

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

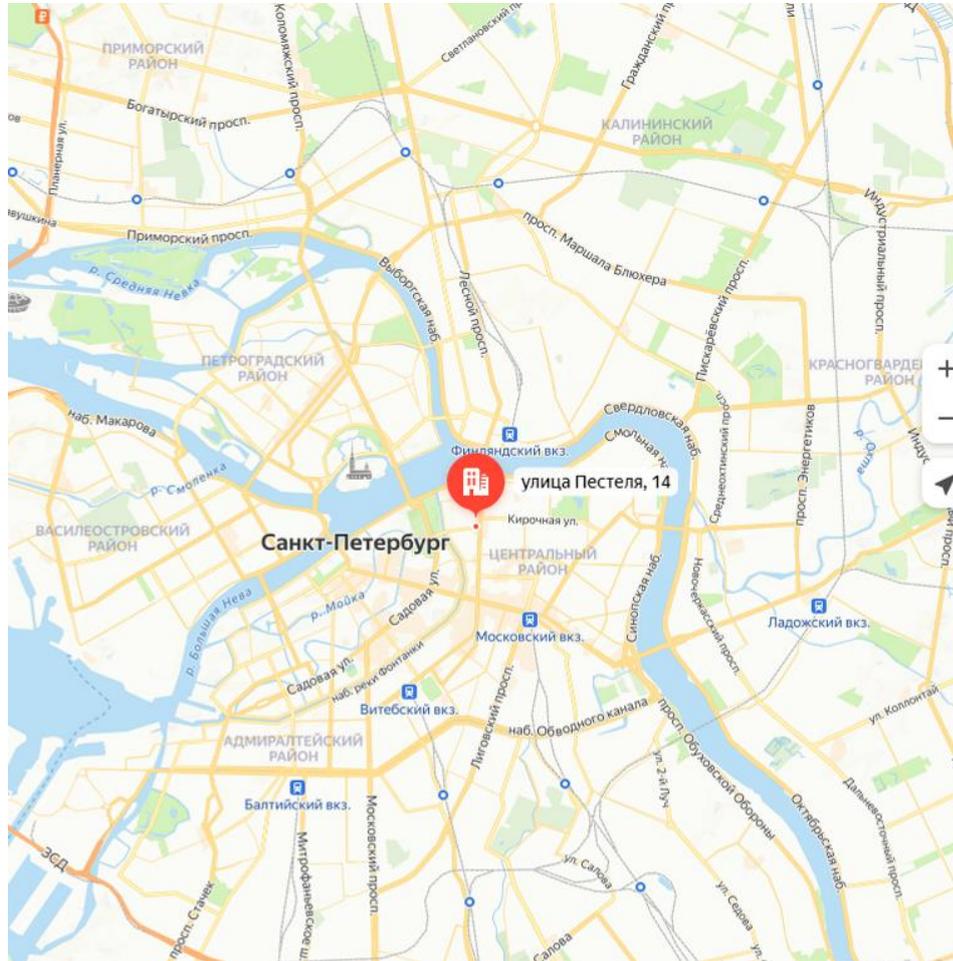
г. Санкт-Петербург, улица Пестеля, дом 14, литера. А, помещение 6-Н

