

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

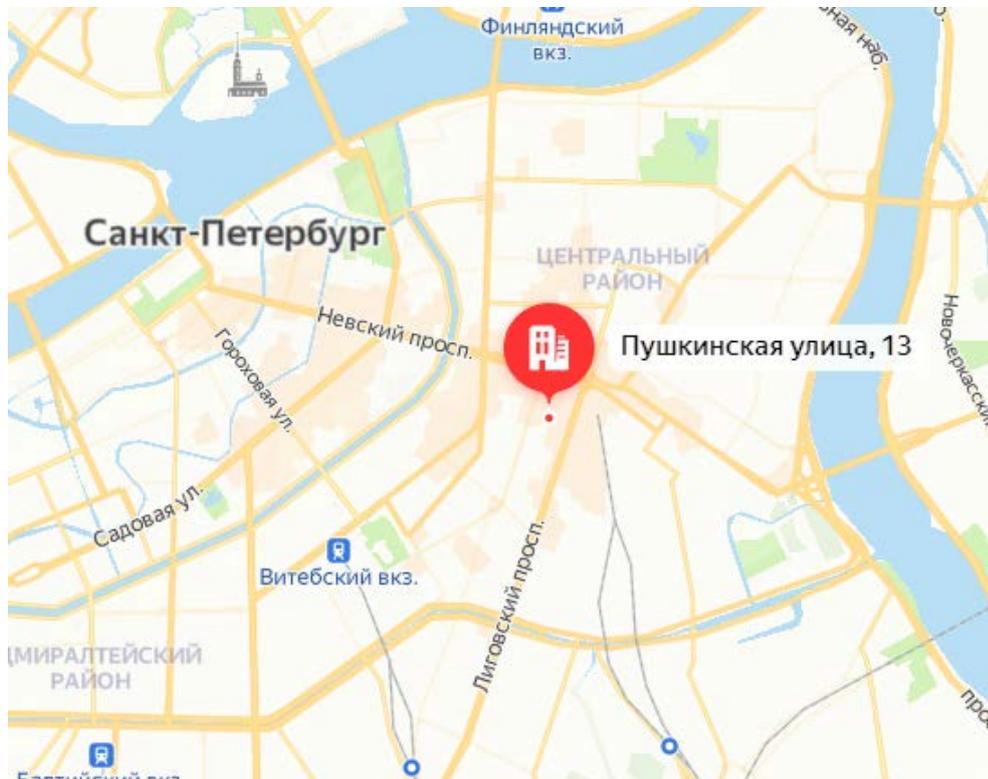
г. Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 13, литера А, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

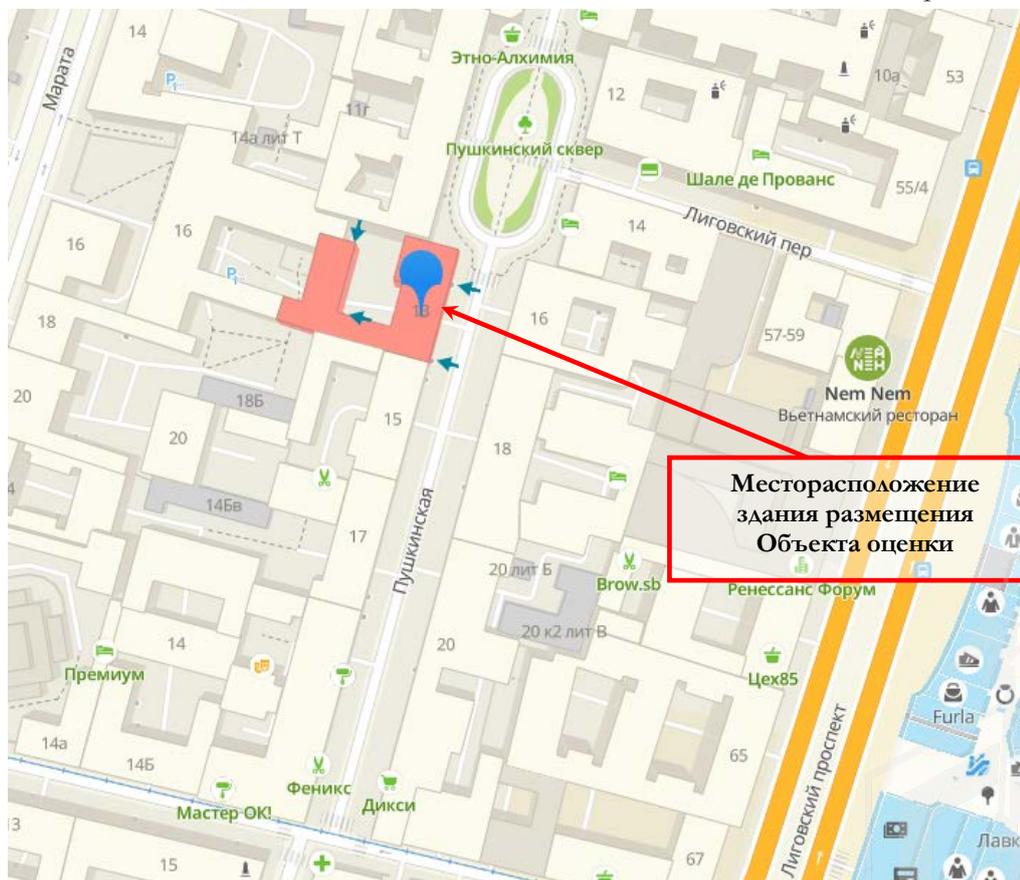
- 1.1. Дата проведения оценки: 18 октября 2022 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС



Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

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

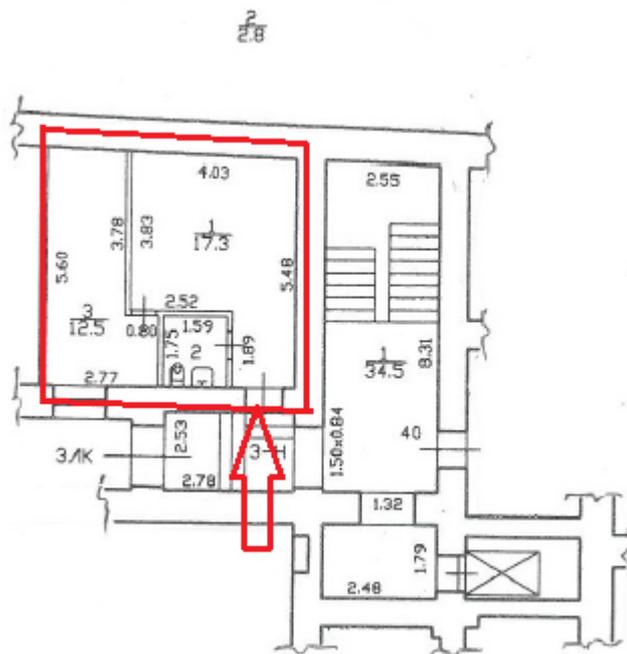
Кадастровый номер	78:31:0001131:3041
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1877
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	4 398,1
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001131:4329
Общая площадь, кв. м	32,6
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Высота помещения, м.	2,69
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	общий со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение и водоотведение
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено
Наличие перепланировок	визуально выявлены перепланировки: в ч.п.3 установлена перегородка, оборудована новая ч.п.; в перегородке между ч.п.1 и ч.п.3 оборудован дверной проем; дверной проем между ч.п.1 и ч.п.3 зашит, оборудован новый дверной проем.

<sup>1</sup>Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/59895/summary/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru>

## План помещения



- ▬ — границы Объекта оценки;  
➔ — вход в Объект оценки (общий со двора);

### 2.4. 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» Пушкинской улицы напротив Пушкинского сквера. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: бутики, продовольственные магазины, предприятия общепита (магазин одежды Sēstry Mamutiny, магазины «Kostrov store», «Мирра», «Посуда и декор», «Напитки мира» и т.п.), а также мини-отели. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), 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 4-7-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 Арт-центр «Пушкинская 10». В районе расположения Объекта оценки имеется 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>Доступ к объекту оценки не ограничен. Двор расположения Объекта оценки является сквозным, выйти можно на улицу Марата 16. Пушкинская улица в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Станция метро Площадь Восстания» расположена на удалении около 320 метров (4 минуты пешком), где курсируют:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• автобусы №№ 3,7,15,22,24,27,181,191</li> <li>• троллейбусы №№1,5,7,10,11,22.</li> </ul> <p>Ближайшая станция метро «Маяковская» расположена на расстоянии около 530 м от Объекта оценки, что составляет около 6 минут пешком.</p>

Navigation interface showing a route from **Маяковская** to **Пушкинская улица, 13**. The estimated time is **6 мин** and the distance is **530 м**. The route is displayed on a map with a red starting point and a black ending point. The map shows streets like **Маяковская**, **Пушкинская улица**, and **Лиговский пер.**. Landmarks include **Музей Арктики и Антарктики** and **Станция М19**. The interface includes a search bar, a list of points, and a button to **Отправить** the route to a phone.

