

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

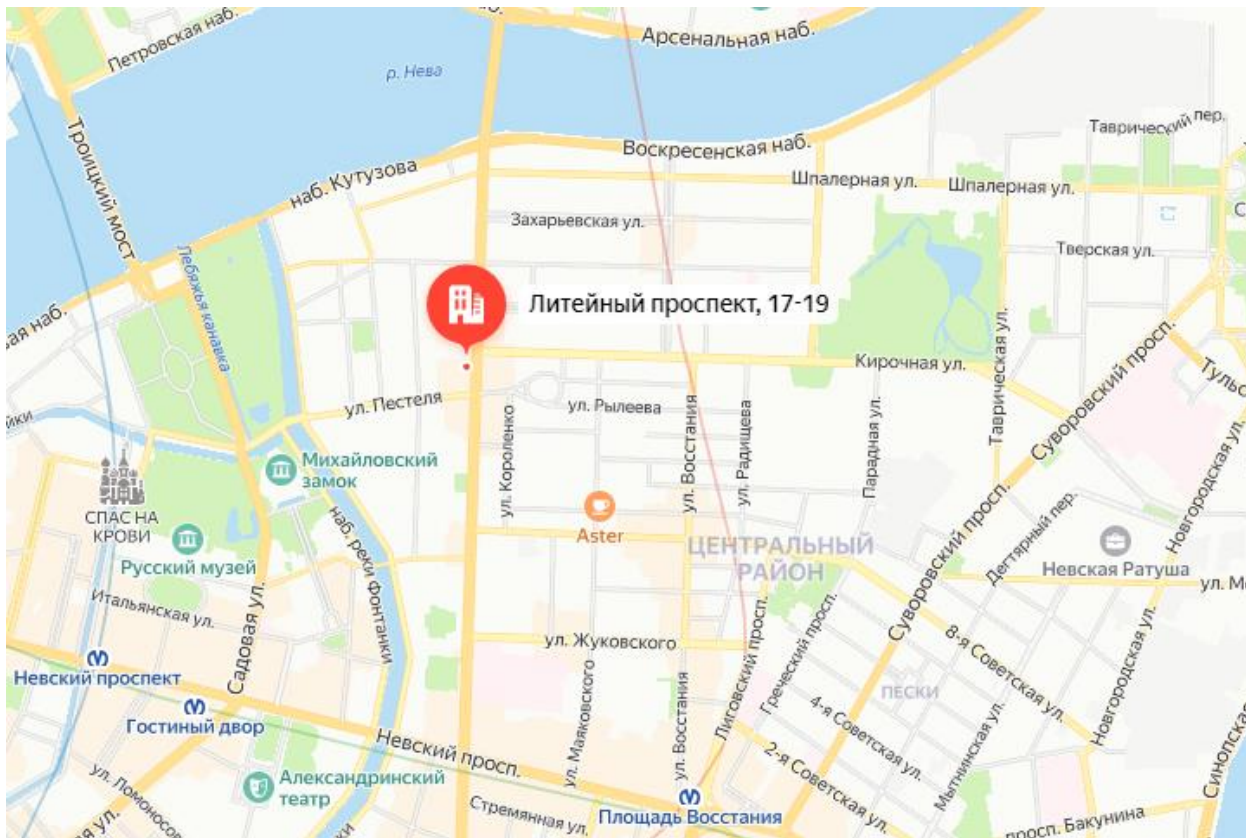
Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 17-19, литера А, помещение 13-Н

