

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

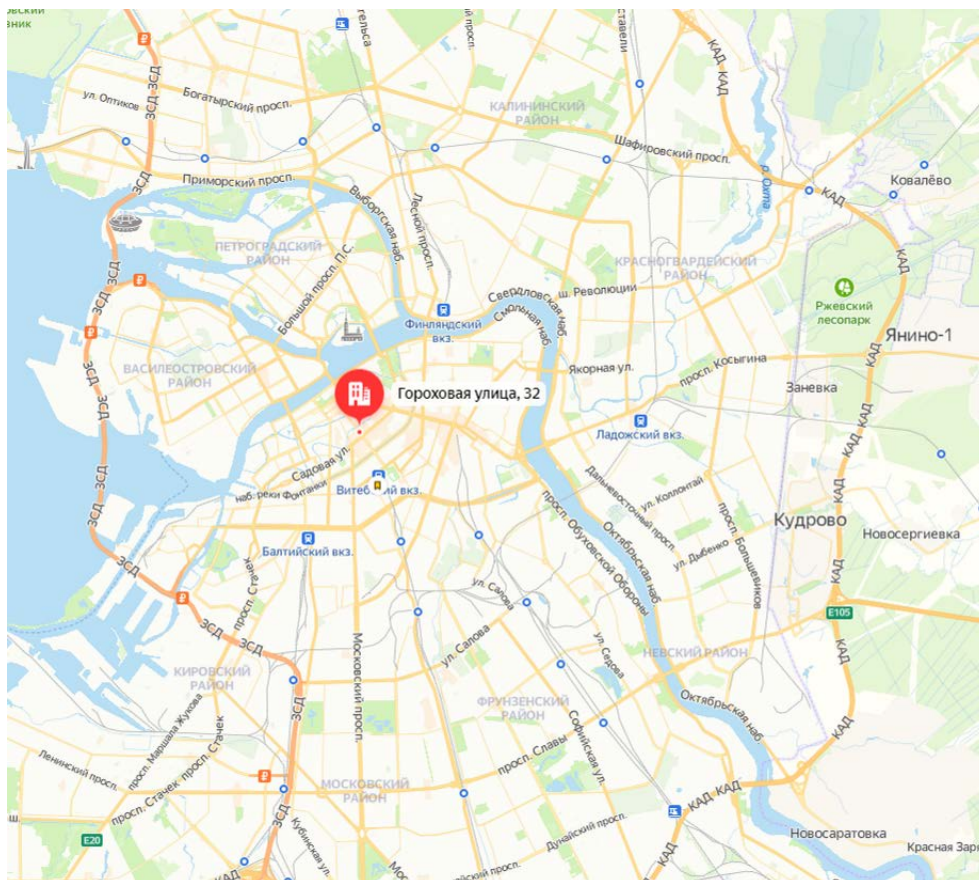
г. Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 32, лит. А, помещение 24-Н

1. Данные об отчете

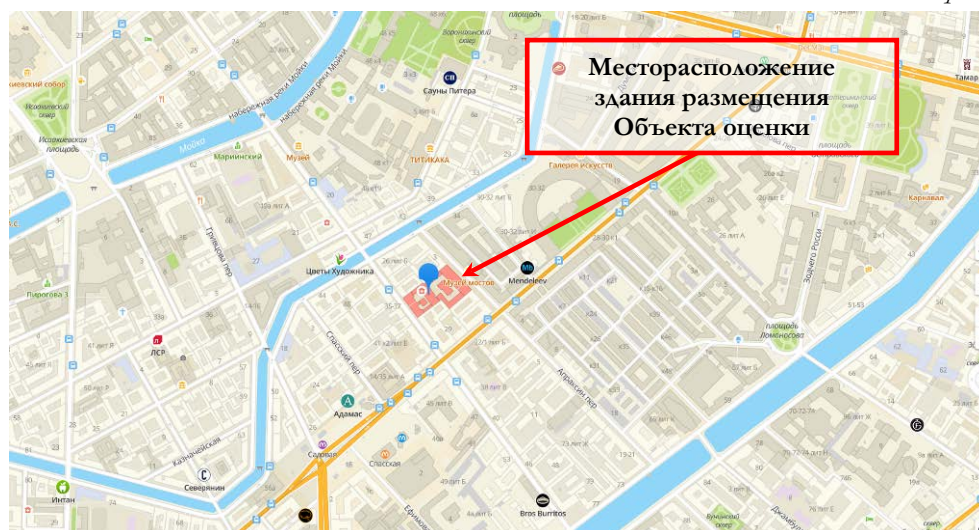
- 1.1. Дата проведения оценки: 29 ноября 2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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	1829
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	18 808,6
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

