

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

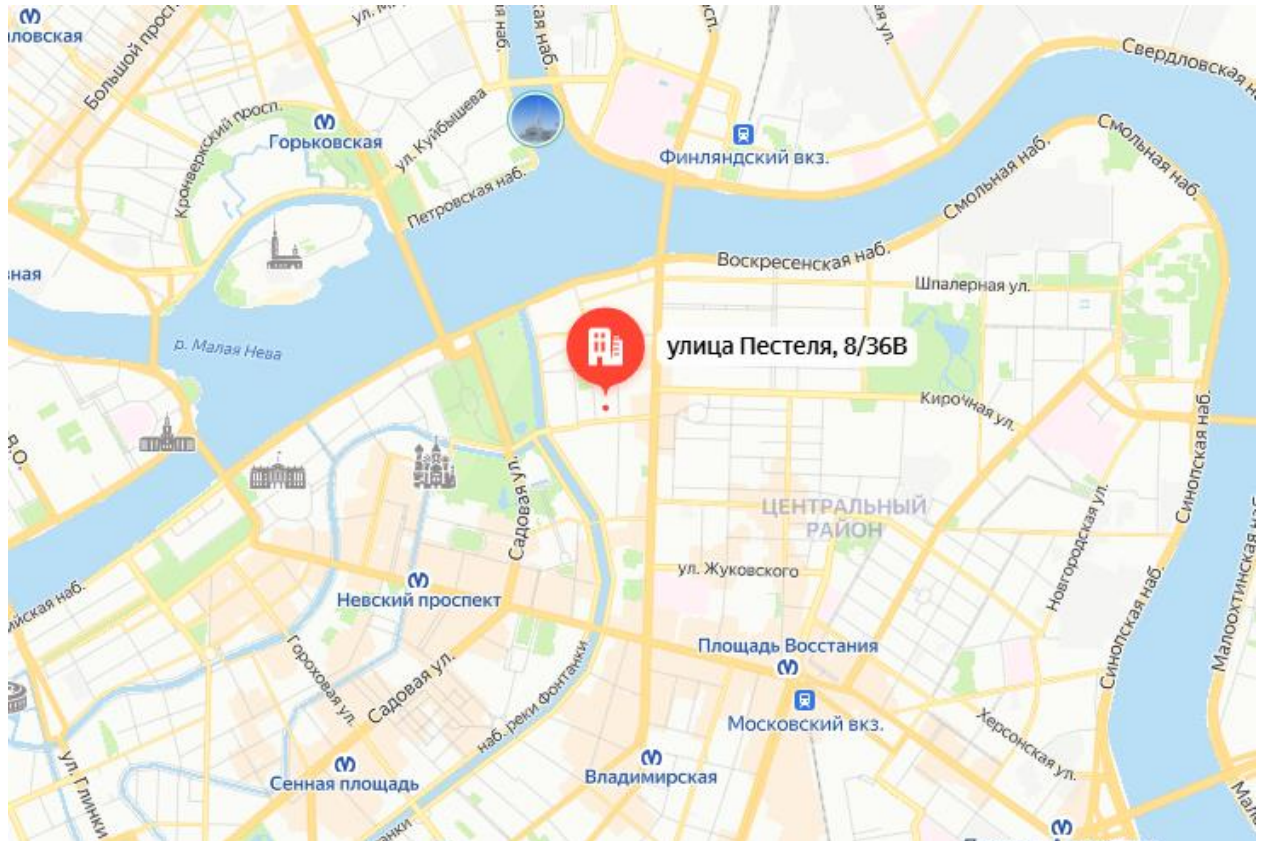
Санкт-Петербург, улица Пестеля, дом 8/36, литера Б, помещение 2-Н

