

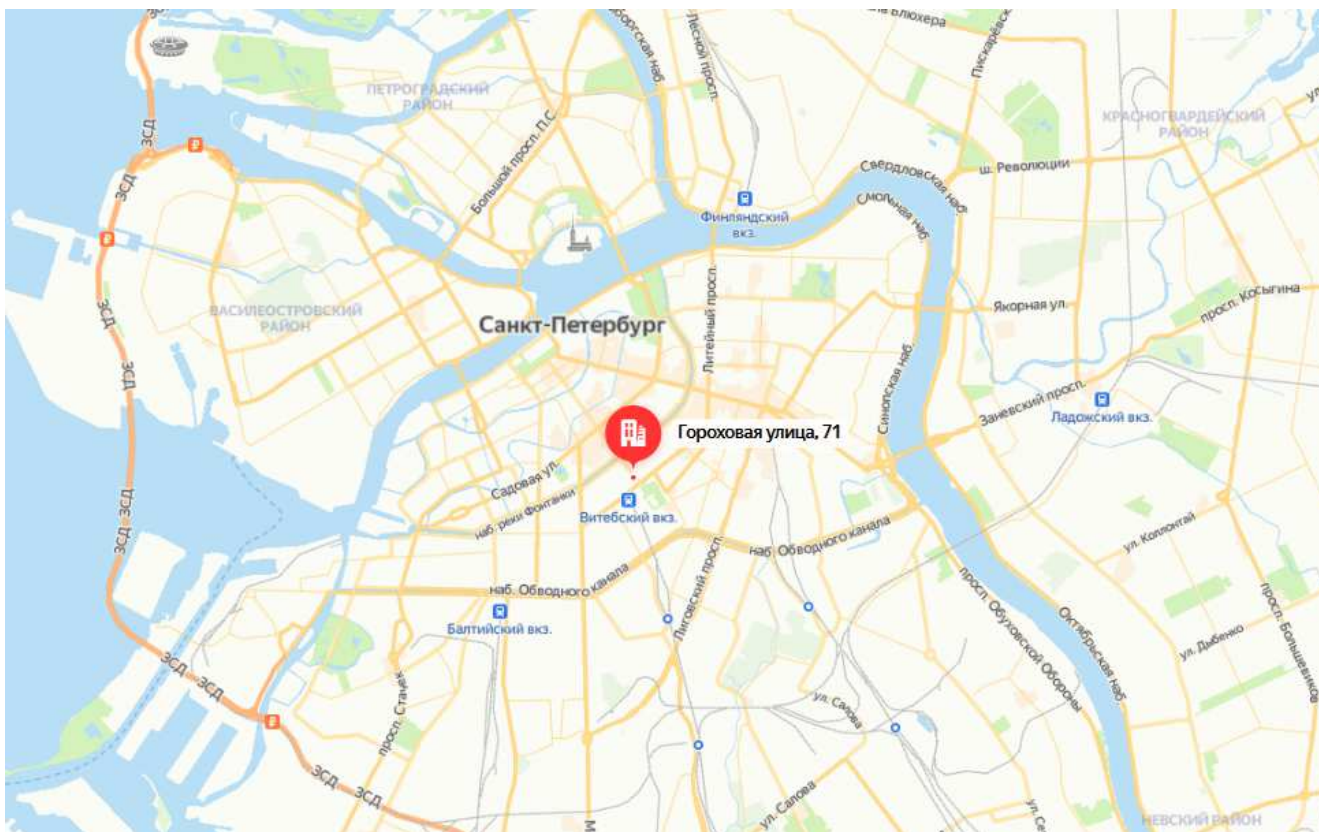
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного помещения по адресу:
г. Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 71, лит. А, помещение 7-Н**

