

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

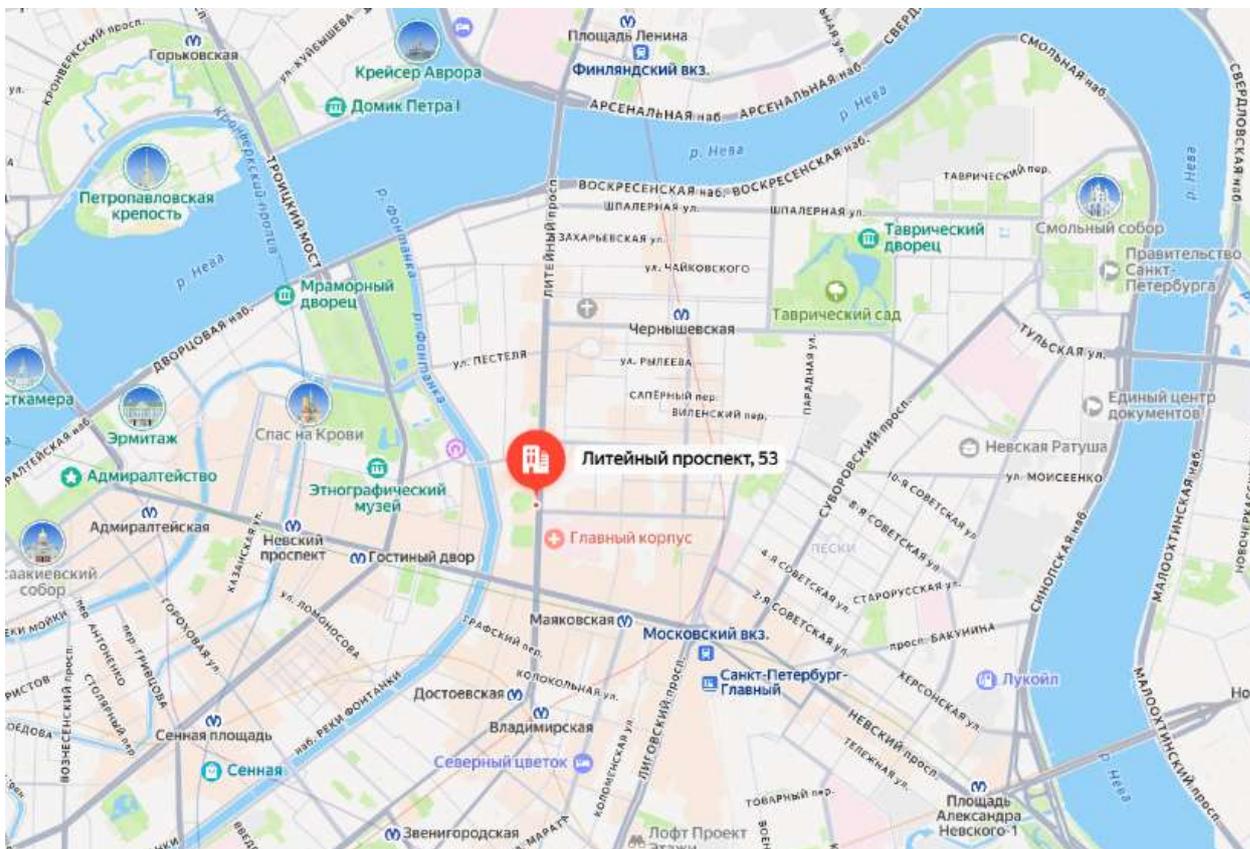
Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 53, литера А, помещение 21-Н

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 01 октября 2025 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



Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001283:3034
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1914
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.2. Описание встроенного помещения

