

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенных помещений по адресу:

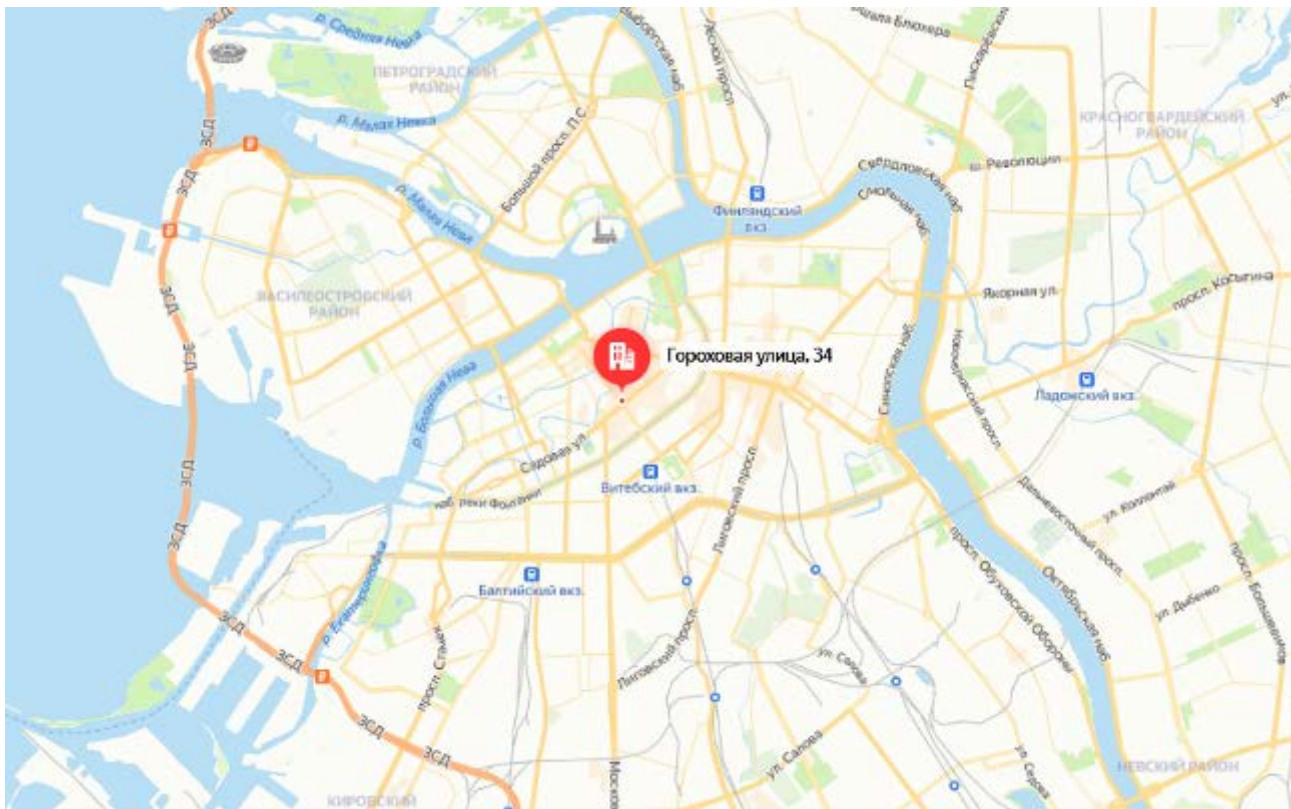
г. Санкт-Петербург, улица Гороховая, дом 34, литера. А, помещения 12-Н, 13-Н

