Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного нежилого помещения по адресу: Санкт-Петербург, Поварской переулок, дом 8, литера А, помещение 8-Н

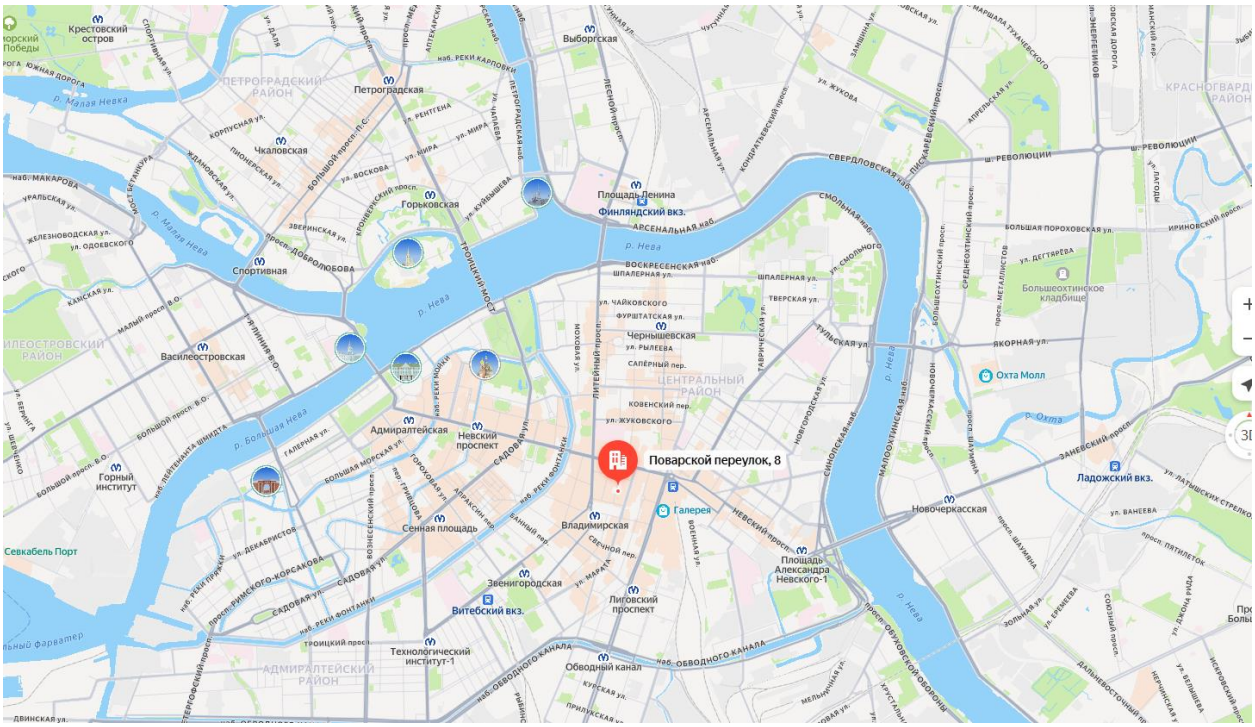
1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки: 14 августа 2025 года