1. Данные об отчете

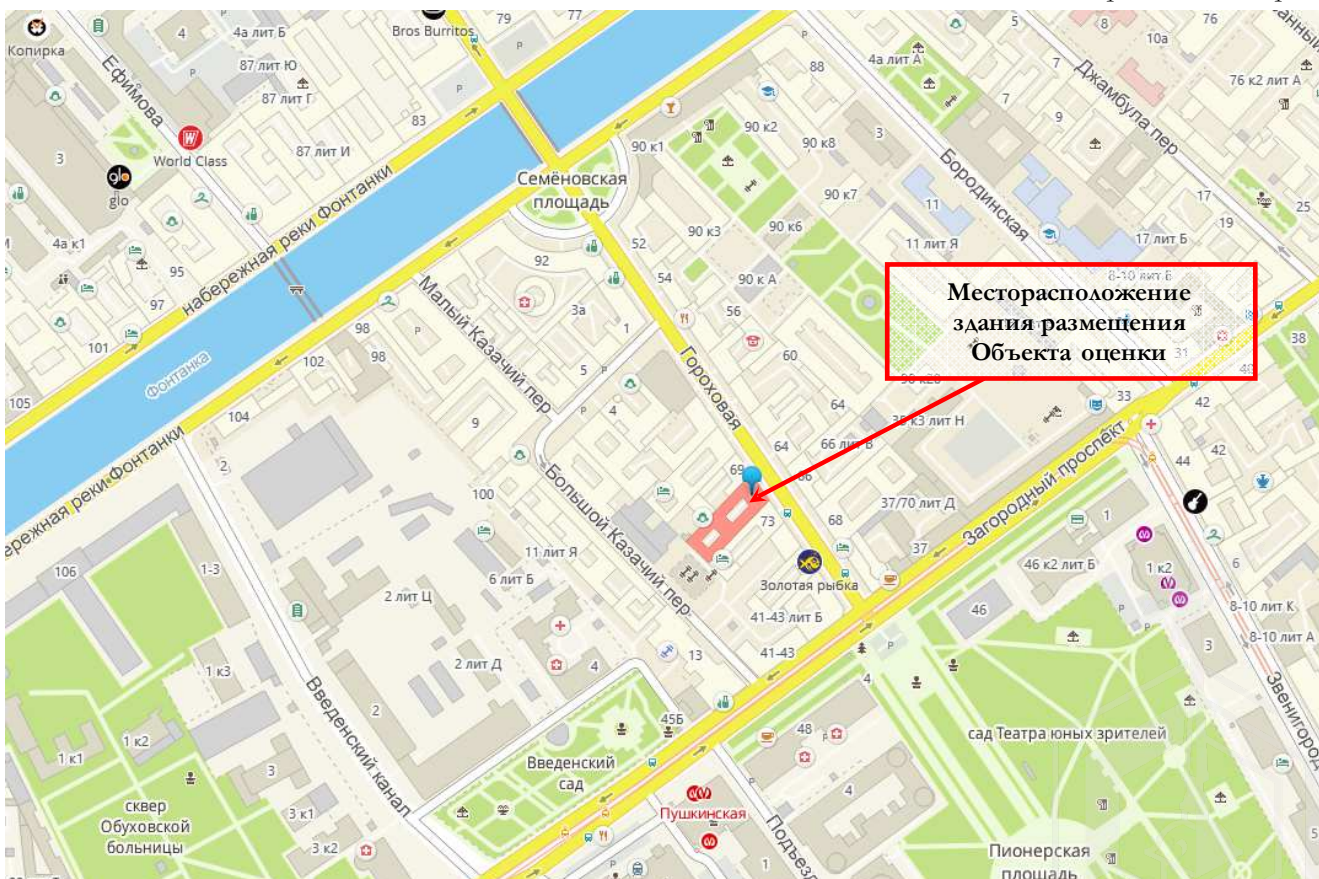
- 1.1. Дата проведения оценки: 24 марта 2021 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 30 марта 2021 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

