

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

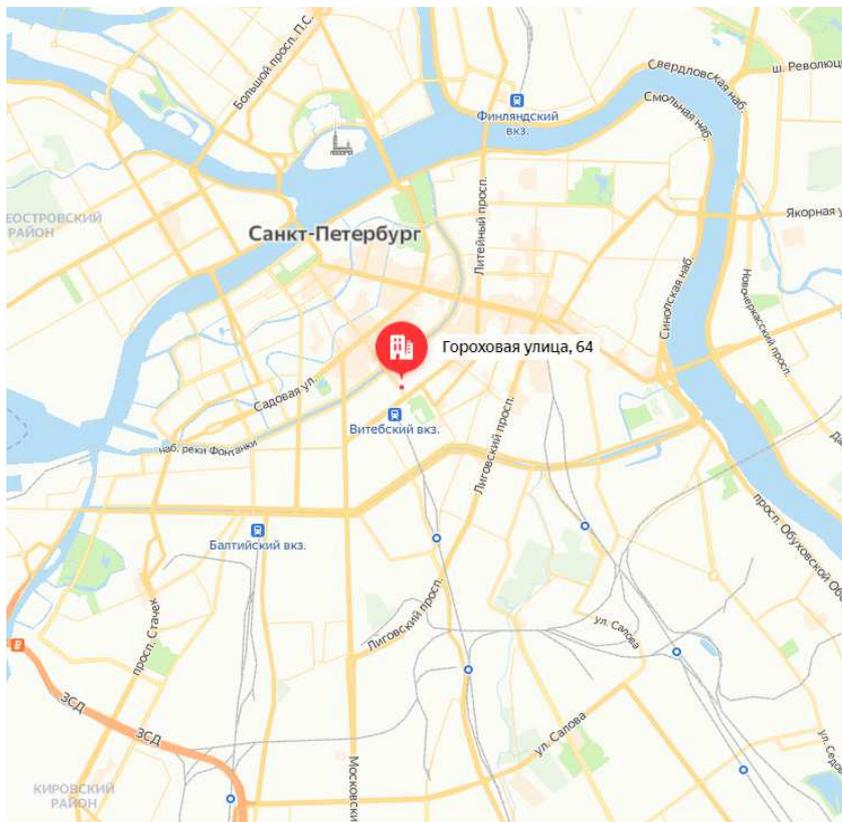
г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 64, литера Б, помещение 6-Н

1. Данные об отчете

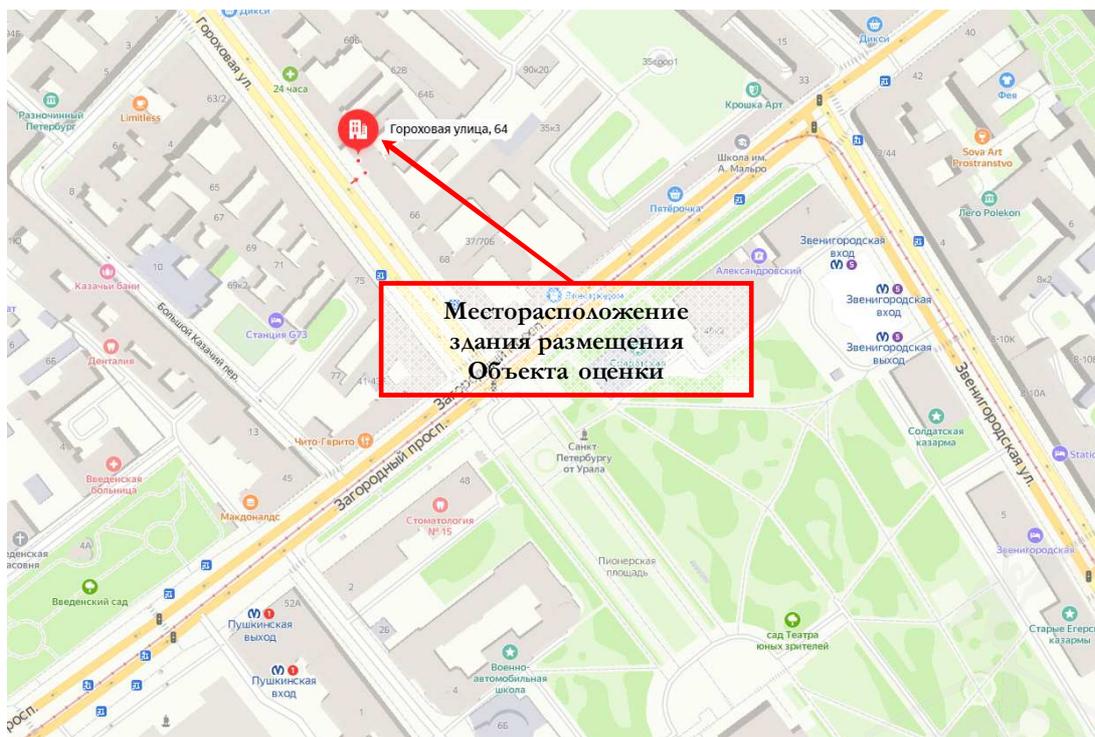
- 1.1. Дата проведения оценки: 24 марта 2021 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 30 марта 2021 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты