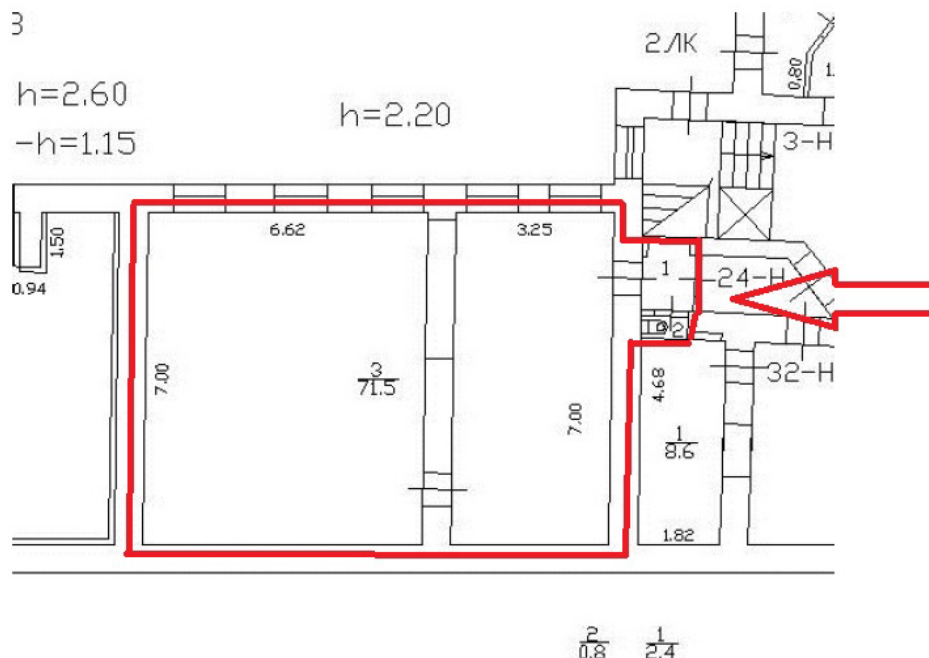
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид Объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер Объекта	78:31:0001144:526
Общая площадь, кв. м	74,7
Занимаемый Объектом этаж	цокольный
Состояние	удовлетворительное
Оконные проемы	простые, ставни
Вход	общий вход со двора
Высота пол-потолок	2,2 м
Наличие перепланировок	устроен проем между исследуемым и соседним помещением (32-Н)
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление
Текущее использование	помещение не используется



