

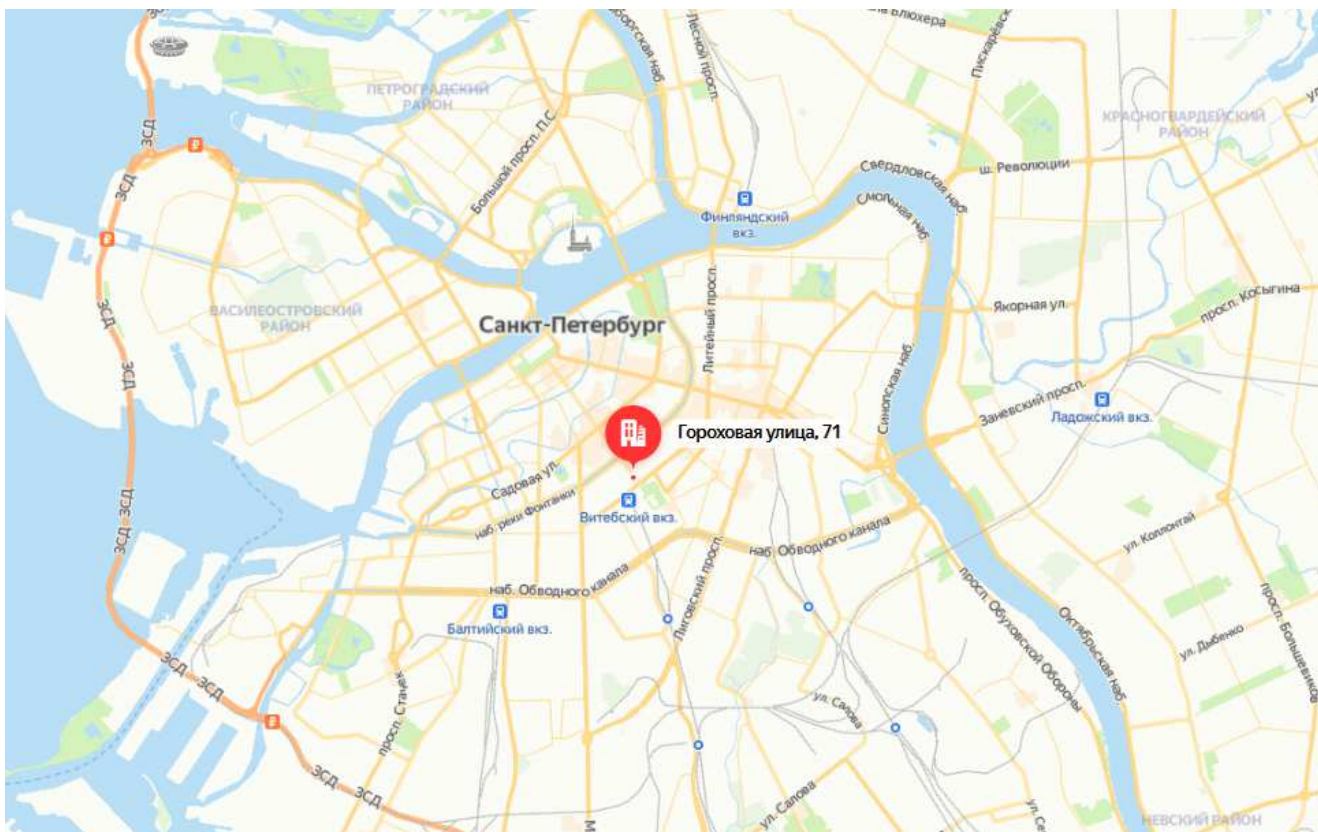
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного помещения по адресу:
г. Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 71, лит. А, помещение 8-Н**