1. Данные об отчете

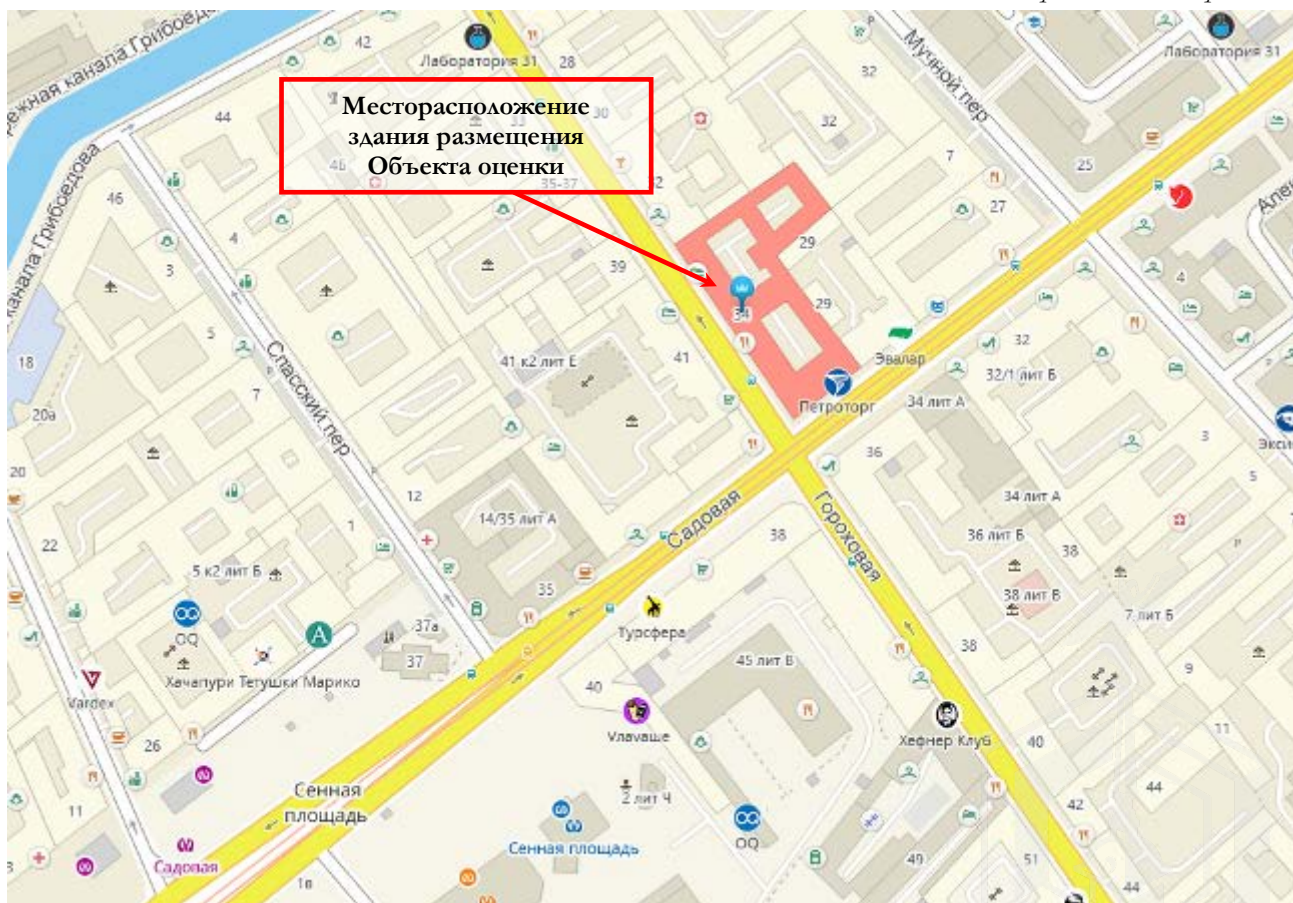
- 1.1. Дата проведения оценки: 25 октября 2021 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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

| | |
|-------------------------------------|---|
| Кадастровый номер | 78:31:0001144:18 |
| Тип здания | капитальное |
| Материал | кирпичные |
| Состояние по осмотру | работоспособное |
| Год постройки | 1865 |
| Год последнего капитального ремонта | 2017 |
| Площадь здания, кв. м | 7 511,1 |
| Этажность | 4 |
| Инженерная обеспеченность | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация |

¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/81541/info/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru>



