

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Пушкинская, дом 9, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 186,3 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001131:4288, цокольный этаж;

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Пушкинская, дом 9, литера А, помещение 15-Н, общая площадь 7,5 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001131:4292, цокольный этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 30.10.2023.

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА: право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

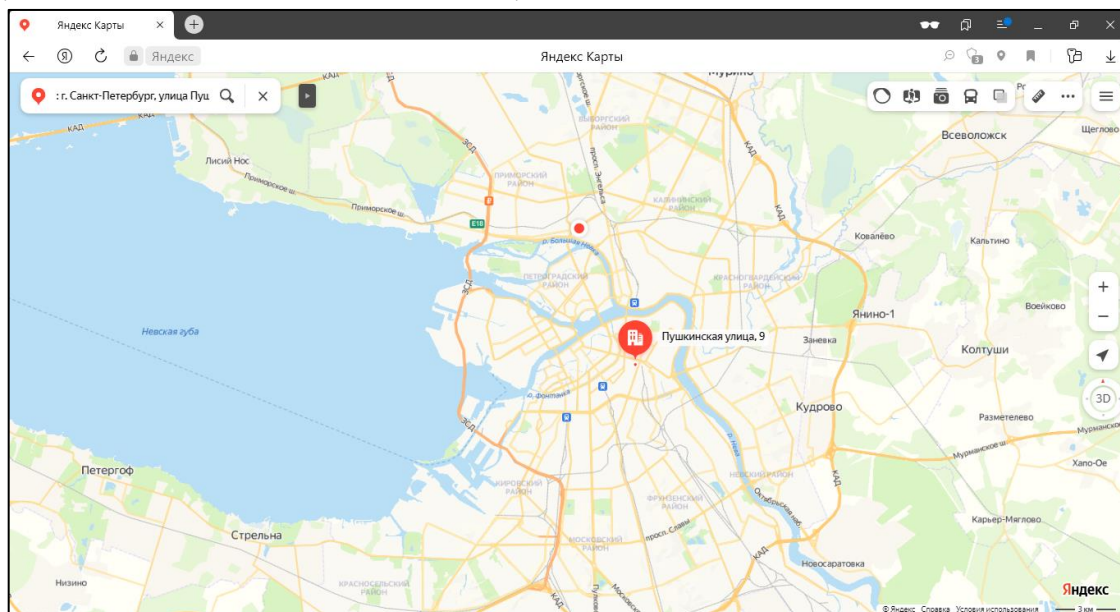


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

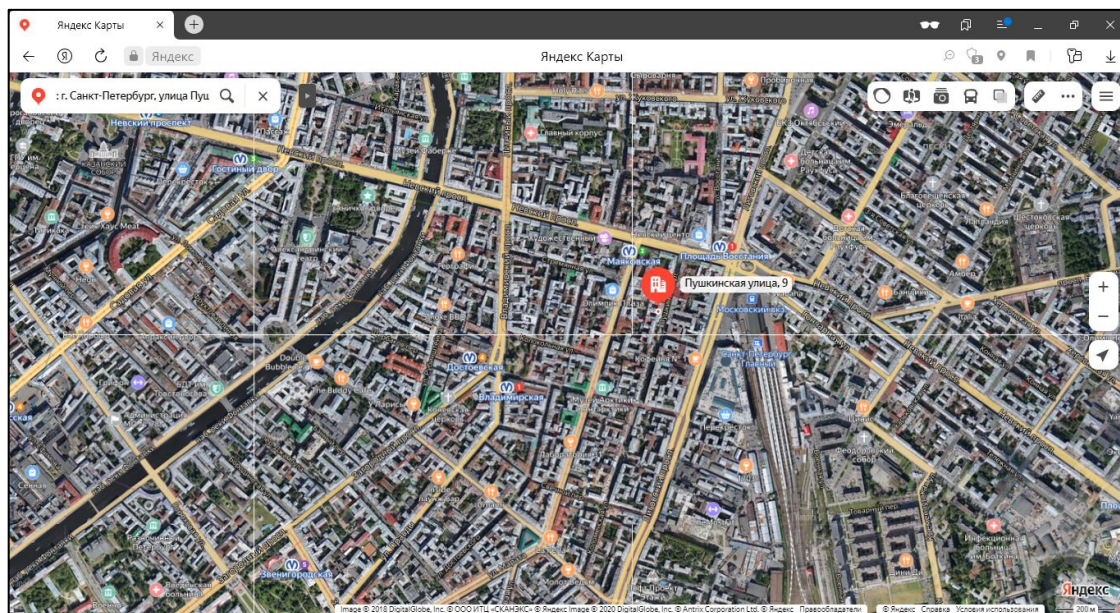
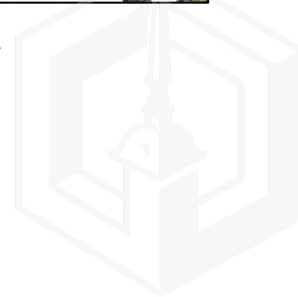


