

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

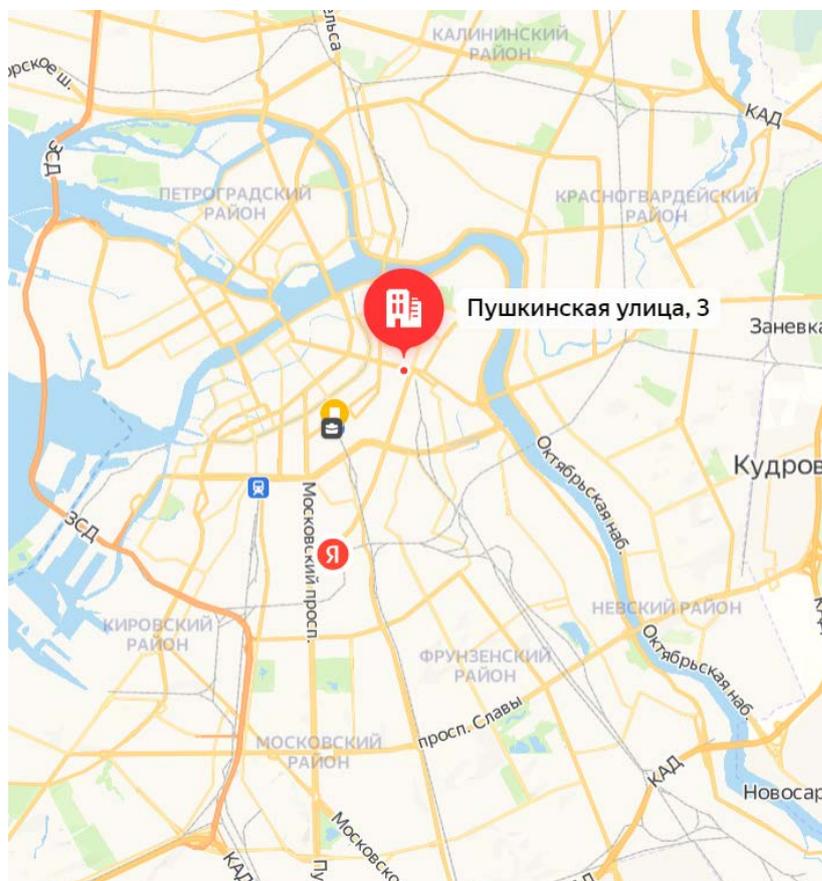
г. Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 3, литера А, помещение 1-Н

## 1. Данные об отчете

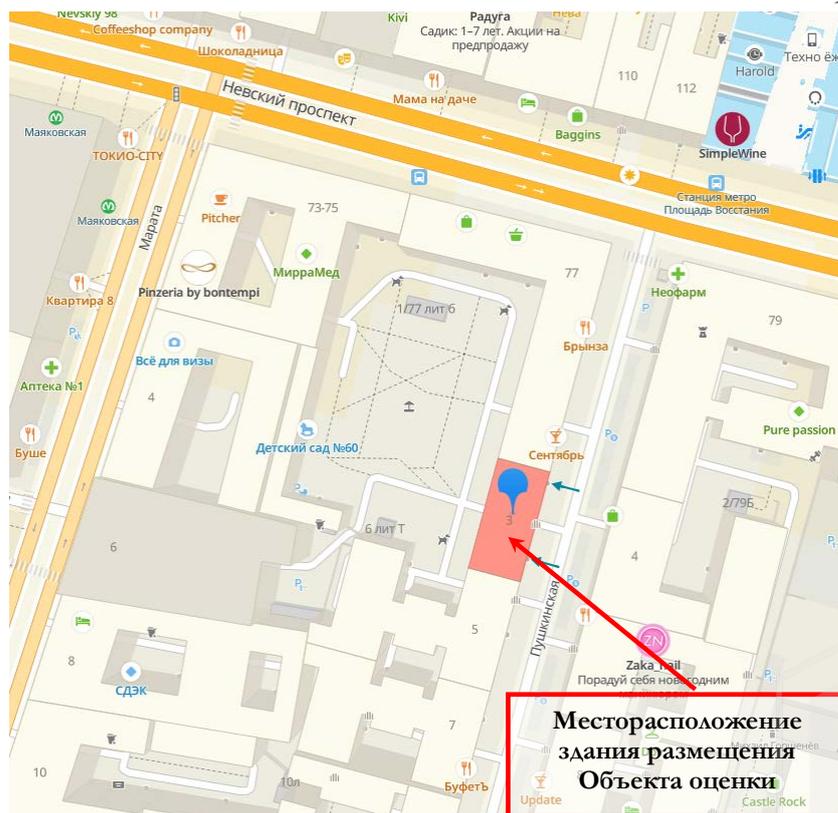
- 1.1. Дата проведения оценки: 21 декабря 2022 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