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

## 2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки

Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1902 <sup>1</sup>
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания	500,4 (согласно данным ведомости помещений)
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление и газоснабжение
Наличие лифта	нет

## 2.3. Описание встроенного помещения

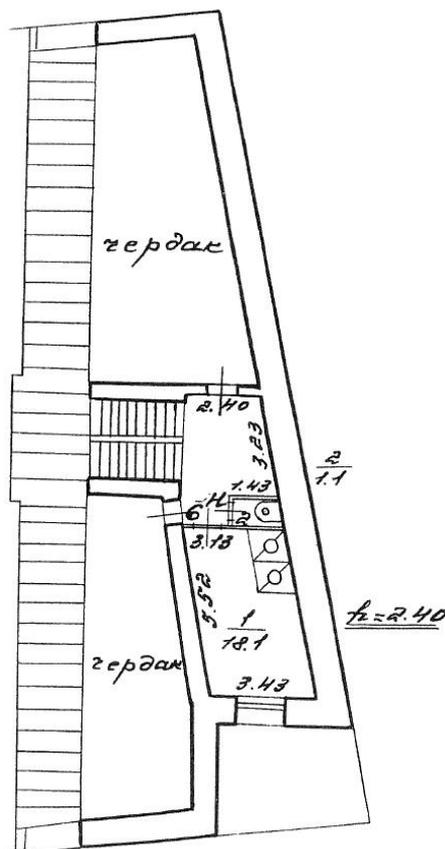
### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001622:3697
Общая площадь, кв. м	19,2
Занимаемый объектом этаж	чердак
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	двойные простые створные
Вход	общий вход со двора
Высота пол-потолок	2,4 м (согласно данным ведомости помещений)
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление
Текущее использование	не используется

<sup>1</sup> <https://dom.mingkh.ru/sankt-peterburg/sankt-peterburg/789035>



## План этажа



### 2.4. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится Объект оценки, расположено во дворе в квартале, ограниченном Гороховой улицей, Загородным проспектом, Бородинской улицей и набережной р. Фонтанки.</p> <p>Нижние этажи соседних зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазины «ALEDA», «СРО&amp;ВАХХ», аптека «Невис» и другие).</p> <p>Дворовые нежилые помещения, как правило, используются как офисные</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-5-этажной брандмауэрно-дворовой жилой застройкой второй половины XVII-XIX вв.</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</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен.</p> <p>Локальное местоположение Объекта характеризуется низким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, что обусловлено расположением во дворе жилого дома.</p> <p>Ближайшие остановки общественного транспорта расположены на Гороховой улице, на удалении около 400 м, где курсирует троллейбус №17 и на Загородном проспекте, на удалении около 500 метров, где курсируют троллейбусы №№3, 8, 15, 17 и маршрутные такси №№к-25, к-177, к-258, к-90.</p> <p>Ближайшая станция метро «Звенигородская» расположена на расстоянии около 580 м, что составляет около 7 минут пешком, согласно данным Яндекс-карты.</p>

## 2.5. Обременения объекта

Согласно Справке КГИОП от 04.02.2021 № 07-688/21-0-1, объект по адресу: **Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 64, 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: Единая охранная зона 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 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».

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 64, литера Б, пом. 6-Н» №591-рз от 18.03.2021, 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.

