

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

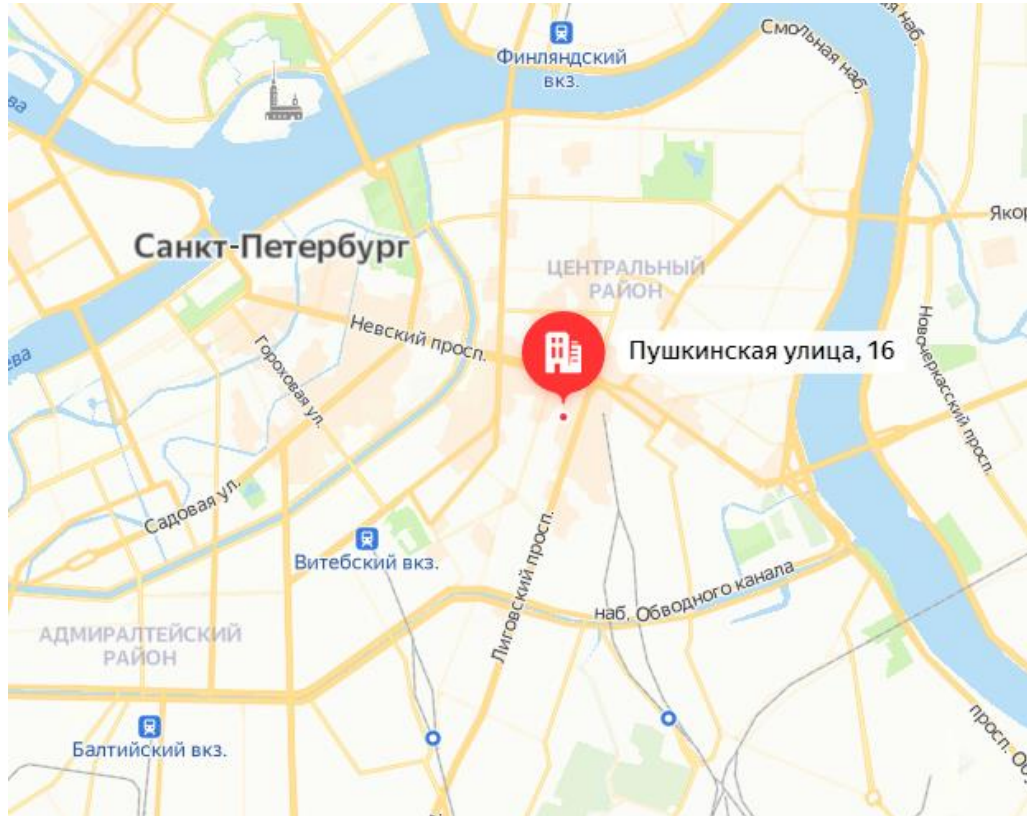
Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 16, литера А, помещение 4-Н