## 2. Описание Объекта оценки:

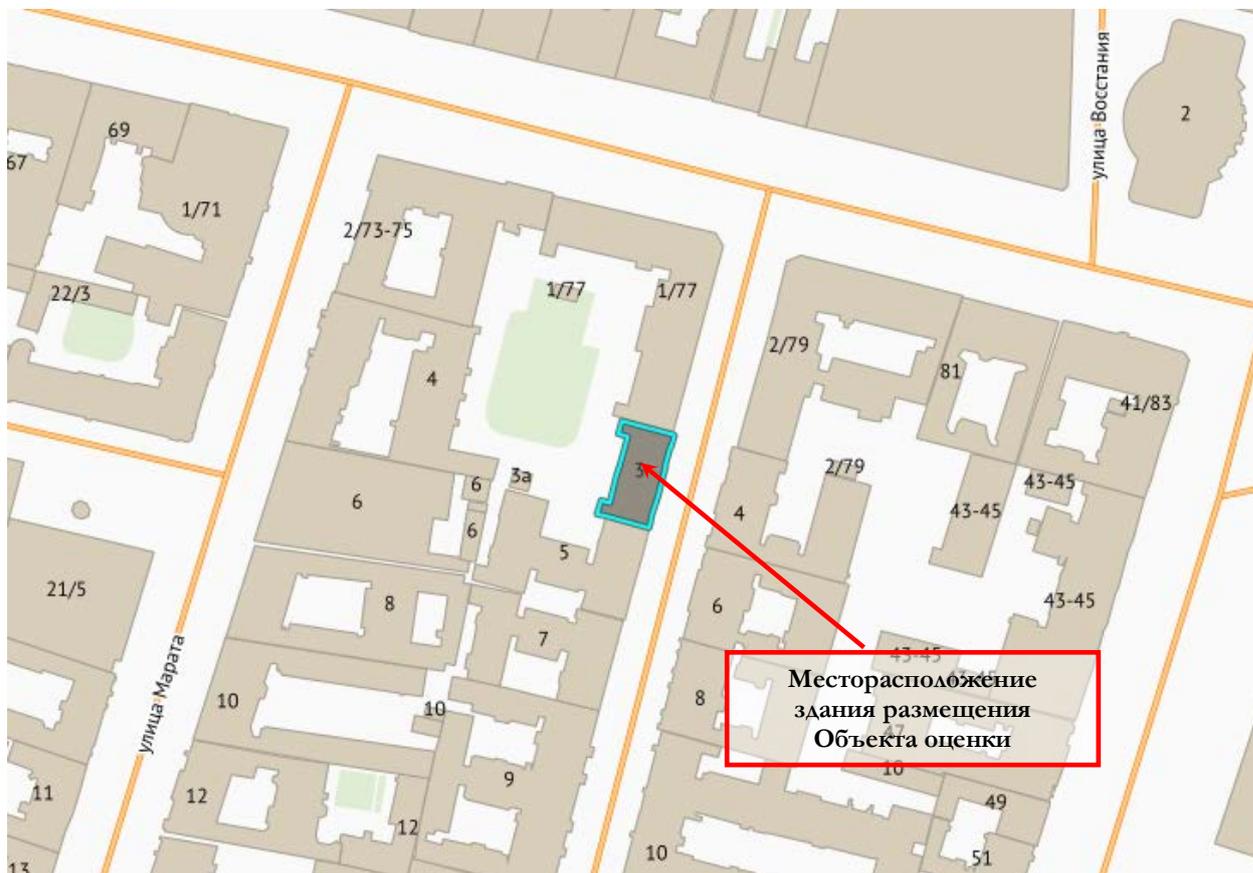
### 2.1. Карта местоположения Объекта оценки