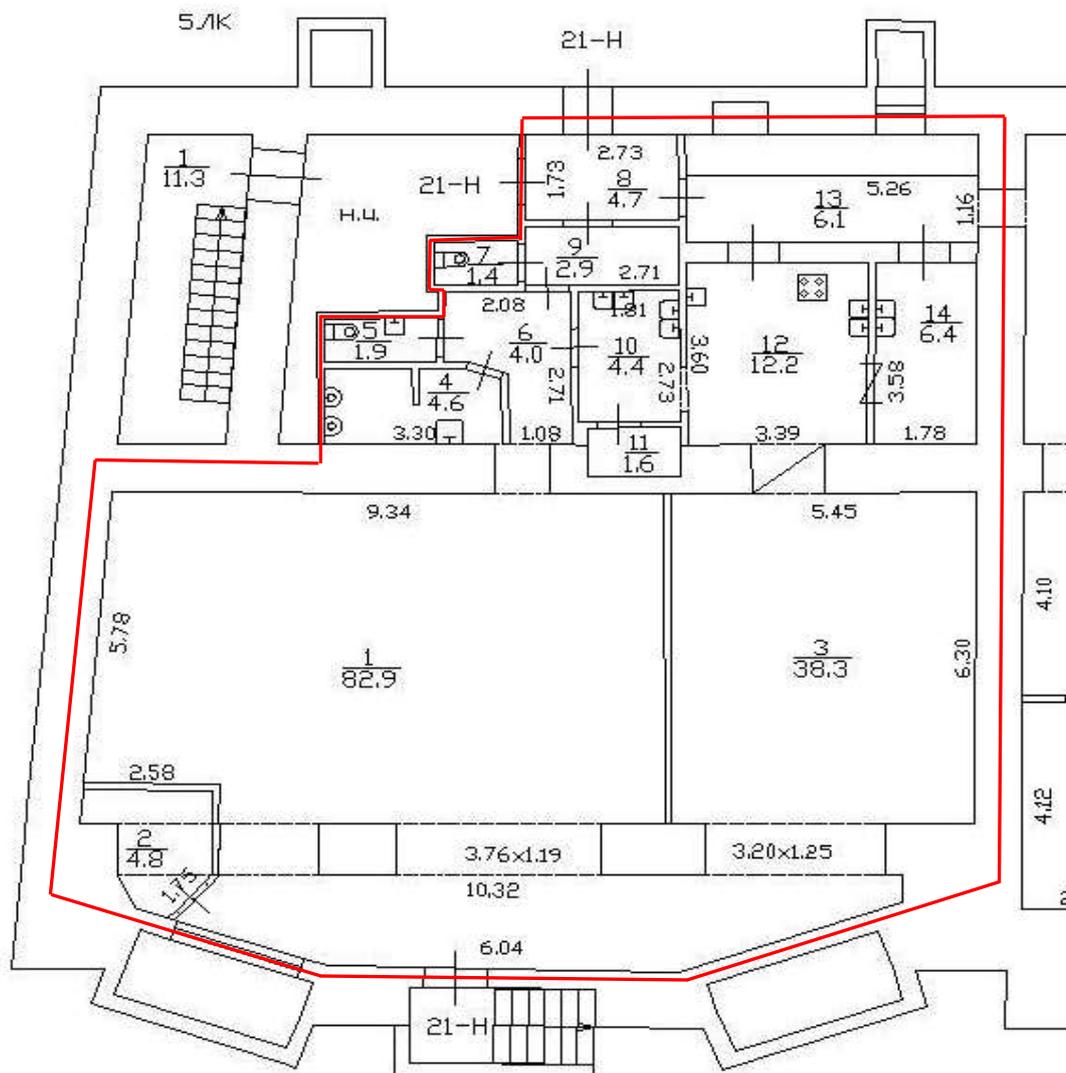
2.2.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 21.08.2025 г.
Кадастровый номер объекта	78:31:0001283:4097	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 21.08.2025 г.
Общая площадь, кв. м	246	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 21.08.2025 г.
Занимаемый объектом этаж	подвал	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 21.08.2025 г.
Высота помещения, м	2,80	согласно поэтажному плану
Размер заглубления, м	2,56	согласно поэтажному плану
Состояние	неудовлетворительное (помещение затоплено)	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 28.05.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Оконные проемы	имеются	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 28.05.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Вход	отдельный с улицы, отдельный со двора, общий со двора	по данным визуального осмотра и поэтажного плана
Инженерные коммуникации	отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 28.05.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок/переустройств	между ч.п.1, ч.п.2, ч.п.3 демонтированы перегородки; в ч.п. 1 установлена перегородка и сантехническое оборудование (раковина)	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 28.05.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	не используется	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 28.05.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Кадастровая стоимость, руб.	2 702 273,99	согласно выписке из ЕГРН от 21.08.2025 г.
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м.	10 984,85	согласно выписке из ЕГРН от 21.08.2025 г.

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



План помещения



$h = 2.81$

$-h = 2.56$



— границы Объекта оценки;

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

2.2.2. 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 (бистро «Турбо Шаверма», ресторан «Или», бар «Штаб», магазин посуды «Аура Богемии» 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. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ. Так же здесь находятся высшие учебные заведения и спортивные сооружения.</p>

Наличие парковки

Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.