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

План помещений

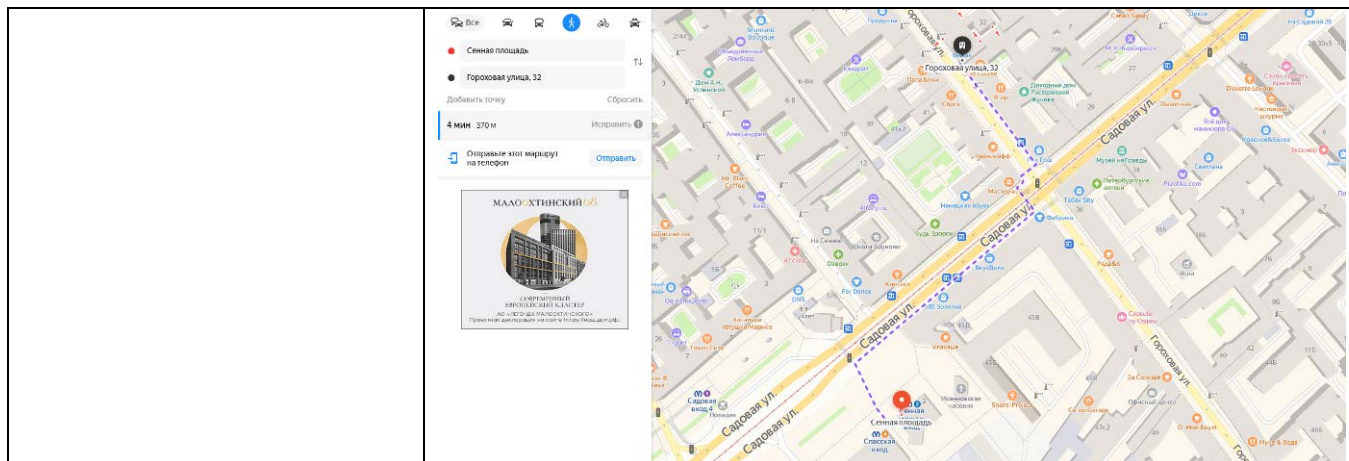


- — границы Объекта оценки;
→ — вход в Объект оценки (общий со двора);

2.3.2. 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 «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 и подарков), дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг).</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-6-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>Во дворах жилых домов квартала расположены скверы и детские площадки.</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. Гороховая улица является одной из главных магистралей района и характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков. 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 100 м, где курсирует троллейбус №17 и на Садовой улице, на удалении около 200 метров, где курсируют автобусы №№49, 181. Ближайшая станция метро «Сенная площадь» расположена на расстоянии 370 метров, что составляет 4 минуты пешком</p>





2.4. Обременения Объекта оценки

Согласно Справке КГИОП от 21.03.2021 №07-2275/21-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 32, 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 ООЗ(31).

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. 32, литера А, пом. 24-Н» №1217-рз от 31.05.2021, 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, обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.



Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гороховая улица)

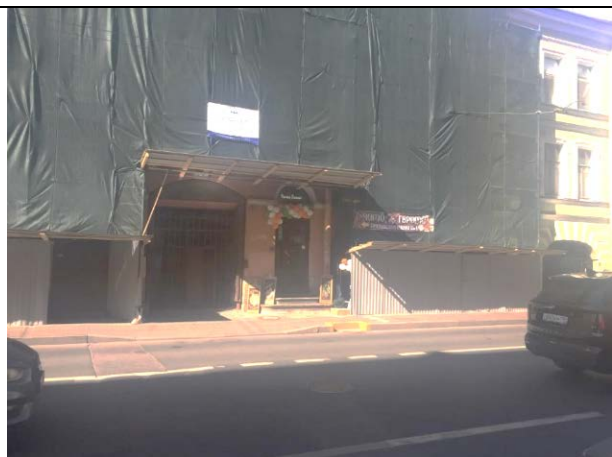


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гороховая улица)



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. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гороховая улица)

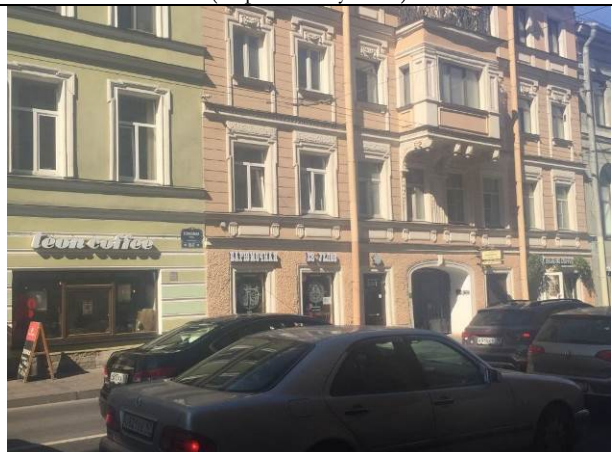


Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гороховая улица)



Фото 13. Адрес Объекта оценки



Фото 14. Вид здания Объекта оценки



Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 16. Проход через арку к Объекту оценки





