

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

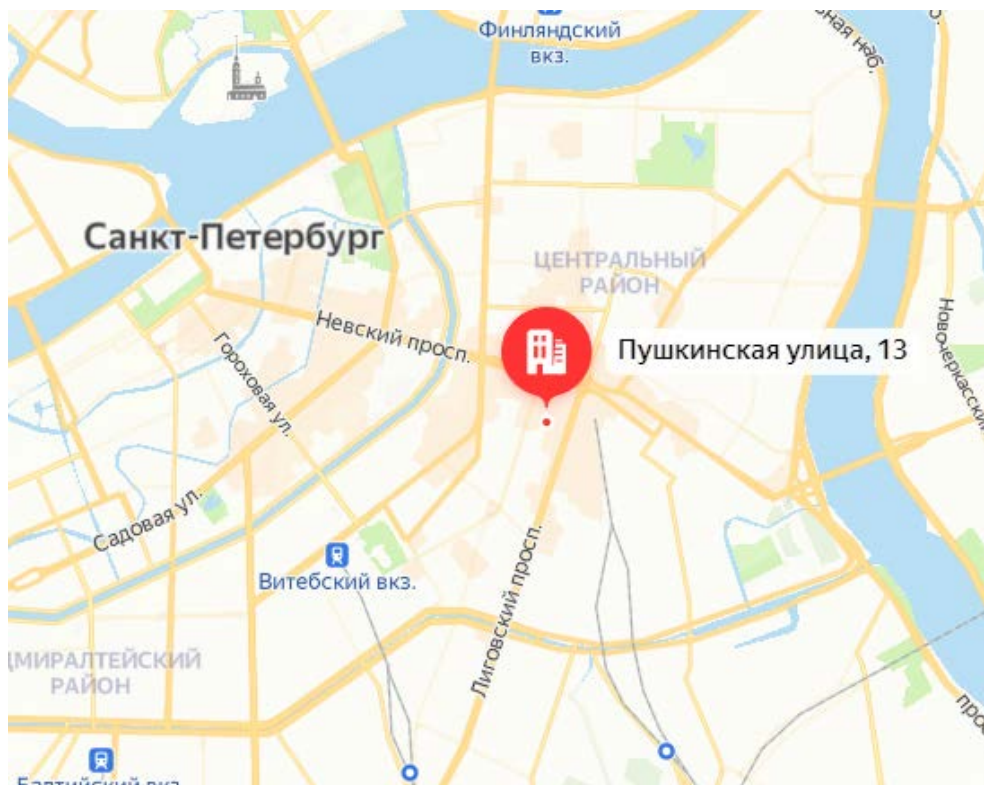
г. Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 13, литера А, помещение 4-Н

1. Данные об отчете

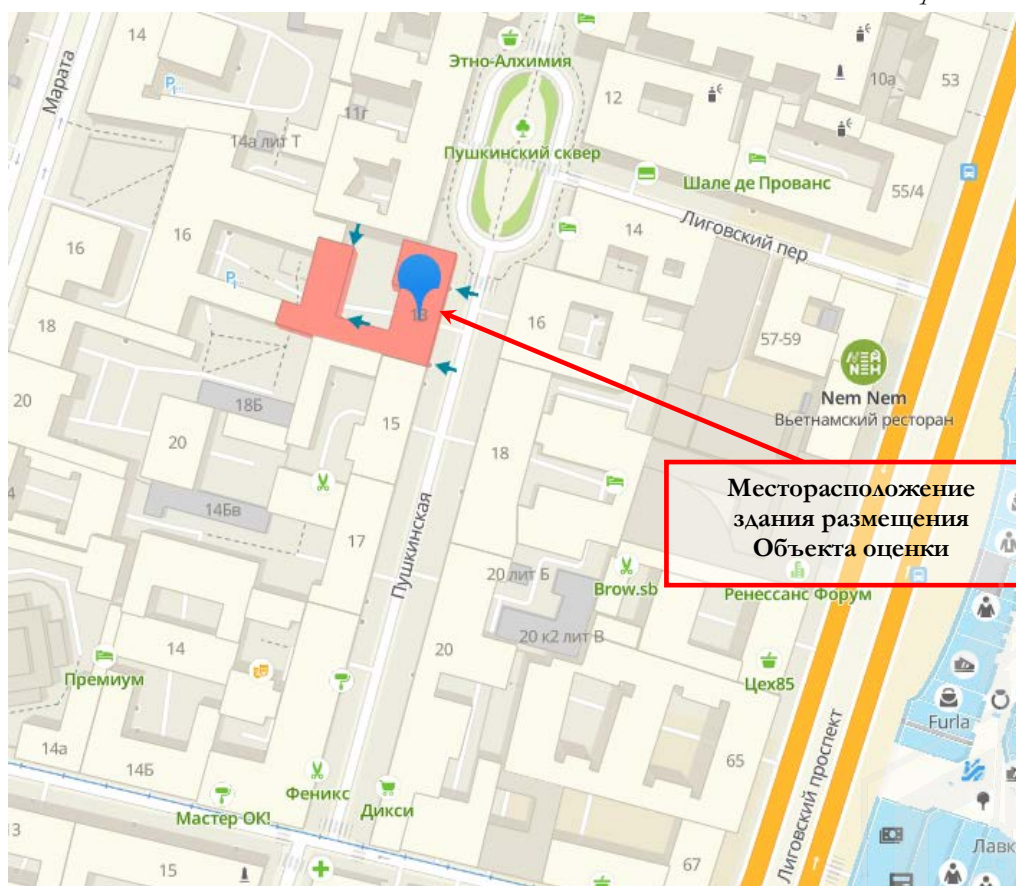
- 1.1. Дата проведения оценки: 18 октября 2022 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