2.3. Описание встроенных помещений

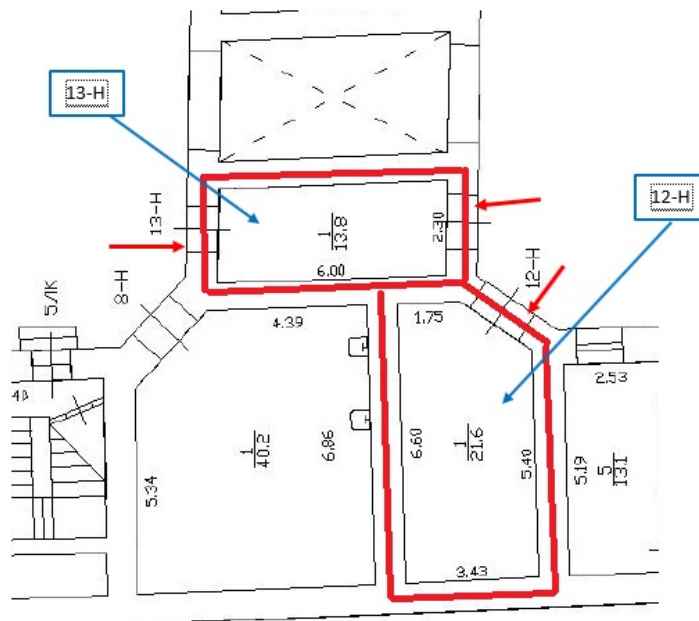
2.3.1. Общие характеристики помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Гороховая, дом 34, литера А, помещение 12-Н

| | |
|---------------------------|------------------------------|
| Вид объекта | встроенное нежилое помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:31:0001144:565 |
| Общая площадь, кв. м | 21,6 |
| Занимаемый объектом этаж | первый |
| Высота помещения | 2,85 м |
| Состояние (по осмотру) | удовлетворительное |
| Оконные проемы | отсутствуют |
| Вход | отдельный вход со двора |
| Инженерные коммуникации | электроснабжение, отопление |
| Текущее использование | не используется, захламлено |
| Наличие перепланировок | визуально не выявлены |

2.3.2. Общие характеристики помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Гороховая, дом 34, литера А, помещение 13-Н

| | |
|---------------------------|---|
| Вид объекта | встроенное нежилое помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:31:0001144:566 |
| Общая площадь, кв. м | 13,8 |
| Занимаемый объектом этаж | первый |
| Высота помещения | 2,85 м |
| Состояние (по осмотру) | удовлетворительное/нормальное |
| Оконные проемы | отсутствуют |
| Вход | два отдельных входа со двора |
| Инженерные коммуникации | электроснабжение |
| Текущее использование | не используется, захламлено |
| Наличие перепланировок | визуально выявлена перепланировка: в ч.п. 1 установлена перегородка, разделяющая помещение на 2 части |

