

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

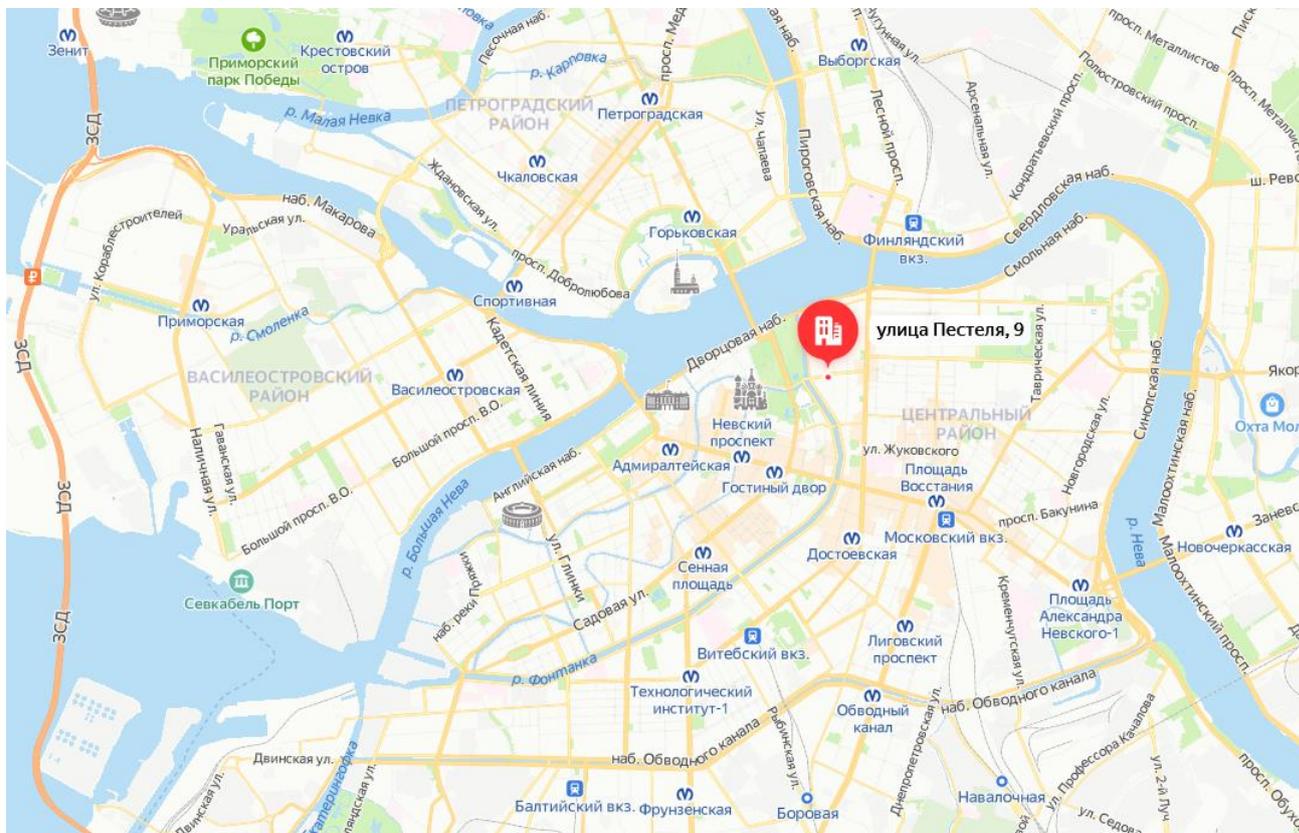
Санкт-Петербург, улица Пестеля, дом 9, литера. В, помещение 55-Н