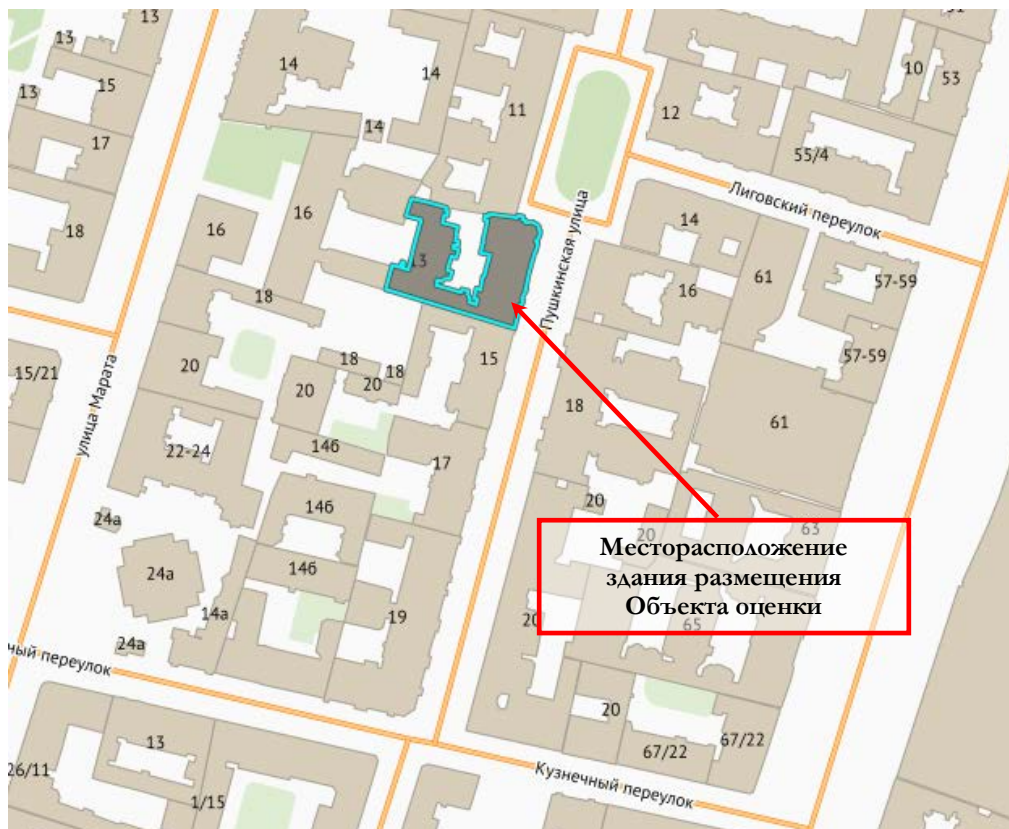
2.1. Карта местоположения Объекта оценки