1. Данные об отчете

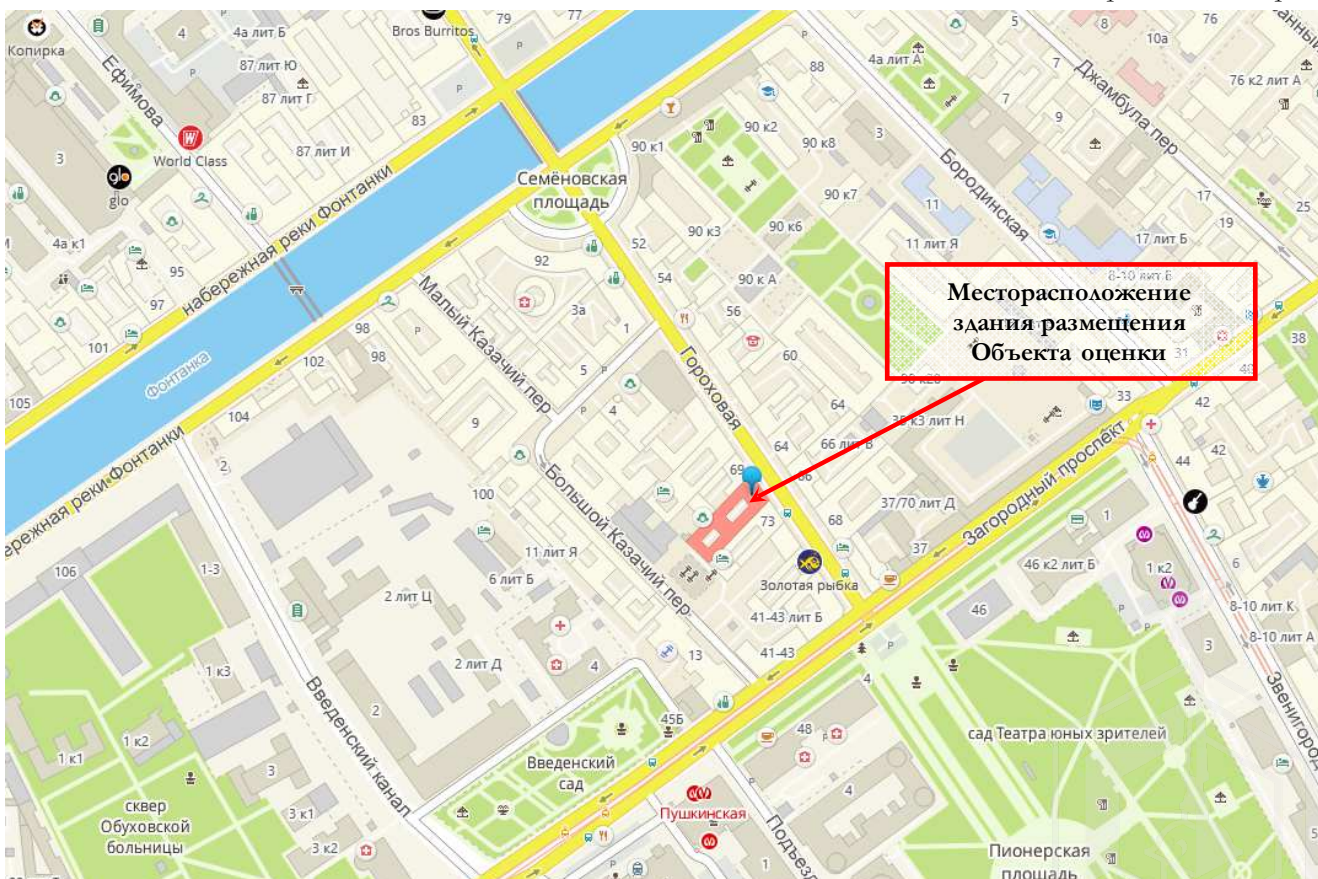
- 1.1. Дата проведения оценки: 21 января 2021 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 22 января 2021 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