1. Данные об отчете

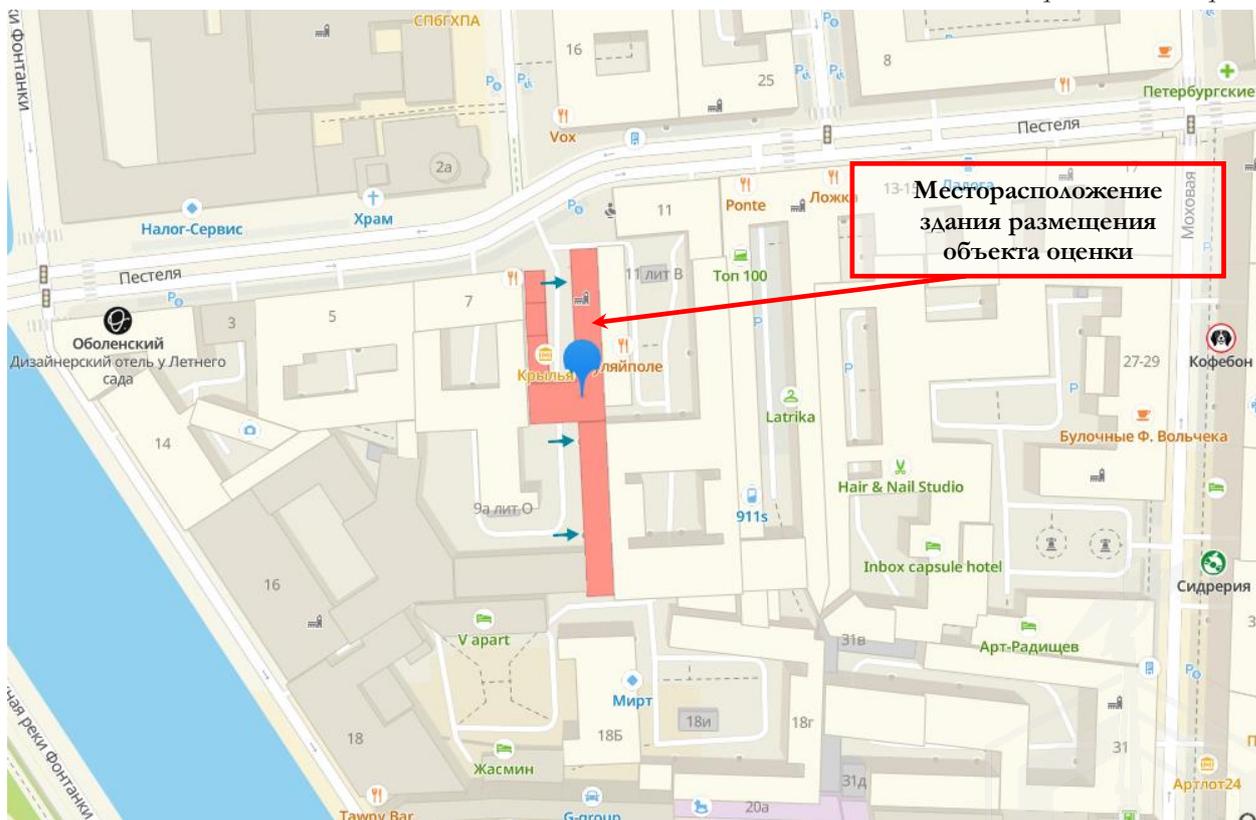
- 1.1. Дата проведения оценки: 22 февраля 2023 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС

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

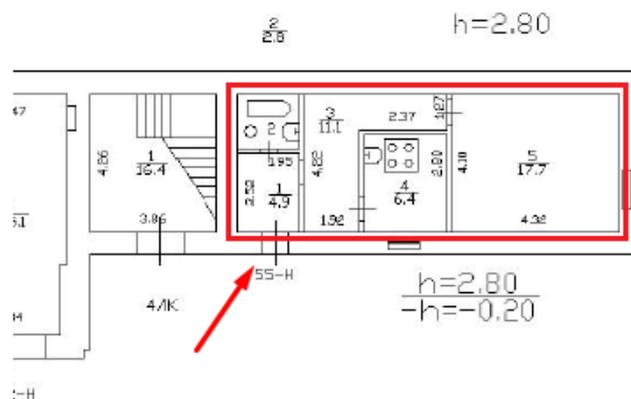
Кадастровый номер	78:31:0001189:2042
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1867
Год последнего кап. ремонта	н/д
Количество этажей	7, в том числе 1 подземный
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенно-пристроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001189:3398
Общая площадь, кв. м	42,9
Занимаемый объектом этаж	цокольный с заглублением 0,2 м
Высота помещения	2,8 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	отдельный вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление
Наличие перепланировок	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 07.06.2022 г. в помещении имеются следующие перепланировки: <ul style="list-style-type: none"> <li>• перегородка между ч.п.1 и ч.п.2 демонтирована, установлена новая деревянная перегородка с дверью;</li> <li>• перегородка между ч.п.1 и ч.п.3 частично демонтирована;</li> <li>• перегородка между ч.п.3 и ч.п.4 частично демонтирована;</li> <li>• оконные проемы в ч.п.3, 4, 5 зашиты.</li> </ul>
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