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>

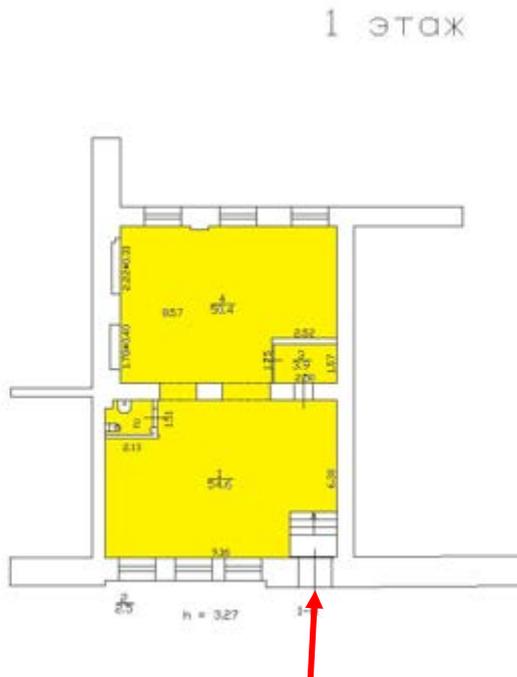
Кадастровый номер	78:31:0001131:3018
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1878
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	1896,8
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001131:4275
Общая площадь, кв. м	111,4
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Высота помещения, м.	3,27
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	отдельный с улицы
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение и водоотведение
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, в ч.п.3 водомерный узел (см. фото №23)
Наличие перепланировок	визуально 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>

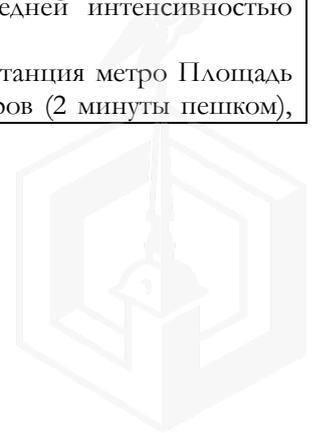
## План помещения

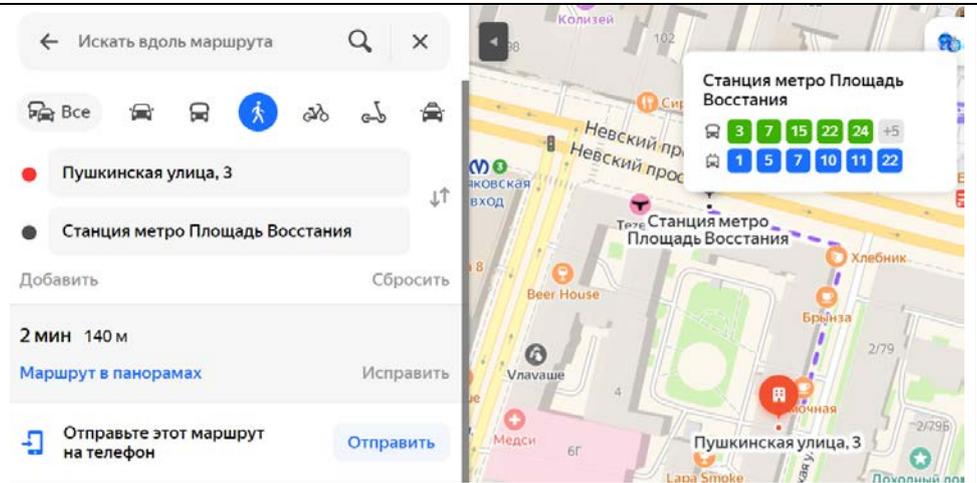


— вход в Объект оценки (общий со двора);

