

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

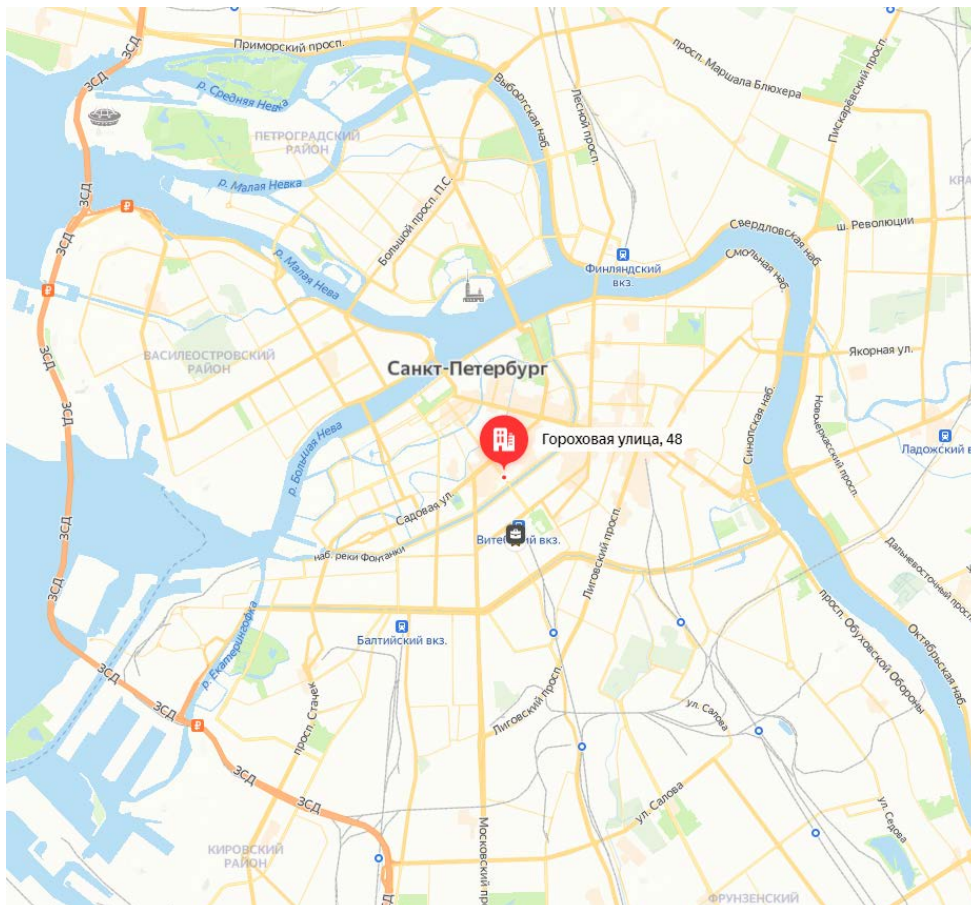
г. Санкт-Петербург, улица Гороховая, дом 48, литера. А, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

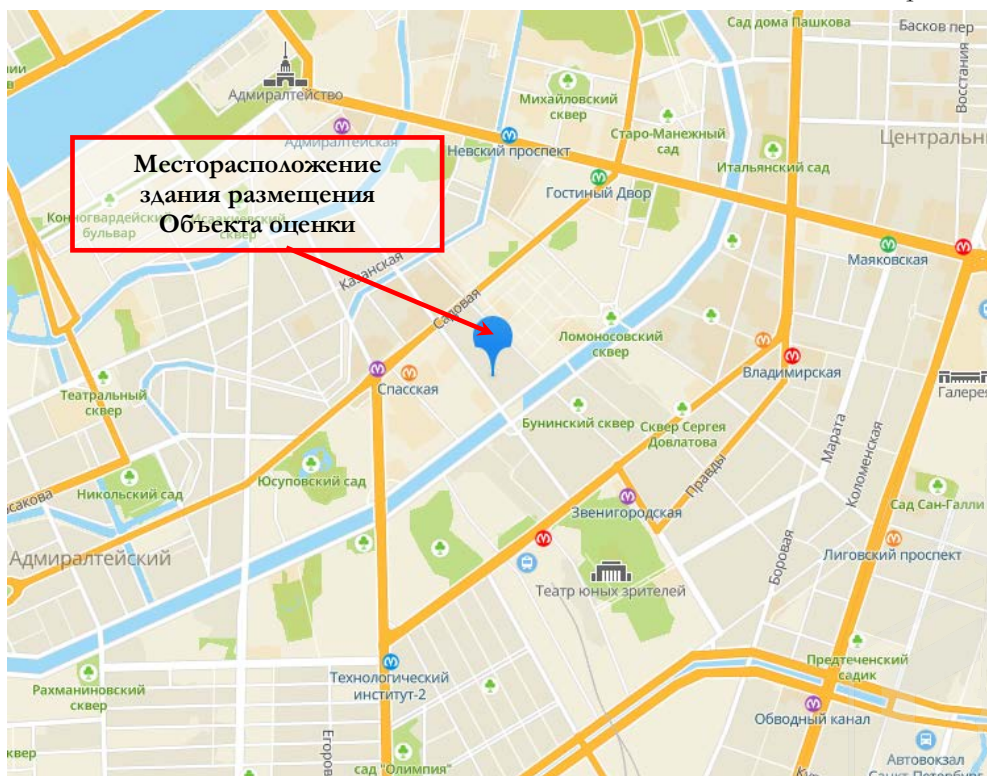
- 1.1. Дата проведения оценки: 11 ноября 2021 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