### План помещения

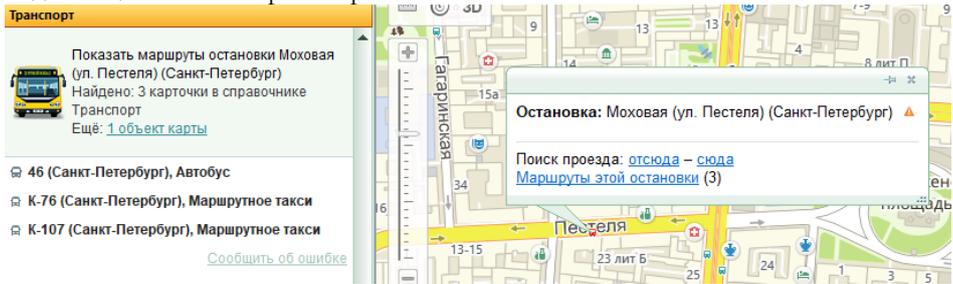
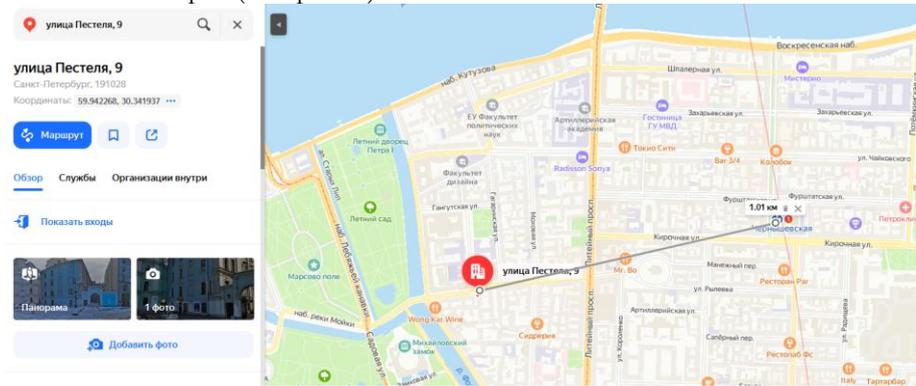


-  — границы Объекта оценки;  
 — вход в Объект оценки (отдельный со двора)

### 2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии улицы Пестеля. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (магазин сувениров и подарков «Этно лавка» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (лечебно-диагностический центр «Гран», Жилкомсервис №1 Центрального района, арт-галерея Крылья и другие). Помещения на верхних этажах используются как жилые.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-7-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.

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

Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В непосредственной близости расположены Инженерный сквер, Михайловский сад, Летний сад, Марсово поле, а также множество небольших скверов и садов. В районе расположения Объекта оценки находится множество объектов социального назначения (дошкольные образовательные учреждения, школы и другие), расположено также множество учреждений культуры и искусства, в частности, Русский музей и Инженерный замок, музей Штиглица.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность движения транспорта и пешеходных потоков улицы Пестеля характеризуется как средняя. Локальное местоположение Объекта (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «улица Пестеля» расположена недалеко от здания расположения Объекта оценки, где курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>От ближайшей станции метро «Чернышевская» Объект находится на удалении около 1 010 метров (по прямой).</p> 

### 2.3.3. Обременения объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 17.05.2022г. № КУВИ-001/2022-74296306, зарегистрировано ограничение прав и обременение объекта: объект культурного наследия, дата государственной регистрации 01.04.2022, номер регистрации 78:31:0001189:3398-78/011/2022-2, на основании Закона Санкт-Петербурга, от 05.07.1999 г. № 174-27.

Согласно Письму КГИОП от 23.03.2022 № 01-43-7618/22-0-1, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Пестеля, дом 9, литера В, помещение 55-Н на основании Закона Санкт-Петербурга "Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения" от 05.07.1999 № 174-27 **относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "Писарский флигель с типографией", входящий в состав ансамбля "Особняк Кочубея В.П. (комплекс зданий Министерства внутренних дел)".**

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.

