

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

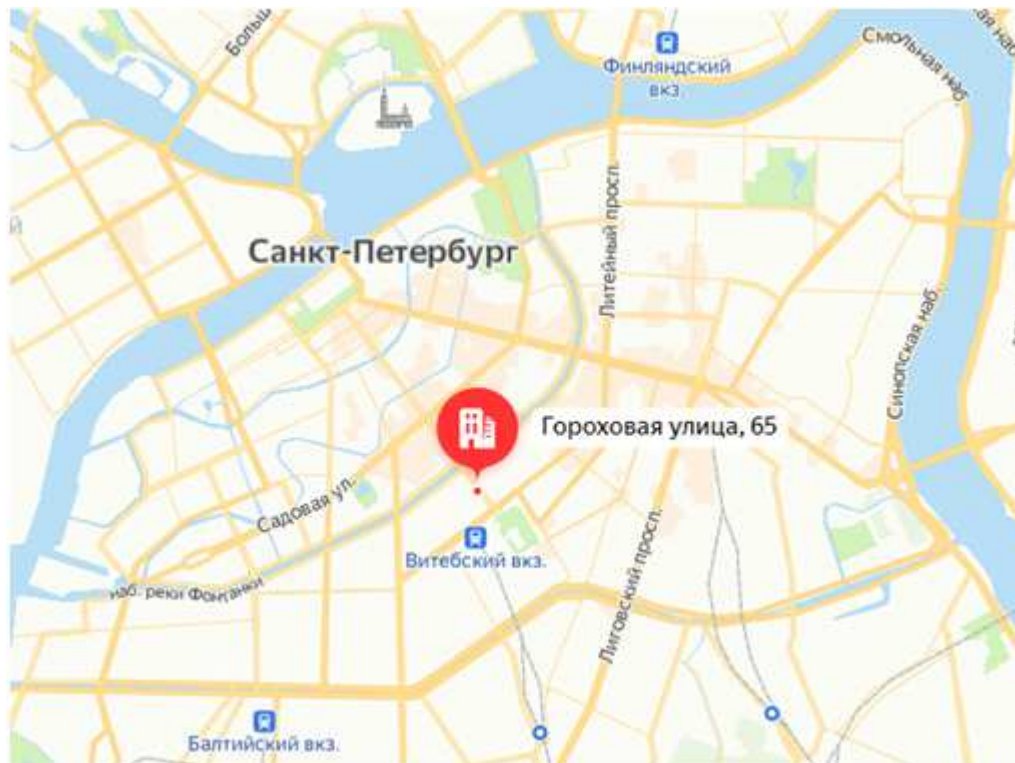
Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 65, литера. А, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

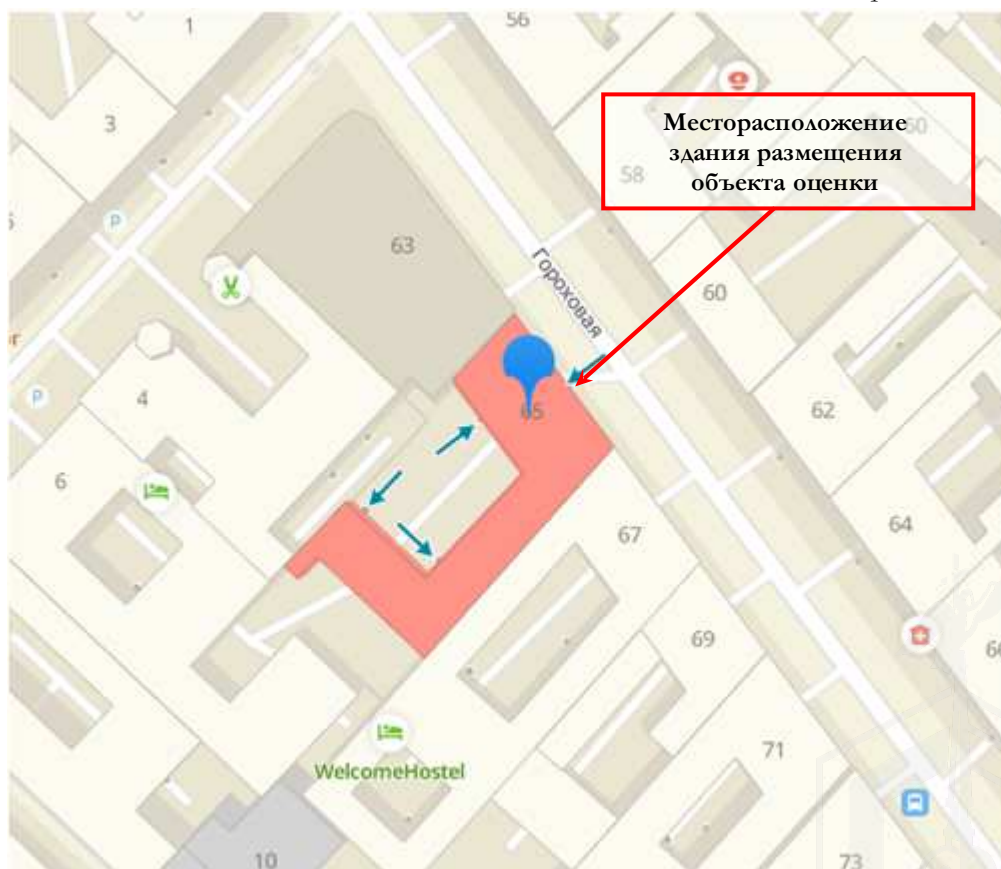
- 1.1. Дата проведения оценки: 29 марта 2021 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 30 марта 2021 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС



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

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

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/57972/info/">https://gorod.gov.spb.ru/facilities/57972/info/</a> )
Год последнего капитального ремонта	1974
Площадь здания, кв. м	2764,1 м <sup>2</sup> (согласно данным информационного сайта, адрес в сети интернет: <a href="https://gorod.gov.spb.ru/facilities/57972/info/">https://gorod.gov.spb.ru/facilities/57972/info/</a> )
Этажность	5 (согласно данным информационного портала информационного портала наш Санкт-Петербург <sup>1</sup> )
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение.

<sup>1</sup>Ссылка в сети Интернет: <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/57972/info/>

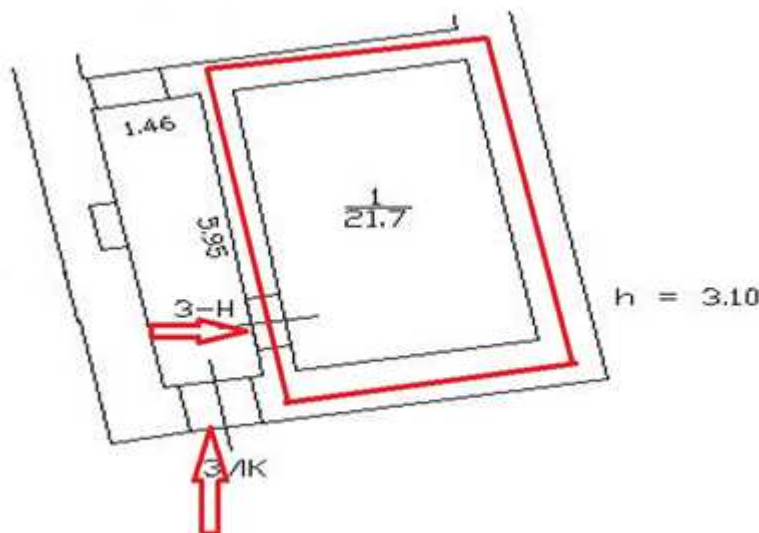


## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001620:1420
Общая площадь, кв. м	21,7
Занимаемый объектом этаж	первый
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	отсутствуют
Вход	общий со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение
Текущее использование	не используется

План помещения



→ вход в Объект оценки (общий со двора);

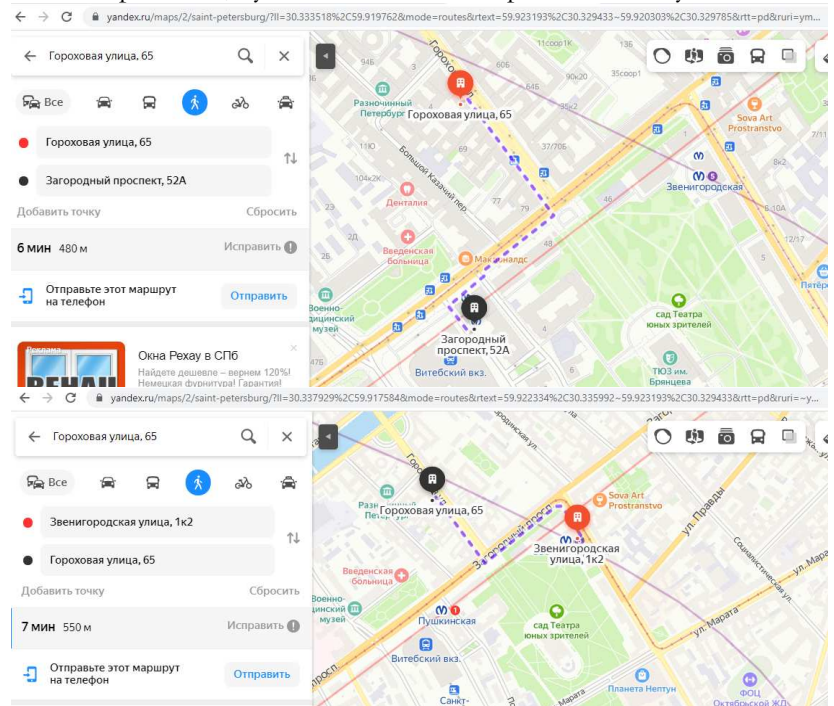
### 1.1.1. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	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.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-5-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	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.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Гороховая улица характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков, особенно вблизи станции метро Звенигородская. Ближайшая остановка общественного транспорта «Загородный проспект» расположена на улице Гороховой дом 75, на удалении около 130 м, где курсируют: <ul style="list-style-type: none"><li>• троллейбус № 17,</li></ul>

