

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
нежилого помещения, расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Большая Пушкарская улица, дом 19, литера Б, помещение 5-Н,  
площадь 56,6 кв.м., кадастровый номер 78:07:0003069:2234, 1 этаж**

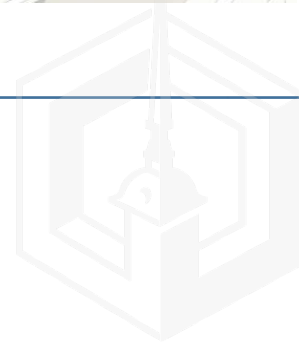
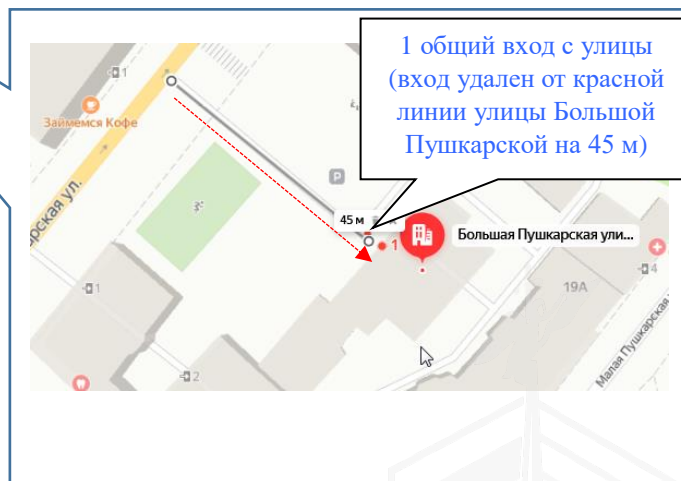
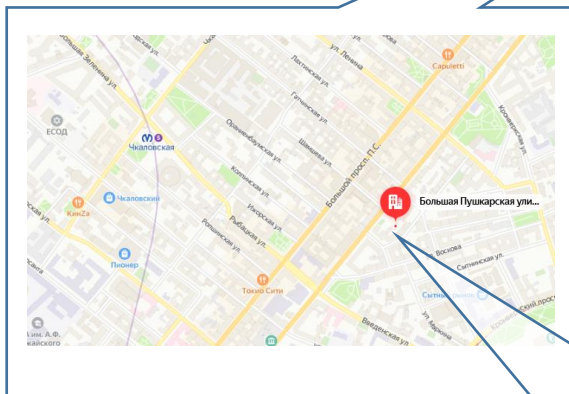
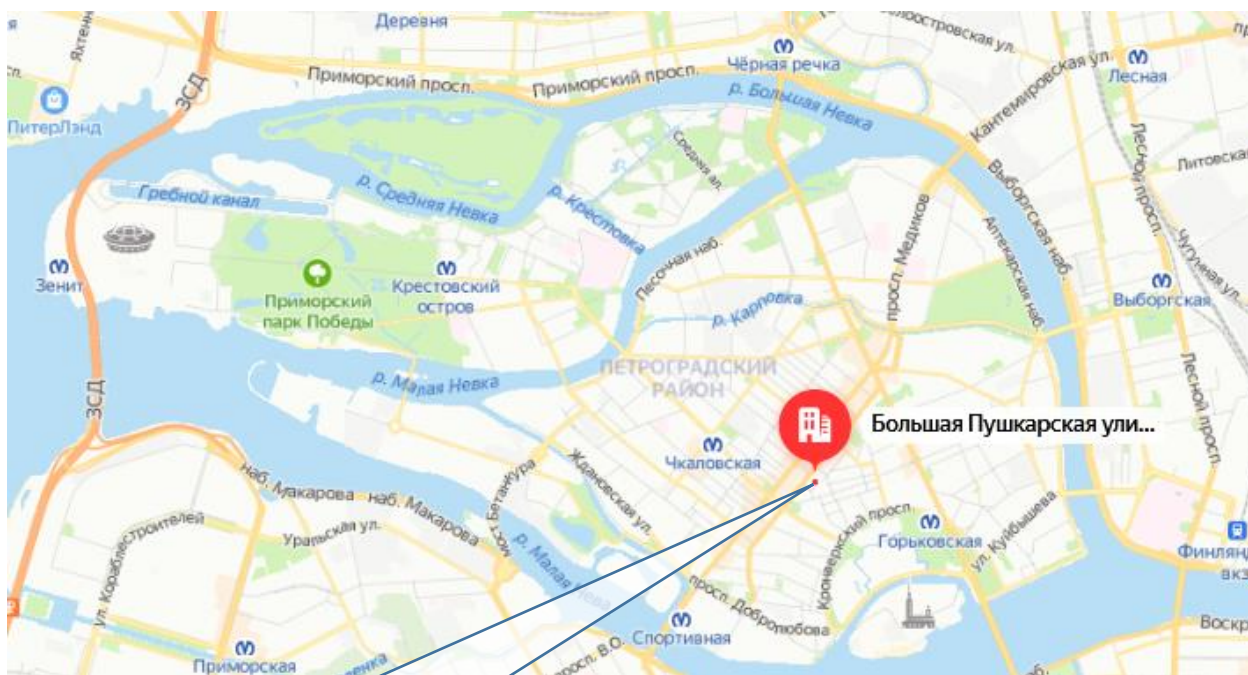
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 28.04.2022 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.