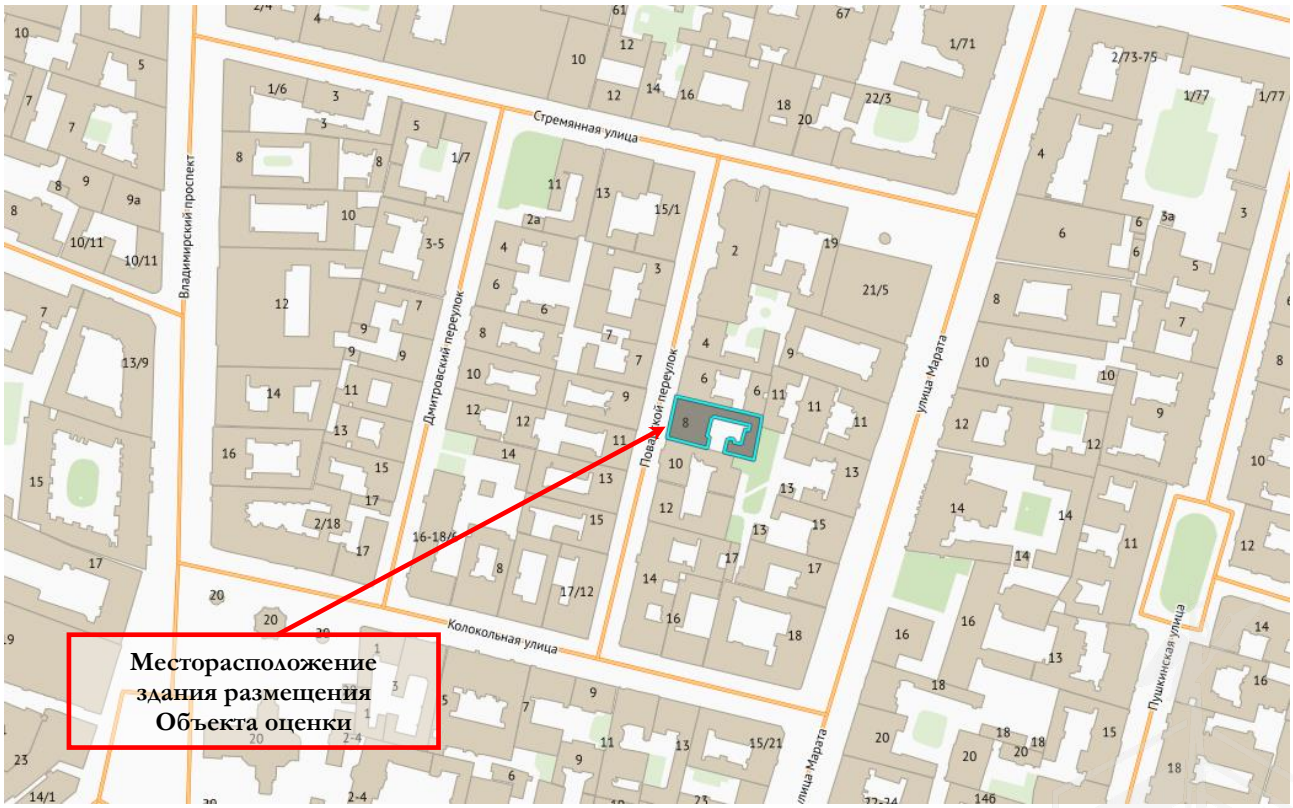
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет https://rgis.spb.ru/mapui

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки[1]

Кадастровый номер	78:31:0001221:2009
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1858
Год последнего капитального ремонта	2019
Этажность	3
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