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Показатель	Характеристики	
Адрес	г. Санкт-Петербург, улица Пушкинская, дом 9, литера А, помещение 1-Н	г. Санкт-Петербург, улица Пушкинская, дом 9, литера А, помещение 15-Н
Тип помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	186,3	7,5
Кадастровый номер	78:31:0001131:4288	78:31:0001131:4292
Кадастровая стоимость, руб.	25 961 647,55	86 879,70
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	139 353,99	11 583,96
Наименование	Нежилое помещение	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Цокольный	Цокольный
Высота помещения, заглубление, м.	2,6 (1,14 - заглубление)	2,6 (1,14 - заглубление)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-01-130/2001-612.1 от 03.07.2001	Собственность № 78:31:0001131:4292-78/082/2021-1 от 12.04.2021
Вход	2 отдельных со двора	1 общий с помещения 1-Н
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения (канализация)	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения (канализация)
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки. В результате осмотра объекта оценки визуально были выявлены следующие перепланировки: заложен вход в помещение 15-Н из ч.п. 1 ведущий во двор, оборудован дверной проем из ч.п. 1 пом. 15-Н в ч.п. 2 пом. 1-Н. Также в ч.п. 7 и 8 пом. 1-Н было выявлено переоборудование: демонтированы дверные полотна и унитаза. В ч.п.2 пом. 1-Н оборудован оконный проем. Наружные границы объекта не изменены. Общее состояние хорошее.	
Состояние объекта	Хорошее (стандартная отделка)	Хорошее (стандартная отделка)
Текущее использование	Помещение используется третьими лицами	Помещение используется третьими лицами



Помещение
Дата обновления информации: 16.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001131:4288
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Пушкинская, д. 9, литера. А, пом. 1-Н
Площадь, кв.м	185.6
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	25961647.55
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:31:1131:2013:102:22
Кадастровый номер	78:1131:0:24:10

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-130/2001-612.1 от 03.07.2001
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Иные ограничения (обременения) прав № 78-78-01/0661/2007-228

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки (пом. 1-Н)

Помещение
Дата обновления информации: 28.12.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001131:4292
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, улица Пушкинская, дом 9, литера А, помещение 15-Н
Площадь, кв.м	7.5
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	86879.70
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:31:1131:2013:102:14
-------------------	------------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:31:0001131:4292-78/082/2021-1 от 12.04.2021
---	---

Рисунок 4. Справочная информация по Объекту оценки (пом. 15-Н)





Рисунок 5. Расположение объекта на плане этажа



Рисунок 6. План помещений 1-Н, 15-Н

Согласно Распоряжению КИО от 17.12.2021 № 2931-РЗ «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинская ул., д. 9, литера А, пом. 1-Н, пом. 15-Н», п. 2.1 способ приватизации объектов: продажа государственного имущества на аукционе единым лотом. Таким образом, общая площадь объекта оценки составит 193,8 кв. м.

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Центральном районе г. Санкт-Петербурга.

