

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

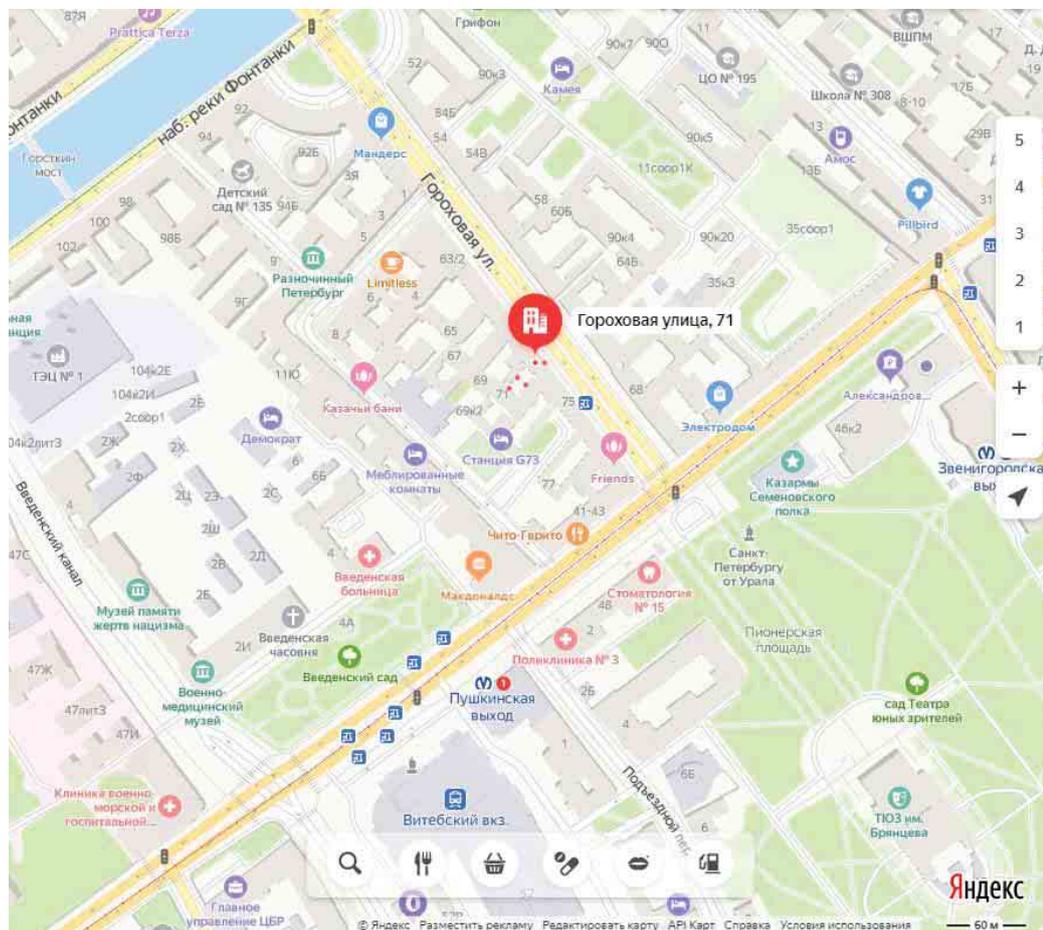
Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 71, литера. А, пом. 9-Н

