

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Пирогова, д. 17, литера. А, пом. 8-Н, общая площадь 123,5 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001254:1199, 3 этаж**

### 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 30.08.2024.

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

### 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

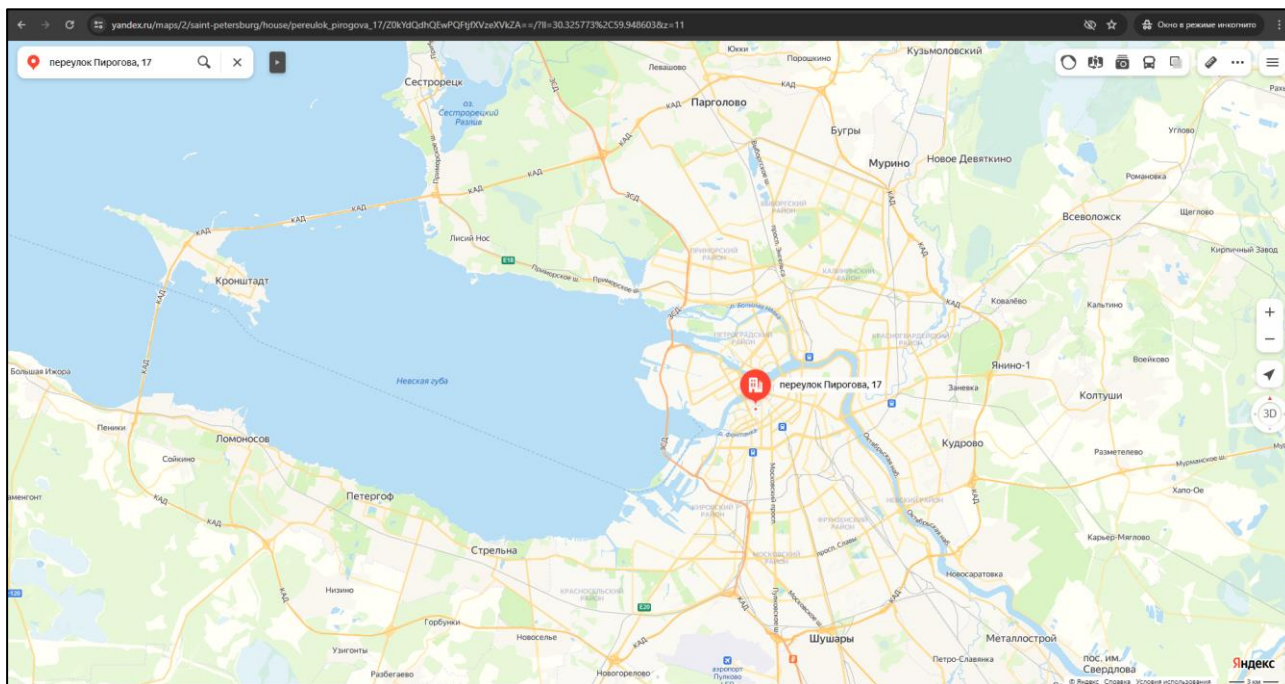


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

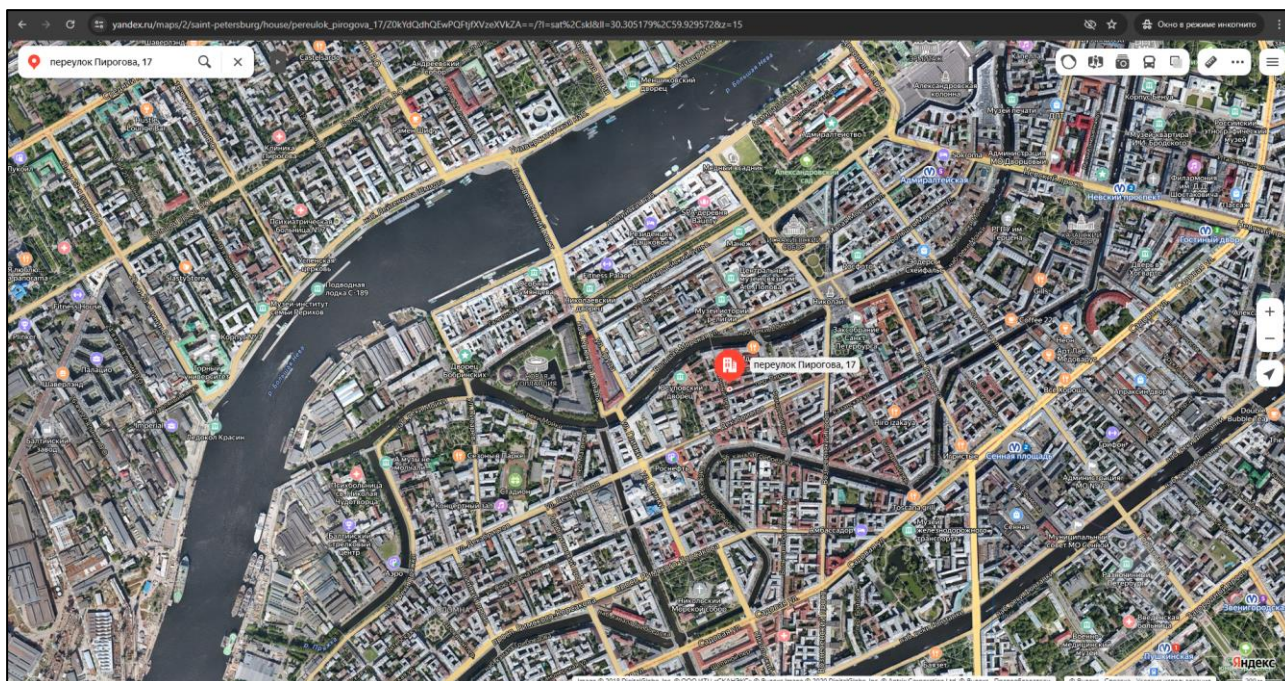
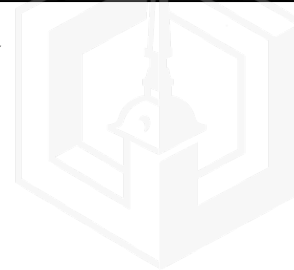


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

| Показатель                                               | Характеристика                                                                                              |
|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип объекта                                              | Встроенное помещение                                                                                        |
| Площадь помещения                                        | 123,5 кв. м                                                                                                 |
| Кадастровый номер                                        | 78:32:0001254:1199                                                                                          |
| Кадастровая стоимость, руб.                              | 9 886 067,99                                                                                                |
| Кадастровая стоимость, руб./кв.м                         | 80 049,13                                                                                                   |
| Наименование                                             | Нежилое помещение                                                                                           |
| Назначение                                               | Нежилое                                                                                                     |