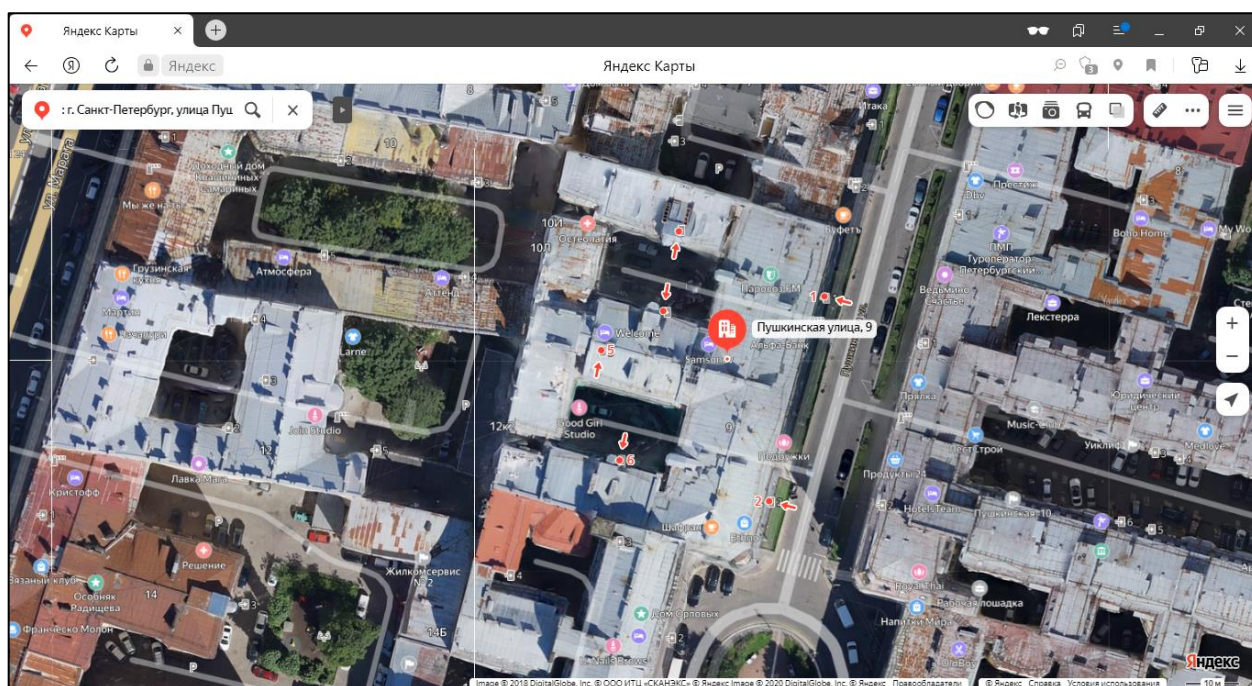


Рисунок 7. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

Окружение объекта оценки представлено преимущественно жилой застройкой: многоквартирными домами с коммерческими помещениями на первых и других этажах, объектами социальной и культурно исторической инфраструктуры.

В ближайшем окружении расположены: объекты общепита (кафе, рестораны, бары), общественный культурный центр «На Пушкинской-9», музеи, агентство недвижимости «Итака», медицинский центр «Остеопатия», отделения банков, детский сад, гостиницы хостелы, магазины и другие объекты. На расстоянии около 100 метров от здания, в котором расположен «Пушкинский сквер».

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали – Невского проспекта (на расстоянии около 500 метров)

Ближайшая станция метро «Маяковская» располагается в 3 минутах (350 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выписками из ЕГРН № КУВИ- 002/2021-115990721 от 02.09.2021 г. и № КУВИ-002/2021-115992052 от 02.09.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: Санкт-Петербург, ул. Пушкинская, д. 9, литера. А, пом. 1-Н и 15-Н не зарегистрировано.

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-31650 от 27.09.2021 рассматриваемый объект не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООН № 07-7092/21-0-1 от 02.09.2021 г. объекты, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Пушкинская, д. 9, литера. А, относятся к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Р. К. Сан-Галли».