1. Данные об отчете

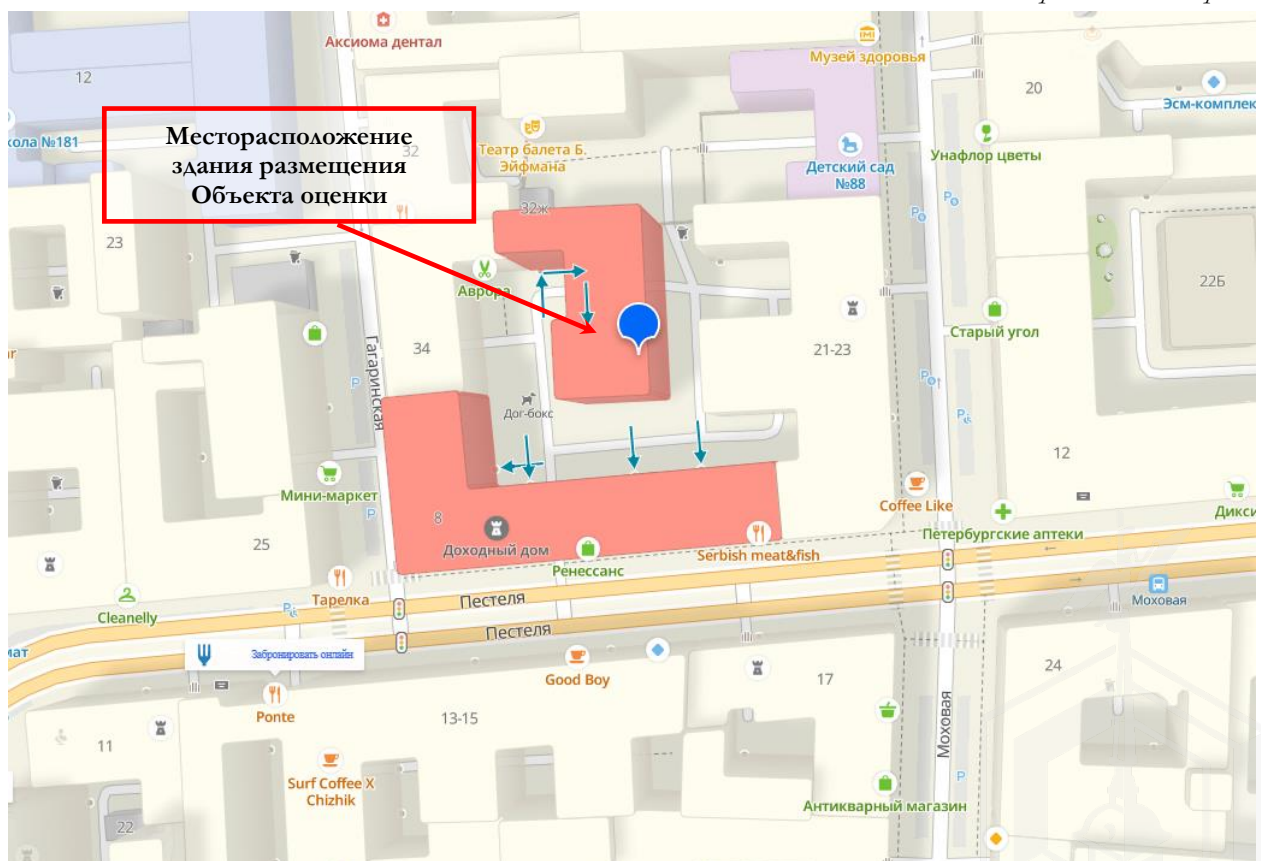
- 1.1. Дата оценки: 28 ноября 2024 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001193:2034
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1876
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