**2. Описание объекта оценки:**

- 2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания	
Тип здания	Здание (Многokвартирный дом). Год постройки: 1898 (историческое). Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	4
Наличие подвала	н/д
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения:

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:07:0003069:2234
Общая площадь, кв. м	56,6
Полезная площадь, кв. м.	56,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные различия планировки: в перегородке м/у ч.п.3 и ч.п.7 дверной проем зашит; в перегородке м/у ч.п.3 и ч.п.5 оборудован дверной проем с дверью; перегородка м/у ч.п.4 и ч.п.7 демонтирована, установлена новая; перегородка м/у ч.п.5 и ч.п.7 частично демонтирована, установлена новая; в ч.п.5 установлена перегородка с дверью
Окна (количество, размер, направленность и др.)	5 – во двор – стандартные
Вход (Отдельный /общий с жилыми /нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения	1 общий с жилыми помещениями вход с улицы (вход удален от красной линии улицы Большой Пушкарской на 45 м); вход в пом. 5-Н с ЛК 1 этажа. Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,41
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к	Доля земельного участка в натуре

объекту	не выделена.
<b>2.3.2. Описание локального окружения</b>	
Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и нежилые помещения
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение Объекта оценки составляет преимущественно жилая застройка. В ближайшем окружении располагаются школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, аптеки. Плотность застройки – высокая.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Дом, в котором находится оцениваемое помещение, расположен в глубине квартала. Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)	Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Петроградском административном районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – Саблинской ул.,</li> <li>▪ с юга – Малой Пушкарской ул.,</li> <li>▪ с востока – Малой Пушкарской ул.,</li> <li>▪ с запада – Большой Пушкарской ул.</li> </ul> Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «ниже средней». По ближайшей магистрали (Большой пр. ПС) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Чкаловская» расположена на расстоянии $\approx 0,96$ км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Большой Пушкарской ул.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки

**2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):**

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Согласно выписке из ЕГРН от 13.09.2021, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП № 07-7486/21-0-1 от 13.09.2021, Объект оценки 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 зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(07)).