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

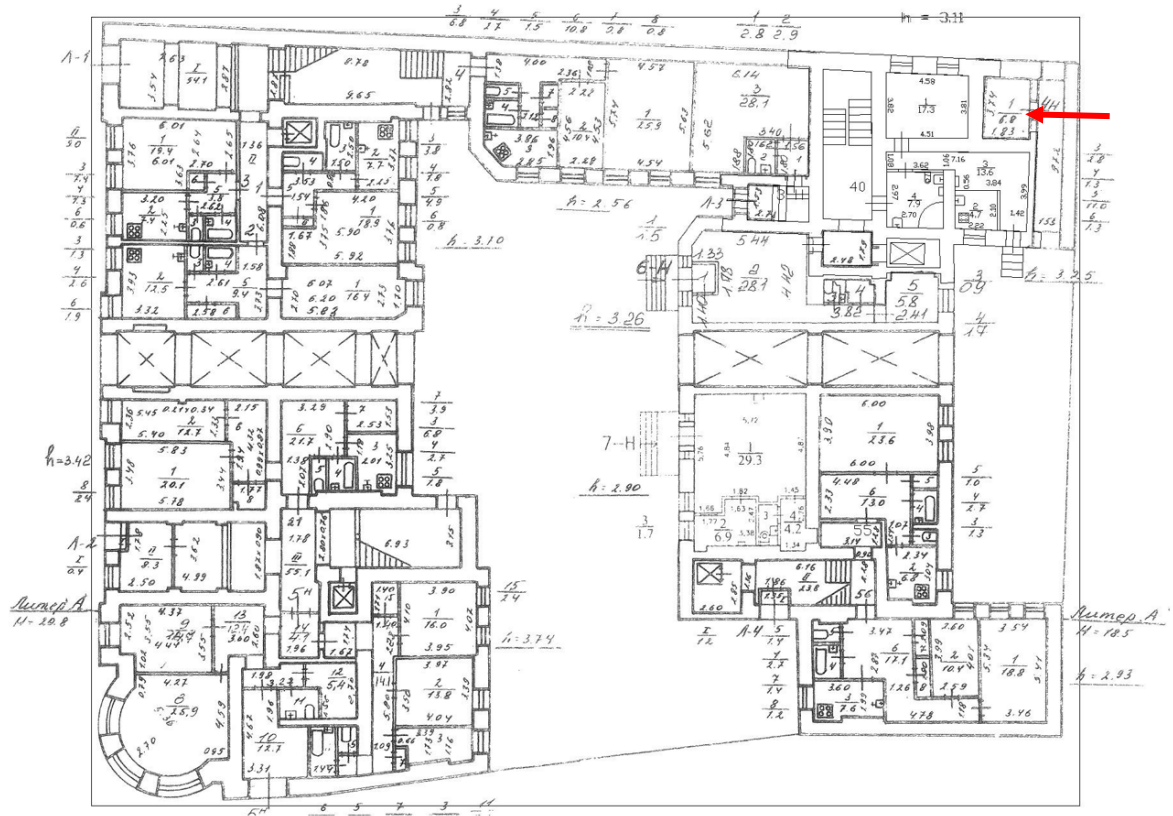
## 2.3. Описание встроенного помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001131:4330
Общая площадь, кв. м	6,8
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Высота помещения, м.	4,4
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	нет
Вход	отдельный со двора из-под арки
Инженерные коммуникации	отопление
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц
Наличие перепланировок	не выявлены

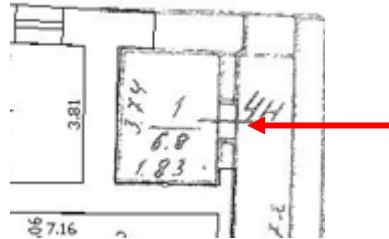
<sup>1</sup>Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/59895/summary/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru>



## План этажа



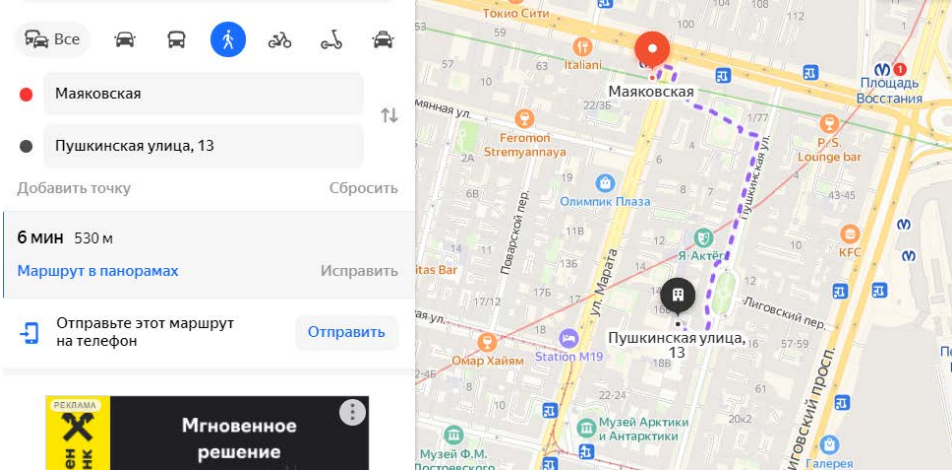
## План помещения



— вход в Объект оценки

### 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 Sëstry 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</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности, в непосредственной близости расположен</p>

территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Арт-центр «Пушкинская 10». В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	<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.</p> <p>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> 



## 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 17.11.2021 № 07-9337/21-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 13, литера А, частично, на основании Распоряжения КГИОП №237-рп от 30.09.2021 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "Дом Н.Н. Целибеева", частично 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".