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.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Вход во двор под арку



Фото № 5 – Дворовая территория



Фото № 6 – Отдельный вход в помещение 1-Н



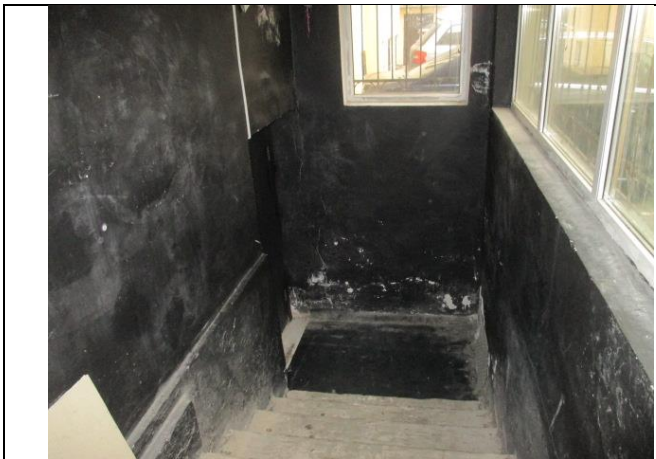


Фото № 7– Вход в помещение 1-Н



Фото № 8– Вход в помещение 1-Н



Фото № 9– Отдельный вход в помещении 1-Н



Фото № 10– Общий вход, ведущий к помещению 15-Н



Фото № 11–Вход в помещение 15-Н



Фото № 12– Внутреннее состояние помещений



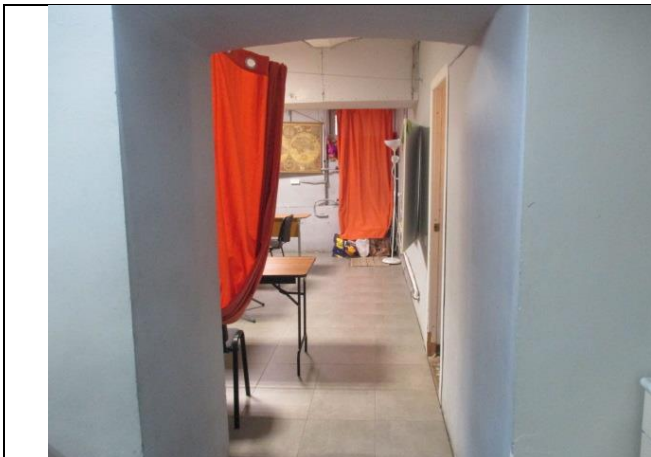


Фото № 13– Внутреннее состояние помещений



Фото № 14– Внутреннее состояние помещений



Фото № 15– Внутреннее состояние помещений

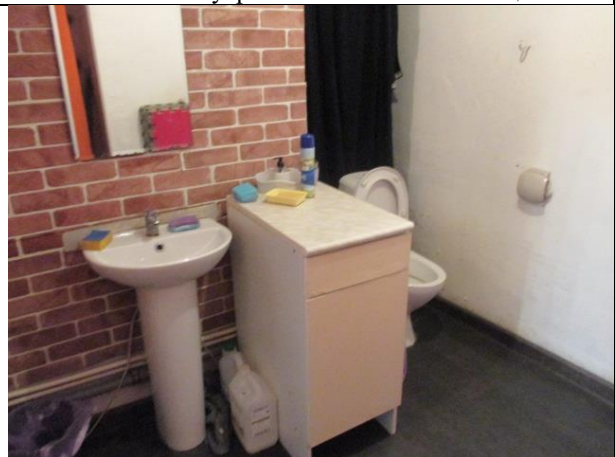


Фото № 16– Внутреннее состояние помещений



Фото № 17– Внутреннее состояние помещений



Фото № 18– Внутреннее состояние помещений



Фото № 19– Внутреннее состояние помещений



Фото № 20– Внутреннее состояние помещений





Фото № 21– Внутреннее состояние помещений



Фото № 22– Внутреннее состояние помещений



Фото № 23– Внутреннее состояние помещений



Фото № 24– Внутреннее состояние помещений

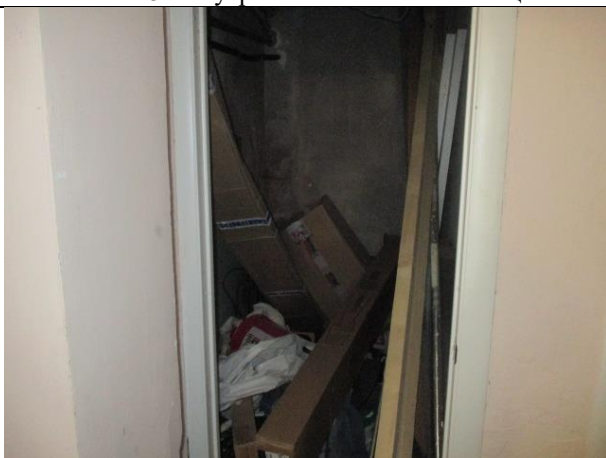


Фото № 25– Внутреннее состояние помещений

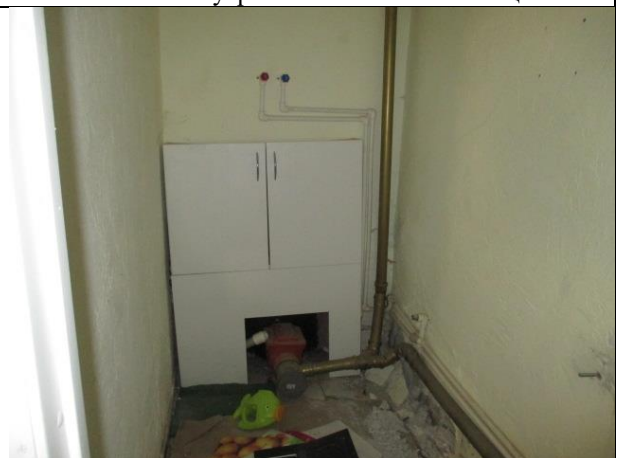


Фото № 26– Внутреннее состояние помещений



АКТ

контрольного осмотра нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Пушкинская, дом 9, литера А, помещение 1-Н и помещение 15-Н

Параметр	Значение	
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, улица Пушкинская, дом 9, литера А, помещение 1-Н г. Санкт-Петербург, улица Пушкинская, дом 9, литера А, помещение 15-Н	
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Пушкинская, дом 9, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 186,3 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001131:4288, цокольный этаж	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Пушкинская, дом 9, литера А, помещение 15-Н, общая площадь 7,5 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001131:4292, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объектов произведен — 30.10.2023, при дневном освещении.	
Вход	2 отдельных со двора	1 общий
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения (канализация)	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения (канализация)
Дополнительные сведения	Согласно Распоряжению КИО от 17.12.2021 № 2931-РЗ «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Пушкинская ул., д. 9, литера А, пом. 1-Н, пом. 15-Н», п. 2.1 способ приватизации объектов: продажа государственного имущества на аукционе единым лотом. Таким образом, общая площадь объекта оценки составит 193,8 кв. м	
