

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

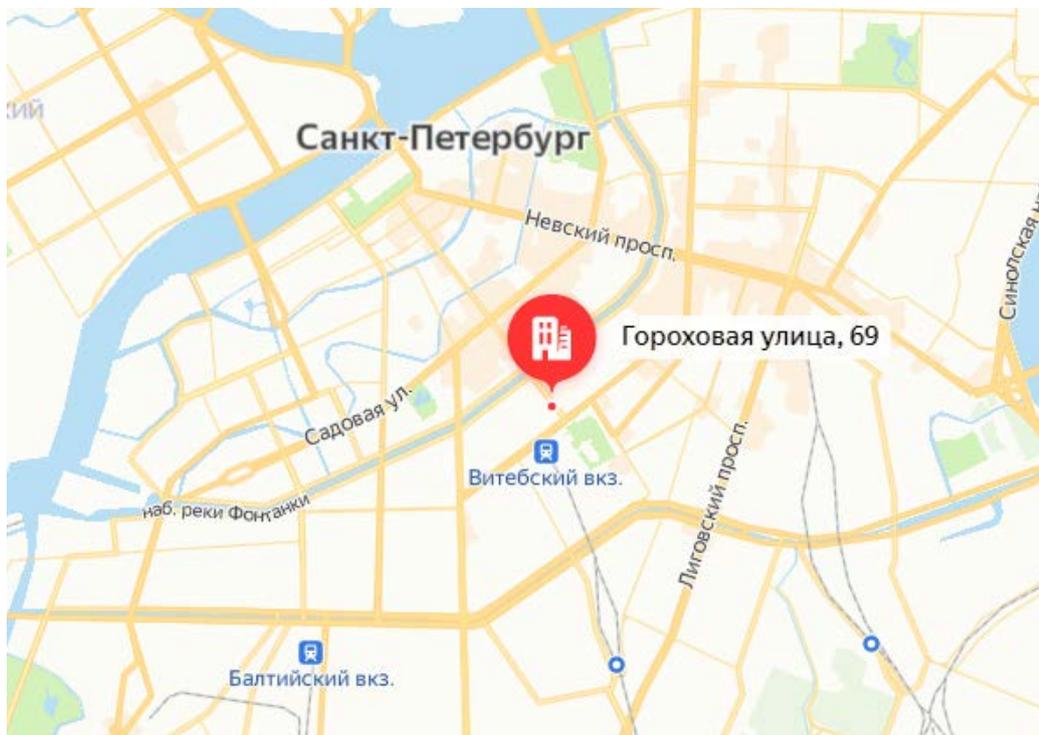
**Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 69, литера. А, помещение 1-Н**