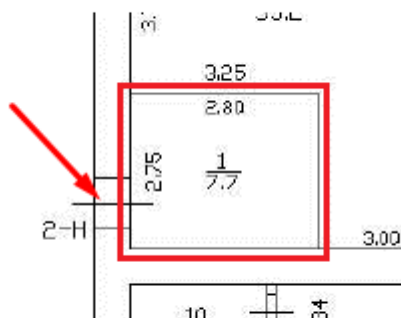
2.3.1. Общие характеристики помещения

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Пестеля, дом 8/36, литера Б, помещение 2-Н		
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 11.11.2024г. № КУВИ-001/2024-274778879
Кадастровый номер объекта	78:31:0001193:2683	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 11.11.2024г. № КУВИ-001/2024-274778879
Общая площадь, кв. м	7,7	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 11.11.2024г. № КУВИ-001/2024-274778879
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 11.11.2024г. № КУВИ-001/2024-274778879
Высота помещения, м.	2,65	согласно Ведомости помещений
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	по данным визуального осмотра
Оконные проемы	отсутствуют	по данным визуального осмотра
Вход	отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 05.03.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, водоотведение	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 05.03.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	не используется, хранится имущество третьих лиц, захламлено	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 05.03.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	в ч.п.1 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п. оборудован санузел.	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 05.03.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

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



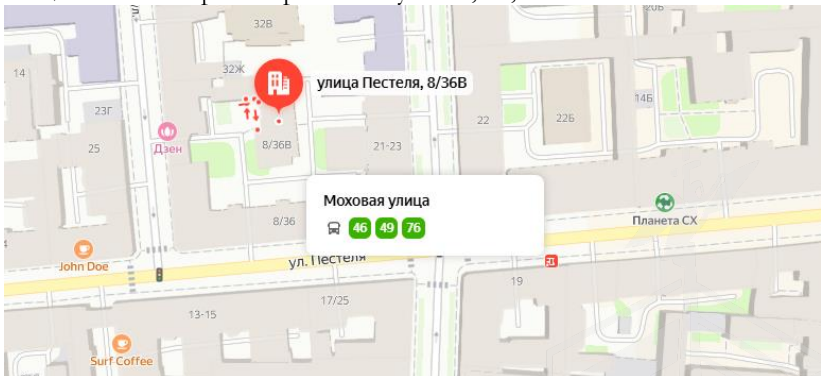
План помещения

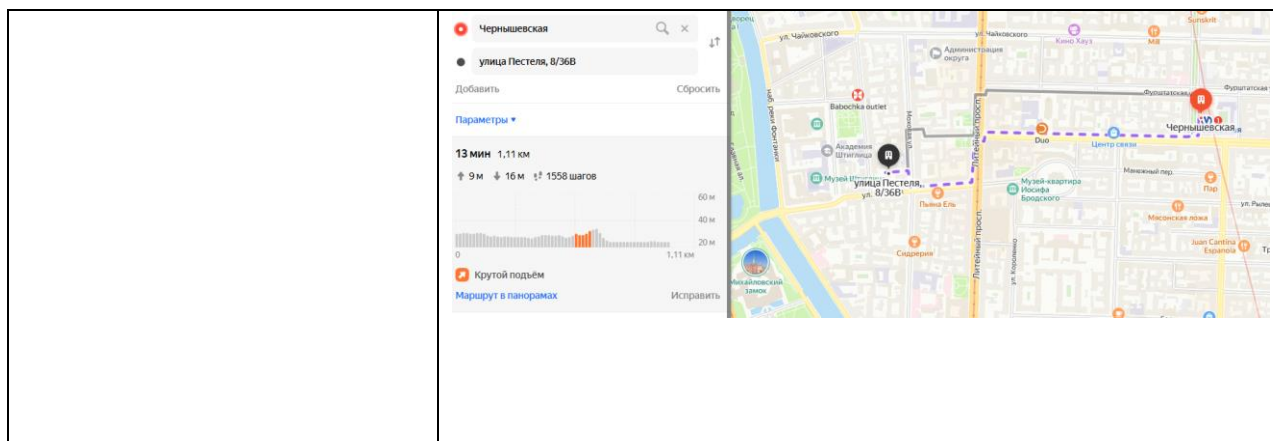


— границы Объекта оценки;

→ вход в Объект оценки;

