

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. 5-Н, общая площадь 375,9 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001254:1196, 1 этаж, 2 этаж, 3 этаж, 4 этаж, цокольный этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 05.02.2025.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

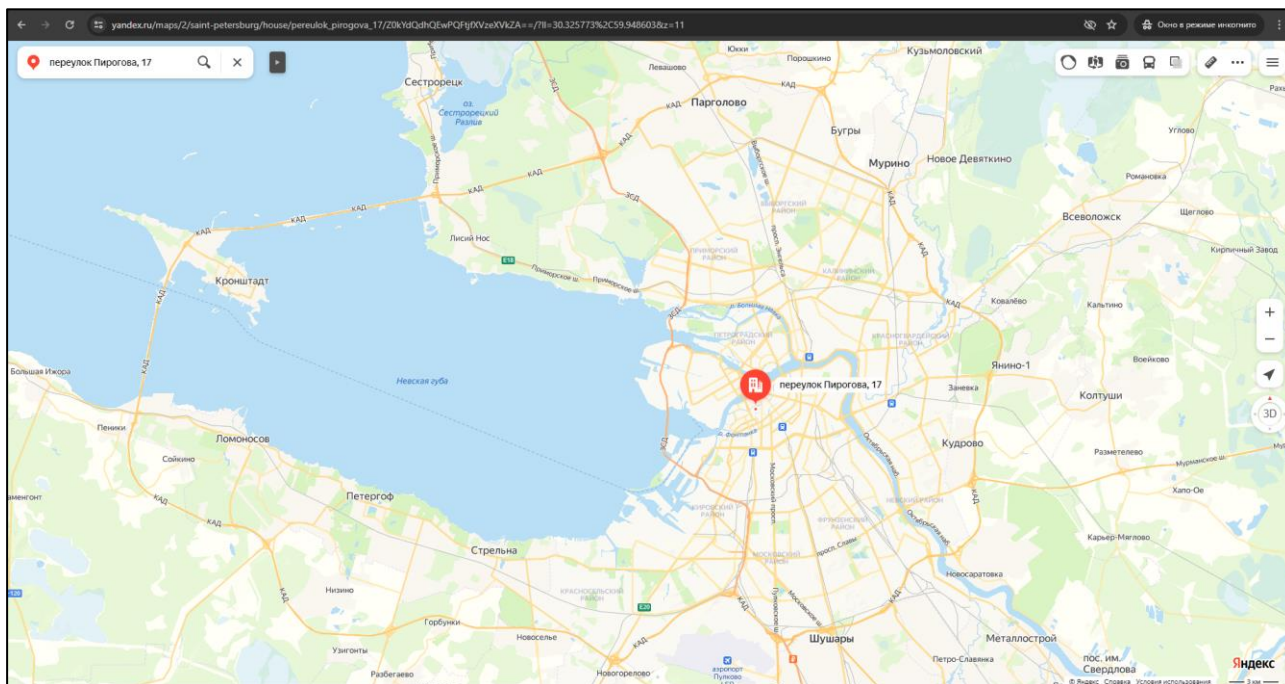


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

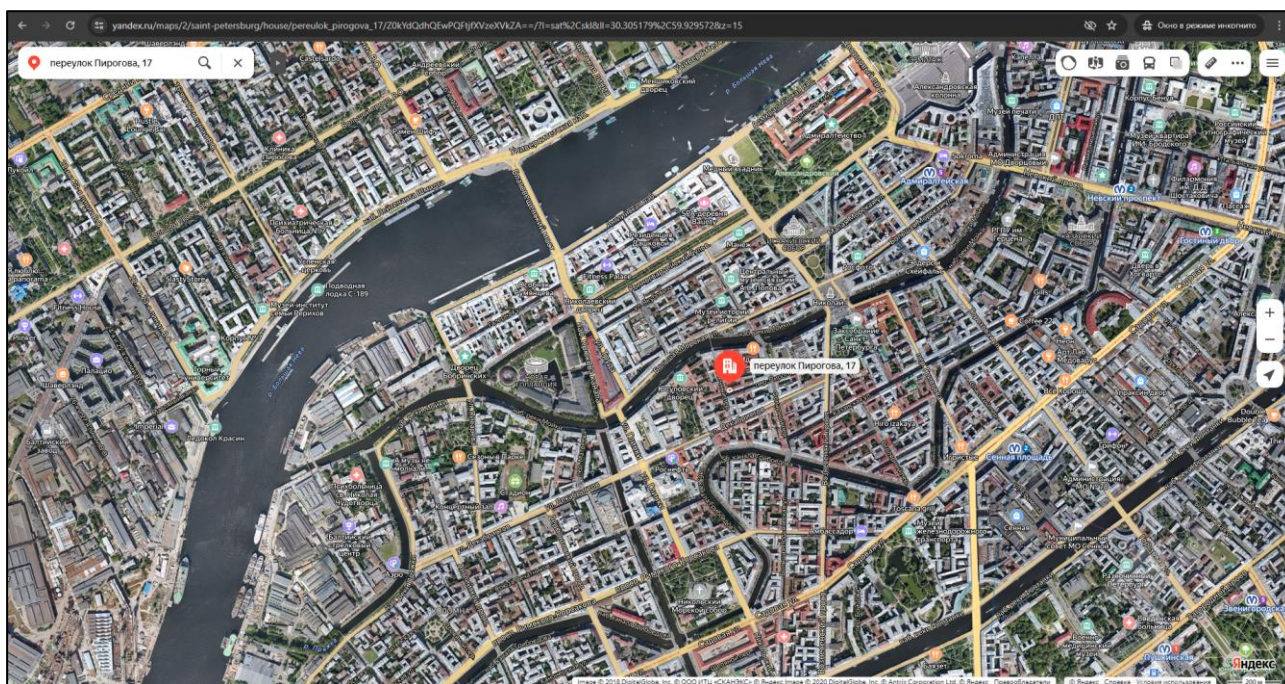
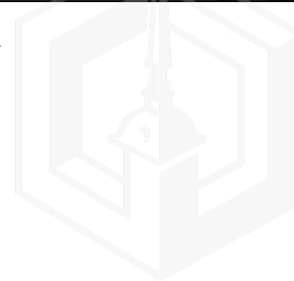


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	375,9 кв. м
Кадастровый номер	78:32:0001254:1196
Кадастровая стоимость, руб.	33 858 373,86
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	90 072,8
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	Цокольный этаж, 1 этаж, 2 этаж, 3 этаж, 4 этаж
Высота помещения	Цокольный - 2,35 м (заглубление -0,08 м); 1 этаж – 3,23 м 2 этаж – 3,08 м 3 этаж – 3,03 м 4 этаж – 2,57 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-78-30/042/2014-117 от 10.06.2014
Вход	Отдельный со двора, общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения
Наличие перепланировок	В стене между ч.п.2 пом.5-Н и ч.п.6 пом.6-Н оборудован дверной проем с дверью. В стене между ч.п.8 пом.5-Н и ч.п.4 пом.7-Н оборудован дверной проем с дверью. В стене между ч.п.17 пом.5-Н и ч.п.3 пом.8-Н оборудован дверной проем с дверью. В перегородке между ч.п.9 и ч.п.10 оборудован дверной проем. В перегородке между ч.п.10 и ч.п.14 дверной проем зашит, в ч.п.28 установлена перегородка для зонирования пространства. Наружные границы объекты не изменены
Состояние объекта	Хорошее (Требуется косметический ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено



Рисунок 4. Расположение объекта на плане цокольного этажа

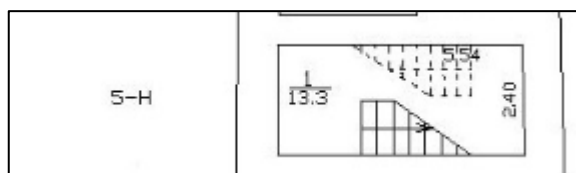


Рисунок 5. План оцениваемого помещения на цокольном этаже

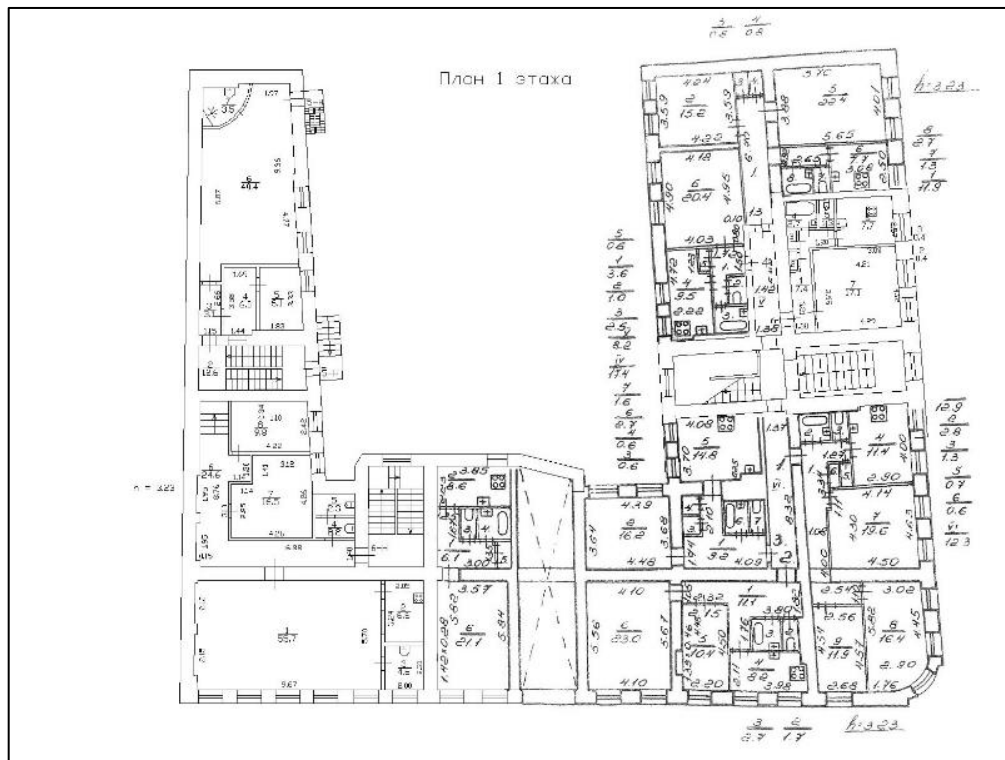


Рисунок 6. Расположение объекта на плане 1 этажа

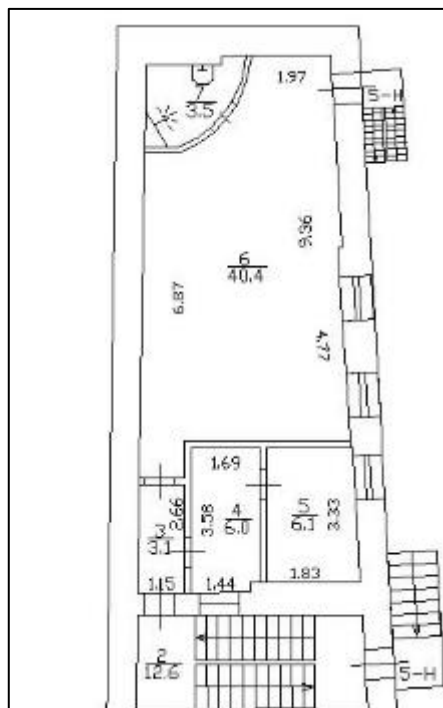


Рисунок 7. План оцениваемого помещения на 1 этаже