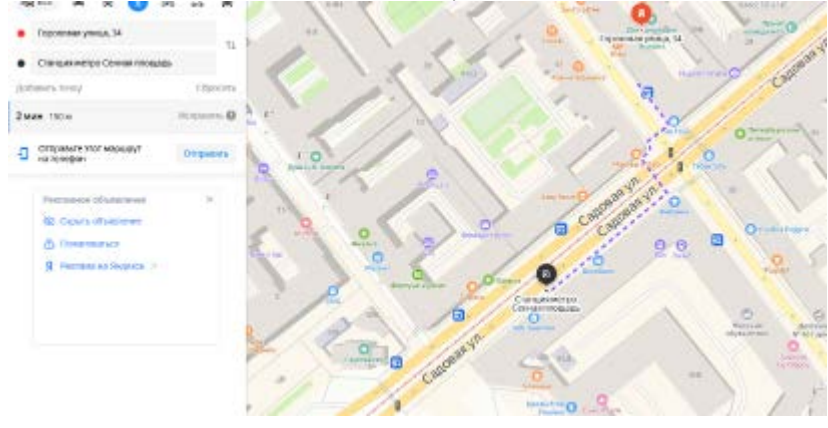
План помещений



ВХОДЫ →



2.4. 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 углу Садовой и Гороховой улиц. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (ресторан «Ягер», ресторан «Сулгуни и вино», сеть магазинов косметики и парфюмерии «Рив Гош»), мини-отели. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.</p> |
| <p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p> | <p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-6-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, рядом расположен Юсуповский сад. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства (театр «Принот комедианта»), а также Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов.</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. Садовая и Гороховая улицы являются одними из главных магистралей района и характеризуются высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение Объекта (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Садовая улица» расположена возле здания расположения Объекта оценки, здесь курсирует троллейбус №17, на расстоянии 150 метров находится остановка «Сенная площадь», где курсируют:</p> <ul style="list-style-type: none"> • трамваи № 3 и №Т5; • автобусы №49 и №181. <p>Ближайшая станция метро «Садовая», согласно данным Яндекс-карты, расположена на расстоянии около 150 м от Объекта оценки, что составляет около 2 минут пешком.</p>  |



2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 26 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-62409259 и Выпиской из ЕГРН от 26 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-62409136 ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 23.06.2021 № 01-25-13317/21-0-1, здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 34, литера А, на основании приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15 является выявленным объектом культурного наследия «Дом Т.Г. Растеряевой» (Гороховая ул., 34; Садовая ул., 31).

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 34, литера А, пом. 12-Н, пом. 13-Н» №2409-рз от 11.10.2021, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: Объекты расположены в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Т.Г. Растеряевой», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».