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на внутриворотовой территории улицы Пестеля. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания, общественного питания и торговли. В ближайшем окружении расположены: ресторан «Maison de Жиробас», ресторан «Serbish», кафе «Casimir coffee», и т.д. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, а этажи выше — жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-5-этажной исторической застройкой города.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки находится Сад Даниила Гранина, Летний сад, Михайловский сад. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Улица Пестеля в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение (внутри дворовая территория) характеризуется низкой интенсивностью движения. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на удалении около 50 метров, где курсируют следующие виды общественного транспорта: автобусы 46, 49, 76  От ближайшей станции метро «Чернышевская» Объект находится на удалении 1100 метров. Пешеходный маршрут до станции метро займет 13 минут



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 11.11.2024г. № КУВИ-001/2024-274778879, ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 12.11.2024 № 01-43-27688/24-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Пестеля, дом 8/36, литера Б 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 охранный зоне (участок ООЗ(31)).

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 01.02.2021) "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».

Фотографии объекта

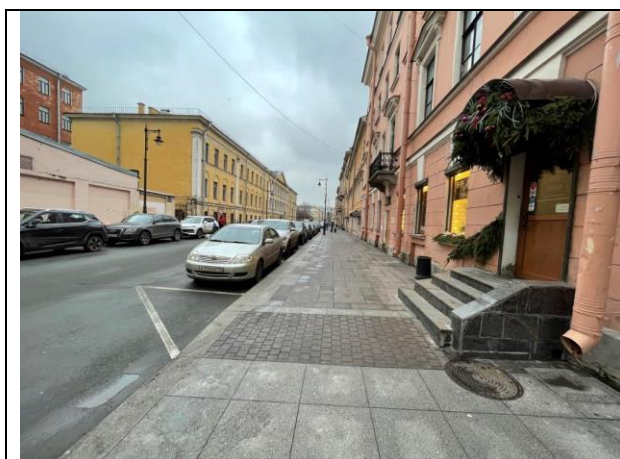


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гагаринская улица)

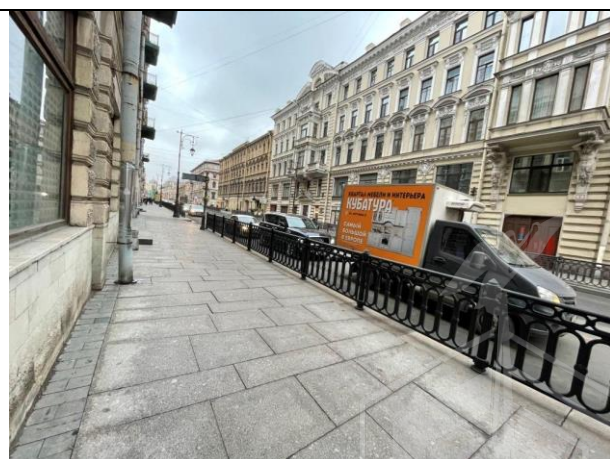


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Пестеля)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Моховая улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(пересечение улиц Пестеля и Гагаринской)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки

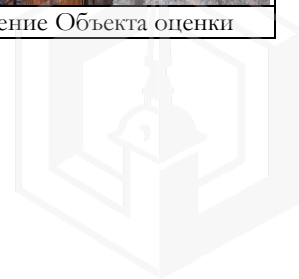




Фото 11. Адрес Объекта оценки



Фото 12. Вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки



Фото 13. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки (улица Гагаринская)



Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 16. Внутривортовая территория Объекта оценки