Согласно Письму КГИОП от 21.07.2022 № 01-43-16492/22-0-1, в отношении нежилого помещения 55-Н, расположенного в объекте культурного наследия регионального значения «Писарский флигель с типографией», в составе объекта культурного наследия регионального значения «Особняк Кочубея В.П. (комплекс зданий Министерства внутренних дел)» по адресу: Санкт-Петербург, улица Пестеля, дом 9, литера В (далее – Объект), выдано следующее заключение КГИОП об условиях конкурса, предусмотренного Федеральным

законом от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества»:

Распоряжением КГИОП от 10.08.2016 № 40-197 утверждено охранное обязательство собственника или иного законного владельца Объекта (далее – охранное обязательство). Пунктом 25 охранного обязательства определен перечень необходимых работ по сохранению Объекта, а также сроки их выполнения:

- в течении 60 месяцев со дня утверждения охранного обязательства выполнить реставрацию фасадов Объекта на основании задания и разрешения КГИОП, в соответствии с проектной документацией, согласованной КГИОП.

Учитывая изложенное, условиями конкурса необходимо предусмотреть выполнение указанных требований охранного обязательства.

Акт отнесения помещения, расположенного в Здании, к объекту культурного наследия, находящегося в неудовлетворительном состоянии, в КГИОП отсутствует.

### Фотографии объекта оценки

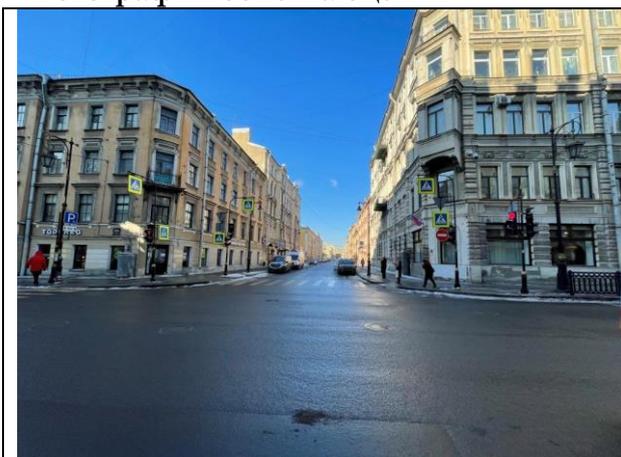


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гагаринская улица)

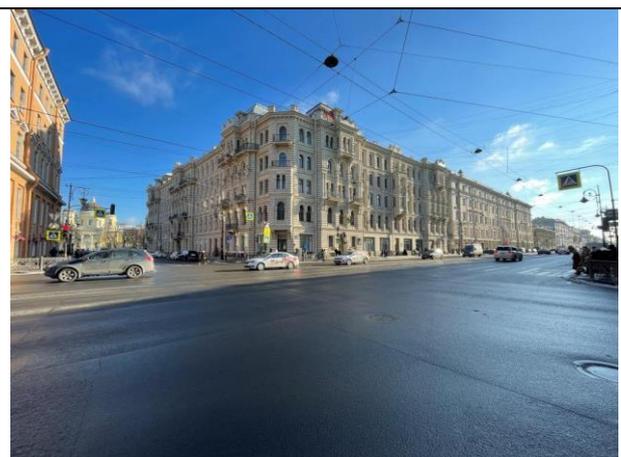


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Пестеля и Литейный проспект)

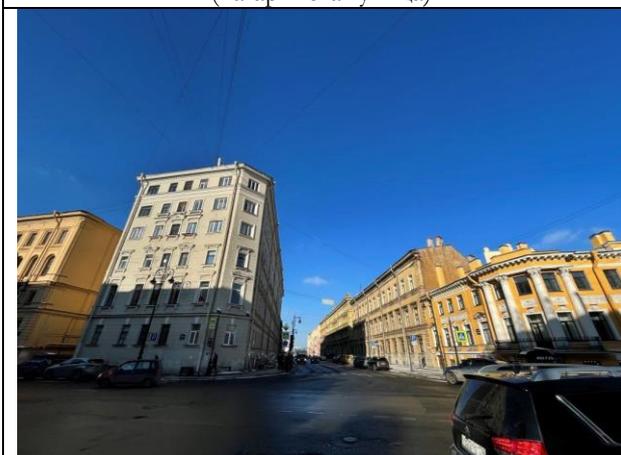


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (вид на улицу Гагаринская и Чайковского)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Оружейника Фёдорова)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Чайковского)