**1. Данные об отчете**

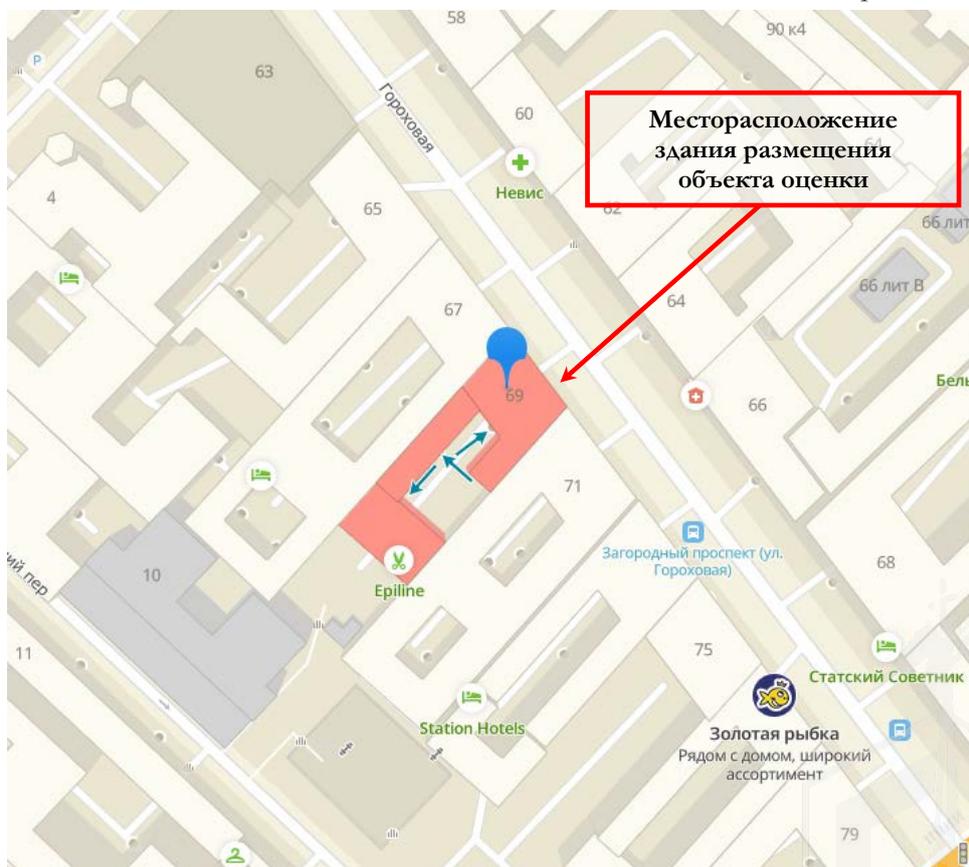
- 1.1. Дата проведения оценки: 03 марта 2021 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 05 марта 