1. Данные об отчете

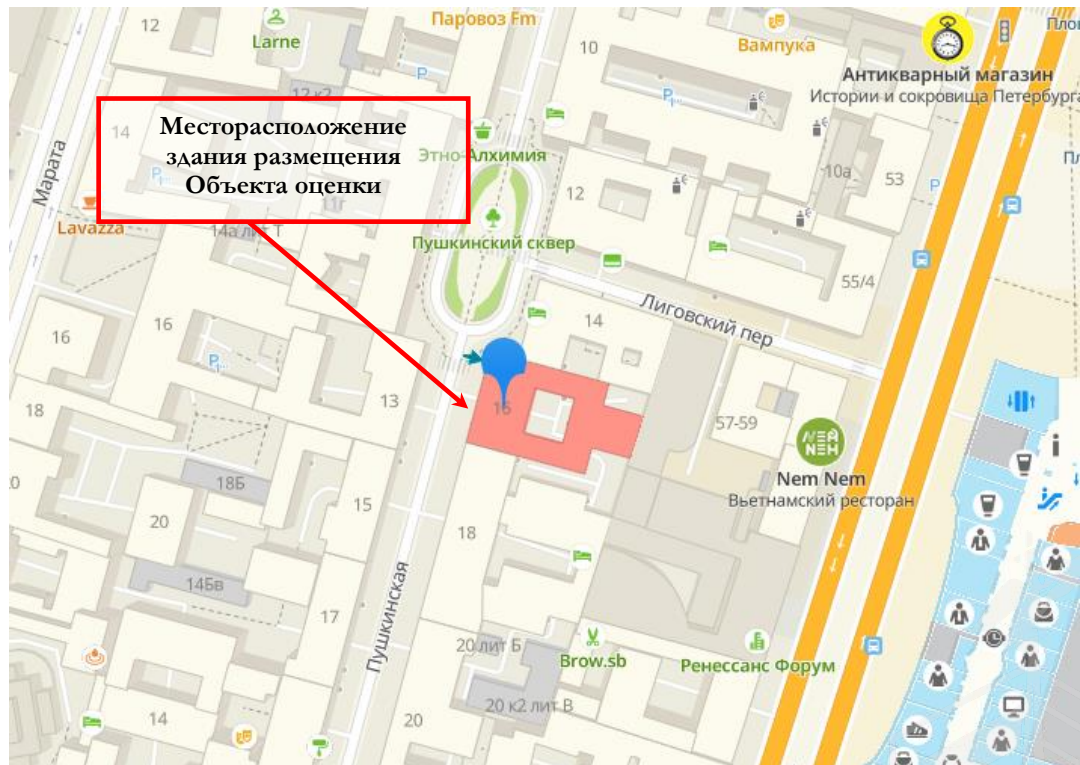
1.1. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

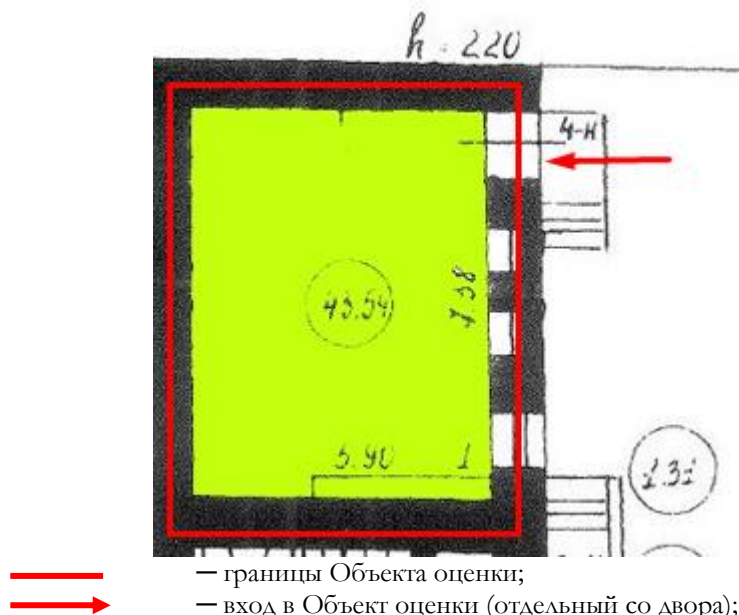
## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки<sup>1</sup>

Кадастровый номер	78:31:0001046:2004
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	4 512
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