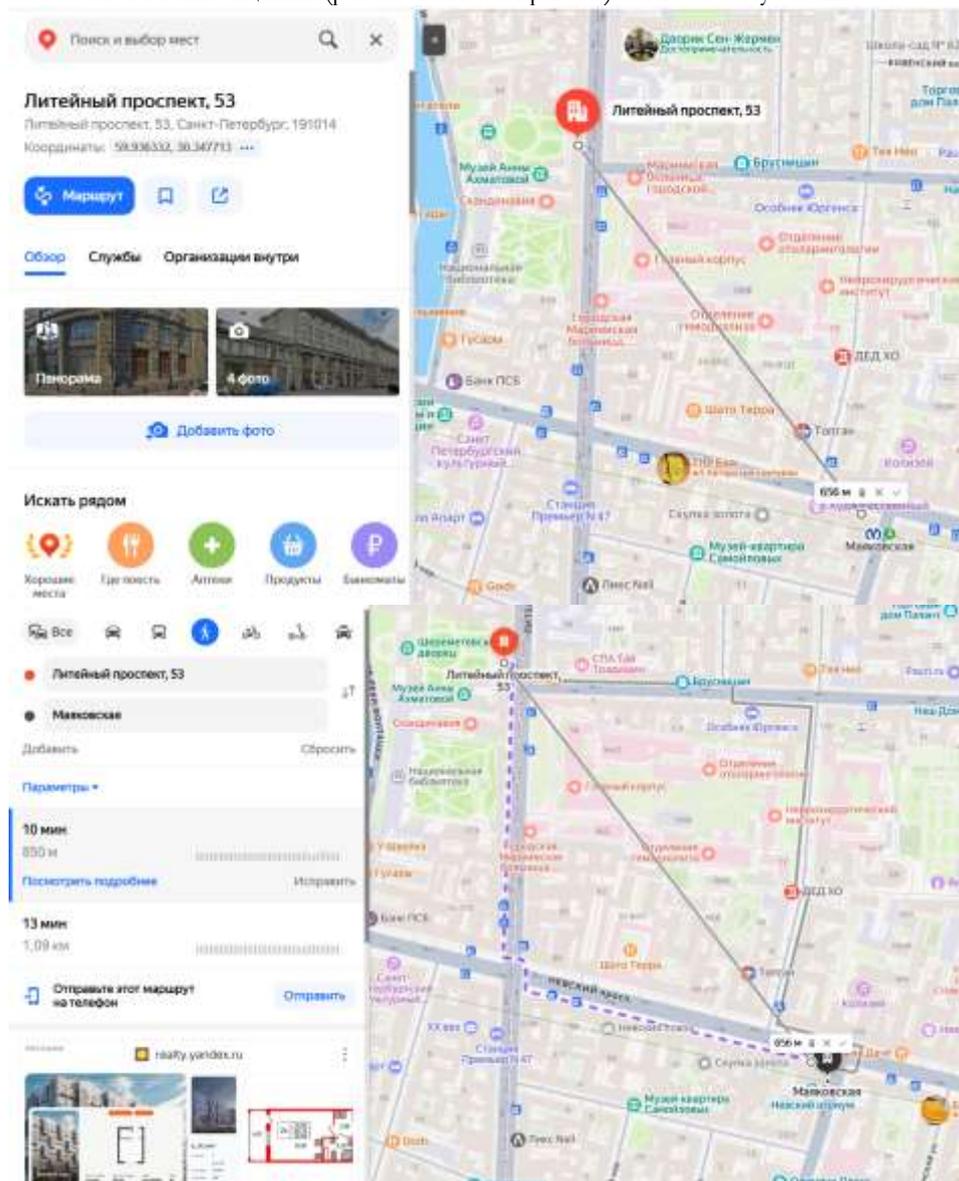
Доступ к объекту оценки не ограничен. Литейный проспект характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.

Ближайшая остановка общественного транспорта «Улица Жуковского» расположена прямо перед зданием, где расположен Объект оценки, там курсируют следующие виды общественного транспорта:



Ближайшая станция метро «Маяковская» расположена на расстоянии около 656 м от Объекта оценки (расстояние по прямой) или 10 минут пешком.

Транспортная доступность



2.2.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 21.08.2025 г., зарегистрированы ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
4.1	вид:	Объект культурного наследия
	дата государственной регистрации:	21.08.2025 13:58:21
	номер государственной регистрации:	78:31-0001283:4097-78/011/2025-2
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	срок действия не установлен
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Распоряжение Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга, № 10-33, выдан 20.10.2009
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об упрощенном залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документальной закладной или электронной закладной:	

Согласно Письмо КГИОП от 19.08.2025 №01-43-21098/25-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 53, литера А на основании Распоряжения КГИОП № 10-33 от 20.10.2009 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Здание Шереметьевского пассажа».

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.

В силу пункта 7 статьи 48 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон 73-ФЗ) в случае, если к моменту заключения договора, предусматривающего передачу права собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, в отношении указанного объекта, действует охранное обязательство, предусмотренное статьей 47.6 Закона 73-ФЗ, такой договор должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого на основании такого договора возникает право собственности на указанное имущество или право владения и (или) пользования этим имуществом, по выполнению требований, предусмотренных соответствующим охранным обязательством, порядок и условия их выполнения.