Фото 17. Внутривортовая территория Объекта оценки



Фото 18. Внутривортовая территория Объекта оценки



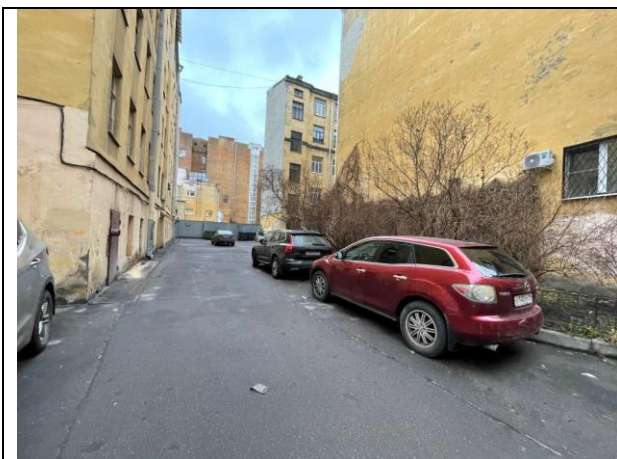


Фото 19. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 20. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 21. Внутриворобая территория Объекта оценки

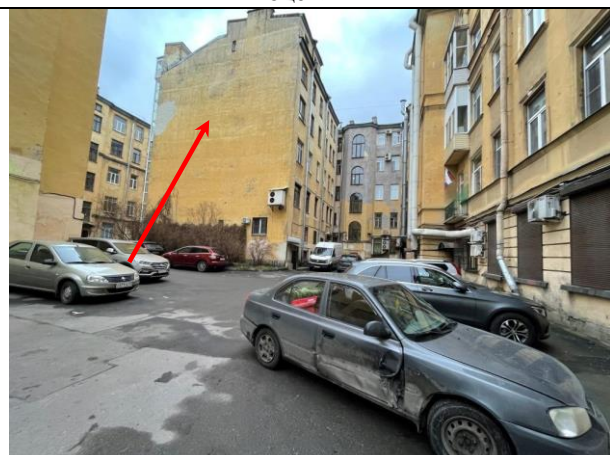


Фото 22. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 23. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки (отдельный со двора)



Фото 24. Входная группа Объекта оценки (отдельный со двора)



Фото 25. Входная группа Объекта оценки (отдельный со двора)

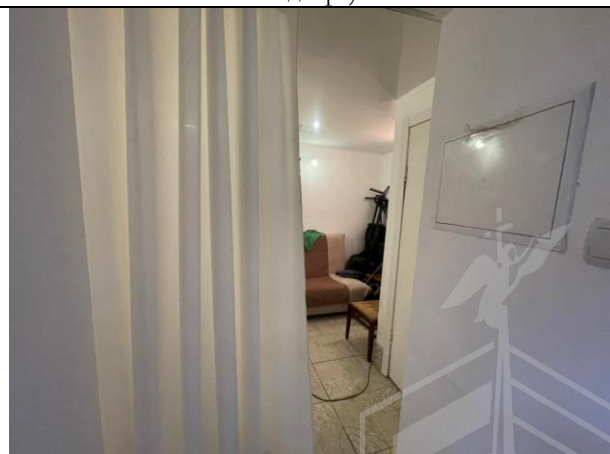


Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 28 ноября 2024 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, улица Пестеля, дом 8/36, литера Б, помещение 2-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001193:2683	7,7	1 этаж	*	—	*	+	+	—	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации;
- В результате обследования выявлено:
 - Помещение не используется, хранится имущество третьих лиц, захламлено;
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 05.03.2024 г установлено:
 - В ч.п.1 установлено сантехническое оборудование (раковина, унитаз);
 - В помещении визуально выявлены следы черной плесени;
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 05.03.2024 г установлено, что в помещении выявлены перепланировки:
 - В ч.п.1 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п. оборудован санузел.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 2-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на улице Пестеля в доме №8/36, литера Б.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж, площадь составляет 7,7 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы отсутствуют. Объект частично инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на внутридворовой территории улицы Пестеля. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и hostels, а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно характер локального расположения Объекта оценки, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений свободного (универсального коммерческого, складского) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 050 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	136 364
Диапазон стоимости, руб.	945 000 – 1 155 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	875 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	113 636

* 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.