Помещение 4-Н расположено в части здания, относящейся к единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31) объектов культурного наследия.

### 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)



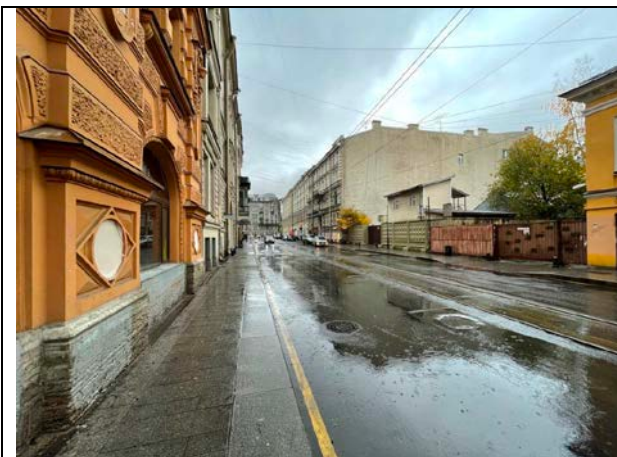


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Кузнечный переулок)



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

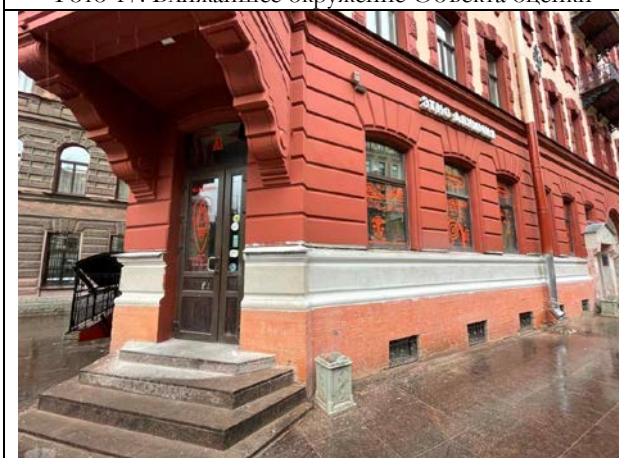


Фото 19. Ближайшее окружение Объекта оценки



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. Проход к Объекту оценки



Фото 34. Проход к Объекту оценки

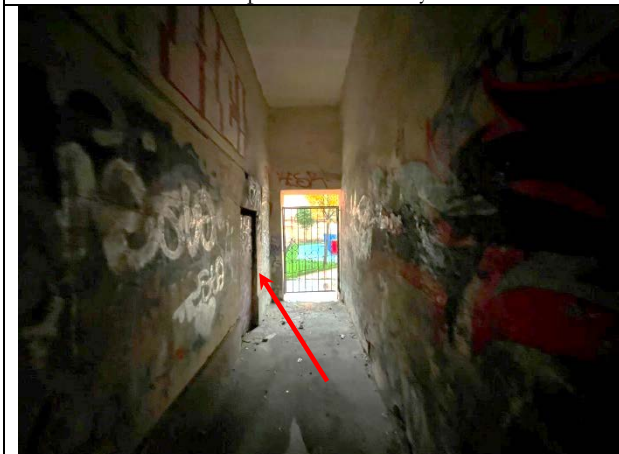


Фото 35. Проход к Объекту оценки



Фото 36. Входная группа объекта оценки





Фото 37. Входная группа объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 40. Типичное состояние объекта оценки



Фото 41. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 42. Внутри дворовая территория Объекта оценки



## 2.6. Акт осмотра помещений

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

1. Адрес объекта:  
г. Санкт-Петербург, Пушкинская ул., д.13, лит. А, пом. 4-Н
2. Данные по помещению:

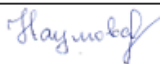
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001131:4330	6,8	1	*	-	*	-	-	+	-

Примечания, обозначенные символом \*:

- Отдельный вход со двора из-под арки
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

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 4-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 6,8 кв. м. У помещения имеется отдельный вход со двора из-под арки. Состояние Объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. Элементы благоустройства в помещении - отопление. Оконные проемы отсутствуют.
- 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 складского назначения (универсального коммерческого назначения).

### 4. Результаты проведения оценки\*

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>800 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	117 647
Диапазон стоимости, руб.	720 000 – 880 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	666 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	98 039

\* 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