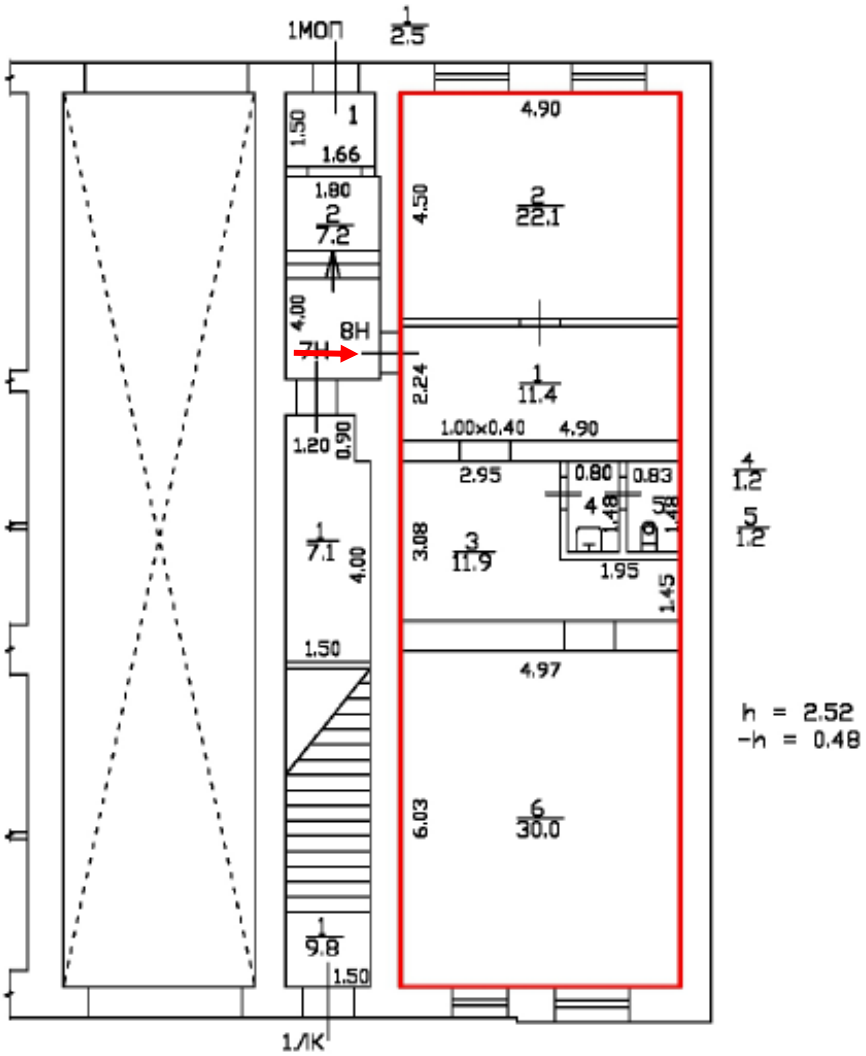
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 02.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132854884
Кадастровый номер объекта	78:31:0001221:2762	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 02.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132854884
Общая площадь, кв. м	77,8	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 02.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132854884
Занимаемый объектом этаж	цоколь	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 02.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132854884
Высота помещения	2,52	согласно поэтажному плану
Состояние	удовлетворительное	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.06.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Оконные проемы	имеются	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.06.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Вход	общий со двора	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.06.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Инженерные коммуникации	отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.06.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	в помещении перепланировки не выявлены: в ч.п.4 демонтировано сантехническое оборудование (раковина)	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.06.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.06.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Кадастровая стоимость, руб.	10 836 711,99	согласно выписке из ЕГРН от 02.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132854884
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м.	139 289,36	согласно выписке из ЕГРН от 02.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132854884

[1]Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» https://gorod.gov.spb.ru/facilities/44871/info/; Публичная кадастровая карта https://nspd.gov.ru/map/

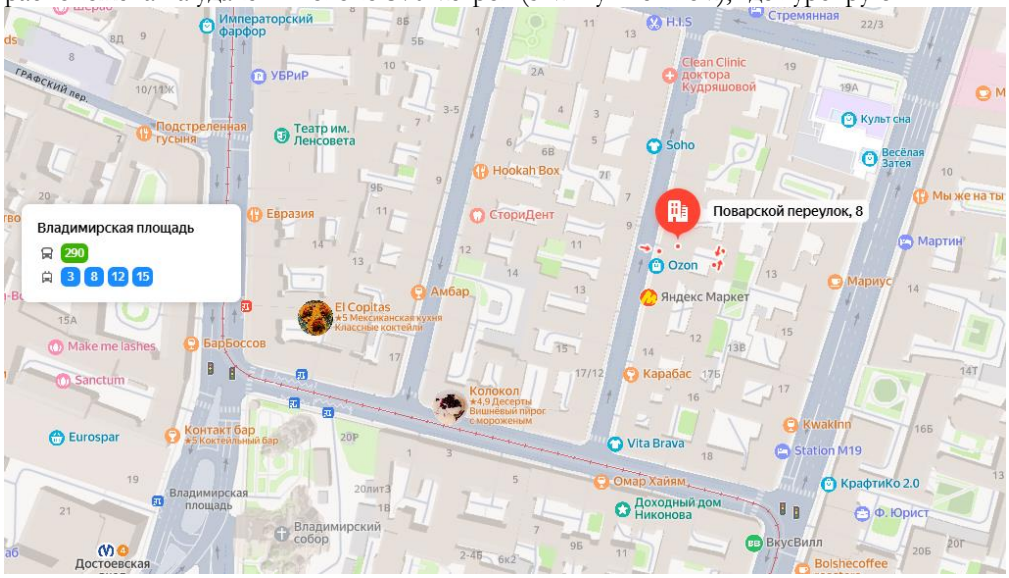
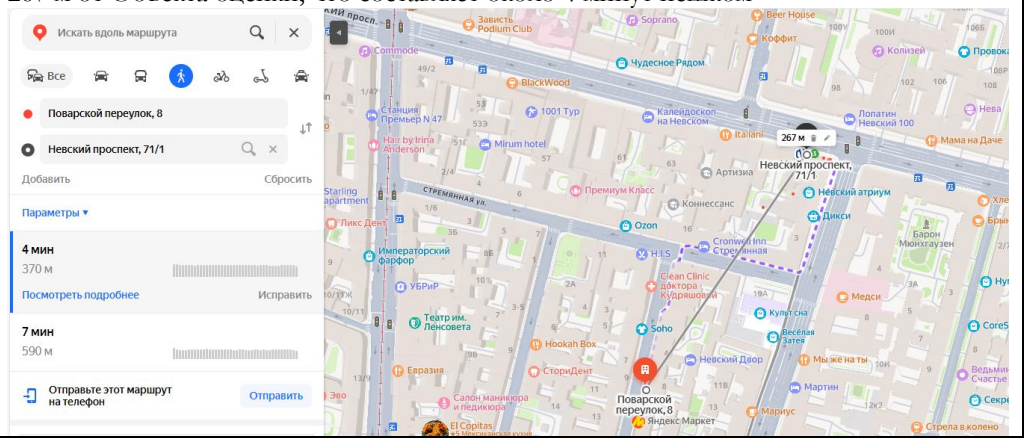
План помещения