1. Данные об отчете

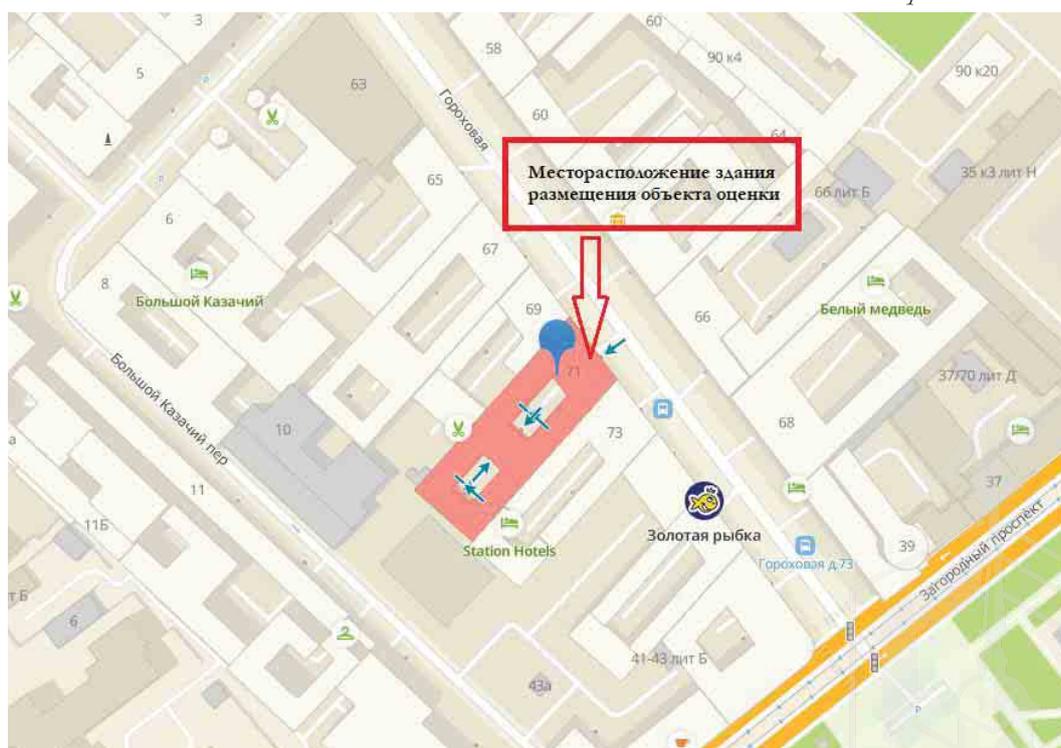
- 1.1. Дата проведения оценки: 30 сентября 2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 01 октября 2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

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 оценки¹

<p>Фото здания</p>	
<p>Тип здания</p>	<p>капитальное</p>
<p>Материал</p>	<p>кирпичные</p>
<p>Состояние по осмотру</p>	<p>работоспособное</p>
<p>Год постройки</p>	<p>1883 (согласно данным информационного сайта, адрес в сети интернет: https://www.citywalls.ru/house11733.html)</p>
<p>Год последнего капитального ремонта</p>	<p>нет данных</p>
<p>Площадь здания, кв. м</p>	<p>2142,6 м² (согласно данным Публичной кадастровой карты, адрес в сети интернет: https://gorod.gov.spb.ru/facilities/53890/info/)</p>
<p>Этажность</p>	<p>4 (согласно данным Публичной кадастровой карты)</p>
<p>Инженерная обеспеченность</p>	<p>электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение</p>

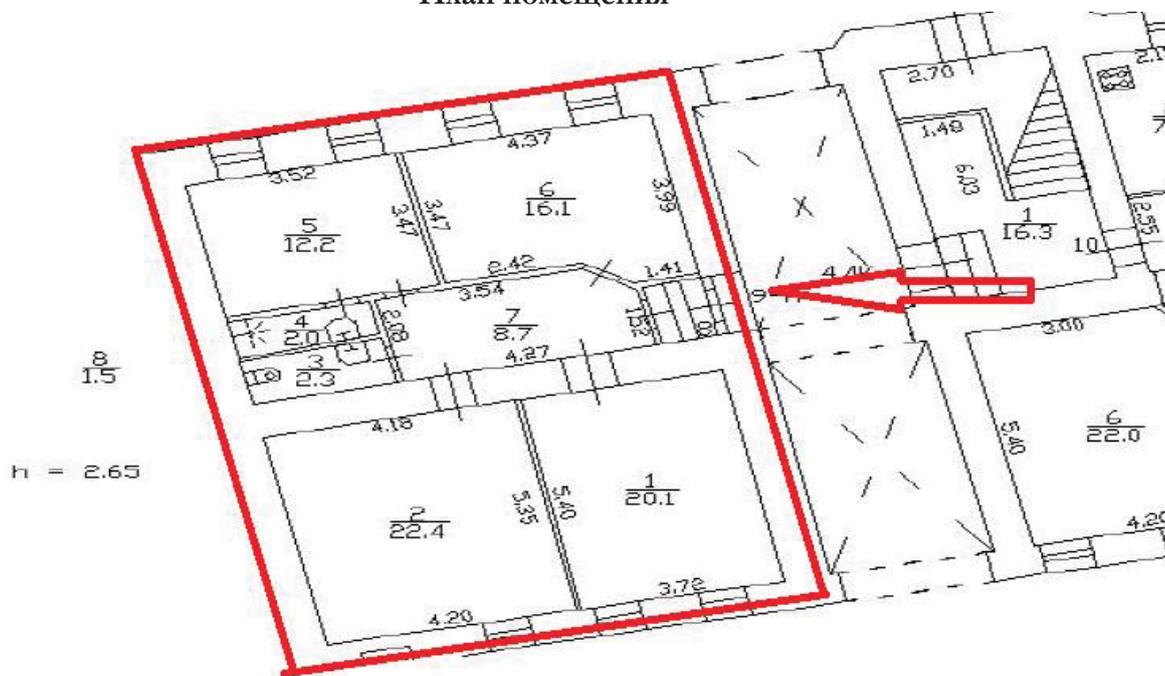
¹ Согласно данным приведенным в «Техническом паспорте на жилой дом и земельный участок»