## 3. Фотографии Объекта оценки

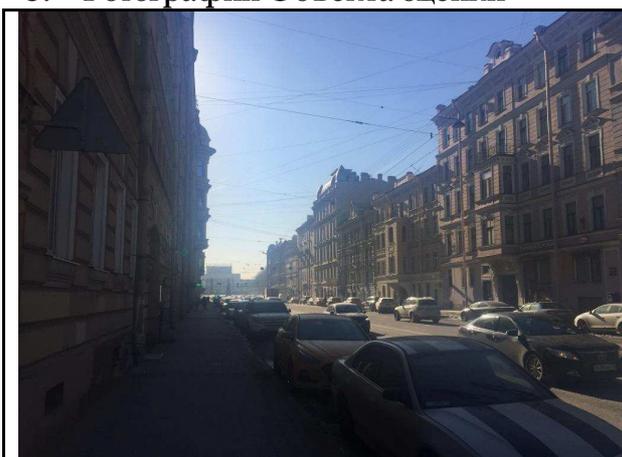


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гороховая улица)

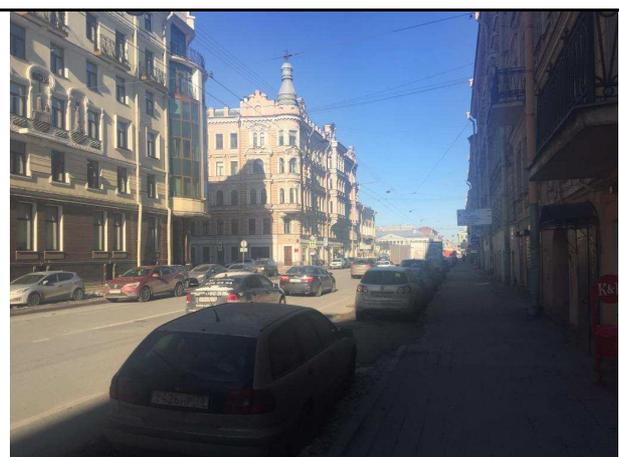


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гороховая улица)





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. Адрес Объекта оценки



Фото 8. Вид здания Объекта оценки



Фото 9. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 10. Проход через арку к Объекту оценки





Фото 11. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 12. Вид здания Объекта оценки



Фото 13. Входная группа Объекта оценки



Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки

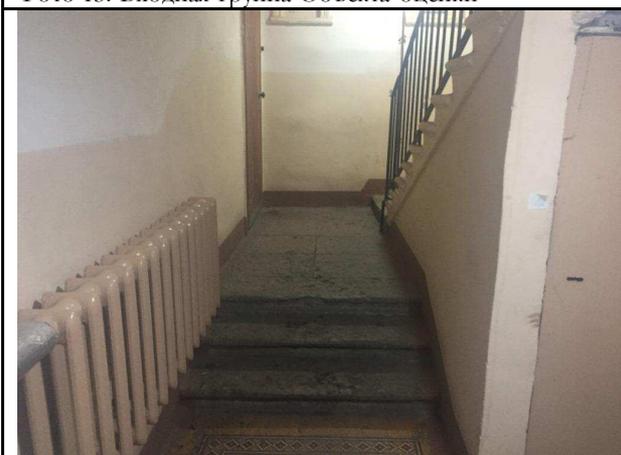


Фото 15. Типичное состояние лестничного проёма Объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние лестничного проёма Объекта оценки