Все

Маяковская

Пушкинская улица, 13

Добавить точку Сбросить

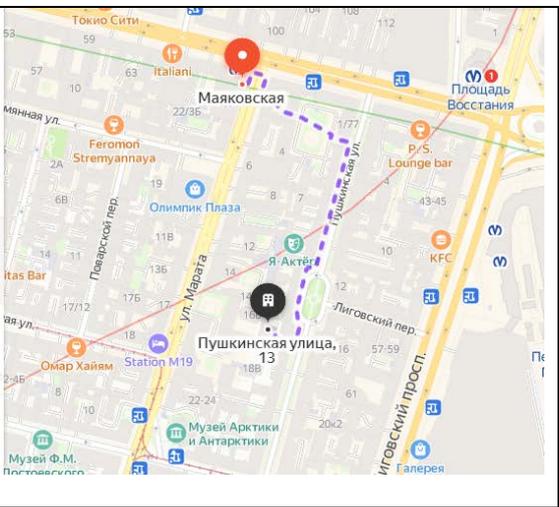
6 мин 530 м

Маршрут в панорамах Исправить

Отправьте этот маршрут на телефон Отправить

РЕКЛАМА

Мгновенное решение



## 2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 6 декабря 2021г. без номера, ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 11.10.2021 № 07-8372/21-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 13, литера А, помещение 3-Н (дворовый флигель) не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "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".

Фасад дворового флигеля на основании Распоряжения КГИОП № 237-рп от 30.09.2021 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "Дом Н.Н. Целибева".

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 (Лиговский проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Лиговский переулок)

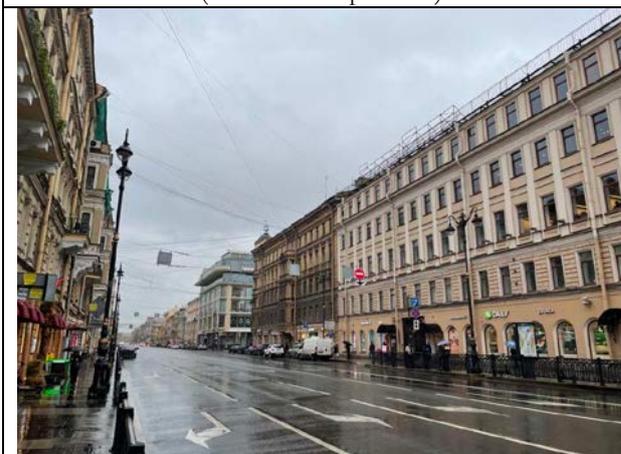


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Марата)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)





Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Кузнечный переулок)

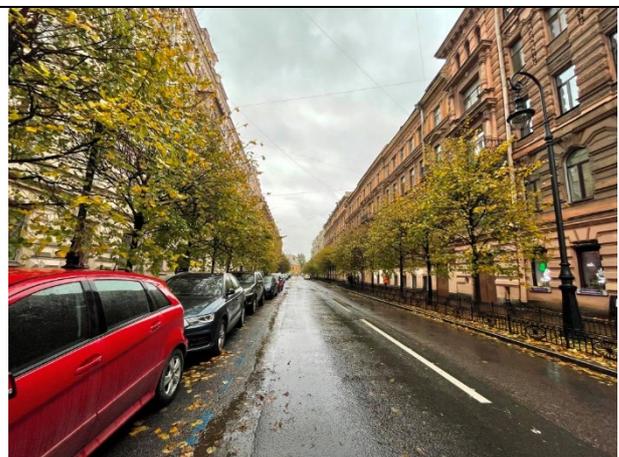


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Пушкинская улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Пушкинская улица)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки

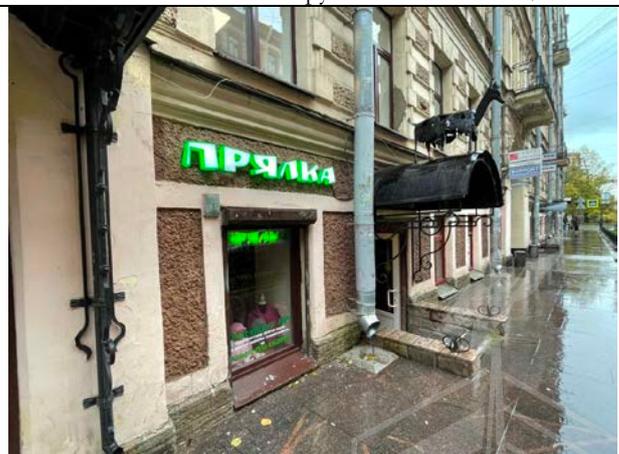


Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки





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. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 19. Ближайшее окружение Объекта оценки

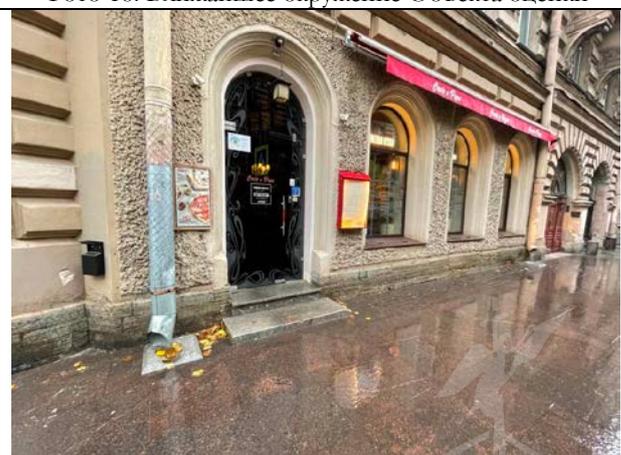


Фото 20. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 21. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 22. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 23. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 24. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 25. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 26. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 27. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 28. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 29. Адрес Объекта оценки



Фото 30. Вид здания Объекта оценки



Фото 31. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 32. Внутри дворовая территория Объекта оценки

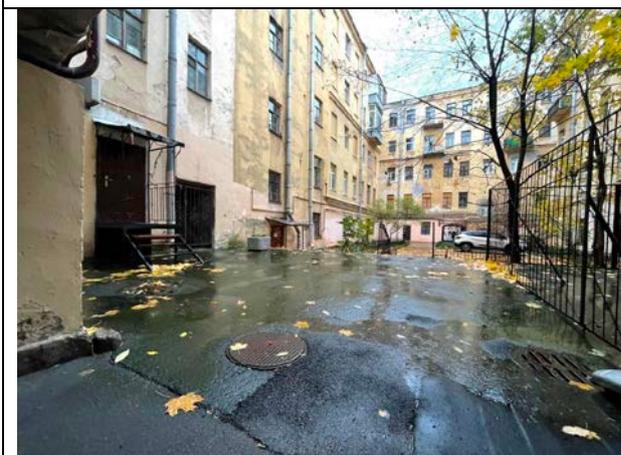


Фото 33. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 34. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 35. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 36. Внутри дворовая территория Объекта оценки





Фото 37. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 38. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 39. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 40. Входная группа объекта оценки