1. Данные об отчете

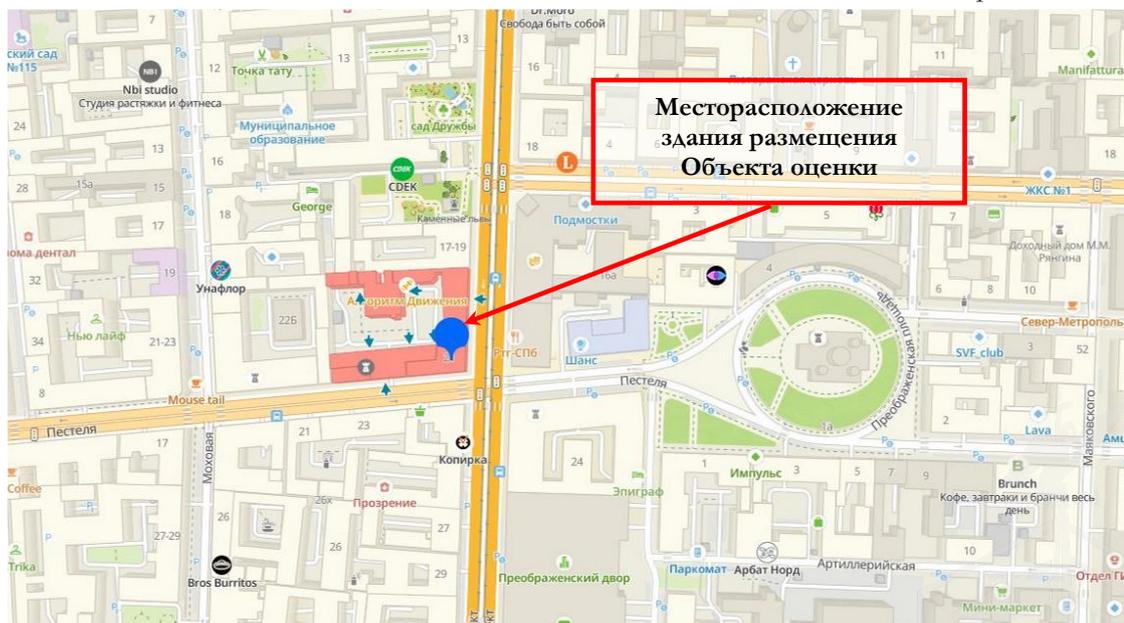
- 1.1. Дата проведения оценки: 16 января 2024 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

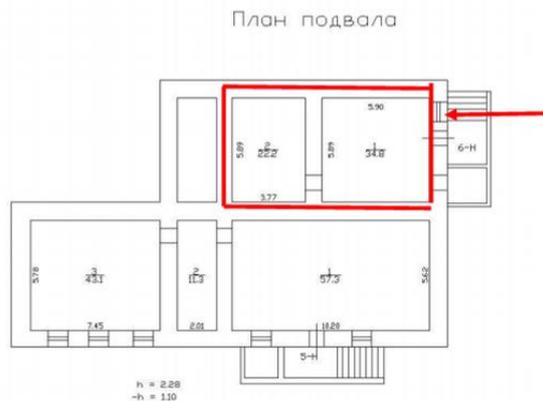
Кадастровый номер	78:31:0001194:2476
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1798
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 16.10.2023г. № КУВИ-001/2023-235271084
Кадастровый номер объекта	78:31:0001194:2747	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 16.10.2023г. № КУВИ-001/2023-235271084
Общая площадь, кв. м	57	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 16.10.2023г. № КУВИ-001/2023-235271084
Занимаемый объектом этаж	подвал	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 16.10.2023г. № КУВИ-001/2023-235271084
Высота помещения	2,28	согласно поэтажному плану
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 30.10.2023 г.
Оконные проемы	имеются	по данным визуального осмотра и согласно поэтажному плану
Вход	отдельный вход со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 30.10.2023 г.
Инженерные коммуникации	визуально выявлены только элементы электроснабжения	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 30.10.2023 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц в помещении проходят транзитные трубы	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 30.10.2023 г.
Наличие перепланировок	<ul style="list-style-type: none">В ч.п.1 зашит дверной проемВ ч.п.2 установлена перегородка	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 30.10.2023 г.



План помещения



- — границы Объекта оценки;
→ — 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 находится Объект оценки, расположено на пересечении улицы Пестеля и Литейного проспекта. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (кафе-пекарня «Цех 85», магазины «Улыбка радуги», «Дикси» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется мало- и среднеэтажной 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. В районе расположения находятся Летний сад и Марсово поле, а также скверы на территории дворов. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства.</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. Интенсивность движения по Литейному проспекту очень высокая, по улице Пестеля – высокая. Локальное местоположение Объекта (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Улица Пестеля» расположена на Литейном проспекте на расстоянии менее 100 метров, здесь курсируют следующие виды наземного общественного транспорта:</p>