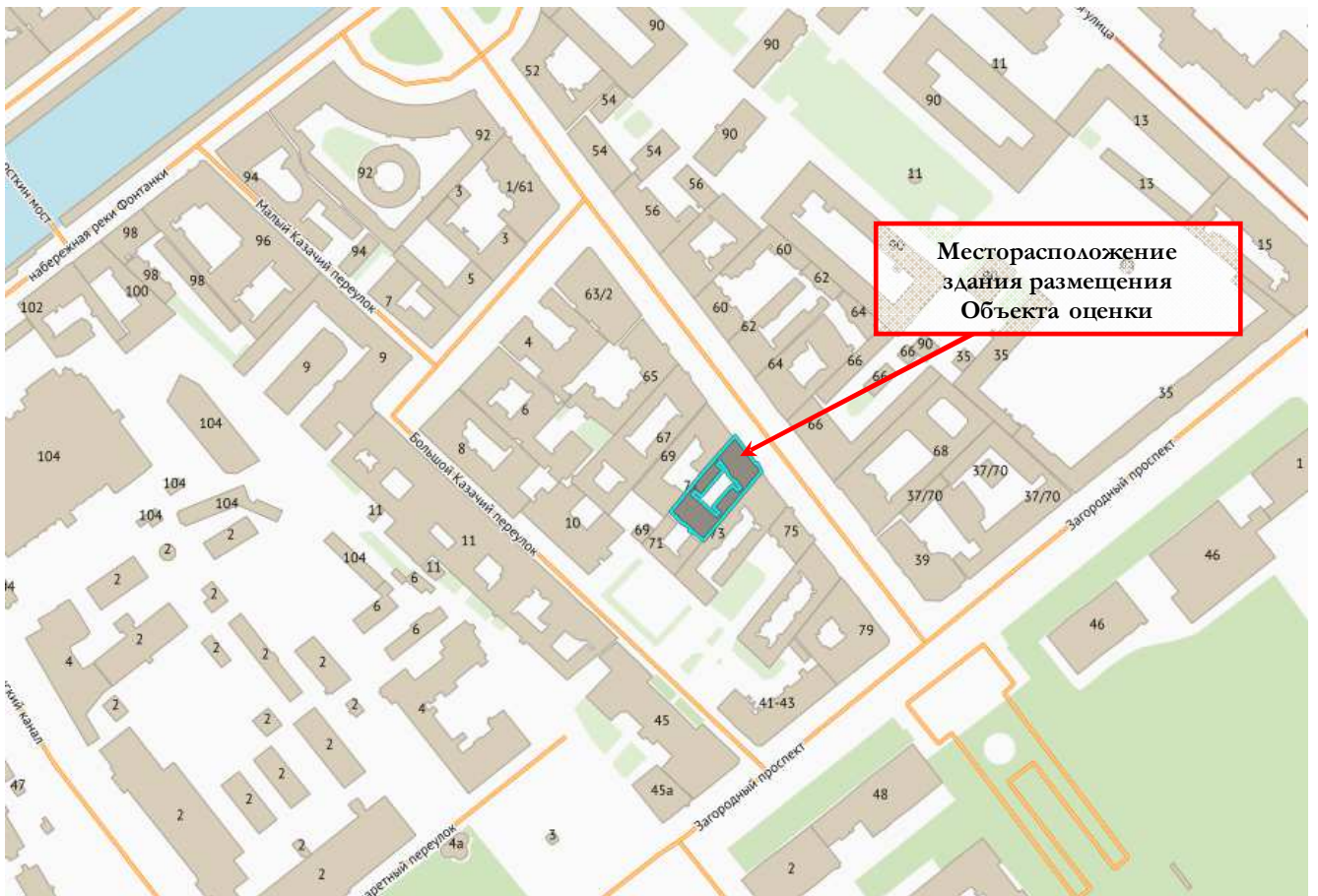
2.1. Карта местоположения объекта



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

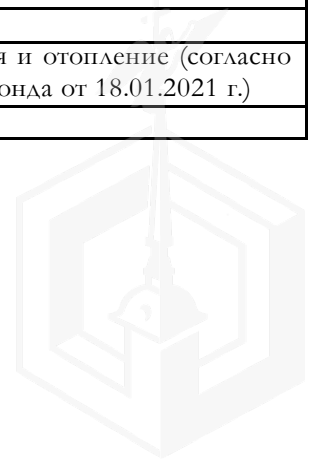
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1883
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	2 142,6
Этажность	4, подвал
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид Объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер Объекта	78:32:0001620:1535
Общая площадь, кв. м	23,2
Занимаемый Объектом этаж	четвертый
Состояние	удовлетворительное
Оконные проемы	двойные простые створные
Вход	общий вход со двора
Высота пол-потолок	2,9 м
Заглубление	нет
Наличие перепланировок	визуально не выявлены
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление (согласно данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 18.01.2021 г.)
Текущее использование	помещение не используется