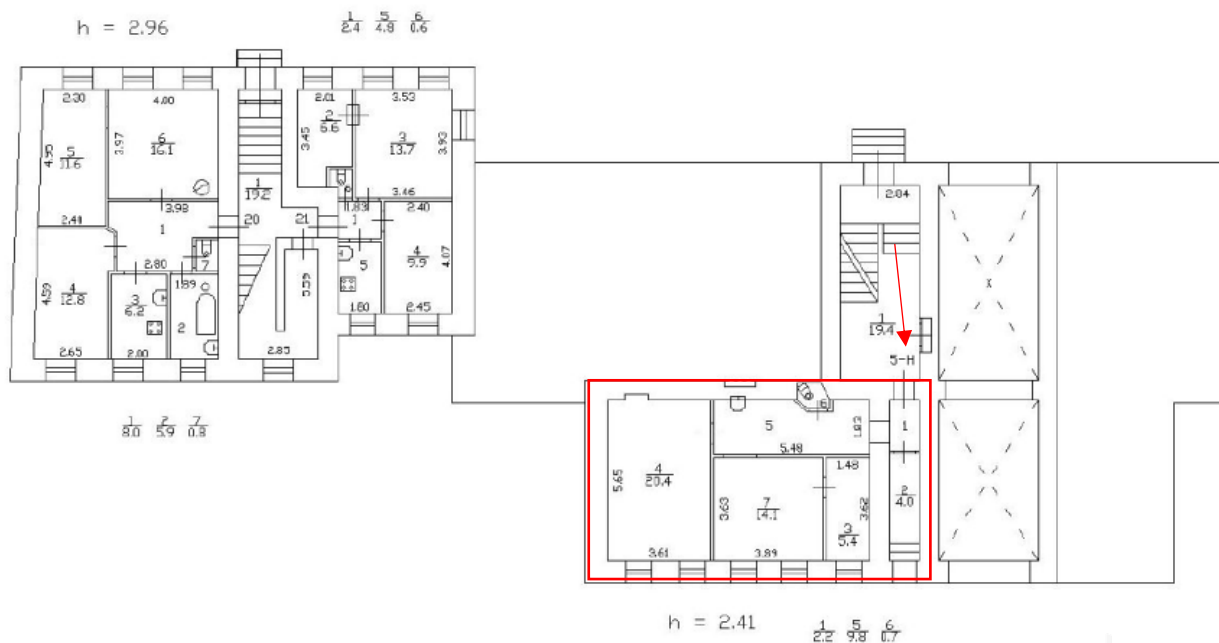
Требования по сохранению исторических зданий\* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.02.2021) "О границах объединенных зон охраны объектов 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".

Выявленные обременения (ограничения) прав: обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