2021 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание Объекта оценки:**

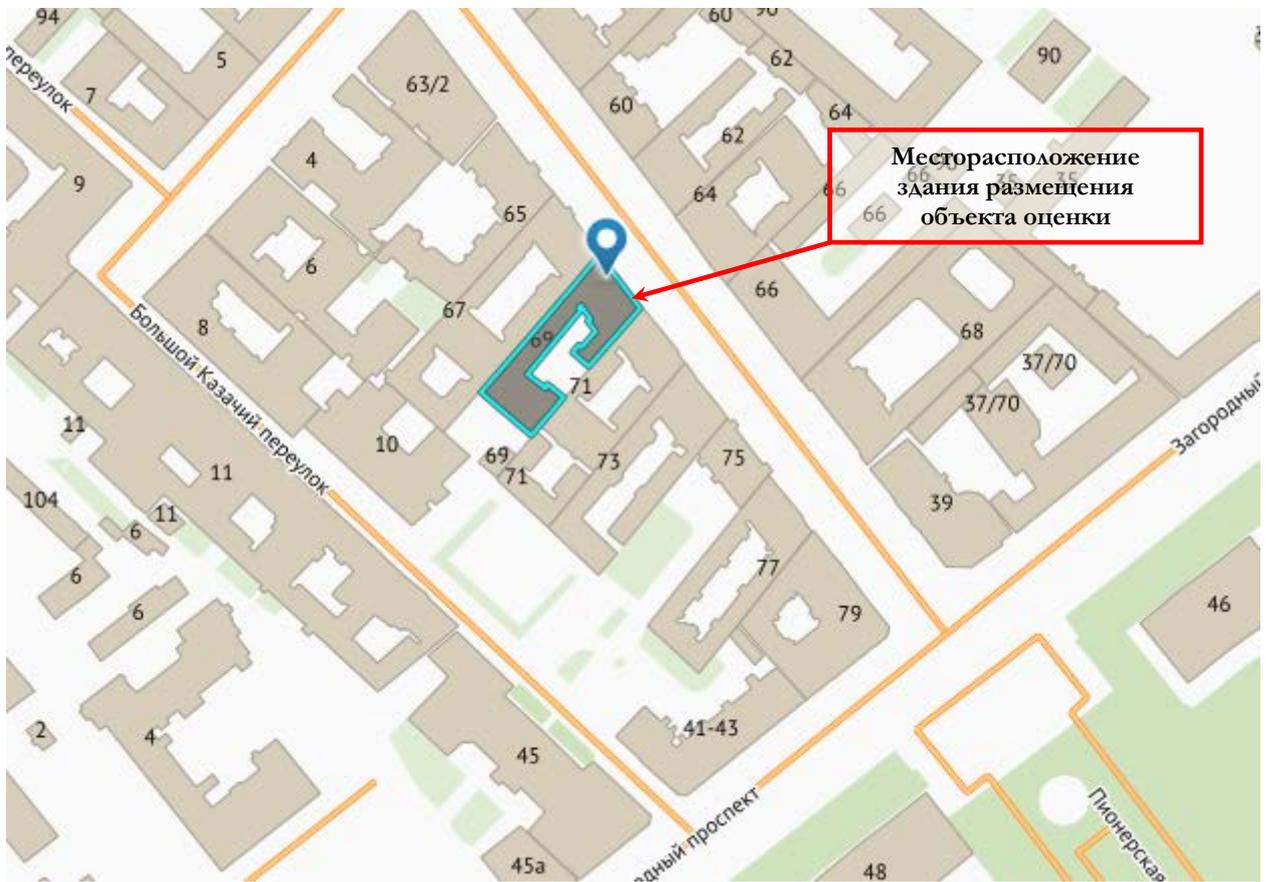
- 2.1. Карта местоположения Объекта оценки



*Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты*



*Источник: данные карты 2ГИС*



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

## 2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки<sup>1</sup>

Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1917 (согласно данным информационного сайта, адрес в сети интернет: <a href="https://gorod.gov.spb.ru/facilities/96691/info/">https://gorod.gov.spb.ru/facilities/96691/info/</a> )
Год последнего капитального ремонта	1973
Площадь здания, кв. м	2528,41 м <sup>2</sup> (согласно данным информационного сайта, адрес в сети интернет: <a href="https://gorod.gov.spb.ru/facilities/96691/info/">https://gorod.gov.spb.ru/facilities/96691/info/</a> )
Этажность	5 (согласно данным информационного портала информационного портала наш Санкт-Петербург <sup>2</sup> )
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение.

<sup>1</sup> Согласно данным приведенным в «Техническом паспорте на жилой дом и земельный участок»

<sup>2</sup> <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/96691/info/>

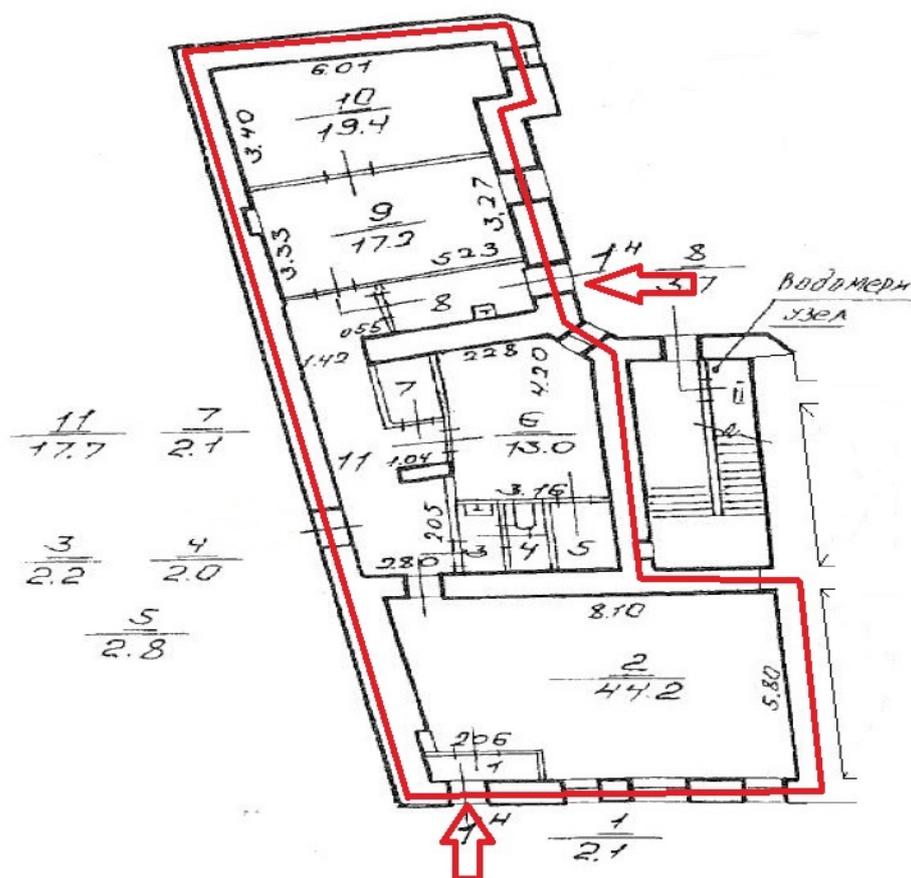


## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001620:1283
Общая площадь, кв. м	126,4
Занимаемый объектом этаж	первый
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	двойные простые створные
Вход	1 отдельный вход с улицы, 1 отдельный вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение
Текущее использование	не используется

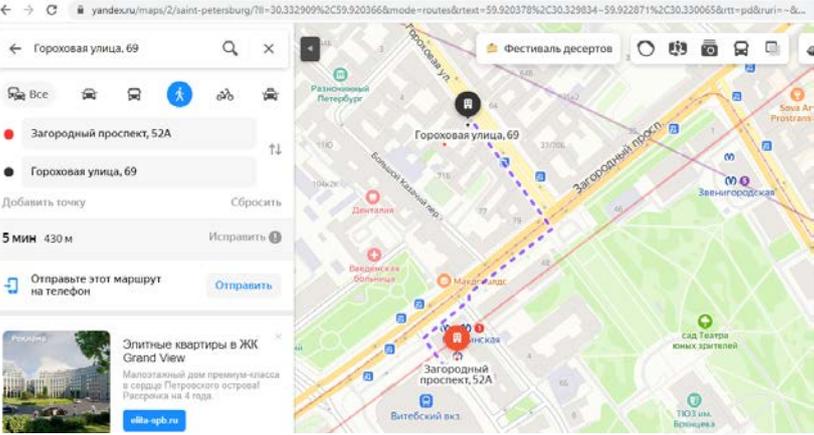
План помещения



→ вход в Объект оценки (отдельный с улицы и отдельный со двора);



### 1.1.1. 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, магазины одежды), дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения.</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 других скверов. В районе местоположения расположено много объектов социального значения: среднеобразовательные учреждения, дошкольные учреждения, больницы и поликлиники.</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 характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков, особенно вблизи станции метро Звенигородская.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Загородный проспект» расположена на улице Гороховой дом 75, на удалении около 80 м, где курсируют:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• троллейбус № 17,</li> </ul> <p>Остановка общественного транспорта «Витебский вокзал» расположена на Загородном проспекте, на удалении около 300 метров, где курсируют:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• троллейбусы №№ 3, 8, 15, 17,</li> </ul> <p>Ближайшая станция метро «Пушкинская» расположена на расстоянии около 430 метров от Объекта оценки, что составляет 5 минут пешком. Так же рядом с Объектом оценки, на расстоянии около 450 метров находится станция метро «Звенигородская», путь до нее займет в среднем 6 минут пешком.</p> 



### 1.1.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 10 сентября 2020г.№ КУВИ-002/2020-19813357, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

В соответствии с письмом КГИОП № 01-25-11525/20-0-1 от 06.07.2020 объект расположенный по адресу Санкт-Петербург, ул. Гороховая, дом 69, литера А, пом. 1-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».