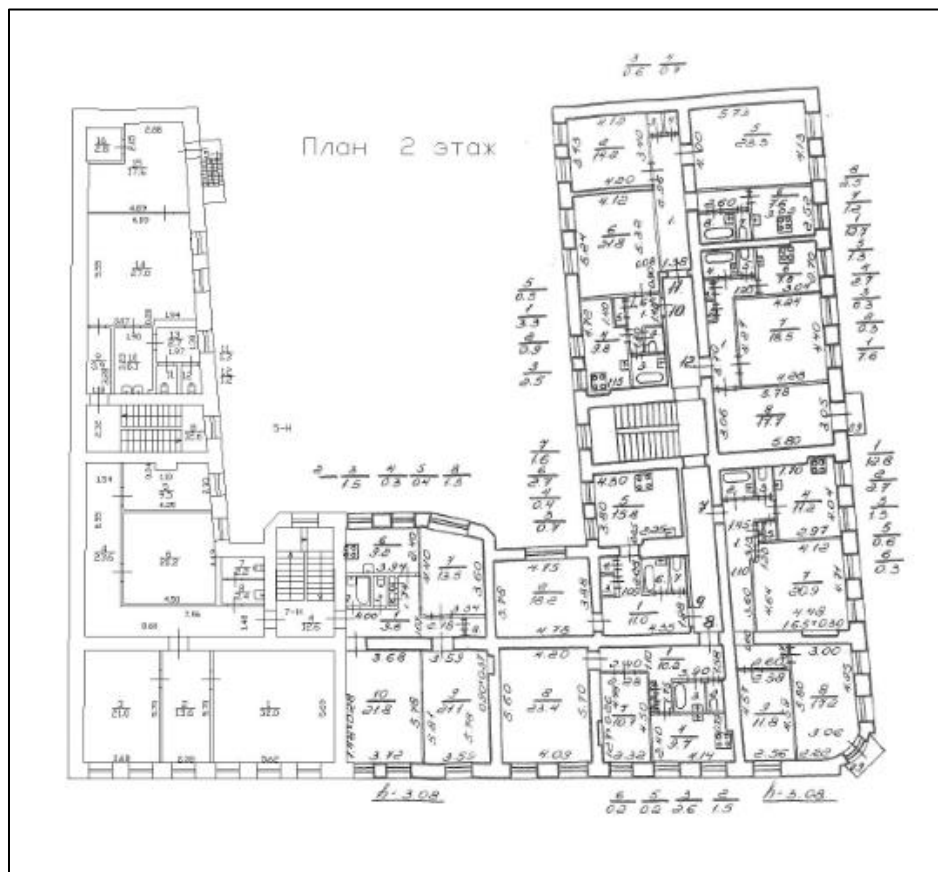


Рисунок 8. Расположение объекта на плане 2 этажа

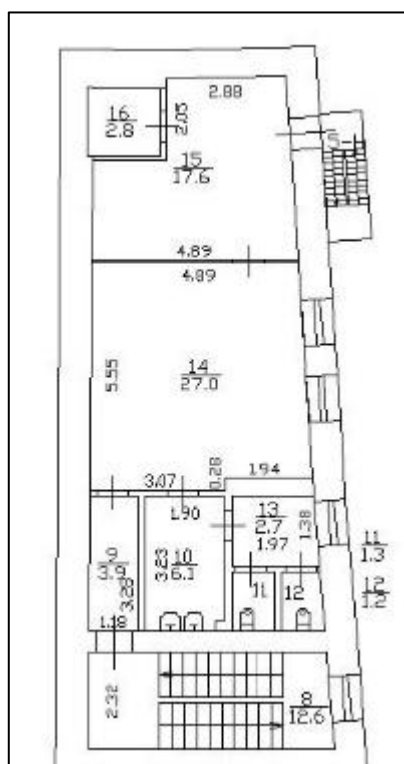


Рисунок 9. План оцениваемого помещения на 2 этаже

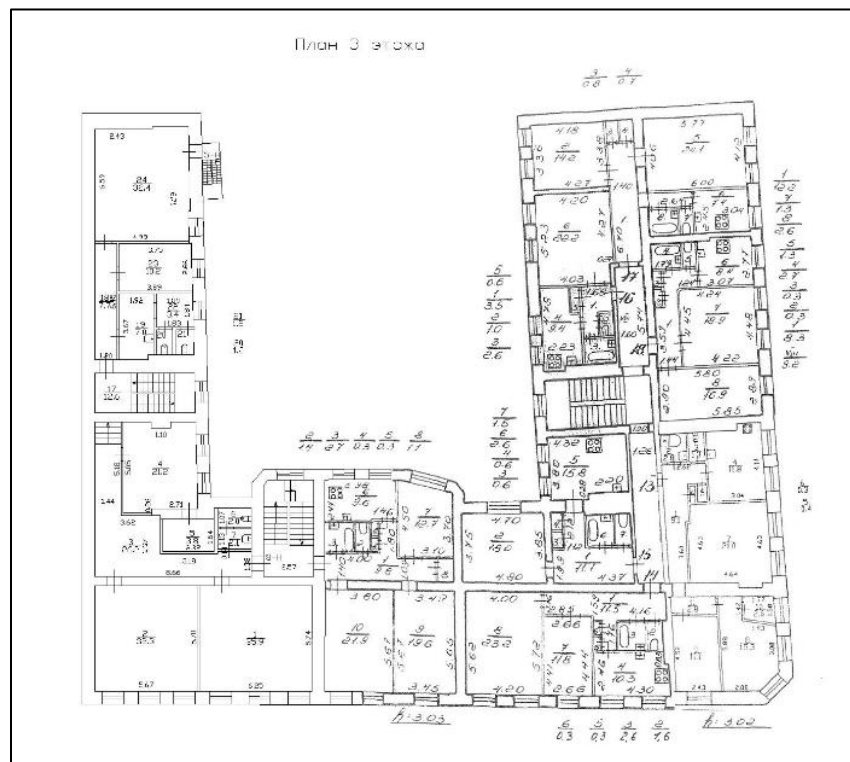


Рисунок 10. Расположение объекта на плане 3 этажа

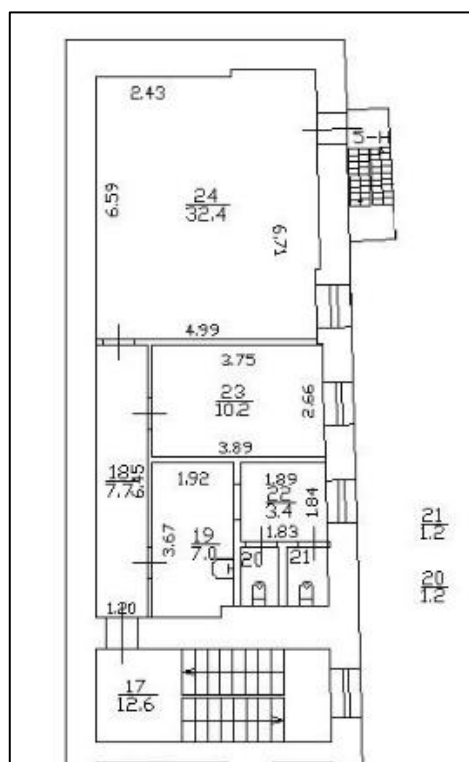