Фото 17. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 18. Вход в здание Объекта оценки

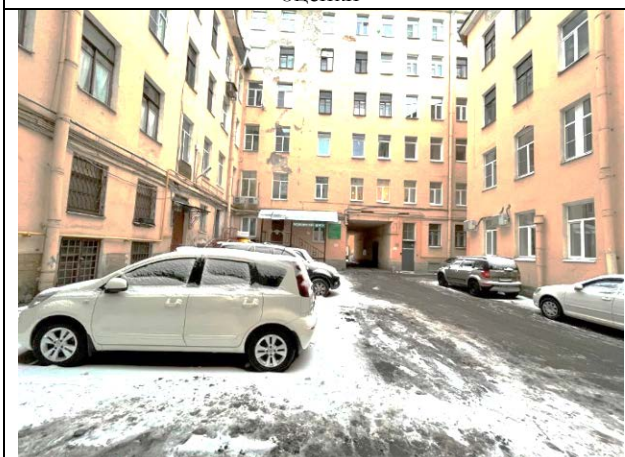


Фото 19. Внутри дворовая территория Объекта оценки

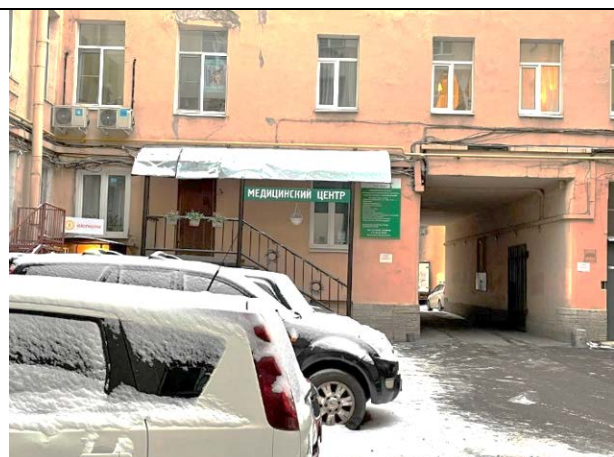


Фото 20. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 21. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 22. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 23. Оконная группа Объекта оценки