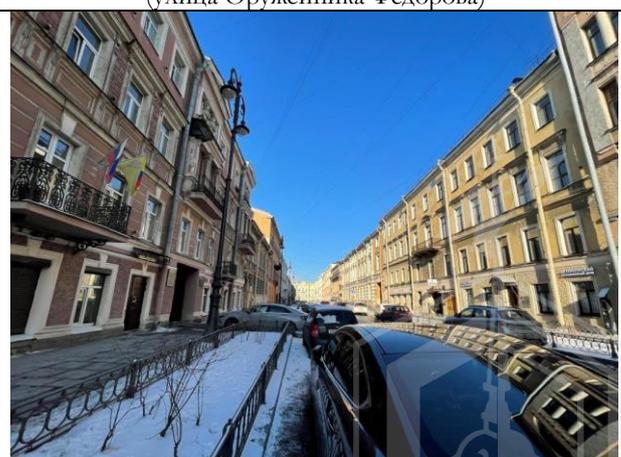


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Моховая улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(набережная реки Фонтанки)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Пестеля)

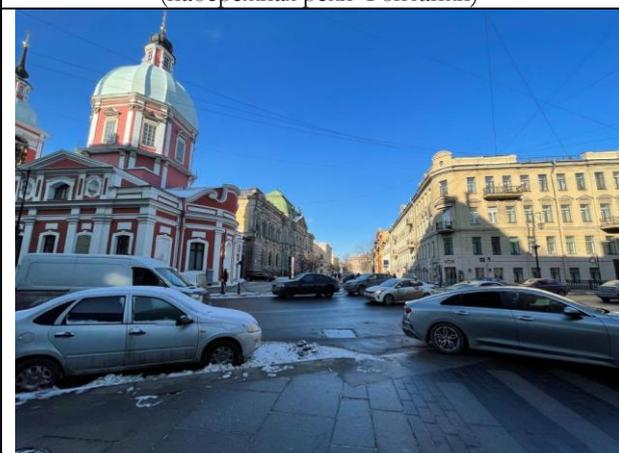


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Соляной переулок)

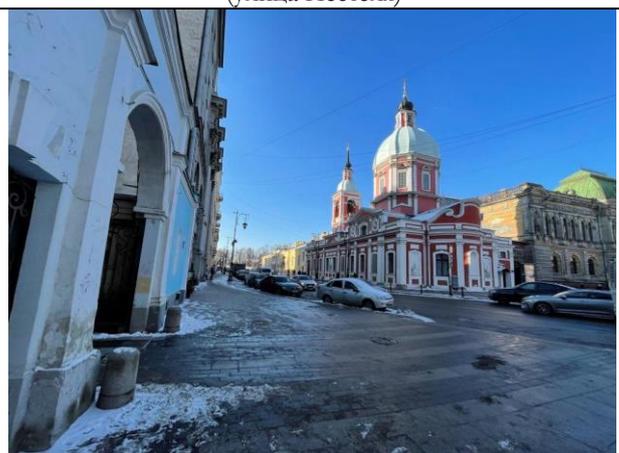


Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Пестеля)