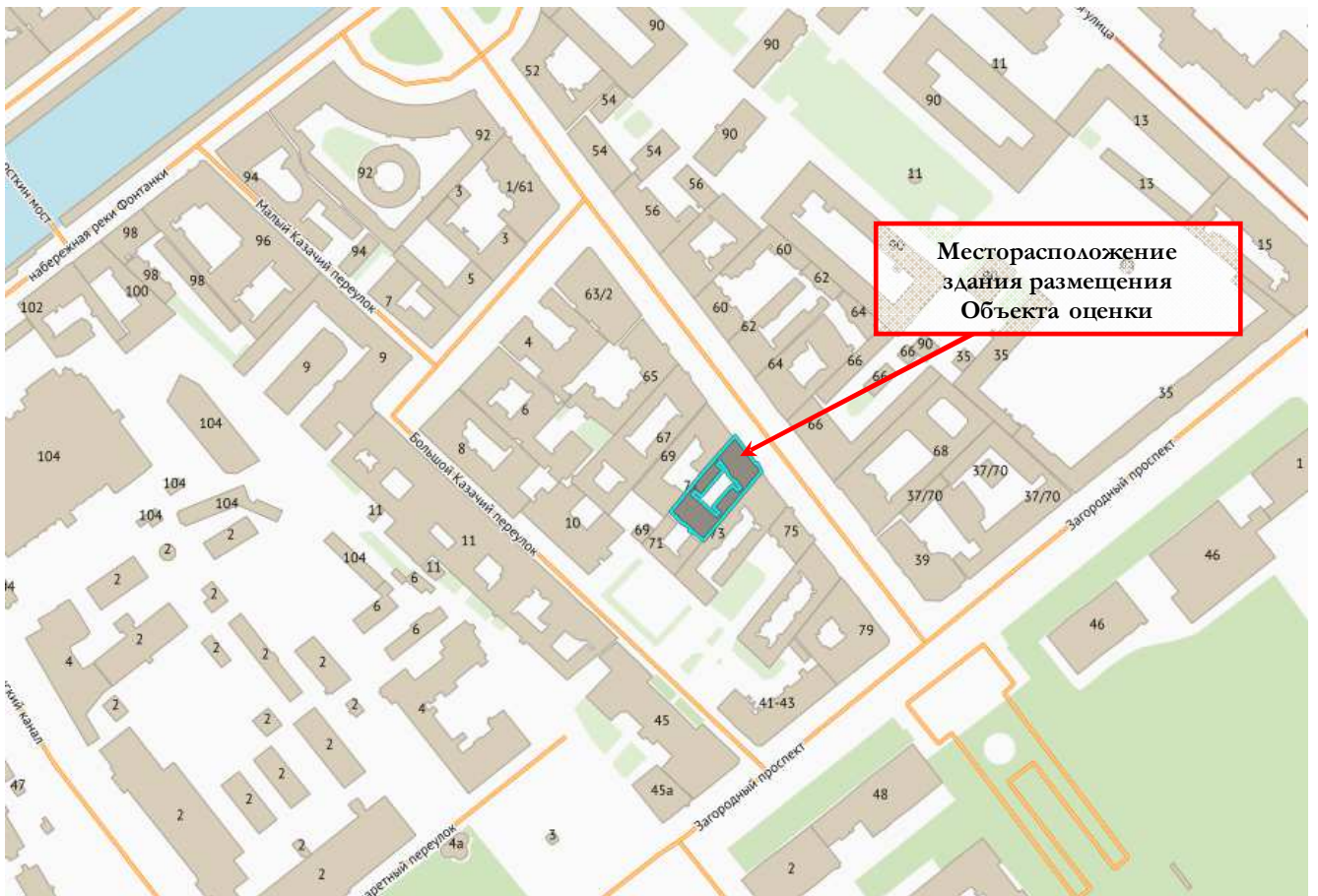
2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС



Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

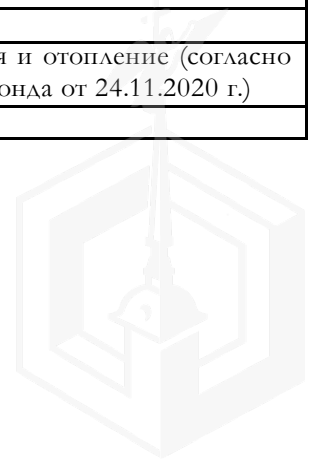
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1883
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	2 142,6
Этажность	4, подвал
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

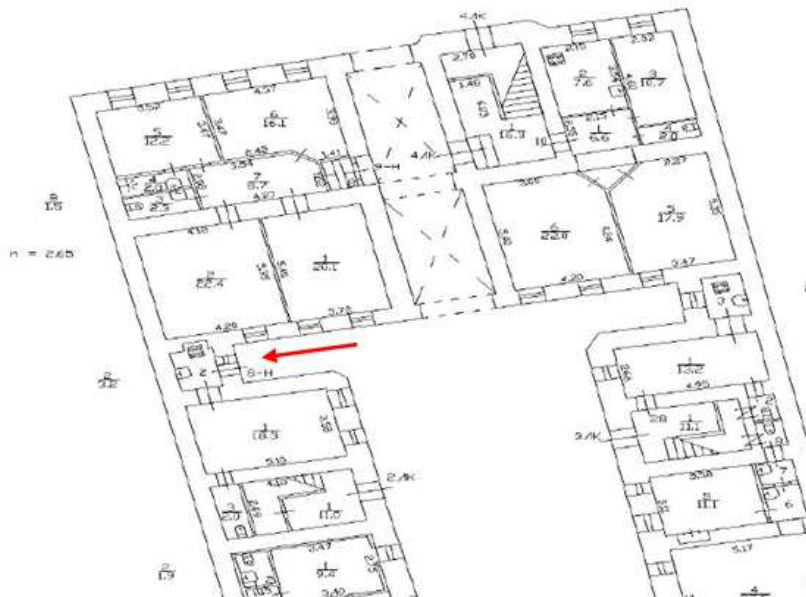
Вид Объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер Объекта	78:32:0001620:1537
Общая площадь, кв. м	23,5
Занимаемый Объектом этаж	первый
Состояние	удовлетворительное
Оконные проемы	двойные простые створные
Вход	отдельный вход со двора
Высота пол-потолок	2,45 м
Заглубление	нет
Наличие перепланировок	визуально не выявлены
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление (согласно данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 24.11.2020 г.)
Текущее использование	помещение не используется