Улица Пестеля
Остановка общественного транспорта

Маршрут

Обзор Расписание Фото и видео 1 Отзывы

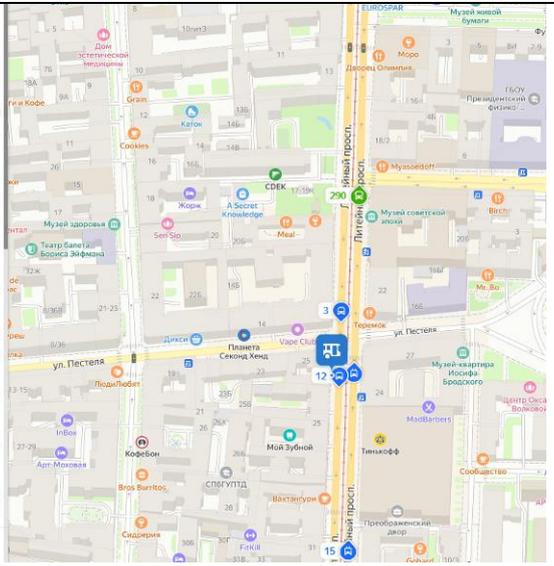
Автобусы
290

Троллейбусы
3 8 12 15

Прогноз прибытия

12	до Морская набережная	• прибывает
3	до Балтийский вокзал	• прибывает 3, 14 мин
15	до Сызранская улица	• 4 мин
8	до Балтийский вокзал	• 4 мин
290	до Двинская улица, 15	• 5 мин 6 мин

Полное расписание



Ближайшая станция метро «Чернышевская», согласно данным, Яндекс-карты, расположена на расстоянии около 780 м от Объекта оценки, что составляет около 9 минут пешком.

Все

улица Пестеля, 14

Чернышевская

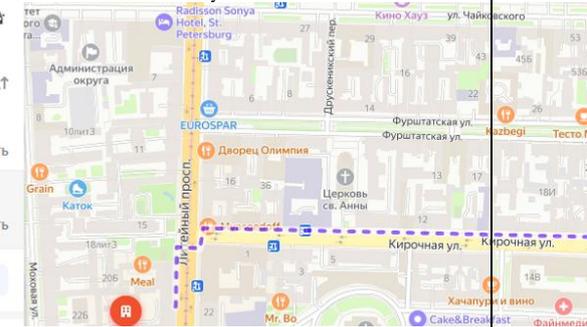
Добавить Сбросить

9 мин 780 м

Маршрут в панорамах

Отправьте этот маршрут на телефон

Исправить Отправить



2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 16.10.2023г. № КУВИ-001/2023-235271084, ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от 21.07.2023 № 01-43-17721/23-0-1 объект, расположенный по адресу: 191028, г. Санкт-Петербург, улица Пестеля, дом 14, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой охранной зоне (участок ООЗ(31)) объектов культурного наследия.

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) «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».

Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Фурштатская улица)

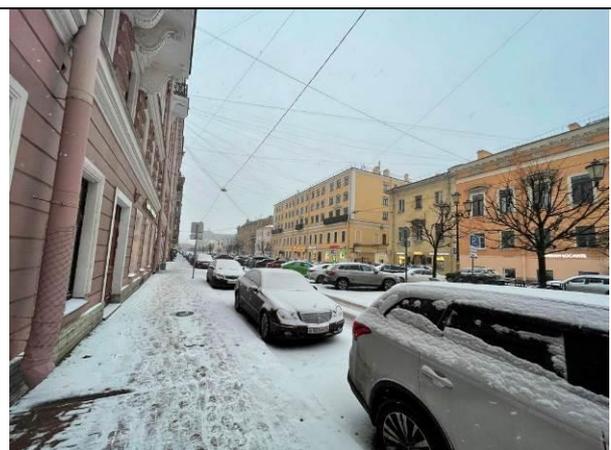


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Захарьевская улица)