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



План этажа



2.3.2. 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, магазин ортопедических товаров «OrtoBalance»), дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг).
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-5-этажной брандмауэрно-дворовой жилой застройкой второй половины XVII-XIX вв.
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
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Локальное местоположение Объекта характеризуется низким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, что обусловлено расположением во дворе жилого дома. Ближайшие остановки общественного транспорта расположены на Гороховой улице, на удалении около 50 м, где курсирует троллейбус №17 и на Загородном проспекте, на удалении около 300 метров, где курсируют троллейбусы №№3, 8, 15, 17 и маршрутные такси №№к-25, к-177, к-258, к-90. Ближайшая станция метро «Звенигородская» расположена на расстоянии около 440 м, что составляет около 5 минут пешком, согласно данным Яндекс-карты.

2.4. Обременения Объекта оценки

Согласно Справке КГИОП от 12.01.2021 №07-222/20-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 71, литера А, пом. 7-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».

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 71, литера А, пом. 7-Н» №619-рз от 22.03.2021, 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)

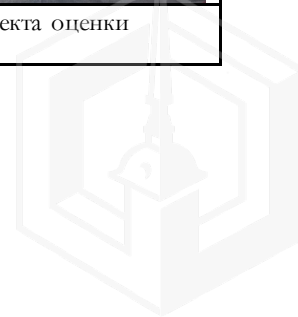




Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гороховая улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гороховая улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гороховая улица)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гороховая улица)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гороховая улица)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гороховая улица)



Фото 11. Адрес Объекта оценки



Фото 12. Вид здания Объекта оценки

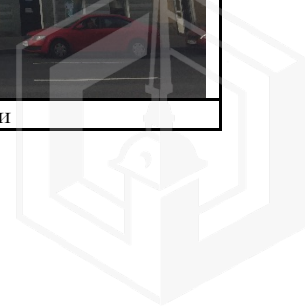




Фото 13. Вид здания Объекта оценки

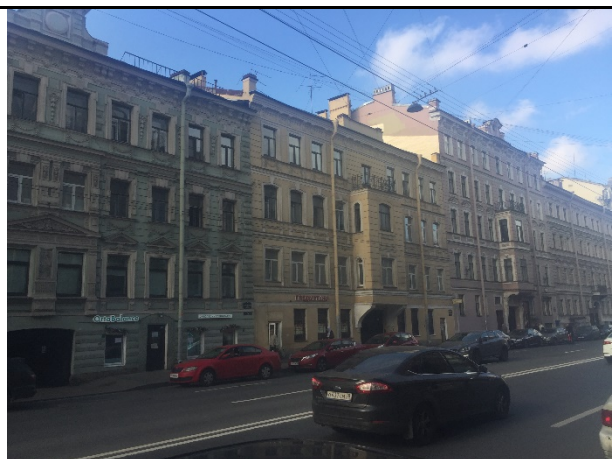


Фото 14. Вид здания Объекта оценки



Фото 15. Вид здания Объекта оценки



Фото 16. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 17. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 18. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 19. Вид здания Объекта оценки