| Этаж расположения                                        | 3 этаж                                                                                                      |
| Высота помещения                                         | 3,05 м                                                                                                      |
| Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации) | Собственность № 78-78-30/042/2014-114 от 10.06.2014                                                         |
| Вход                                                     | Общий со двора                                                                                              |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой                | Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации                         |
| Наличие перепланировок                                   | В стене между ч.п.3 пом.8-Н и ч.п.17 пом.5-Н оборудован дверной проем с дверью. Внешние границы не изменены |
| Состояние объекта                                        | Хорошее (стандартная отделка)                                                                               |
| Текущее использование                                    | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц                                                |

**Помещение**  
Наименование  
Нежилое помещение  
Кадастровый номер  
78:32:0001254:1199  
[Подробнее](#)  
Адрес (местоположение)  
Санкт-Петербург, пер. Пирогова, д. 17, литера. А, пом. 8-Н

---

**Характеристики объекта**  
Площадь, кв.м  
123.5  
Назначение  
Нежилое  
Этаж  
3

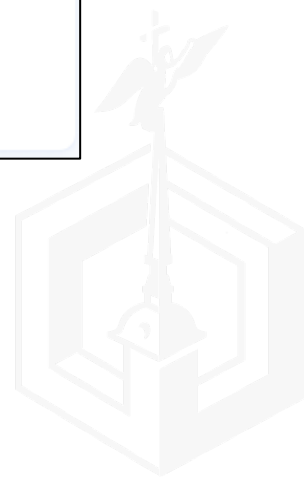
---

**Сведения о кадастровой стоимости**  
Кадастровая стоимость (руб.)  
9 886 067,99

---

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**  
Вид права, номер и дата регистрации  
Собственность  
№ 78-78-30/042/2014-114  
от 10.06.2014