#### 2.3.4. План объекта





### 2.3.5. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

**Общий вид здания, в котором расположен Объект оценки, придомовой территории и ближайшего окружения**



Фото 1. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, с улицы



Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, со двора



Фото 3. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, со двора



Фото 4. Дворовая территория



Фото 5. Ближайшее окружение



Фото 6. Табличка с номером дома





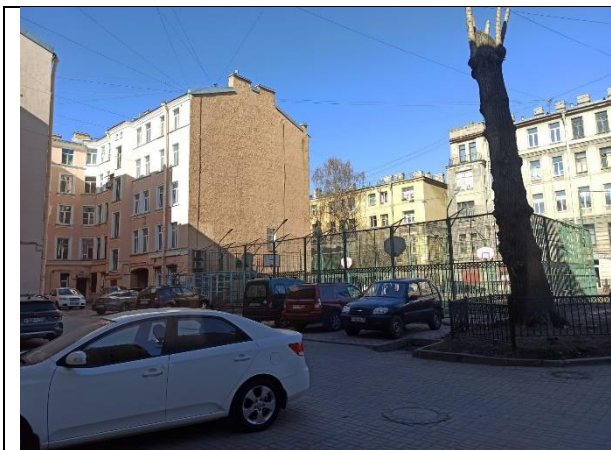


Фото 7. Ближайшее окружение

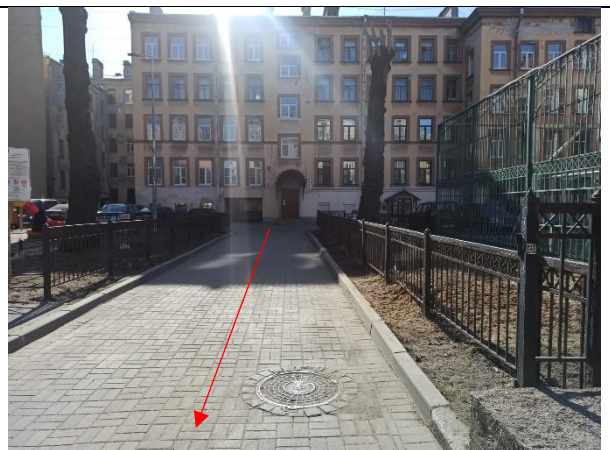


Фото 8. Ближайшее окружение. Доступ к Объекту

**Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов**



Фото 9. Общий вход с улицы и доступ во двор

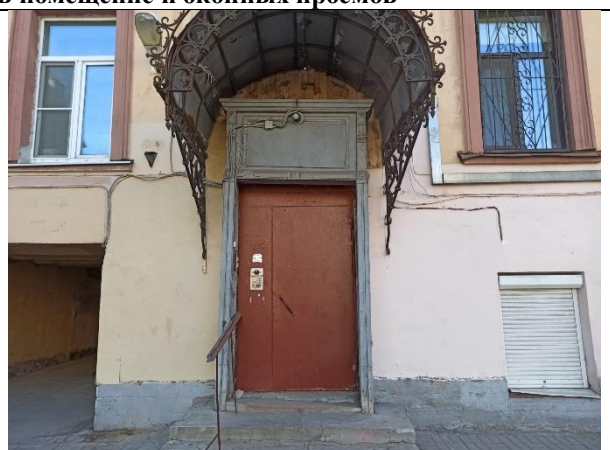


Фото 10. Общий вход с улицы Объекта оценки



Фото 11. Доступ Объекта оценки



Фото 12. Вход Объекта оценки





Фото 13. Вид окон Объекта оценки



Фото 14. Вид окон Объекта оценки

**Внутреннее состояние Объекта оценки**



Фото 15. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 16. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 17. Внутреннее состояние Объекта оценки

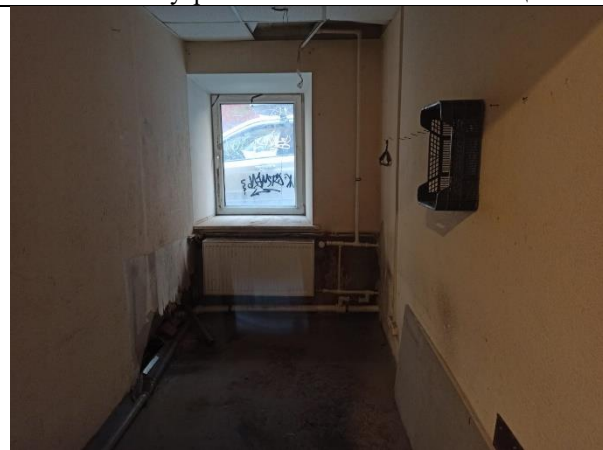


Фото 18. Внутреннее состояние Объекта оценки





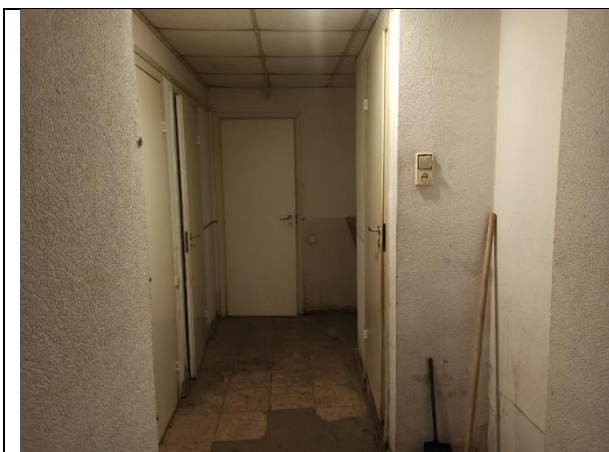


Фото 19. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 20. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 21. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 22. Внутреннее состояние Объекта оценки

Фото 23. Внутреннее состояние Объекта оценки

Фото 24. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 25. Внутреннее состояние Объекта оценки

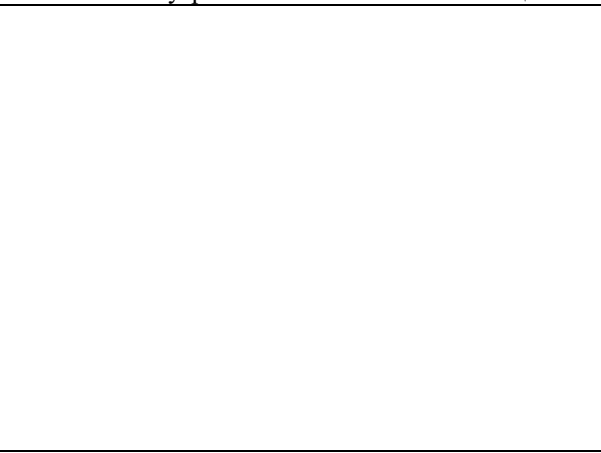


Фото 26. Внутреннее состояние Объекта оценки







Фото 27. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 28. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 29. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 30. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 31. Внутреннее состояние Объекта оценки