Остановка общественного транспорта «Витебский вокзал» расположена на Загородном проспекте, на удалении около 370 метров, где курсируют:

- троллейбусы №№ 3, 8, 15, 17,

Ближайшая станция метро «Пушкинская» расположена на расстоянии около 480 метров от Объекта оценки, что составляет 6 минут пешком. Так же рядом с Объектом оценки, на расстоянии около 510 метров находится станция метро «Звенигородская», путь до нее займет в среднем 7 минут пешком.



### 1.1.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 18 января 2021г. № КУВИ-001/2021-1622425, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

В соответствии с письмом КГИОП № 07-269/21-0-1 от 21.01.2021 объект расположенный по адресу Санкт-Петербург, ул. Гороховая, дом 65, 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: 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

1.1.3. 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. Адрес Объекта оценки



Фото 6. Вид здания Объекта оценки



Фото 7. Проход через арку к зданию Объекта оценки



Фото 8. Вид здания Объекта оценки



Фото 9. Проход через арку к зданию Объекта оценки



Фото 10. Проход через арку к зданию Объекта оценки



Фото 11. Входная группа Объекта оценки



Фото 12. Входная группа Объекта оценки



Фото 13. Входная группа Объекта оценки



Фото 14. Типичное состояние 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



## 1.1.4. Акт осмотра помещения


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

1. Адрес объекта:  
г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 65, литера. А, пом. 3-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001620:1420	21,7	первый	*	*	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: 1 общий вход со двора;
- Наличие окон: отсутствуют;
- Состояние: удовлетворительное;
- Наличие перепланировок: не выявлено.

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 3-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на ул. Гороховая в доме №65, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 21,7 кв.м. Имеется общий вход со двора. Оконные проемы в помещении отсутствуют. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
- 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 зданий близлежащих домов, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет отдельный вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, дворовые помещения, как правило, используются как офисные или складские, а этажи выше как офисные или жилые помещения.

Функция использования (сегмент)	Факторы, положительно влияющие на потенциал Объекта оценки	Факторы, отрицательно влияющие на потенциал Объекта оценки
Торговая	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Расположение в исторической части города Санкт-Петербурга в Центральном районе</li> <li>• Шаговая доступность остановки общественного транспорта.</li> <li>• Транспортная доступность характеризуется как высокая.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Дворовое расположение помещения: общий вход со двора, отсутствие оконных проемов.</li> </ul>
Офисная	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Расположение в исторической части города Санкт-Петербурга.</li> <li>• Шаговая доступность остановки общественного транспорта.</li> <li>• Интенсивность пешеходных потоков характеризуется как высокая</li> <li>• Наличие общего входа со двора.</li> <li>• Высота потолков в помещении - 3,1 м</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Не выявлены.</li> </ul>
Складская	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Расположение в исторической части города Санкт-Петербурга.</li> <li>• Шаговая доступность остановки общественного транспорта.</li> <li>• Интенсивность пешеходных потоков характеризуется как высокая</li> <li>• Наличие общего входа со двора и ориентация окон во двор.</li> <li>• Высота потолков в помещении - 3,1 м</li> <li>• Отсутствие оконных проемов</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Не выявлены</li> </ul>

Учитывая вышесказанное, а именно высокий уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и средний уровень пешеходных потоков, а также характеристики

самого помещения, в частности этаж расположения – первый этаж, наличие общего входа со двора, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений складского назначения (сфера услуг, например, мастерская, пункт выдачи).

### 1.3. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>1 800 000</b>
Диапазон стоимости, руб.	1 650 000 – 1 990 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	1 500 000