Фото 41. Входная группа Объекта оценки

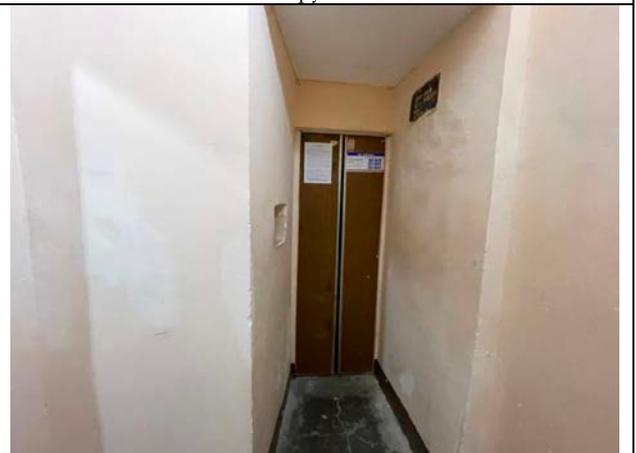


Фото 42. Лифт в подьезде объекта оценки

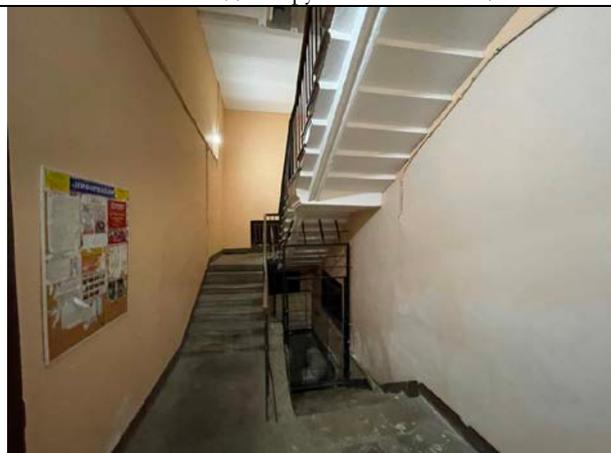


Фото 43. Лестница в подьезде объекта оценки



Фото 44. Входная группа объекта оценки





Фото 45. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 46. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 47. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 48. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 49. Типичное состояние Объекта оценки



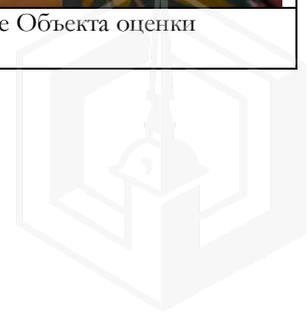
Фото 50. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 51. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 52. Типичное состояние Объекта оценки



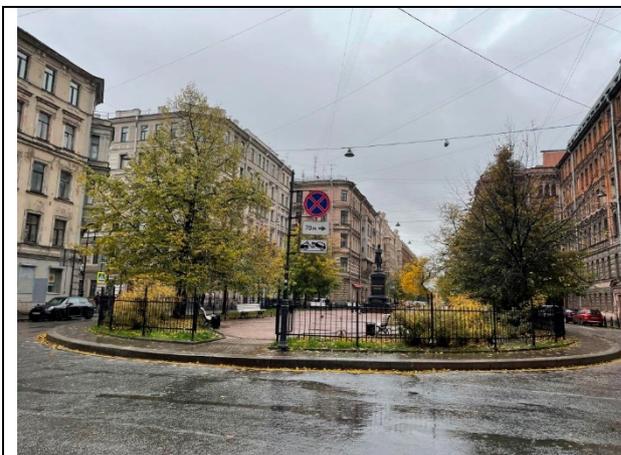


Фото 53. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 54. Внутри дворовая территория Объекта оценки



## 2.6. Акт осмотра помещений

### А К Т контрольного осмотра помещения от 18 «октября» 2022 года

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 13, литера А, помещение 3-Н

2. Данные по помещению:

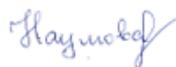
Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состо- яние	Коммуникации*			
						Эл.	Вод.	От.	Кан.
78:31:0001131:4329	32,6	первый	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Вход: общий со двора.
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламено.
- Визуально выявлены перепланировки: в ч.п.3 установлена перегородка, оборудована новая ч.п.; в перегородке между ч.п.1 и ч.п.3 оборудован дверной проем; дверной проем между ч.п.1 и ч.п.3 зашит, оборудован новый дверной проем.

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 3-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Пушкинской улице в доме №13, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь помещения составляет 32,6 кв. м. У помещения имеется общий вход со двора. Состояние Объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. Элементы благоустройства в помещении - имеется электроснабжение, отопление, водоснабжение и водоотведение.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется средним уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» Пушкинской улицы.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: бутики, продовольственные магазины, предприятия общепита (магазины «Kostrov store», «Мирра», «Посуда и декор», «Напитки мира» и т.п.), а также мини-отели. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.
- Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности, в непосредственной близости расположен Арт-центр «Пушкинская 10». В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.

Вышесказанное, а именно дворовое местоположение, а также характеристики помещения, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного назначения (универсального коммерческого назначения).

### 4. Результаты проведения оценки\*

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>3 300 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	101 227
Диапазон стоимости, руб.	2 970 000 – 3 630 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 750 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	84 356

\* 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