¹ <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/53890/info/>



План помещения

План цокольного и I этажа



→ отдельный вход со двора Объекта оценки

2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» Гороховой улицы. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (продовольственные магазины, предприятия общепита, магазин ортопедических товаров «OrtoBalance»), дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг).</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-5-этажной 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 частности в непосредственной близости расположен «Сад Театра Юных зрителей», в шаговой доступности расположено множество скверов.</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. Гороховая улица (одна из главных магистралей Адмиралтейского района города) характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Интенсивность транспортных потоков по Загородному проспекту, который также является одной из главных магистралей района, расположенный на удалении ~ 100 м от Объекта оценки, характеризуется как высокая, интенсивность пешеходных потоков – средняя. Локальное местоположение Объекта характеризуется низким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, что обусловлено расположением во дворе жилого дома. Ближайшая остановка общественного транспорта «Загородный проспект» расположена на улице Гороховой 75, на удалении около 50 м от Объекта оценки, где курсирует троллейбус № 17. На Загородном проспекте, на удалении около 300 м от Объекта оценки, расположена остановка общественного транспорта «Витебский вокзал», где курсируют:</p> <ul style="list-style-type: none"> • троллейбусы №№ 3, 8, 15, 17; • трамвай № 16; • маршрутные такси №№ К-25, К-90, К-177, К-258. <p>Ближайшая станция метро «Пушкинская» расположена на расстоянии около 330 м, что составляет около 4 минут пешком, согласно данным Яндекс-карты.</p>

2.4. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 16.07.2020 №78/001/004/2020-95935, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 06.07.2020 №01-25-11528/20-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 71, литера А, пом. 8-Н 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: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(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 (ред. от 07.07.2016) «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».

Здание, в котором расположено оцениваемое нежилое помещение, является историческим (1883 год строительства). Примечание: исторические здания – здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах – построенные до 1917 года; в остальных районах – до 1957 года и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 года (год постройки включительно).