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



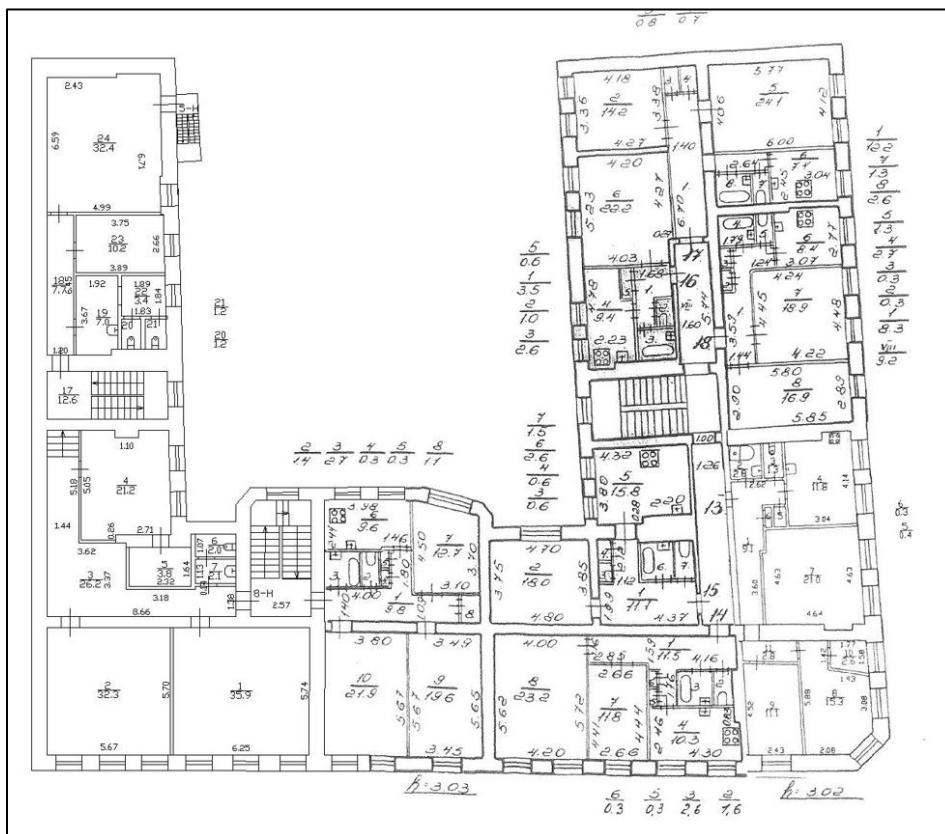


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

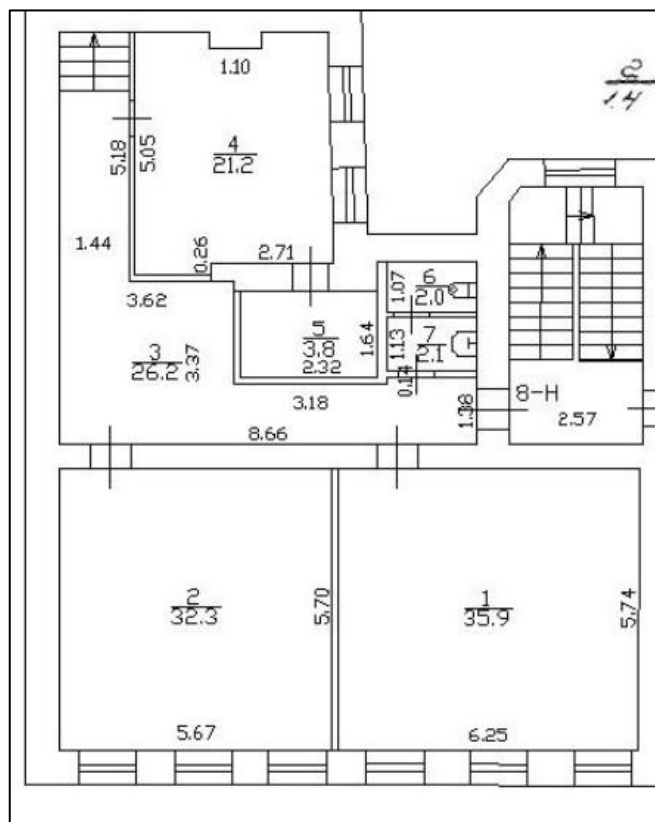


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект расположен в Адмиралтейском районе г. Санкт-Петербурга.