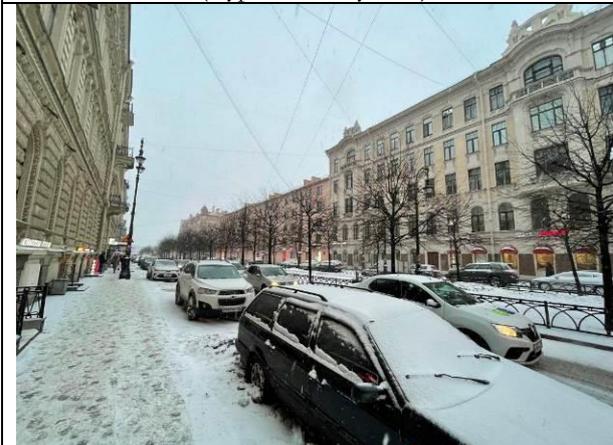


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Чернышевского)

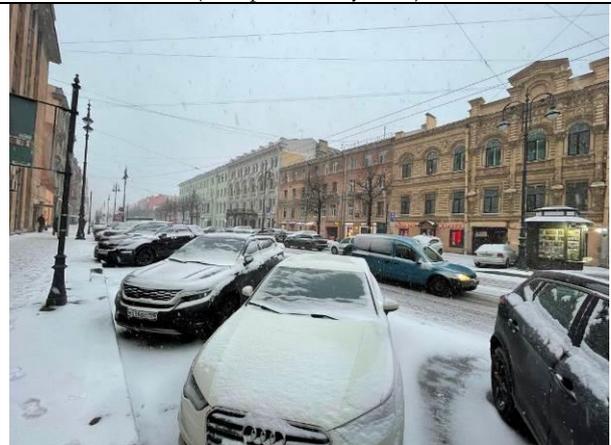


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Чайковского)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Литейный проспект)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Друксенинский переулок)



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. Табличка с номером дома Объекта оценки



Фото 12. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 13. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 14. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки





Фото 15. Входная и Оконная группа Объекта оценки



Фото 16. Входная и Оконная группа Объекта оценки



Фото 17. Входная группа 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

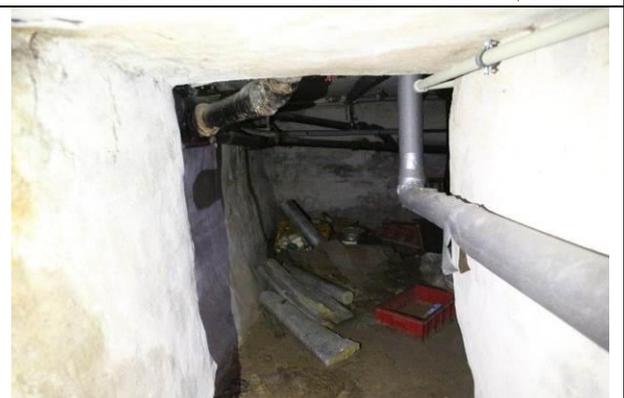


Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



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. Типичное состояние Объекта оценки



2.6. Акт осмотра помещений

А К Т контрольного осмотра помещения от 16 «января» 2024 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, ул. Пестеля, д. 14, литера А, пом. 6-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001194:2747	57	подвал	*	+	*	+	-	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- В ч.п.1 зашит дверной проем
- В ч.п.2 установлена перегородка.

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 6-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на улице Пестеля в доме №14, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Площадь помещения составляет 57 кв. м. У помещения имеется отдельный вход со двора дома. Состояние Объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. Элементы благоустройства в помещении 6-Н – электроснабжение.
- Интенсивность движения по Литейному проспекту очень высокая, по улице Пестеля – высокая. Локальное местоположение Объекта (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на пересечении улицы Пестеля и Литейного проспекта. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (кафе-пекарня «Цех 85», магазины «Улыбка радуги», «Дикси» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.
- Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения находятся Летний сад и Марсово поле, а также скверы на территории дворов. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства.

Вышесказанное, а именно дворовое местоположение, а также характеристики помещения, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений свободного (универсального коммерческого) назначения.

4. Результаты проведения оценки *

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 400 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	59 649
Диапазон стоимости, руб.	3 060 000 – 3 740 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 833 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	49 708

* Учитывая, сложную политическую обстановку, которая сформировалась на фоне военного конфликта, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, что создает неопределенность, обусловленную нестабильностью экономики и повышением уровня сложности прогнозирования и, как следствие, повышением рисков. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

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.