1. Данные об отчете

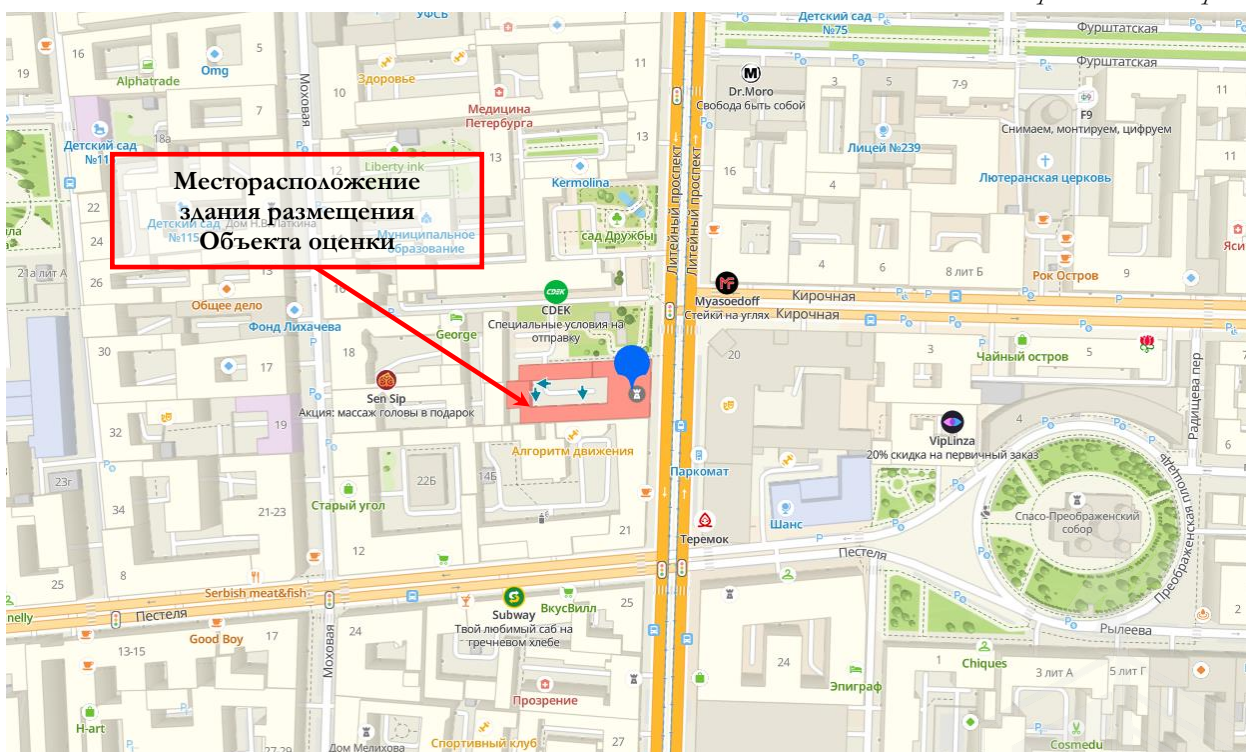
- 1.1. Дата оценки: 3 июня 2024 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001194:2025
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1846
Этажность	3 (в том числе подземные)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

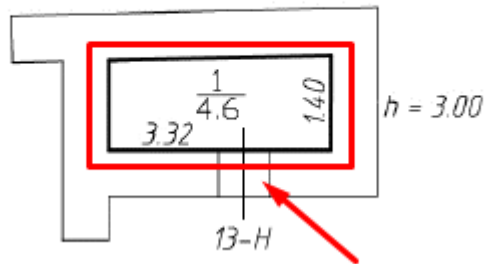
Характеристика Объекта, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 17-19, литера А, помещение 13-Н		
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 12.04.2024 г. б.н.
Кадастровый номер объекта	78:31:0001194:3123	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 12.04.2024 г. б.н.
Общая площадь, кв. м	4,6	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 12.04.2024 г. б.н.
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 12.04.2024 г. б.н.
Высота помещения, м.	3,00	согласно выписке из ЕГРН от 12.04.2024 г. б.н.
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное	по данным визуального осмотра
Оконные проемы	отсутствуют	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.12.2023 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Вход	отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.12.2023 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.12.2023 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.12.2023 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	не выявлены	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.12.2023 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