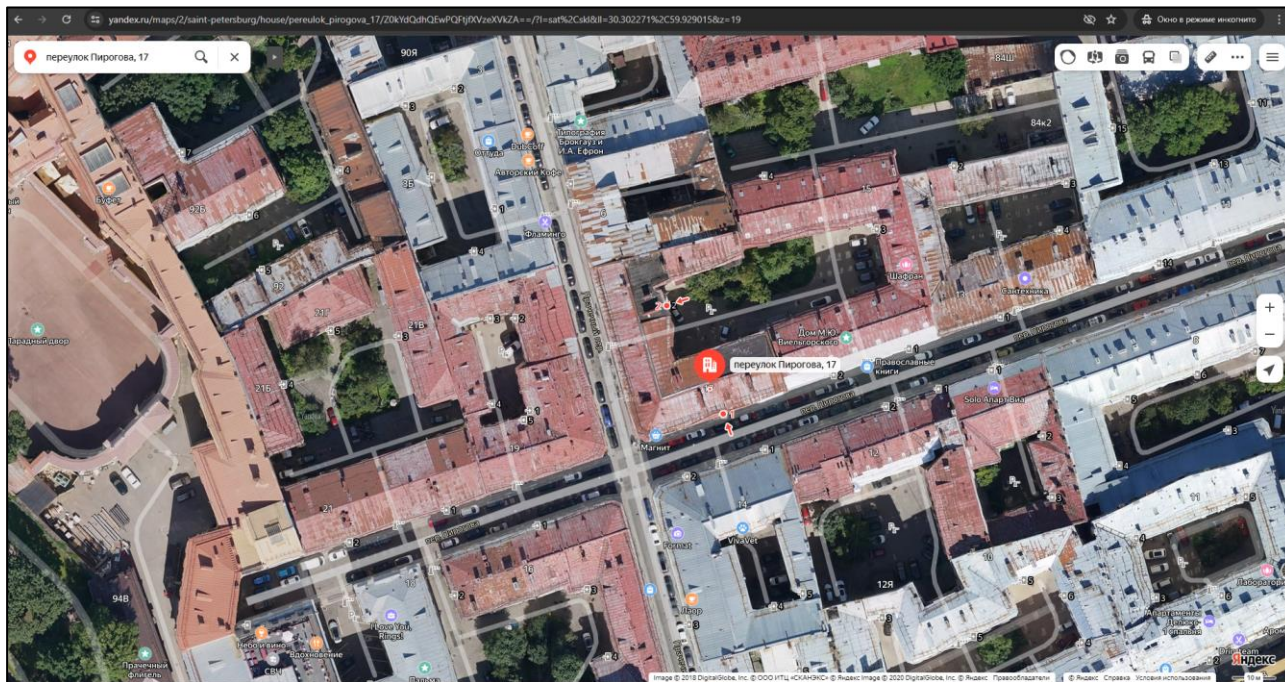


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

### **Характер окружения**

Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами.

В ближайшем окружении расположены: кафе, рестораны, кофейня, магазины, гостиницы, детские сады, школа, Юсуповский дворец, сад Дворца Юсуповых, Воронинские бани, особняк Монферрана.

### **Транспортная доступность**

Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали – Среднего пр. В.О.

Объект оценки расположен на расстоянии около 500 м от крупной транспортной магистрали – ул. Глинки.

Ближайшая станция метро «Адмиралтейская» располагается в 16 минутах (1,36 км) пешей доступности.