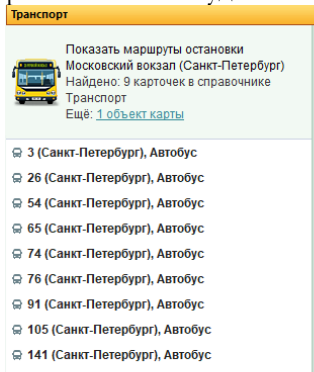
## 2.3. Описание встроенного помещения

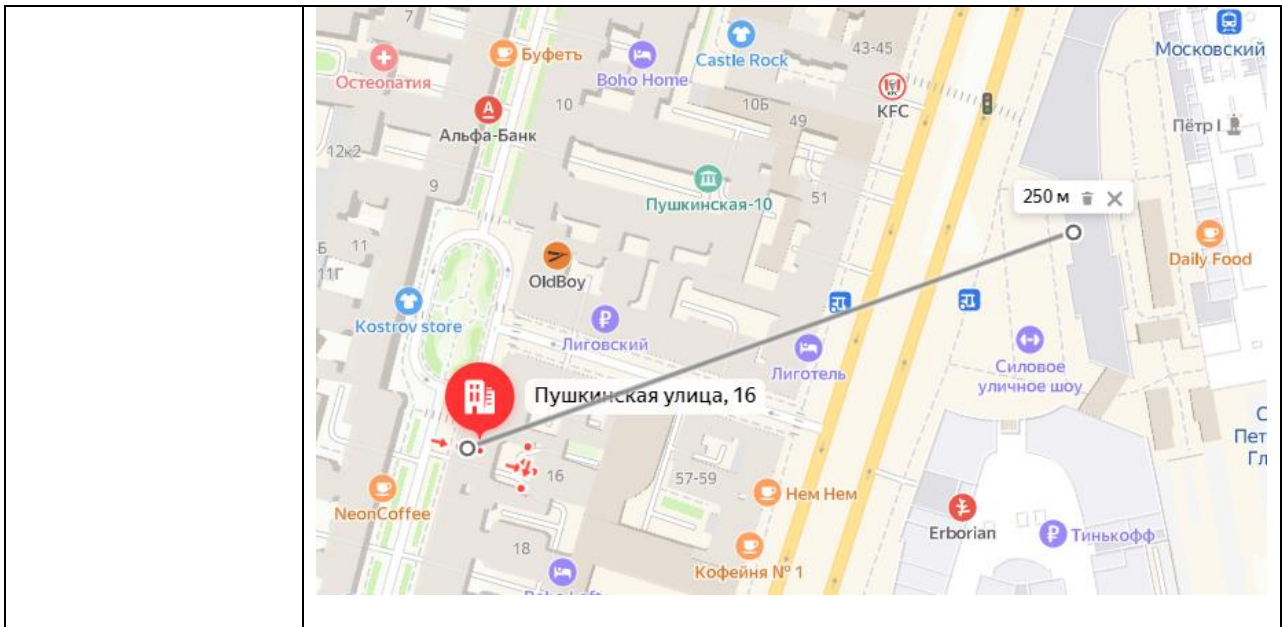
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	В соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН от 02.03.2022г. №КУВИ-001/2022-28438276
Кадастровый номер объекта	78:31:0001046:2414	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 02.03.2022г. №КУВИ-001/2022-28438276
Общая площадь, кв. м	43,5	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 02.03.2022г. №КУВИ-001/2022-28438276
Занимаемый объектом этаж	подвал	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.03.2022г. №КУВИ-001/2022-28438276
Высота помещения, м.	2,2	В соответствии с планом этажа
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное	В соответствии с результатом визуального осмотра
Оконные проемы	есть	В соответствии с планом этажа и результатом визуального осмотра
Вход	отдельный со двора через приямок	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 14.02.2022 г., планом этажа и результатом визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление,	В соответствии с письмом Жилищного агентства Центрального района Санкт-Петербурга №17-438/22-0-1 от 09.03.2022 г., инженерные коммуникации на объекте имеются
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 14.02.2022 г. и результатом визуального осмотра
Наличие перепланировок	в помещении проходят транзитные трубы, и имеются перепланировки: в стене между ч.п.1 пом. 4-Н и ч.п.1 пом. 5-Н оборудован лаз, оконные проемы в помещении зашиты	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 14.02.2022 г. и результатом визуального осмотра





## 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 Sestry 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. Пушкинская улица в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Московский вокзал» расположена на удалении около 3 минут пешком, где курсируют:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена на удалении около 250 м от Объекта оценки по прямой.</p>





## 2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.03.2022г. №КУВИ-001/2022-28438276, ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 11.10.2021 № 07-8372/21-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 16, литера А, помещение 4-Н на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом А.М. и Г.И. Мерц , Е.И. Араповой , Е.И. Гепнер , З.И. Завадского».

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.