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



План помещения

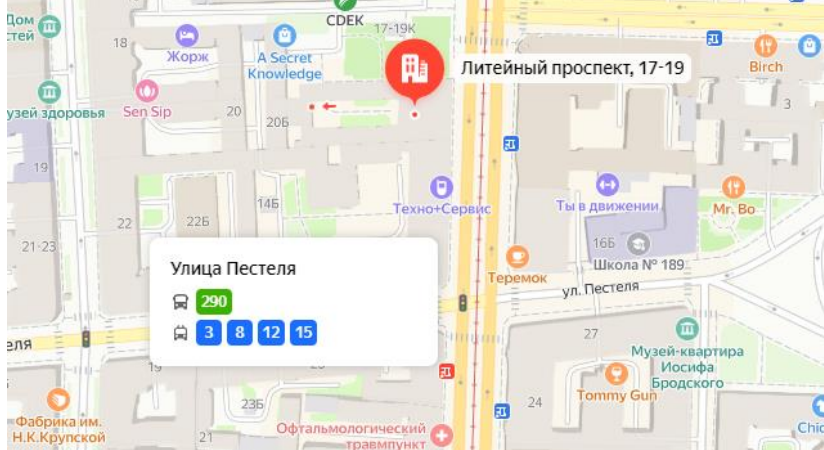
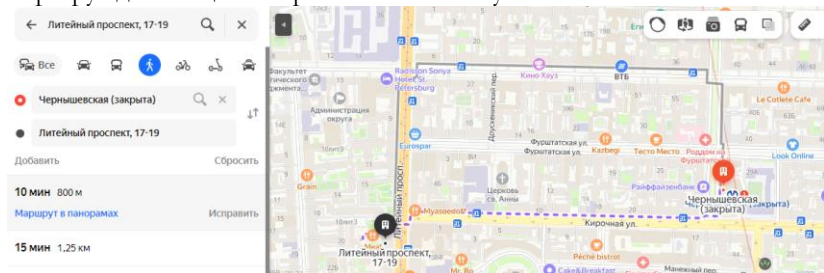
Фрагмент плана 1 этажа



- границы Объекта оценки;
- вход в Объект оценки;



2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной» линии Литейного проспекта. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли. В ближайшем окружении расположены: магазин «Искусница», кальян-бар «Номіе», магазин «Галант», и т.д. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, а этажи выше – жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-5-этажной исторической застройкой города.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки находится Таврический сад, сад Салтыкова-Щедрина. Рядом находится Сад Дружбы. В районе расположения Объекта оценки находится 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>Литейный проспект в районе расположения Объекта оценки характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение (внутри дворовая территория) характеризуется низкой интенсивностью движения. Ближайшая остановка общественного транспорта («Улица Пестеля») расположена на Литейном проспекте на удалении около 100 метров, где курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>От ближайшей станции метро «Чернышевская» (временно закрыта на ремонт) Объект находится на удалении 800 метров. Пешеходный маршрут до станции метро займет 10 минут</p> 

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 12.04.2024 г. без номера, ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 28.11.2023 № 01-43-28528/23-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 17-19, литера А на основании Распоряжения КГИОП «О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» от 20.10. 2009 № 10-33 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "Особняк П.А.Урусова".

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 Моховая)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Чайковского)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Пестеля)

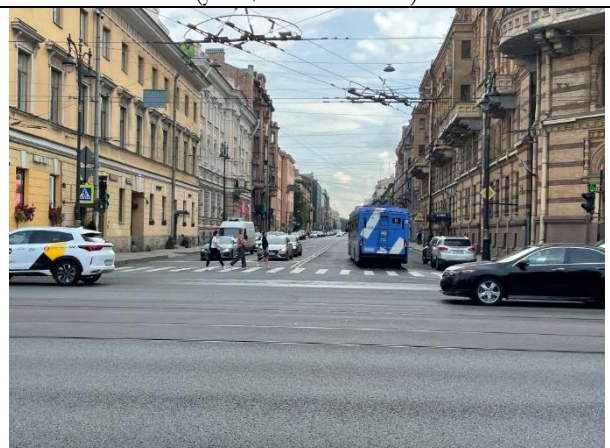


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Кирочная улица)

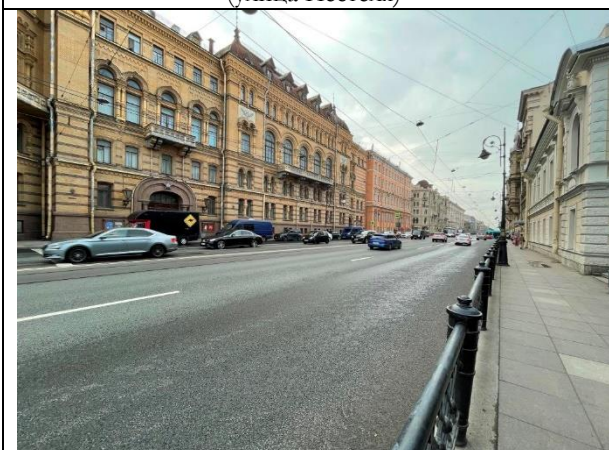


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Литейный проспект)