2.6. Фотографии Объекта оценки

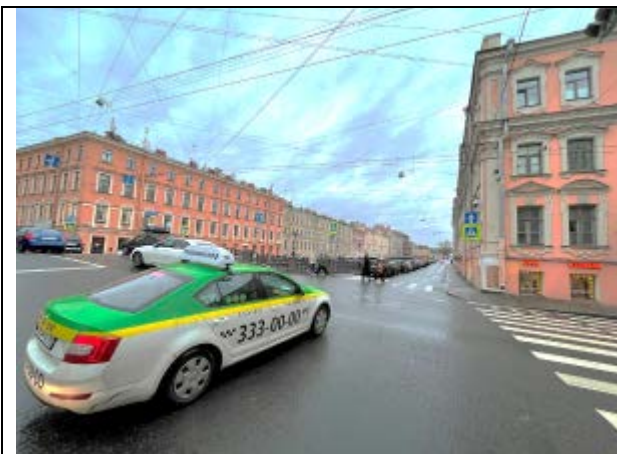


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки

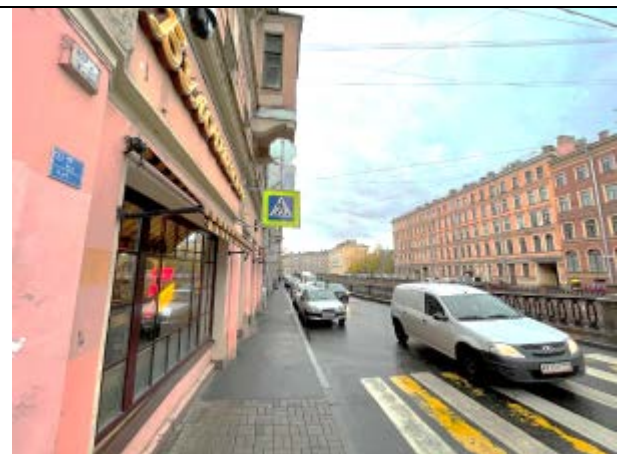


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки

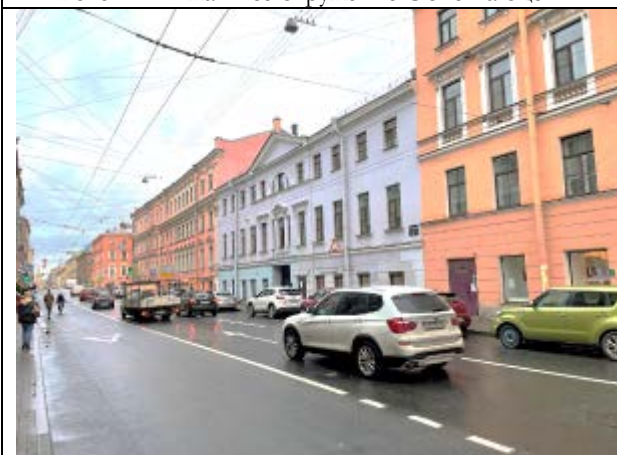


Фото 3 Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 4 Ближайшее окружение Объекта оценки

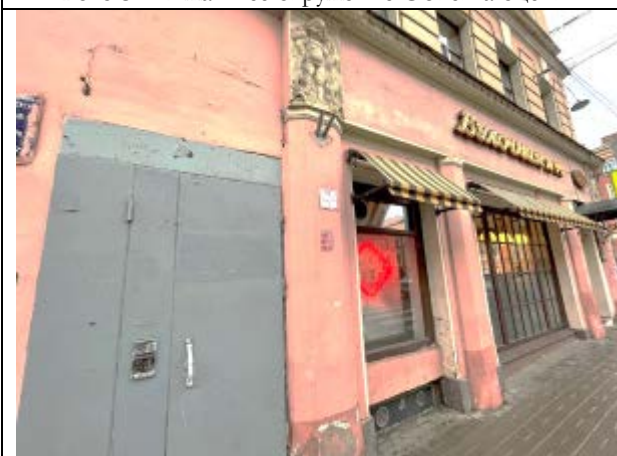


Фото 5 Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6 Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки

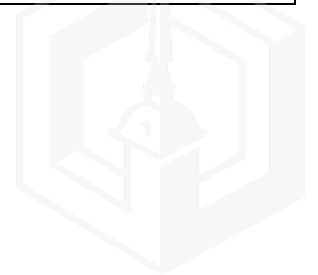




Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 19. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 20. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 21. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 22. Ближайшее окружение Объекта оценки