Фотографии Объекта оценки

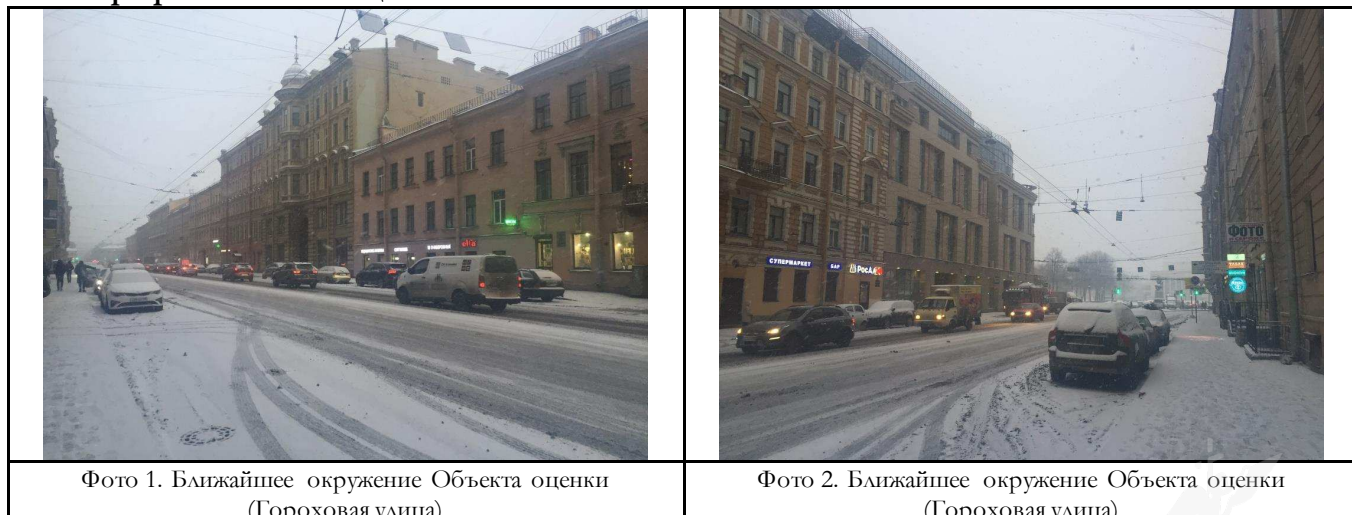




Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гороховая улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гороховая улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гороховая улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гороховая улица)



Фото 7. Адрес Объекта оценки



Фото 8. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 9. Проход через арку к дворовой территории здания
расположения Объекта оценки



Фото 10. Вид арки





Фото 11. Вид дворовой территории здания
расположения Объекта оценки



Фото 12. Вид дворовой территории здания
расположения Объекта оценки



Фото 13. Вид дворовой территории здания
расположения Объекта оценки



Фото 14. Отдельный вход со двора Объекта оценки

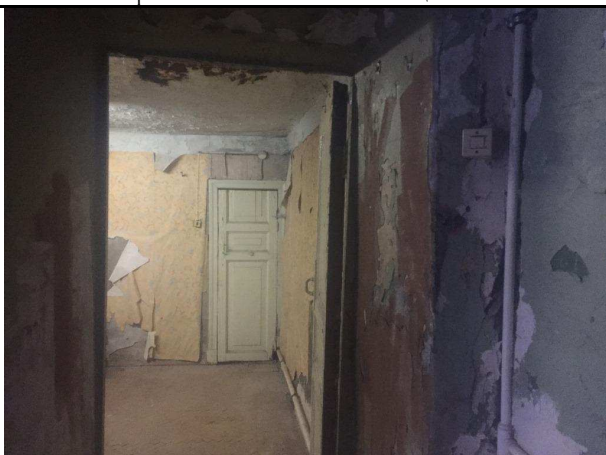


Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки

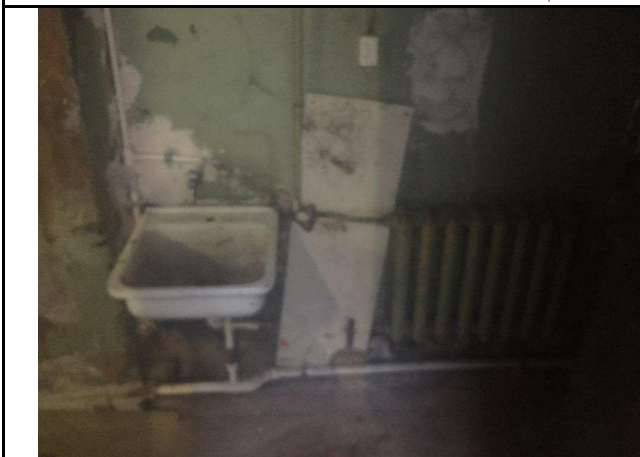


Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



2.5. Акт осмотра помещения


А К Т контрольного осмотра помещения от 21 «января» 2021 г.

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 71, лит. А, помещение 8-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:32:0001620:1537	23,5	первый	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное.
- Текущее использование: не используется.
- Наличие перепланировок: визуальное перепланировки не выявлены.

Ф. И. О.	Наумова Я.А.
Подпись	



2.6. 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 Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на улице Гороховая в доме №71, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 23,5 кв. м. Имеется один отдельный вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» Гороховой улицы. Данная улица является одной из главных магистралей района и характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.

Интенсивность транспортных потоков по Загородному проспекту, который также является одной из главных магистралей района, расположенный на удалении ~ 100 м от Объекта оценки, характеризуется как высокая, интенсивность пешеходных потоков – средняя.

Локальное местоположение Объекта характеризуется низким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, что обусловлено расположением во дворе жилого дома.

- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (продовольственные магазины, предприятия общепита, магазин ортопедических товаров «OrtoBalance»), дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг).

Учитывая вышесказанное, в частности первый этаж расположения и отдельный вход со двора, позволяют позиционировать Объект в секторе встроенных помещений офисного (свободного) назначения.

2.7. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 400 000
Диапазон стоимости, руб.	2 280 000 – 2 610 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	2 000 000