# Фотографии объекта

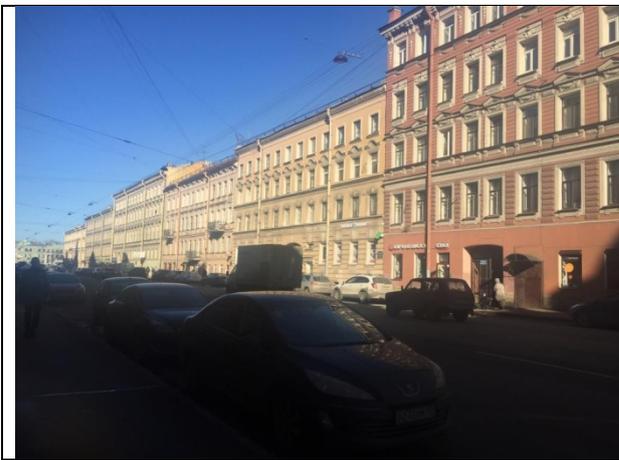


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Гороховая улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Гороховая улица)



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. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Гороховая улица)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Гороховая улица)



Фото 9. Вид здания Объекта оценки



Фото 10. Адрес Объекта оценки



Фото 11. Вход в здание Объекта оценки (с улицы)



Фото 12. Проход через арку на дворовую территорию здания Объекту оценки



Фото 13. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 14. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 15. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Отдельный вход в Объект оценки со двора





Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Проход в соседнее здание



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки

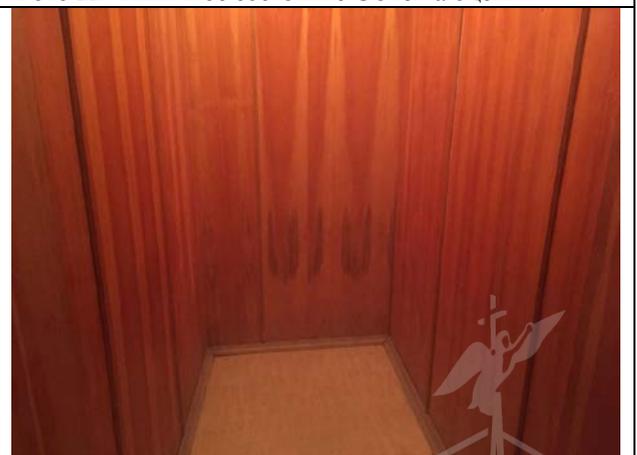


Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки





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. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



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



### 1.1.3. Акт осмотра помещения

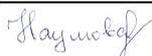
**А К Т**  
**контрольного осмотра помещения от 03 «марта» 2021 года**

1. Адрес объекта:  
г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 69, литера. А, пом. 1-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001620:1283	126,4	первый	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: 1 отдельный вход с улицы, 1 отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Наличие перепланировок: в ч. п. 11 зашит вход в помещение, в ч. п. 9 зашит оконный проем.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



## 1.2. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 1-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на ул. Гороховая в доме №69, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 126,4 кв. м. Имеется отдельный вход с улицы и отдельный вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, насыщенным транспортным обеспечением, что обусловлено расположением Объекта на главной улице района местоположения.
- В районе местоположения расположено много объектов социального значения: среднеобразовательные учреждения, дошкольные учреждения, больницы и поликлиники.
- 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, магазины одежды), дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения.

Учитывая вышесказанное, а именно локальное расположение объекта, характер микрорайона и характеристики самого помещения, в частности наличие отдельного входа с улицы, позволяют позиционировать объект Оценки в секторе встроенных помещений торгово-сервисного (свободного) назначения.

## 1.3. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>17 950 000</b>
Диапазон стоимости, руб.	16 500 000 – 18 850 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	14 958 333,33