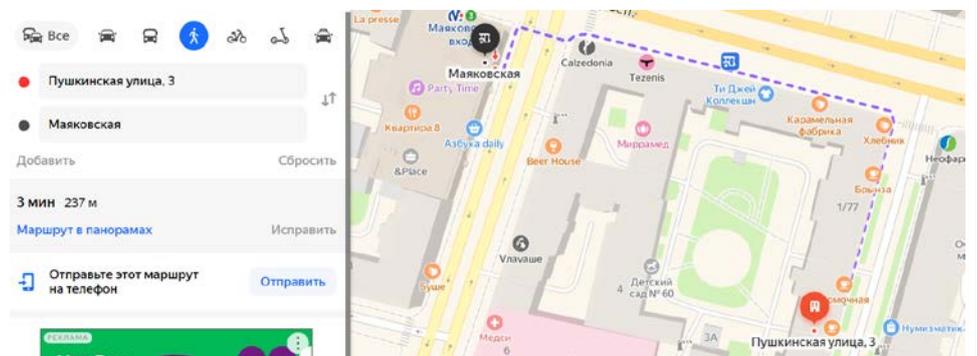
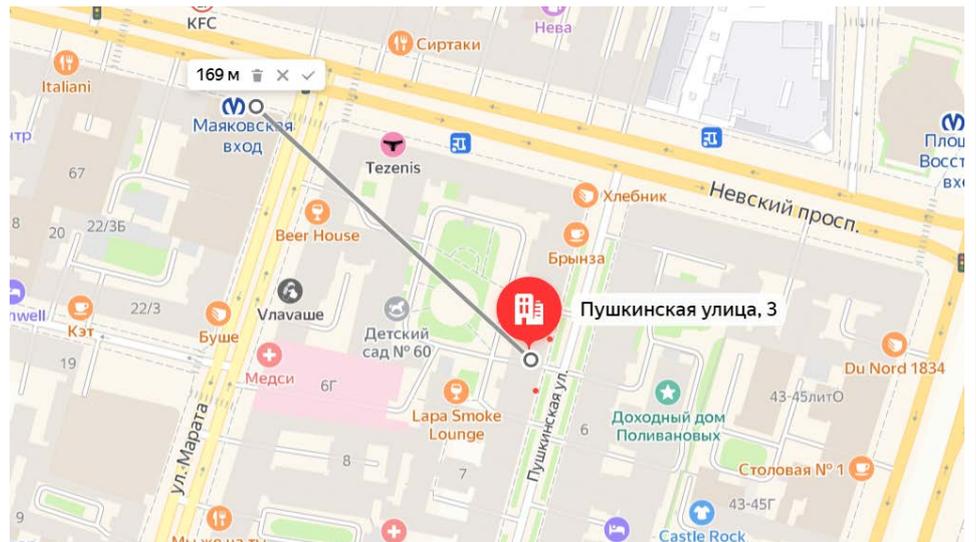
### 2.4. Описание локального окружения

<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 на расстоянии менее 100 метров до Невского проспекта.</p> <p>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 (кафе «Брынза», «Хлебник», «Bros BurritoS» 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».</p> <p>В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ. В частности, во дворе здания расположения объекта оценки находится детский сад №60.</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. 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 140 метров (2 минуты пешком),</p>





Ближайшая станция метро «Маяковская» расположена на расстоянии 169 метров по прямой или около 250 метров (3 минуты) пешком



## 2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 12 июля 2022 г. №КУВИ-001/2022-116711385, ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 14.07.2022 № 07-2206/22-0-1 объект, находящийся по адресу: г.Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 3, литера А на основании Приказа председателя КГИОП №15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Шувалова, Гершельмана, Брока, Адельсона, П.Ю. Сюзора».

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  
(Невский проспект)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Восстания)

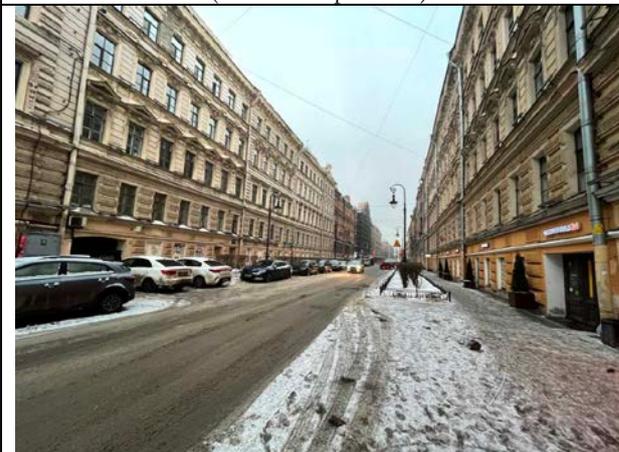


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Пушкинская)