Рисунок 11. План оцениваемого помещения на 3 этаже



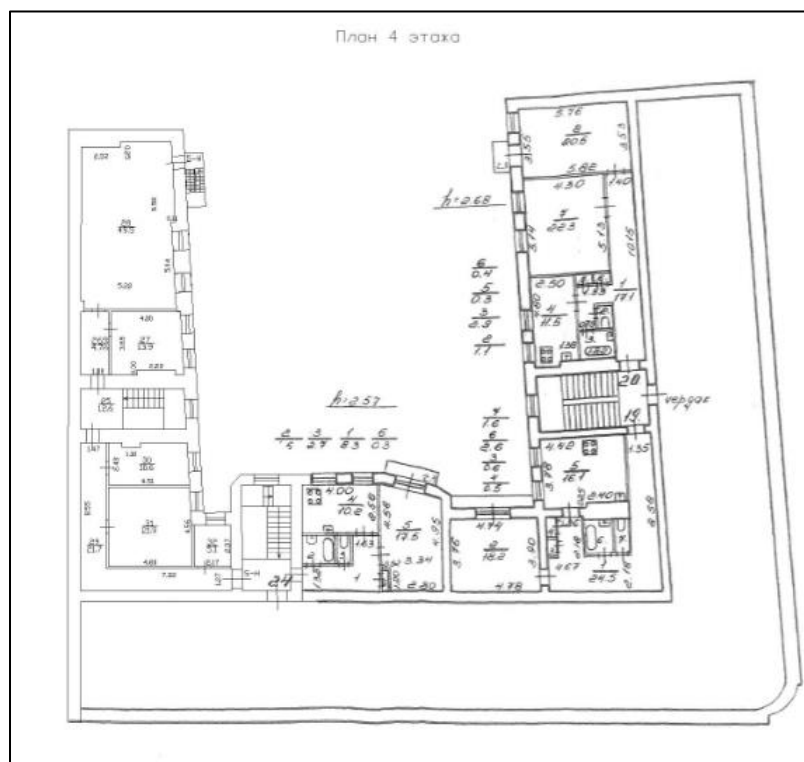


Рисунок 12. Расположение объекта на плане 4 этажа

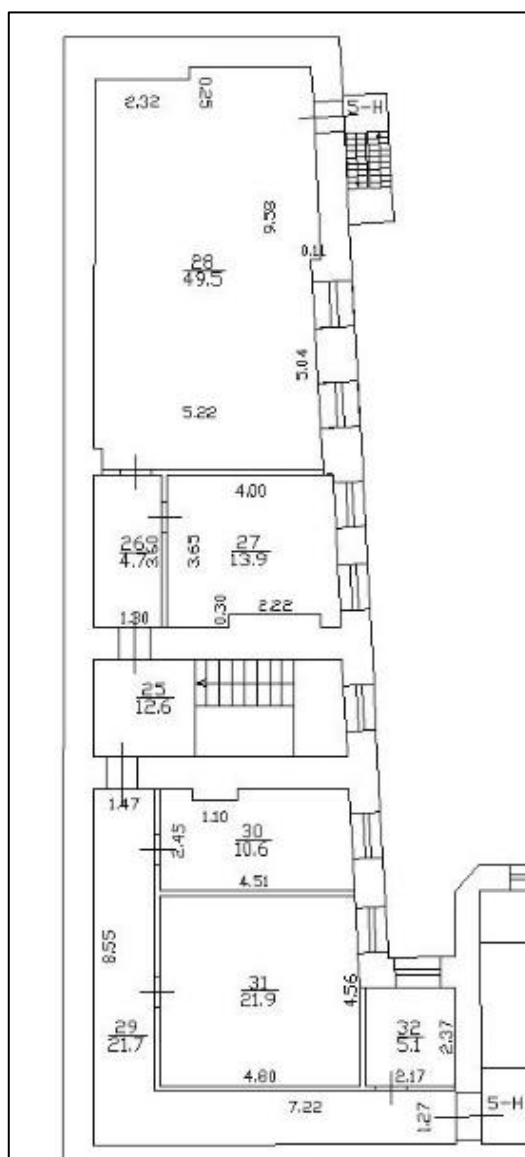


Рисунок 13. План оцениваемого помещения на 4 этаже

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



Рисунок 14. 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-001/2024-5236435 на оцениваемый объект не зарегистрировано ограничений (обременений) прав.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-167 от 29.01.2024 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООН № 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 16.04.202 3) "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