2.3. Описание встроенного помещения

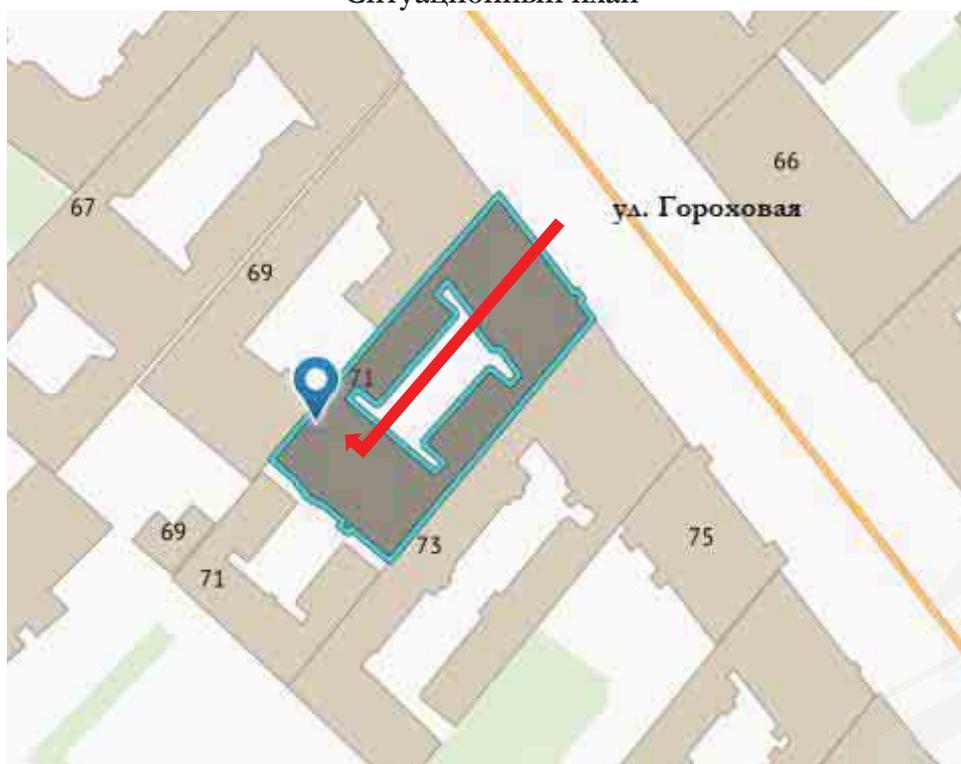
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001620:1538
Общая площадь, кв. м	85,3
Занимаемый объектом этаж	Этаж №1
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	двойные простые створные
Вход	отдельный вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение
Текущее использование	не используется

План помещения



Ситуационный план



→ вход в Объект оценки

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, магазин ортопедических товаров «OrtoBalance»), 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.
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 75, на удалении около 50 м, где курсируют: <ul style="list-style-type: none">• троллейбус № 17, Остановка общественного транспорта «Витебский вокзал» расположена на Загородном проспекте, на удалении около 300 метров, где курсируют: <ul style="list-style-type: none">• троллейбусы №№ 3, 8, 15, 17, Ближайшая станция метро «Пушкинская» расположена на расстоянии около 350 метров от Объекта оценки, что составляет 4 минут пешком. Так же рядом с Объектом оценки, на расстоянии около 500 метров находится станция метро «Звенигородская», путь до нее займет в среднем 6 минут пешком.

1.1.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 10 сентября 2020г. № КУВИ-002/2020-19872611, ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

В соответствии с письмом КГИОП № 01-25-11528/20-0-0 от 03.07.2020 объект расположенный по адресу Санкт-Петербург, ул. Гороховая, дом 71, литера А, пом. 9-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».



1.1.3. Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение (Гороховая 71.)



Фото 2. Ближайшее окружение (Гороховая 71.)