Наличие перепланировок	В результате осмотра объекта оценки визуально были выявлены следующие перепланировки: заложен вход в помещение 15-Н из ч.п. 1 ведущий во двор, оборудован дверной проем из ч.п. 1 пом. 15-Н в ч.п. 2 пом. 1-Н. Также в ч.п. 7 и 8 пом. 1-Н было выявлено переоборудование: демонтированы дверные полотна и унитазы. В ч.п.2 пом. 1-Н оборудован оконный проем. Наружные границы объекта не изменены.	
Состояние объекта	Хорошее (стандартная отделка)	
Использование на дату осмотра	Помещение используется третьими лицами	

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	30.10.2023



3. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

На основании предоставленных документов Заказчиком, а также принимая во внимание анализ мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что *наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является его использование в качестве объекта недвижимого имущества помещения свободного назначения.*

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка производится в условиях существенной неопределенности, вызванной, в том числе, внешними факторами, общей политической и социально-экономической обстановкой в Российской Федерации, которые могут вызывать негативные тенденции на рынке недвижимости и оказывать влияние на стоимость объекта оценки.

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС округленно
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Пушкинская, дом 9, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 186,3 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001131:4288, цокольный этаж;	85 036	16 480 000	102 374	19 840 000
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Пушкинская, дом 9, литера А, помещение 15-Н, общая площадь 7,5 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001131:4292, цокольный этаж				
Итого:	85 036	16 480 000	102 374	19 840 000
В том числе:				
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Пушкинская, дом 9, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 186,3 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001131:4288, цокольный этаж	85 036	15 842 229	102 374	19 072 198
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Пушкинская, дом 9, литера А, помещение 15-Н, общая площадь 7,5 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001131:4292, цокольный этаж	85 036	637 771	102 374	767 802

