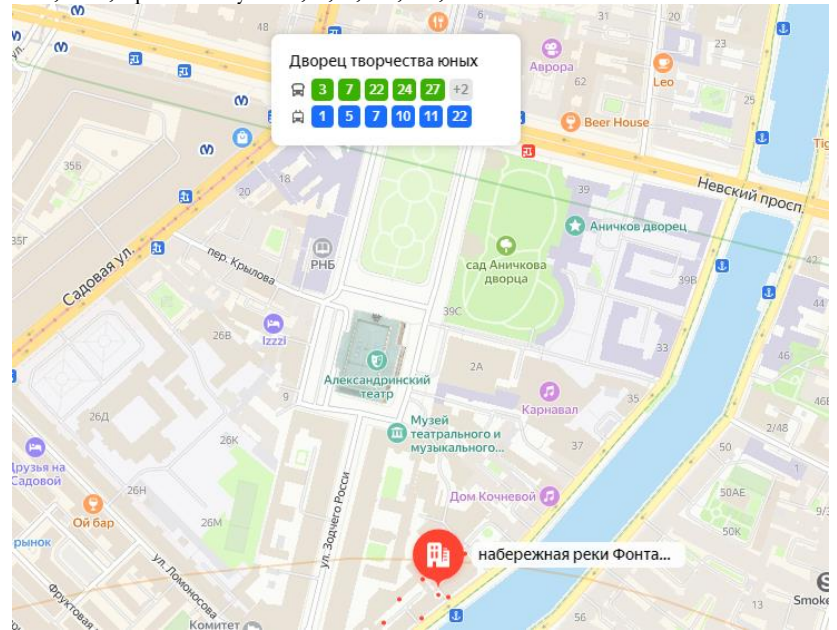
## План помещения



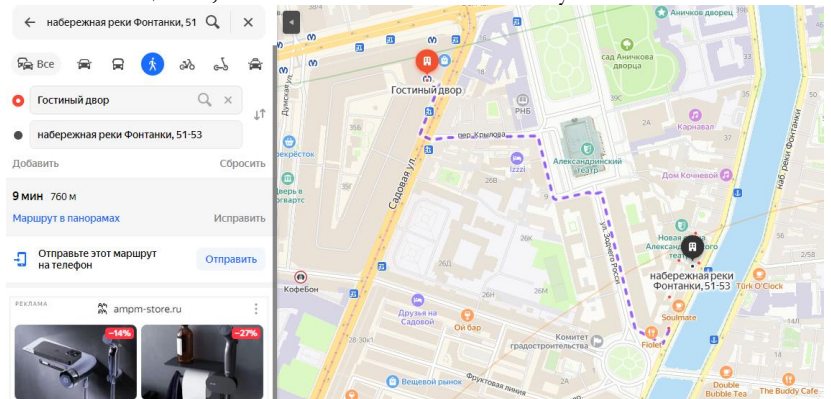
### 2.4. Описание локального окружения

<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 набережной реки Фонтанки. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию. В ближайшем окружении расположены: ресторан «Эривань», кафе «Люблю», кафе «For Favor!» и другие. 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 мало- и среднеэтажной 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. В районе расположения находится Сад Аничкова дворца, а также скверы на территории дворов жилых домов. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства.</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. Интенсивность движения – средняя. Локальное местоположение Объекта характеризуется также средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Дворец</p>

творчества юных» расположена на Невском проспекте на расстоянии около 160 метров, здесь курсируют следующие виды наземного общественного транспорта: автобусы 3, 7, 22, 24, 27, 181, 191, троллейбусы 1, 5, 7, 10, 11, 22



Ближайшая станция метро «Гостинный двор», согласно данным, Яндекс-карты, расположена на расстоянии около 760 м от Объекта оценки, что составляет около 9 минут пешком.



## 2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 12.01.2024г. № КУВИ-001/2024-10376722, ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от №01-43-464/24-0-1 от 12.01.2024 объект, по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 51-53, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом Лыткиных (Дирекции императорских театров)".

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 оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Рубинштейна)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)

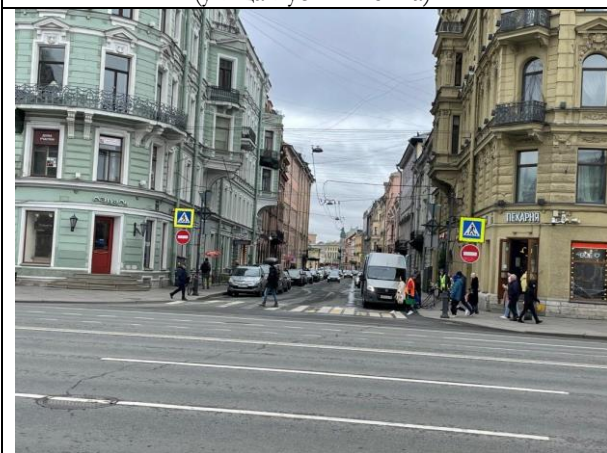


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Караванная улица)

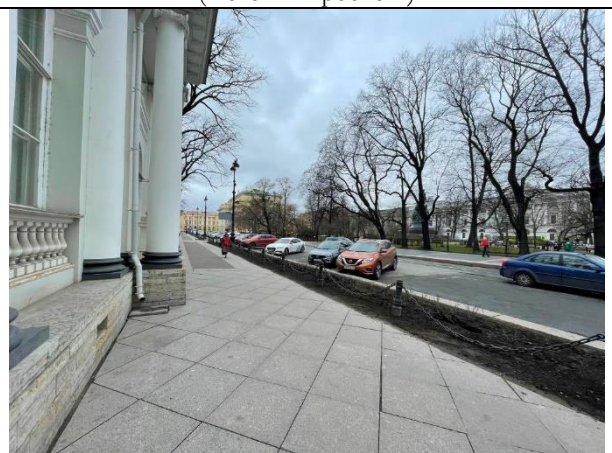


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (площадь Островского)