Фото 3. Ближайшее окружение (Гороховая 71)



Фото 4. Ближайшее окружение (Гороховая 71)



Фото 5. Ближайшее окружение
(Гороховая 71)



Фото 6. Ближайшее окружение
(Гороховая 71)



Фото 7. Ближайшее окружение
(Гороховая 71)



Фото 8. Ближайшее окружение
(Гороховая 71)





Фото 9. Ближайшее окружение
(Гороховая 71)



Фото 10. Адресная табличка дома здания
расположения Объекта оценки



Фото 11. Вид прохода ко двору
здания расположения Объекта оценки



Фото 12. Вид внутреннего двора
здания расположения Объекта оценки



Фото13. Вид внутреннего двора
здания расположения Объекта оценки



Фото 14. Вид внутреннего двора
здания расположения Объекта оценки



Фото15. Вид прохода ко двору
здания расположения Объекта оценки

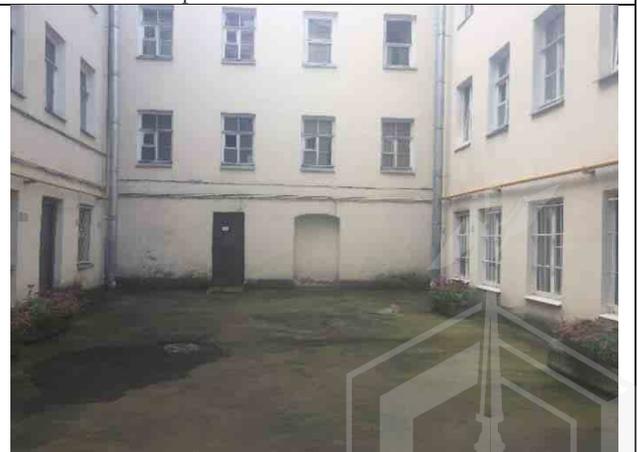


Фото 16. Вид внутреннего двора
здания расположения Объекта оценки



Фото 17. Вид внутреннего двора здания расположения Объекта оценки



Фото 18. Вид отдельного входа Объекта оценки со двора



Фото 19. Вид отдельного входа Объекта оценки со двора



Фото 20. Вид входной группы Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



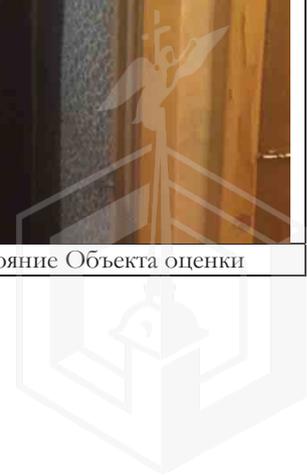
Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



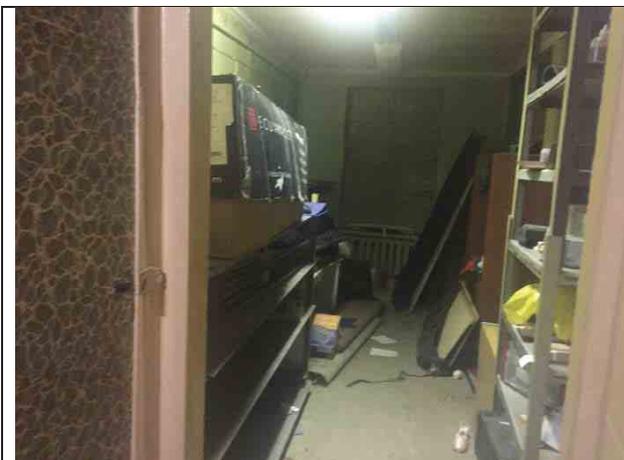


Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



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



1.1.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 29 «сентября» 2020 г.

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, 1-я линия, В.О., д. 12, лит. А, пом. 7-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Коммуникации			
						Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:06:0002013:1297	86,9	цокольный	*	+	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Между ч.п. 3, 4 и 6 демонтированы перегородки, между ч.п. 9 и ч.п. 10 частично разрушена перегородка;
- Текущее использование: не используется.

Ф. И. О.	Коленицына Е.В.
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 9-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на ул. Гороховая в доме №71, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 85,3 кв.м. Имеется 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 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 (магазин ортопедических товаров «OrtoBalance»), 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 со двора, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного назначения (сфера услуг).

1.3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки	без НДС	с НДС
Рыночная стоимость Объекта оценки (руб.)	8 500 000	10 200 000
Диапазон стоимости, руб.	7 870 000 – 8 910 000	9 440 000 – 10 690 000