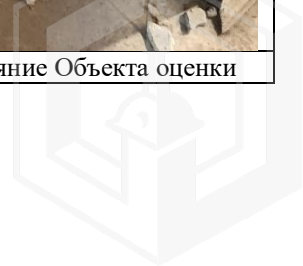
Фото 32. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 33. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 34. Внутреннее состояние Объекта оценки



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 22.04.2022

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Большая Пушкарская улица, дом 19, литера Б, помещение 5-Н

#### 1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта:

1.2 Текущее использование:

1.3 Входы: с улицы  отдельных  общих  через проходную  
со двора  отдельных  общих

1.4 Соответствие текущей планировки предоставленным документам:

Соответствует / Частично соответствует / Не соответствует

1.5 Описание различий текущей планировки и планировки согласно предоставленным документам

в перегородке м/у ч.п.3 и ч.п.7 дверной проем зашит; в перегородке м/у ч.п.3 и ч.п.5 оборудован дверной проем с дверью; перегородка м/у ч.п.4 и ч.п.7 демонтирована, установлена новая; перегородка м/у ч.п.5 и ч.п.7 частично демонтирована, установлена новая; в ч.п.5 установлена

1.6 Этаж:

1.7 Высота:

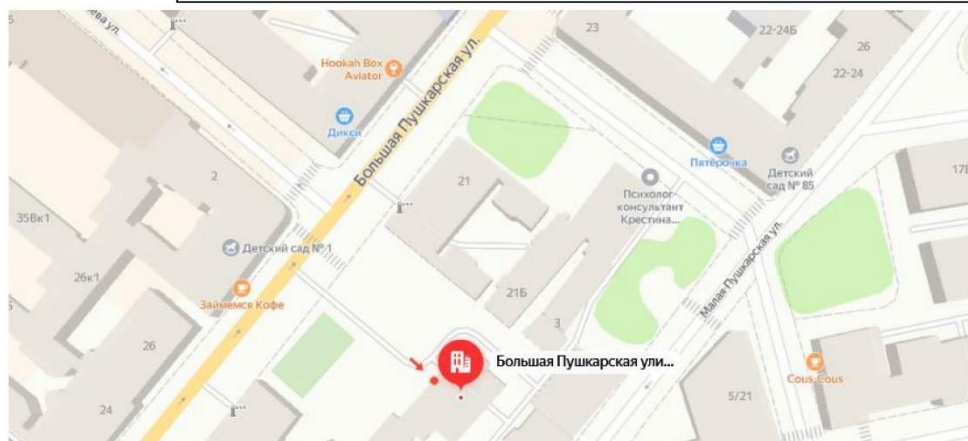
1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество  водоснабжение

отопление  канализация

1.10 Дополнения:



## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как условно свободного:

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного не проводился по следующим причинам:

- земельный участок, относящийся к Объекту оценки, является частью большого участка, относящегося к зданию, в котором расположен Объект оценки (встроенное помещение). Оценщик не может рассматривать различные функциональные варианты использования, отличающиеся от использования всего (большого) земельного участка;

- доля земельного участка, относящегося к Объекту оценки, не выделена «в натуре», данные о размере доли земельного участка не предоставлены.

Анализ участка как застроенного:

В соответствии с п.17. ФСО№7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта. При проведении осмотра было установлено, что фактическим использованием других частей здания размещения Объекта оценки, является нежилое на 1 этаже, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещение свободного назначения.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, отличную транспортную доступность, хорошую доступность общественным транспортом и технические характеристики Объекта (вход со стороны улицы, ликвидная площадь, удобная планировка, наличие коммуникаций), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под помещение свободного назначения.

**Вывод:** наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве помещения свободного назначения.

## 2.5. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС</b>	<b>8 400 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>7 600 000</i>	<i>9 800 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	148 410	
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>	<b>10 080 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>9 120 000</i>	<i>11 760 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	178 092	