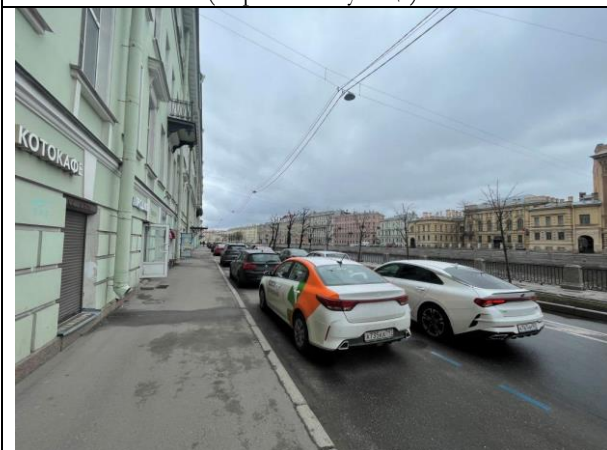


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная реки Фонтанки)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки

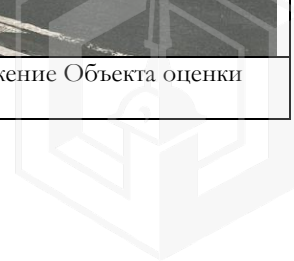




Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Адрес Объекта оценки

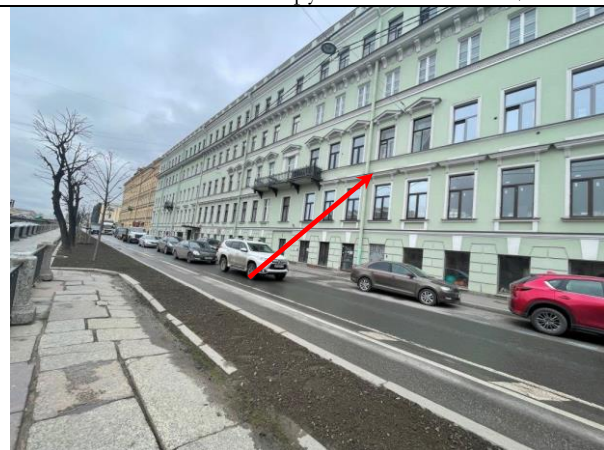


Фото 11. Вид здания Объекта оценки



Фото 12. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 13. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 14. Внутридворовая территория Объекта оценки

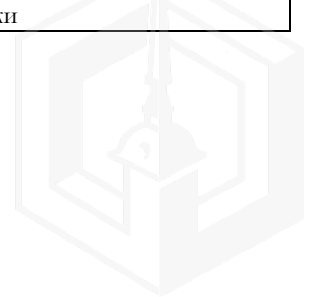




Фото 15. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки (1 общий вход со двора), оконная группа Объекта оценки



Фото 17. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 18. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 19. Входная группа Объекта оценки



Фото 20. Входная группа Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



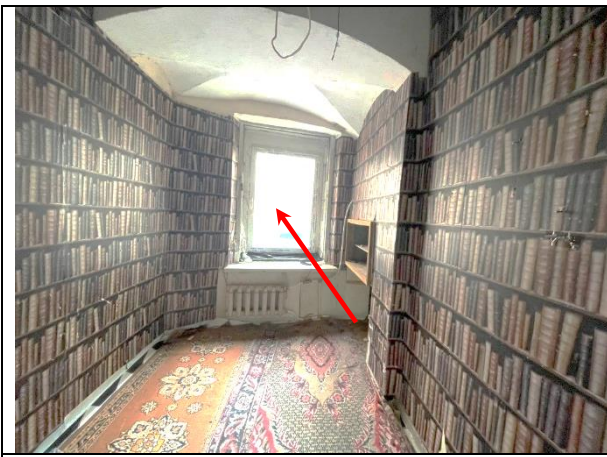


Фото 23. Оконная группа Объекта оценки



Фото 24. Оконная группа Объекта оценки





## 2.6. Акт осмотра помещений

### А К Т контрольного осмотра помещения от 17 апреля 2024 года

1. Адрес объекта:  
Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 51-53, литера. А, помещение 11-Н
2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001137:2373	7,6	2 этаж*	*	+	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: общий вход со двора;
- Объект расположен на 2 этаже в парадной без лифта;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы благоустройства: электричество, отопление;

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 21.02.2024 г установлено, что в помещении выявлены перепланировки:
  - в ч.п.1 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



### 3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования Объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 11-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на набережной Реки Фонтанки в доме №51-53, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 2 этаж. Лифт в парадной отсутствует. Площадь помещения составляет 7,6 кв. м. У помещения имеется общий вход со двора. Состояние Объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. Объект частично инженерно-обеспеченный.
- Интенсивность транспортных потоков средняя.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на «красной» линии набережной реки Фонтанки. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию. В ближайшем окружении расположены: ресторан «Эривань», кафе «Люблю», кафе «Pog Favor!» и другие. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.
- Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства.  
Вышесказанное, а именно дворовое расположение, а также характеристики помещения, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений свободного (универсального коммерческого) назначения.

### 4. Результаты проведения оценки \*

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>600 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	78 947
Диапазон стоимости, руб.	540 000 – 660 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	500 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	65 789

\* Учитывая, сложную политическую обстановку, которая сформировалась на фоне военного конфликта, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, что создает неопределенность, обусловленную нестабильностью экономики и повышением уровня сложности прогнозирования и, как следствие, повышением рисков. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

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.