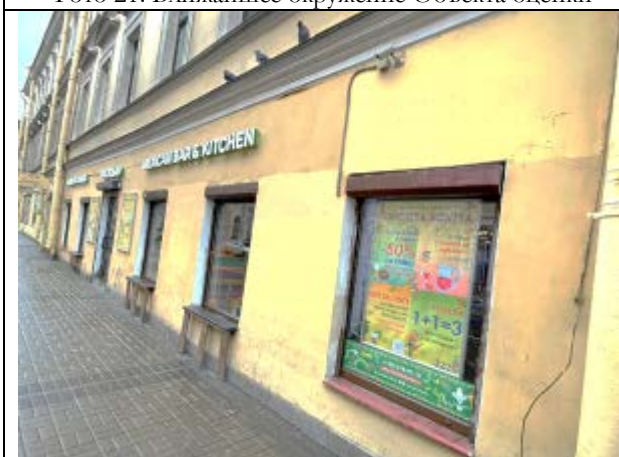


Фото 23. Ближайшее окружение Объекта оценки

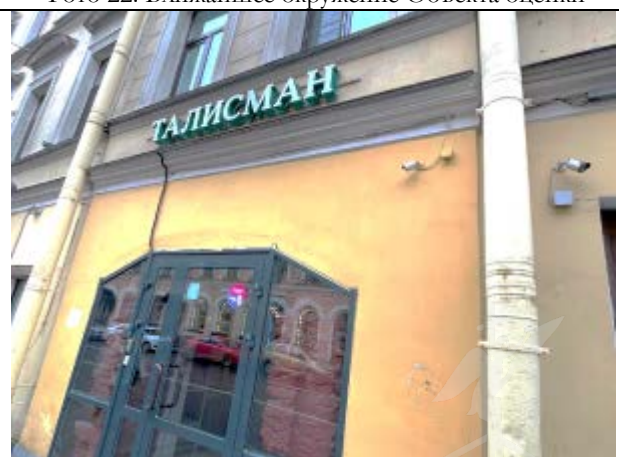


Фото 24. Ближайшее окружение Объекта оценки

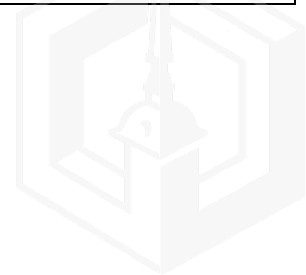




Фото 25. Ближайшее окружение Объекта оценки

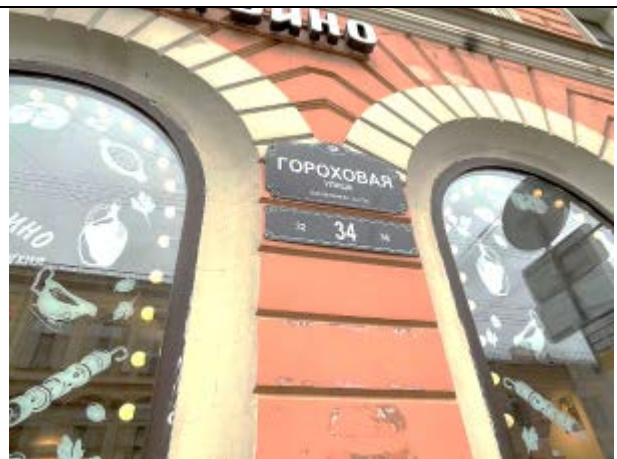


Фото 26. Адрес Объекта оценки



Фото 27. Вид здания Объекта оценки



Фото 28. Проход через арку к Объектам оценки

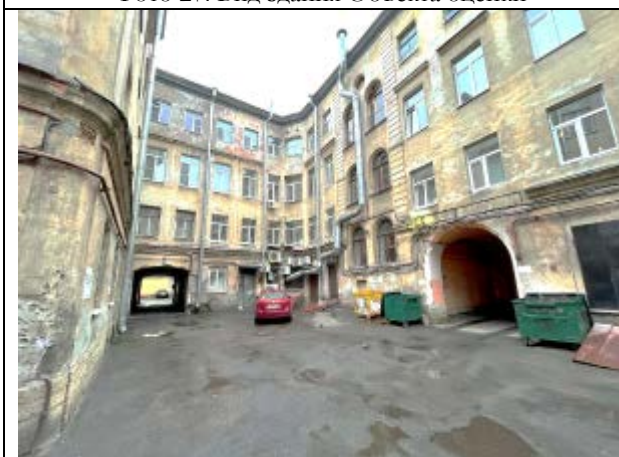


Фото 29. Внутри дворовая территория здания
расположения Объекта оценки



Фото 30. Внутри дворовая территория здания
расположения Объекта оценки



Фото 31. Внутри дворовая территория здания
расположения Объекта оценки



Фото 32. Внутри дворовая территория здания
расположения Объекта оценки

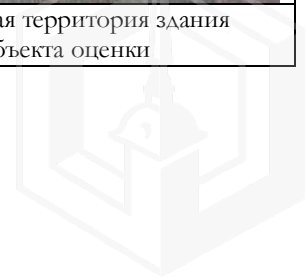




Фото 33. Входная группа помещения 12-Н
(отдельный вход со двора)



Фото 34. Входная группа помещения 12-Н
(отдельный вход со двора)



Фото 35. Входная группа помещения 13-Н
(отдельный вход со двора)



Фото 36. Входная группа помещения 13-Н
(отдельный вход со двора)