— 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, находится в Поварском переулке. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (магазин подарков и сувениров «Солдатики», кафе «Невский двор» и другие торгово-сервисные объекты). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.
Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется среднеэтажной жилой застройкой. Основу составляют 3-6 этажные здания исторической постройки XVIII-XX веков, некоторые из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Объект оценки расположен в Центральном районе. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности БКЗ Октябрьский и Международный театр Драмы и Комедии. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположен Некрасовский сад

Социальная инфраструктура	Социальная инфраструктура достаточно развитая – аптеки, отделения банков, магазины шаговой доступности, мини-отели, кафе, рестораны и другое.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Поварской переулок характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Владимирская площадь» расположена на удалении около 370 метров (5 минут пешком), где курсируют:  Ближайшая станция метро «Маяковская» расположена на удалении по прямой около 267 м от Объекта оценки, что составляет около 4 минут пешком 

2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.07.2025г. № КУВИ-001/2025-132854884, ограничения прав и обременения объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от №01-43-10059/25-0-1 от 17.04.2025 объект, по адресу: г. Санкт-Петербург, Поварской переулок, дом 8, 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 зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(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 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 Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Поварской переулок, дом 8, литера А, помещение 8-Н, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.
- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

Фотографии Объекта оценки

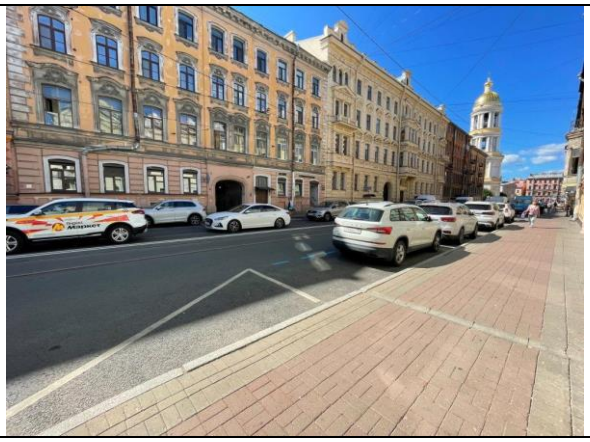


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Колокольная улица)	Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Марата)
Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Стремянная улица)	Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Дмитровский переулок)

Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Поварской переулок)

Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки

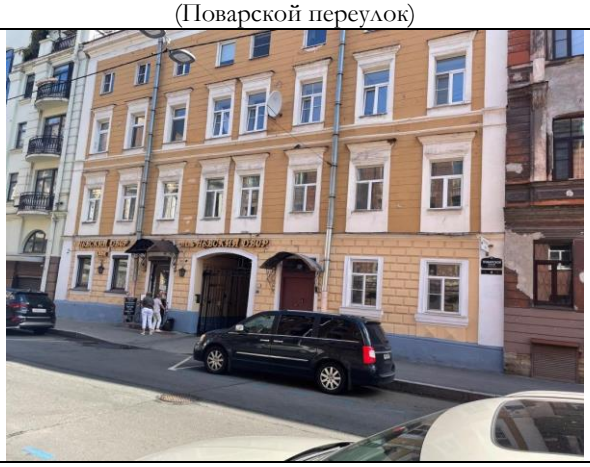


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки

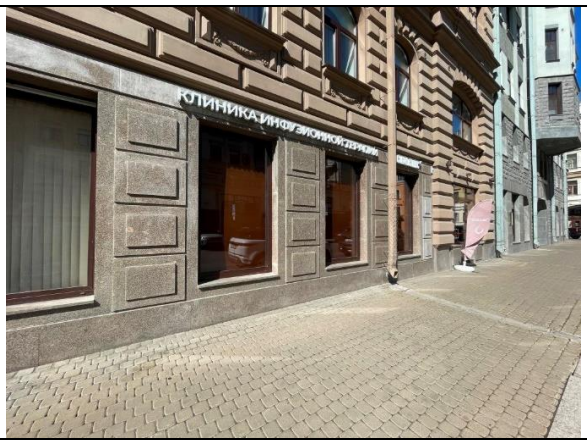


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 16. Адрес Объекта оценки

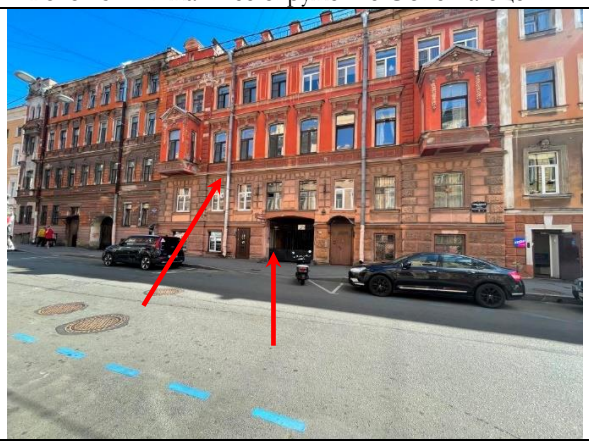


Фото 17. Вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки

Фото 18. Проход через арку к Объекту оценки

Фото 19. Внутридворовая территория Объекта оценки

Фото 20. Вид здания расположения Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки, входная и оконная группа Объекта оценки

Фото 21. Проход через арку к Объекту оценки, входная и оконная группа Объекта оценки	Фото 22. Входная группа Объекта оценки
Фото 23. Входная группа Объекта оценки	Фото 24. Входная группа 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. Оконная группа Объекта оценки, во двор	Фото 30. Оконная группа Объекта оценки, на улицу
Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки
Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки
Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки
Фото 39. Входная группа Объекта оценки	Фото 40. Входная группа Объекта оценки
Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки	

2.4. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 14 августа 2025 года

Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Поварской переулок, дом 8, литера А, помещение 8-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:31:0001221:2762	77,8	цоколь	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Состояние: удовлетворительное;
- Тип входа: общий вход со двора;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления

В результате обследования выявлено:

- не используется, свободно от имущества третьих лиц;

Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 27.06.2025 г. установлено, что:

- в ч.п. 4 демонтировано сантехническое оборудование (раковина).

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	Наумова

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 8-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Поварском переулке в доме № 8, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь. Площадь составляет 77,8 кв. м. Вход в помещение – общий со двора. Состояние характеризуется как удовлетворительное. Объект инженерно-обеспеченный. Оконные проемы имеются.
- Объект оценки расположен в Центральном районе. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности БКЗ Октябрьский и Международный театр Драмы и Комедии. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположен Некрасовский сад
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится в Поварском переулке. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (магазин подарков и сувениров «Солдатики», кафе «Невский двор» и другие торгово-сервисные объекты). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.

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

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	**10 900 000**
Удельная стоимость руб./кв. м с учетом НДС	140 103
Диапазон стоимости, руб.	9 810 000 – 11 990 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	9 083 333,33
Удельная стоимость руб./кв. м без учета НДС	116 752