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинская ул., д. 16, литера А, пом. 4-Н обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом А.М. и Г.И. Мерц, Е.И. Араповой, Е.И. Гепнер, З.И. Завадского», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»
- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

### Фотографии Объекта оценки

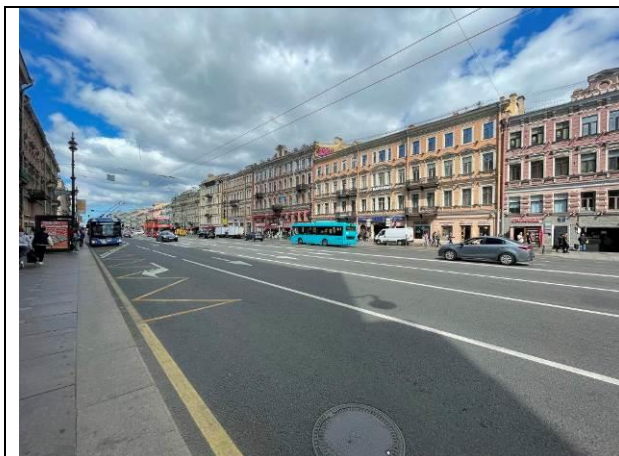


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Лиговский проспект)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Лиговский переулок)

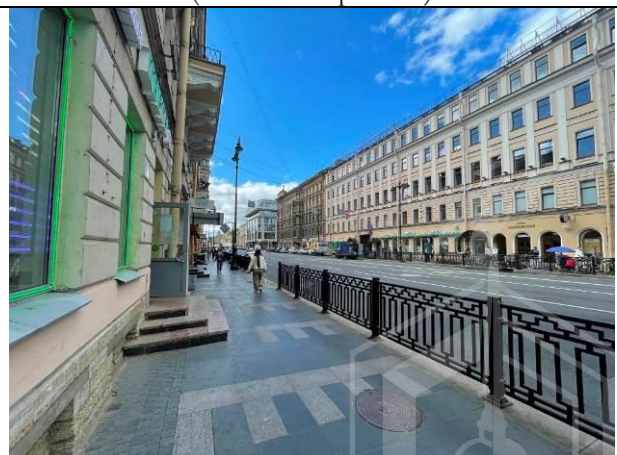


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Марата)





Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Восстания)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Коломенская улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Кузнечный переулок)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Пушкинская улица)



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. Адрес Объекта оценки



Фото 22. Вид здания Объекта оценки



Фото 23. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 24. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 25. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 26. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 27. Входная группа Объекта оценки

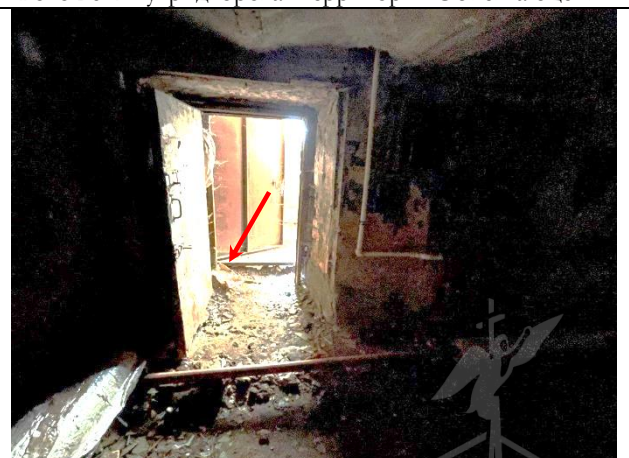


Фото 28. Входная группа Объекта оценки







Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки, оконная группа Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки







Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки





## 2.6. Акт осмотра помещений

### А К Т контрольного осмотра помещения от 11 июля 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Пушкинская улица, дом 16, литера. А, помещение 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	78:31:0001046:2414	43,5	подвал	*	+	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: отдельный со двора через приямок;
- Состояние: неудовлетворительное;
- Коммуникации: по данным визуального осмотра.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 14 февраля 2022 года в помещении проходят транзитные трубы и имеются перепланировки: в стене между ч.п.1 пом. 4-Н и ч.п.1 пом. 5-Н оборудован лаз. Оконные проемы защищены.

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 №16, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Площадь помещения составляет 43,5 кв. м. У помещения имеется отдельный вход со двора. Состояние Объекта оценки характеризуется как неудовлетворительное. Инженерные коммуникации на объекте имеются. Есть оконные проемы.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется средним уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- 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 самого помещения, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного (универсального коммерческого) назначения.

### 4. Результаты проведения оценки \*

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>2 700 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	62 069
Диапазон стоимости, руб.	2 430 000 – 2 970 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 250 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	51 724

\*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 выставлялся на торги<sup>3</sup> 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=125342003>  
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=121406003>  
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=130222003>  
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=136234003>