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 53, литера А, помещение 21-Н, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия регионального значения «Здание Шереметьевского пассажа», охранный обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 07.11.2024 № 514-об/24 (далее – охранный обязательство), покупатель обязан выполнять требования, установленные охранным обязательством.
- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.



Фотографии объекта

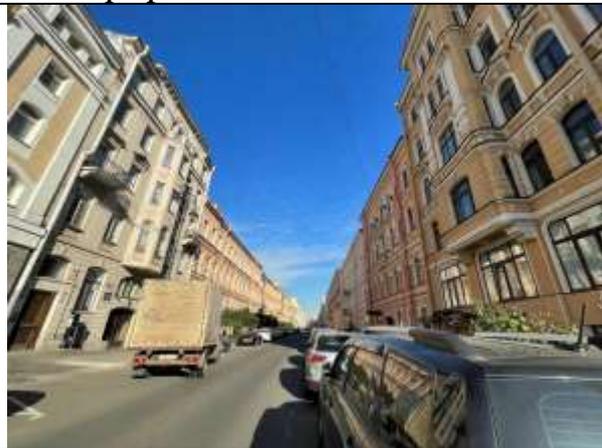


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Моховая)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(набережная реки Фонтанки)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Белинского)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Жуковского)

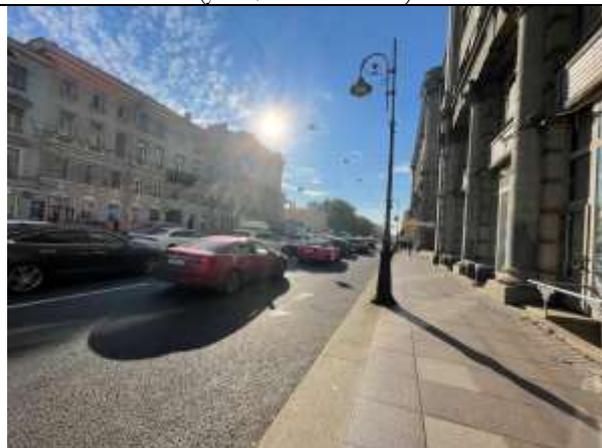


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Литейный проспект)



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. Адрес Объекта оценки

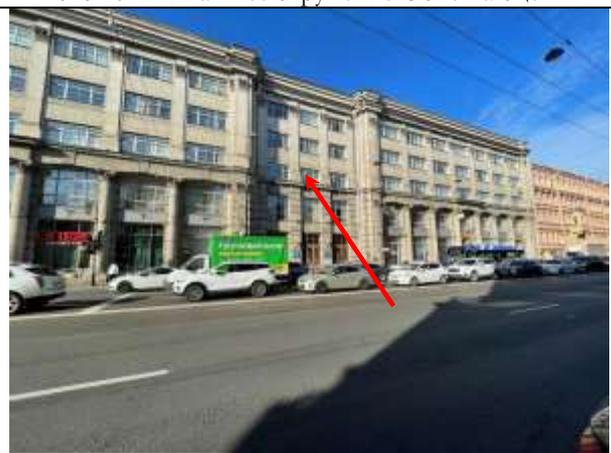


Фото 12. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 13. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 14. Входная группа Объекта оценки



Фото 15. Входная группа Объекта оценки



Фото 16. Входная группа Объекта оценки





Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



2.2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 01 октября 2025 года

Адрес объекта:

г. Санкт-Петербург, Литейный проспект, дом 53, литера А, помещение 21-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001283:4097	246	подвал	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

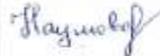
- Состояние: неудовлетворительное (помещение затоплено);
- Тип входа: отдельный с улицы, отдельный со двора, общий со двора;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации.

В результате обследования выявлено:

- не используется;

Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 28.05.2025 г. установлено, что в помещении имеются перепланировки/переустройства:

- между ч.п.1, ч.п.2, ч.п.3 демонтированы перегородки;
- в ч.п. 1 установлена перегородка и сантехническое оборудование (раковина).

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 21-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Литейном проспекте в доме № 53, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Площадь помещения – 246 кв. м. Вход в помещение отдельный с улицы, отдельный со двора, общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное (помещение затоплено). Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
- Доступ к объекту оценки не ограничен. Литейный проспект характеризуется 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 (бистро «Турбо Шаверма», ресторан «Или», бар «Штаб», магазин посуды «Аура Богемии» 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.

Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	42 600 000
Удельная стоимость руб./кв. м с учетом НДС	173 171
Диапазон стоимости, руб.	38 340 000– 46 860 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	35 500 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	144 309