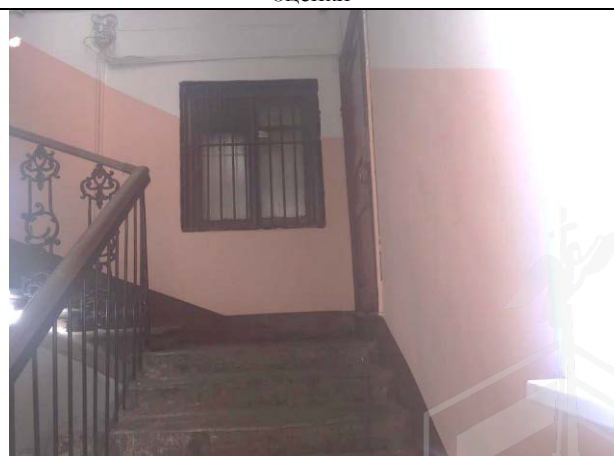


Фото 24. Лестничный проём Объекта оценки

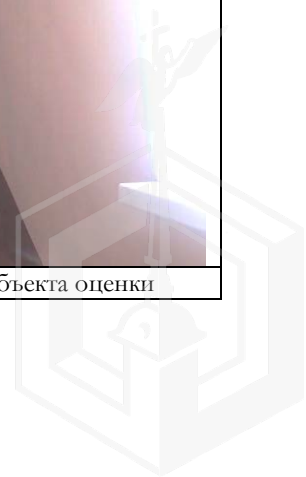




Фото 25. Входная группа Объекта оценки



Фото 26. Входная группа Объекта оценки



Фото 27. Входная группа Объекта оценки

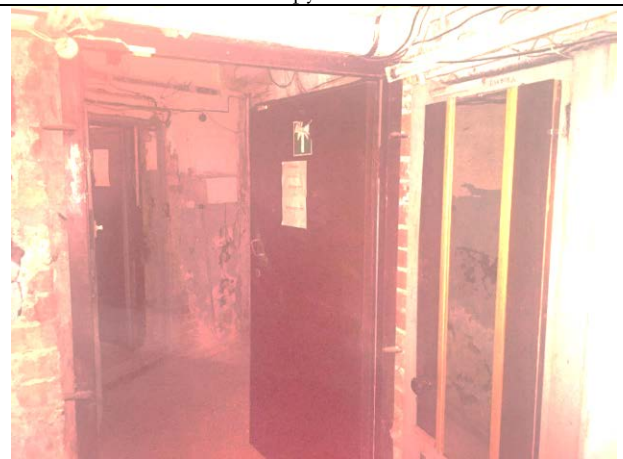


Фото 28. Входная группа Объекта оценки



Фото 29. Входная группа Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки

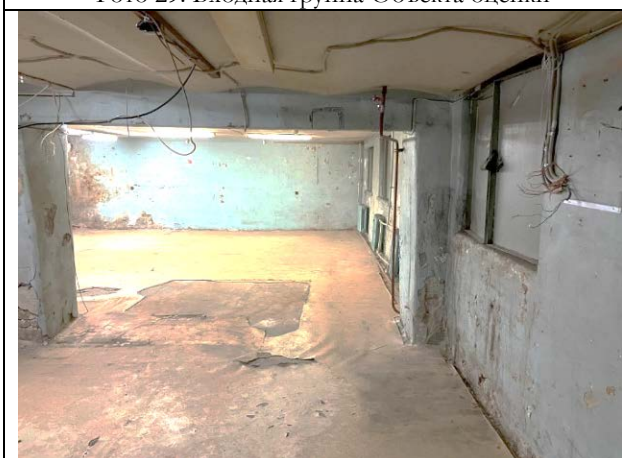


Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



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



Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки

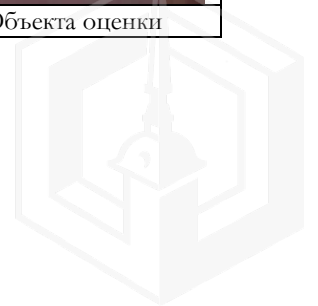




Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки

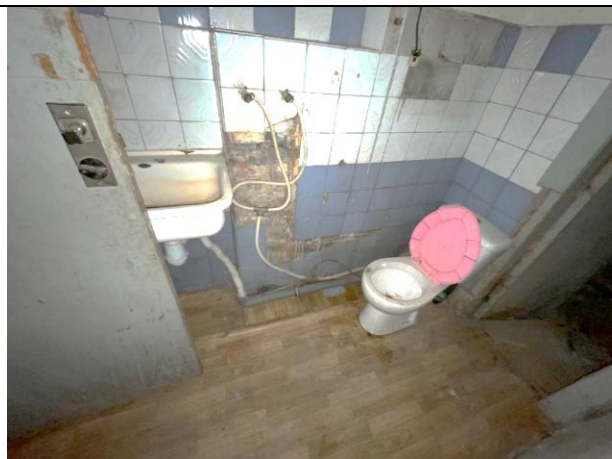


Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 43. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 44. Типичное состояние Объекта оценки



3. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 29 «ноября» 2021 года

1. Адрес объекта Санкт-Петербург, Гороховая ул., дом 32, литера А, пом. 24-Н

Данные по объекту капитального строительства и земельному участку

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состо- яние	Коммуникации*			
						Эл.	Вод	От.	Кан.
78:31:0001144:526	74,7	цокольный	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Вход в здание со двора общий;
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещения не используется;
- Перепланировки: устроен проем между исследуемым и соседним помещением (32-Н).

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	<i>Наумова Я. А.</i>



4. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 24-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на улице Гороховая в доме №32, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, площадь составляет 74,7 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.
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, магазины одежды, подарков и т.п.), дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг).

Вышесказанное, в частности цокольный этаж расположения и отдельный вход со двора, позволяет позиционировать Объект в секторе встроенных помещений офисного (свободного) назначения.

4.1. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 970 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	53 146
Диапазон стоимости, руб.	3 573 000 – 4 367 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 308 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	44 288