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

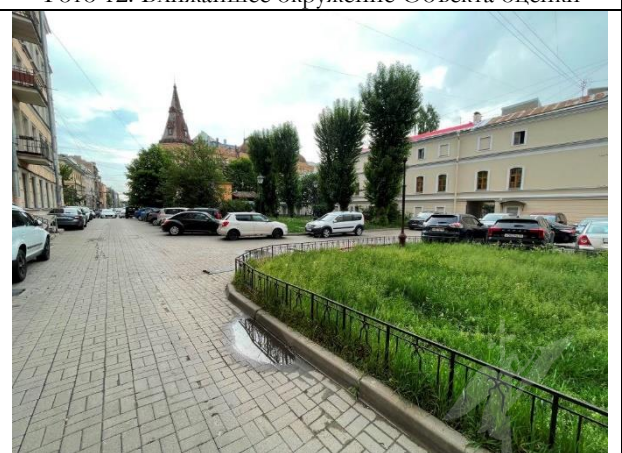


Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки

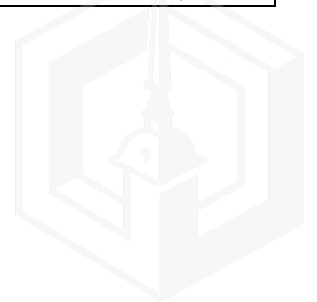




Фото 15. Вид здания расположения Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки



Фото 16. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 17. Внутридворовая территория Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки

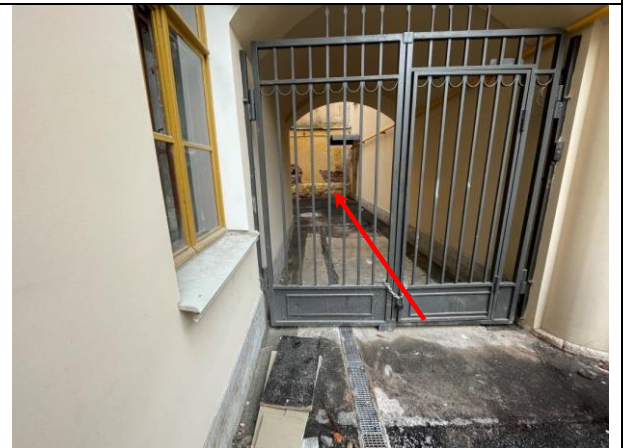


Фото 18. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 19. Вид здания Расположения Объекта оценки



Фото 20. Входная группа Объекта оценки



Фото 21. Входная группа Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки

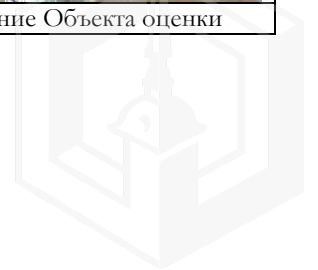




Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

АКТ контрольного осмотра помещения от 3 июня 2024 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 17-19, литера А, помещение 13-Н

2. Данные по помещению:

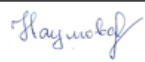
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001194:3123	4,6	1 этаж	*	—	*	+	—	+	—

Примечания, обозначенные символом*:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: неудовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 11.12.2023 г. в помещении не выявлены перепланировки.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 13-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Литейном проспекте в доме №17-19, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж, площадь составляет 4,6 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное. Оконные проемы отсутствуют. Объект частично инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки находится Таврический сад, сад Салтыкова-Щедрина. Рядом расположен Сад Дружбы.
- В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной» линии Литейного проспекта. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно характер локального расположения Объекта оценки, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений свободного (универсального коммерческого) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	370 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	80 435
Диапазон стоимости, руб.	333 000 – 407 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	308 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	67 029

* 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.