Фото 20. Вход в здание Объекта оценки





Фото 21. Входная группа объекта оценки

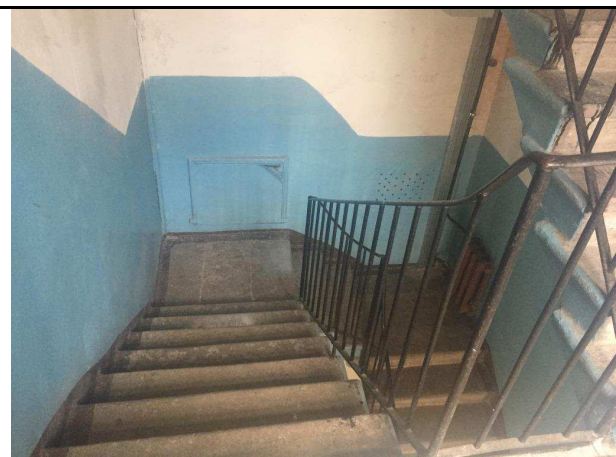


Фото 22. Лестничный проём Объекта оценки

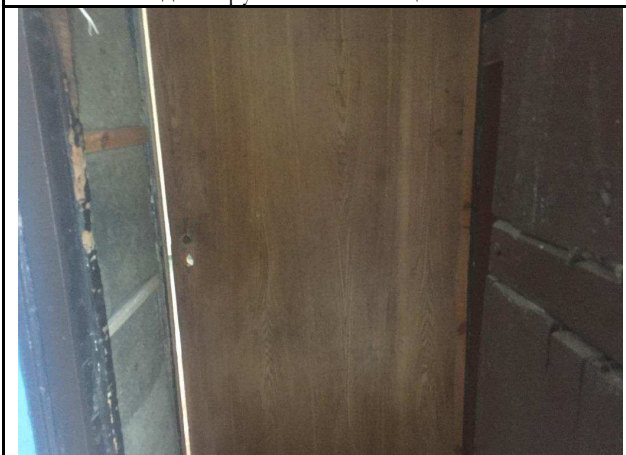


Фото 23. Входная группа Объекта оценки

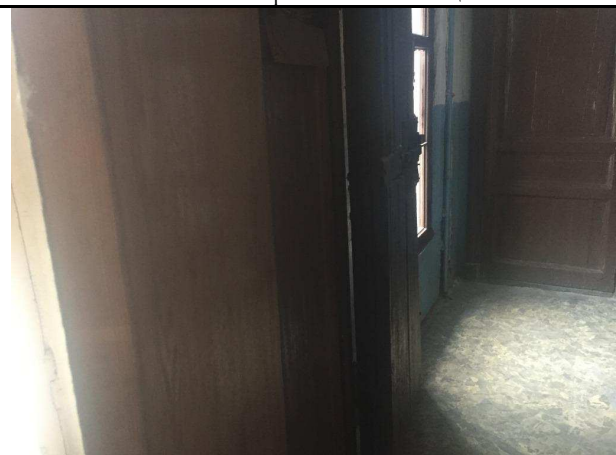


Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки

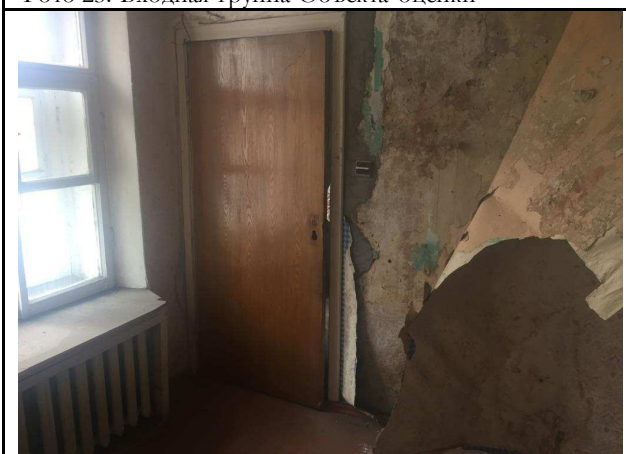


Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки

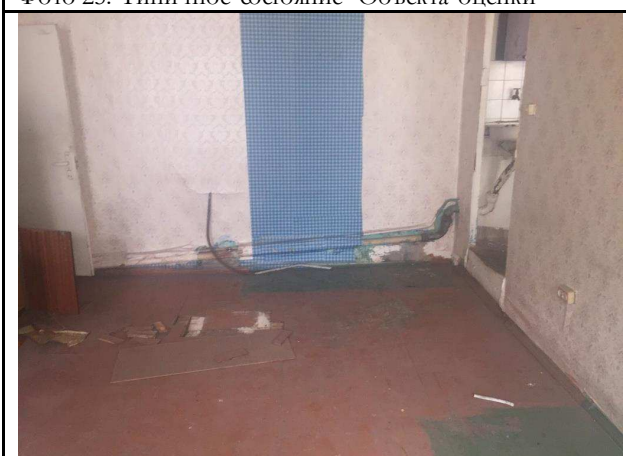


Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки

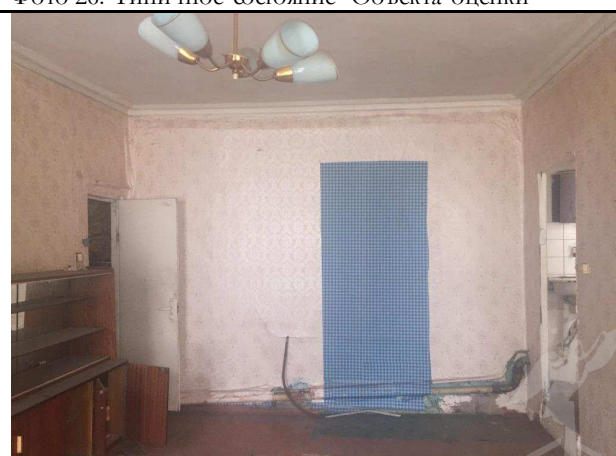


Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

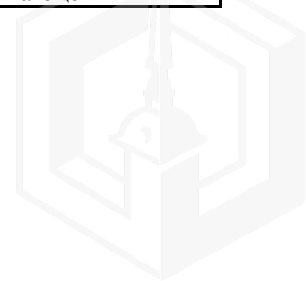




Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки

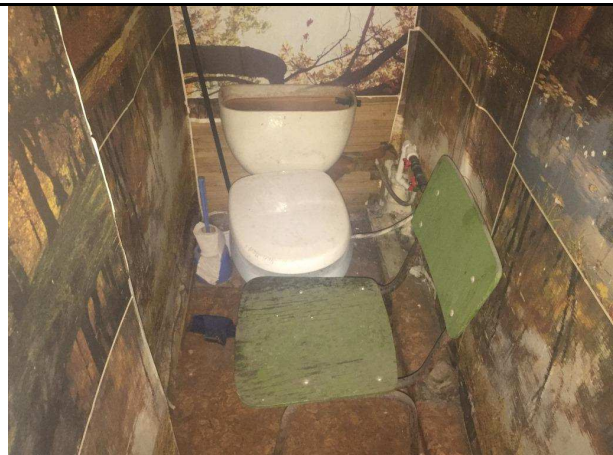


Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки

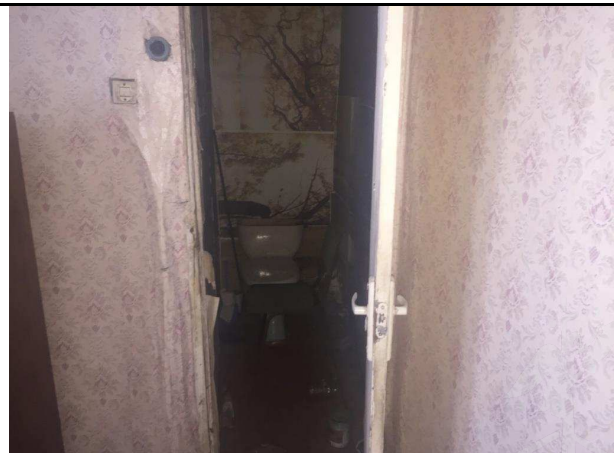
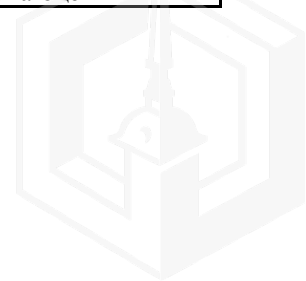


Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки



4. Акт осмотра помещения

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

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 71, литера А, помещение 7-Н
2. Данные по помещению:

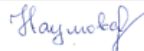
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001620:1535	23,2	4	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется;
- Перепланировки не выявлены.

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 7-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на улице Гороховая в доме №71, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – четвертый (последний), площадь составляет 23,2 кв. м. Вход общий 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.

5.1. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 330 000
Диапазон стоимости, руб.	2 200 000 – 2 480 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	1 941 666,67