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки

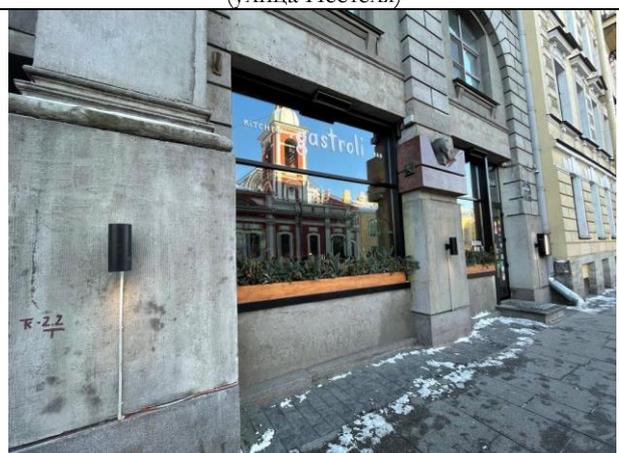


Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 15. Адрес Объекта оценки



Фото 16. Вид здания Объекта оценки

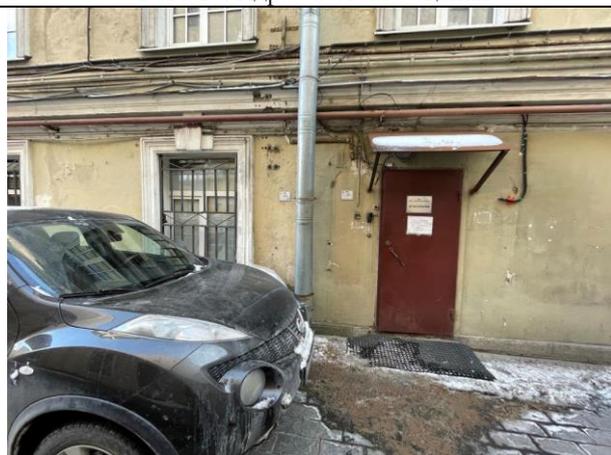


Фото 17. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 18. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 19. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 20. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 21. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 22. Вид здания объекта оценки, входная группа Объекта оценки



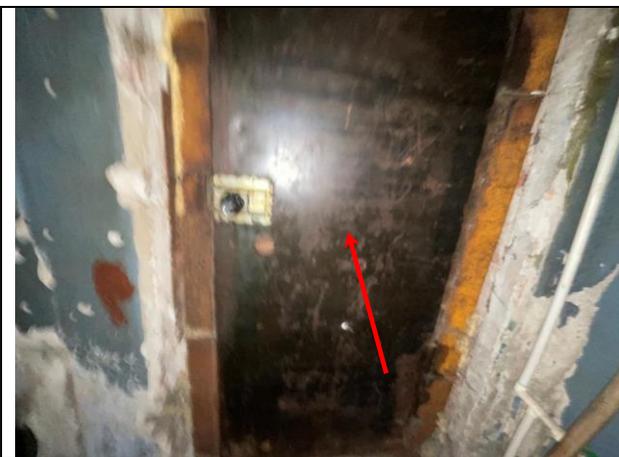


Фото 23. Входная группа Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки

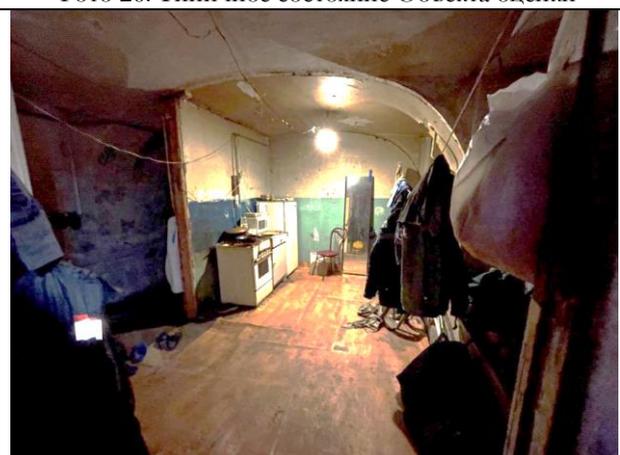


Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



## 2.3.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 22 «февраля» 2023 года

1. Адрес объекта:  
Санкт-Петербург, улица Пестеля, дом 9, литера. В, помещение 55-Н
2. Данные по помещению:

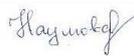
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:31:0001189:3398	42,9	цокольный	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



## 2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 55-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на улице Пестеля в доме № 9, литера В.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный. Площадь составляет 42,9 кв.м. Вход в помещение отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект инженерно обеспечен (электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление).
- Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность движения транспорта и пешеходных потоков улицы Пестеля характеризуется как средняя. Локальное местоположение Объекта (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии улицы Пестеля. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (магазин сувениров и подарков «Этно лавка» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (лечебно-диагностический центр «Гран», Жилкомсервис №1 Центрального района, арт-галерея Крылья и другие). Помещения на верхних этажах используются как жилые.
- Ближайшая станция метро «Чернышевская», согласно данным Яндекс-Карты, расположена на расстоянии около 1010 м от Объекта оценки.

Вышесказанное, а именно характеристики локального местоположения, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного (универсального коммерческого) назначения.

## 2.5. Результаты проведения оценки\*

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>3 700 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	86 247
Диапазон стоимости, руб.	3 330 000 – 4 070 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 083 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	71 873

\* 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.

Кроме того, необходимо отметить, что Объект оценки в 2022 году и в январе 2023 года<sup>3</sup> выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

<sup>2</sup>Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

<sup>3</sup> <https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=118942003>  
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=124009003>