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. Адрес Объекта оценки



Фото 13. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 14. Входная и оконная группа Объекта оценки



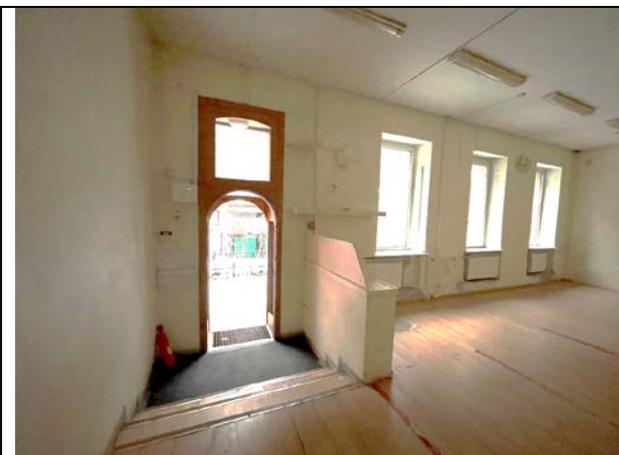


Фото 15. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние 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



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



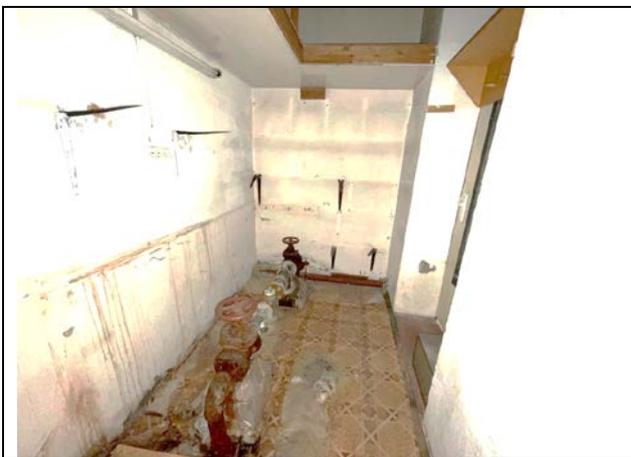


Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки

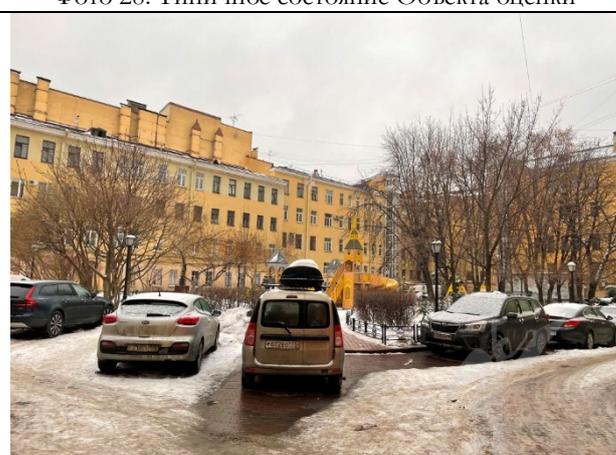


Фото 30. Внутри дворовая территория Объекта оценки



## 2.6. Акт осмотра помещений

### А К Т контрольного осмотра помещения от 21 «декабря» 2022 года

1. Адрес объекта:  
г. Санкт-Петербург, Пушкинская ул., д. 3, лит. А, пом. 1-Н
2. Данные по помещению:

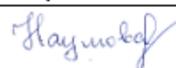
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001131:4275	111,4	1	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Отдельный вход с улицы
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.
- В помещении находится водомерный узел.

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 1-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Пушкинской улице в доме №3, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь помещения составляет 111,4 кв. м. У помещения имеется отдельный вход с улицы. 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. В непосредственной близости (менее 100 метров) находится Невский проспект с очень высокими потоками 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 (кафе «Брызза», «Хлебник», «Bros BurritoS» 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 торгового (сервисного) назначения.

### 4. Результаты проведения оценки\*

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>26 200 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	235 189
Диапазон стоимости, руб.	23 580 000 – 28 820 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	21 833 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	195 990

\* 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