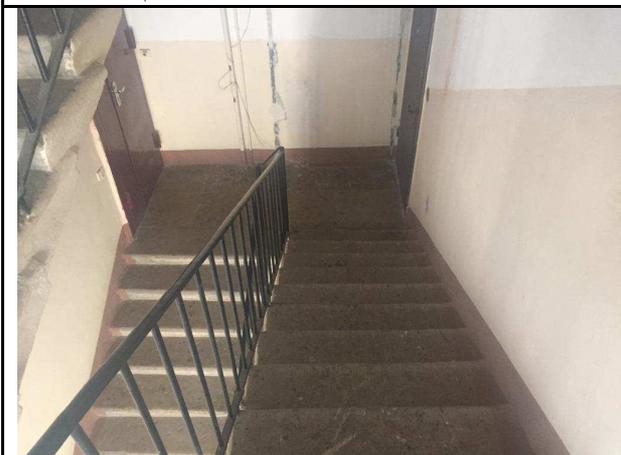


Фото 17. Типичное состояние лестничного проёма Объекта оценки

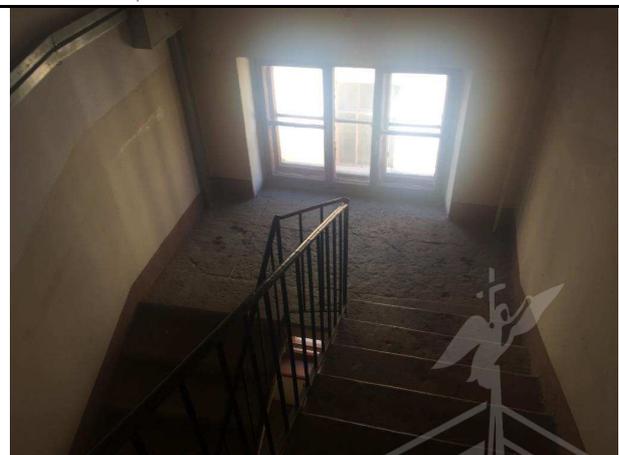


Фото 18. Типичное состояние лестничного проёма Объекта оценки



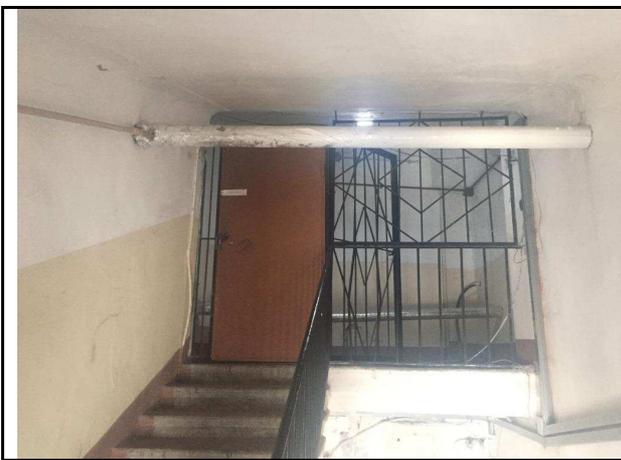


Фото 19. Входная группа объекта оценки

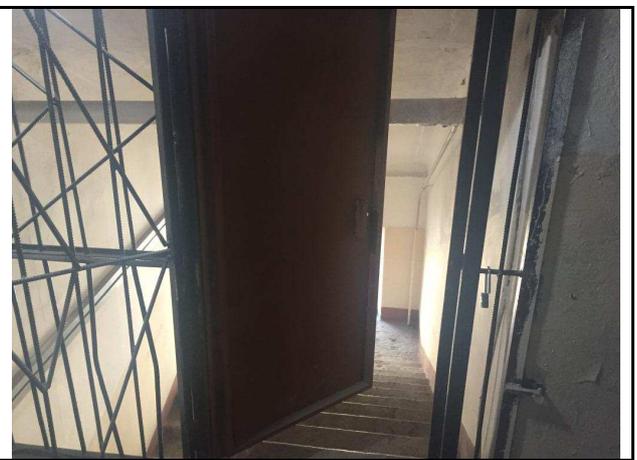


Фото 20. Входная группа объекта оценки



Фото 21. Входная группа объекта оценки



Фото 22. Входная группа объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки

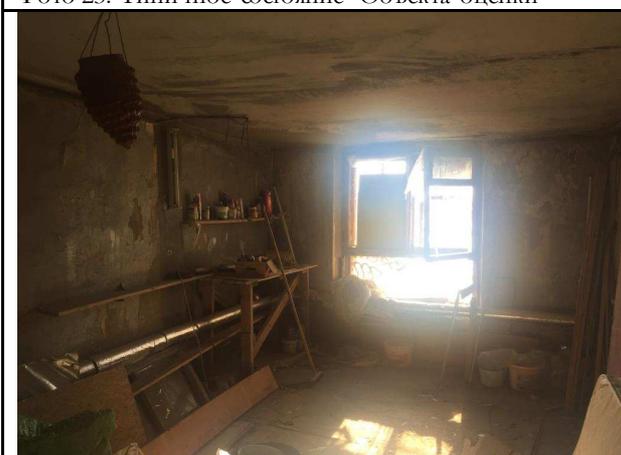


Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



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



#### 4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 24 «марта» 2021 года

1. Адрес объекта:  
г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 64, литера Б, помещение 6-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001622:3697	19,2	чердак	*	+	*	-	-	-	-

Примечания, обозначенные символом \*:

- Общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Возможность подключения к электрическим сетям, тепловым сетям, сетям водоснабжения и водоотведения имеется.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, захламлено;
- Перепланировки не выявлены;
- В ч.д. проходит транзитный трубопровод.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



## 5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 6-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на Гороховой улице в доме № 64, литера Б.
- Этаж расположения помещения – чердак, площадь составляет 19,2 кв. м. Имеется общий вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено во дворе. Интенсивность транспортных потоков по Гороховой улице и Загородному проспекту 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 соседних 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 или жилые помещения.

Вышесказанное, в частности этаж расположения, а также наличие общего входа со двора, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного назначения (свободное назначение сферы услуг), например, дизайн студия, ателье.

### 1.1. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>1 660 000</b>
Диапазон стоимости, руб.	1 570 000 – 1 770 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	1 383 333,33