Фото 37. Типичное состояние помещения 12-Н

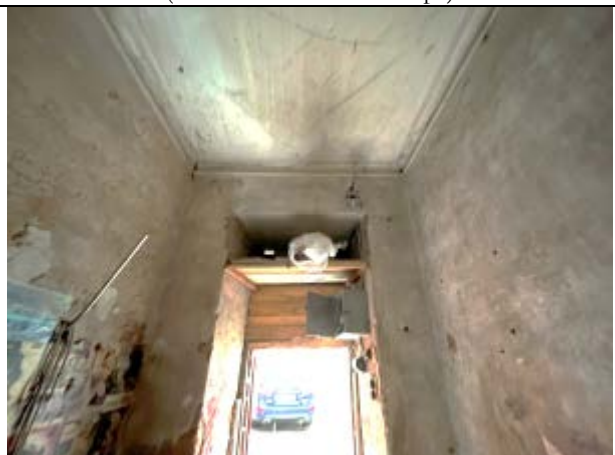


Фото 38. Типичное состояние помещения 13-Н



Фото 39. Типичное состояние помещения 13-Н



Фото 40. Типичное состояние помещения 13-Н



2.7. Акты осмотра помещений

А К Т контрольного осмотра помещения от 25 «октября» 2021 года

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, Гороховая ул., д.34, лит. А, пом. 12-Н
2. Данные по помещению:

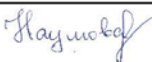
| № | Кадастровый номер помещения | Площадь, кв. м | Занимаемый этаж | Тип входа | Наличие окон | Состояние | Коммуникации* | | | |
|---|-----------------------------|----------------|-----------------|-----------|--------------|-----------|---------------|-----|-----|------|
| | | | | | | | Эл. | Вод | От. | Кан. |
| 1 | 78:31:0001144:565 | 21,6 | первый | * | - | * | + | - | + | - |

Примечания, обозначенные символом *:

- Отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, захламлено;
- Перепланировки не выявлены.

| | |
|----------|--|
| Ф. И. О. | Наумова Я. А. |
| Подпись |  |



А К Т
контрольного осмотра помещения от 25 «октября» 2021 года

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, Гороховая ул., д.34, лит. А, пом. 13-Н
2. Данные по помещению:


| № | Кадастровый номер помещения | Площадь, кв. м | Занимаемый этаж | Тип входа | Наличие окон | Состояние | Коммуникации* | | | |
|---|-----------------------------|----------------|-----------------|-----------|--------------|-----------|---------------|------|-----|------|
| | | | | | | | Эл. | Вод. | От. | Кан. |
| 1 | 78:31:0001144:566 | 13,8 | первый | * | - | * | + | - | - | - |

Примечания, обозначенные символом *:

- Два отдельных входа со двора;
- Состояние: помещение разделено на две части, одна из которых находится в нормальном состоянии, вторая в удовлетворительном

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, захламлено;
- Визуально выявлена перепланировка: в ч.п. 1 установлена перегородка, разделяющая помещение на 2 части.

| | |
|----------|--|
| Ф. И. О. | Наумова Я. А. |
| Подпись |  |



3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования Объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения 12-Н и 13-Н, расположенные на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Гороховой улице в доме №34, литера А.
- Этаж расположения оцениваемых помещений – первый. Вход в помещения – отдельный со двора. Оконные проемы отсутствуют. Системы водоснабжения и водоотведения отсутствуют.
- Здание в котором расположен Объект оценки, находится на углу Садовой и Гороховой улиц. Садовая и Гороховая улицы являются одними из главных магистралей района и характеризуются высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение Объекта (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (ресторан «Ягер», ресторан «Сулгуни и вино», сеть магазинов косметики и парфюмерии «Рив Гош»), мини-отели. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно локальное дворовое местоположение, а также характеристики помещений, в частности наличие отдельных входов и отсутствие оконных проемов, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений складского назначения (универсального назначения).

4. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Гороховая, дом 34, литера А, помещения 12-Н, 13-Н

| | | |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС | 3 570 000 | |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без НДС | 2 975 000 | |
| Стоимость Объекта оценки в составе помещений | помещение 12-Н | помещение 13-Н |
| Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС | 2 180 000 | 1 390 000 |
| Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС | 100 926 | 100 725 |
| Диапазон стоимости, руб. | 1 962 000 - 2 398 000 | 1 251 000 - 1 529 000 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС | 1 816 666,67 | 1 158 333,33 |
| Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС | 84 105 | 83 937 |