## **2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 09.01.2024г. № КУВИ-001/2024- 5236468 на оцениваемый объект не зарегистрировано ограничений (обременений) прав.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-424/24-0-1 от 12.01.2024 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Пирогова, дом 17, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (участок ООЗ(32)).

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".

\*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах - построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Защитными



зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов".

## 2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| <p>Фото № 1 – Здание, в котором находится Объект оценки</p>                         | <p>Фото № 2 – Адресный указатель</p>                                                 |
|   |   |
| <p>Фото № 3 – Внутреннее окружение</p>                                              | <p>Фото № 4 – Внутреннее окружение</p>                                               |
|  |  |
| <p>Фото № 5 – Вход в помещение со двора</p>                                         | <p>Фото № 6 – Вход в помещение</p>                                                   |





Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения

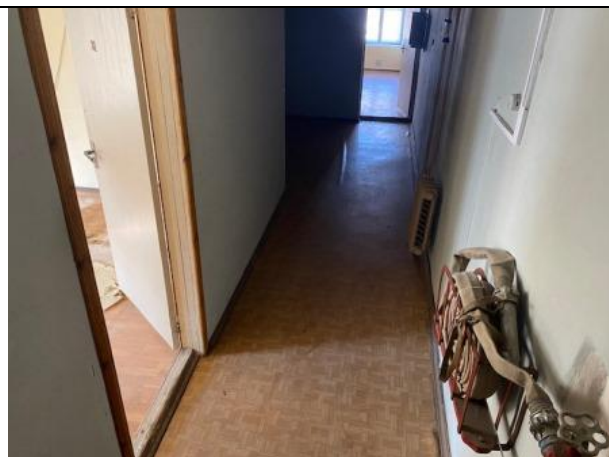


Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения

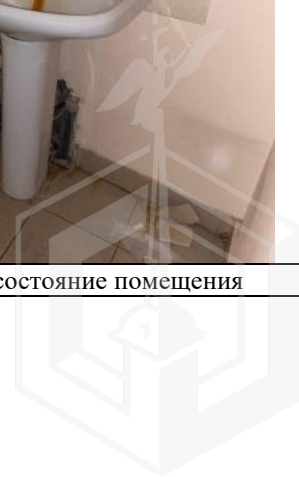






Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения



## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,  
пер. Пирогова, д. 17, литера. А, пом. 8-Н

| Параметр                                  | Значение                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Объект оценки                             | Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Пирогова, д. 17, литера. А, пом. 8-Н, общая площадь 123,5 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001254:1199, 3 этаж |
| Особенности проведения осмотра            | Визуальный осмотр объекта произведен — 30.08.2024, при дневном освещении.                                                                                                         |
| Вход                                      | Общий со двора                                                                                                                                                                    |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации                                                                                               |
| Наличие перепланировок                    | В стене между ч.п.3 пом.8-Н и ч.п.17 пом.5-Н оборудован дверной проем с дверью. Внешние границы не изменены                                                                       |
| Состояние объекта                         | Хорошее (стандартная отделка)                                                                                                                                                     |
| Текущее использование                     | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц                                                                                                                      |

| Представитель Исполнителя (Оценщик) |                                                                                    |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| Должность                           | Оценщик                                                                            |
| Ф.И.О.                              | Андреанова А.С.                                                                    |
| Подпись                             |  |
| Дата                                | 30.08.2024                                                                         |





### 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

В связи со сложившейся в феврале 2022 г. ситуацией, а также после введения дополнительных санкций против России, может возникнуть разнонаправленное влияние на экономику России. 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. Так же негативное влияние на стоимость объекта оценки оказывает повышение ключевой ставки, которое приводит к снижению спроса на недвижимость.

| Наименование                                                                                                                                                                       | Стоимость за кв. м. руб. без учета НДС | Рыночная стоимость, руб. без учета НДС | Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС | Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Пирогова, д. 17, литера. А, пом. 8-Н, общая площадь 123,5 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001254:1199, 3 этаж | 91 984                                 | 11 360 000                             | 110 381                               | 13 632 000                            |
| <b>Итого:</b>                                                                                                                                                                      | <b>91 984</b>                          | <b>11 360 000</b>                      | <b>110 381</b>                        | <b>13 632 000</b>                     |