Фото № 1 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 2 – Адресный указатель



Фото № 3 – Внутреннее окружение



Фото № 4 – Внутреннее окружение





Фото № 5 – Вход в помещение



Фото № 6 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения

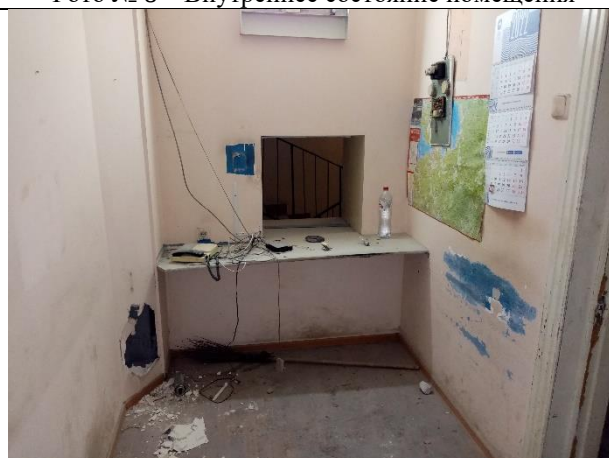


Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения

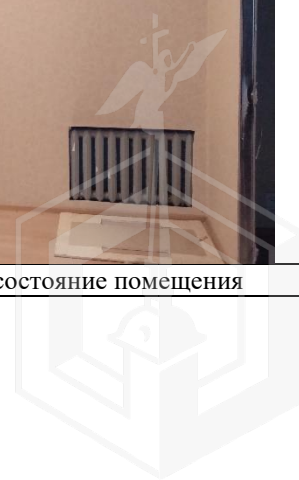




Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



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

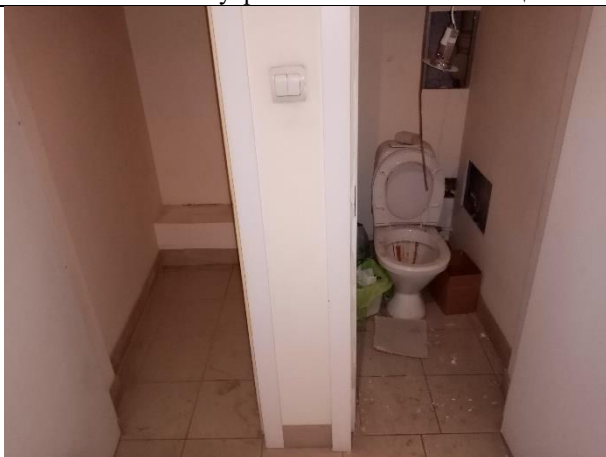


Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения

Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения

АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Пирогова, д. 17, литера. А, пом. 5-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Пирогова, д. 17, литера. А, пом. 5-Н, общая площадь 375,9 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001254:1196, 1 этаж, 2 этаж, 3 этаж, 4 этаж,цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 05.02.2025, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора, общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения
Наличие перепланировок	В стене между ч.п.2 пом.5-Н и ч.п.6 пом.6-Н оборудован дверной проем с дверью. В стене между ч.п.8 пом.5-Н и ч.п.4 пом.7-Н оборудован дверной проем с дверью. В стене между ч.п.17 пом.5-Н и ч.п.3 пом.8-Н оборудован дверной проем с дверью. В перегородке между ч.п.9 и ч.п.10 оборудован дверной проем. В перегородке между ч.п.10 и ч.п.14 дверной проем зашит, в ч.п.28 установлена перегородка для зонирования пространства. Наружные границы объекты не изменены
Состояние объекта	Хорошее (Требуется косметический ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	05.02.2025

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. 5-Н, общая площадь 375,9 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001254:1196, 1 этаж, 2 этаж, 3 этаж, 4 этаж, цокольный	91 248	34 300 000	109 497	41 160 000
Итого:	91 248	34 300 000	109 497	41 160 000