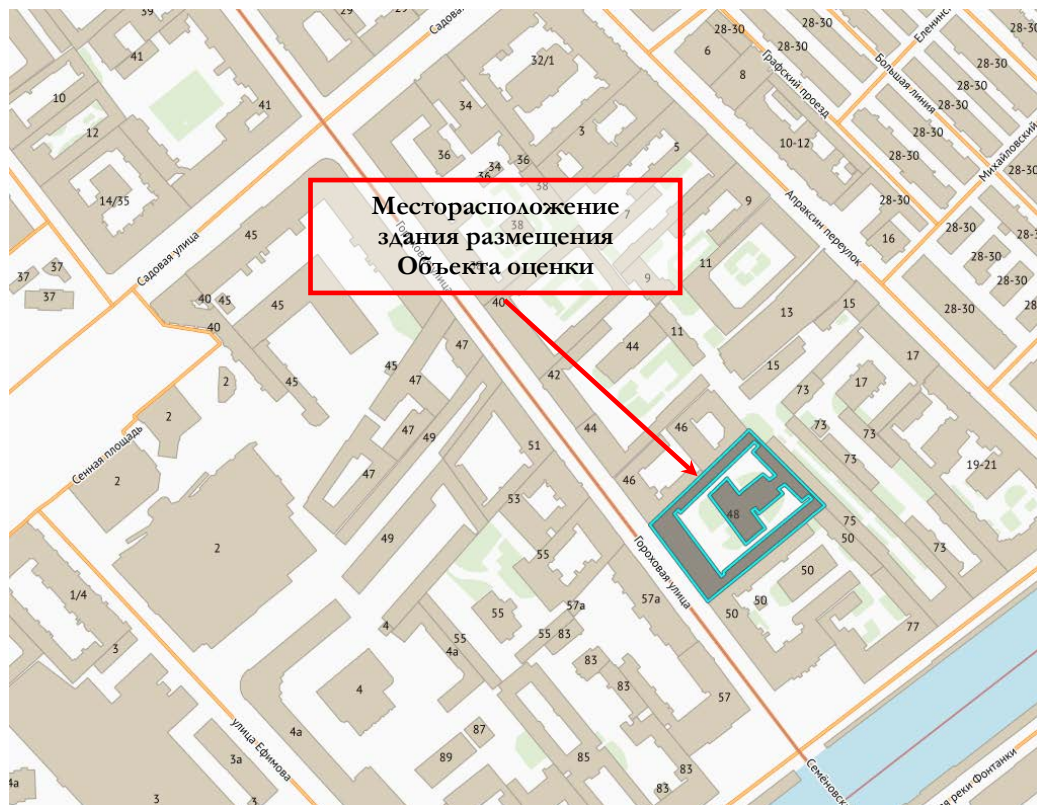
2.1. Карта местоположения Объекта оценки



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	78:31:0001057:2038
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1826
Год последнего капитального ремонта	2012-2017
Площадь здания, кв. м	7 953,8
Этажность	4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001057:3511
Общая площадь, кв. м	10,2
Занимаемый объектом этаж	первый
Высота помещения	2,62 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	имеется (защит металлическим листом)
Вход	общий вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц
Наличие перепланировок	визуально не выявлены

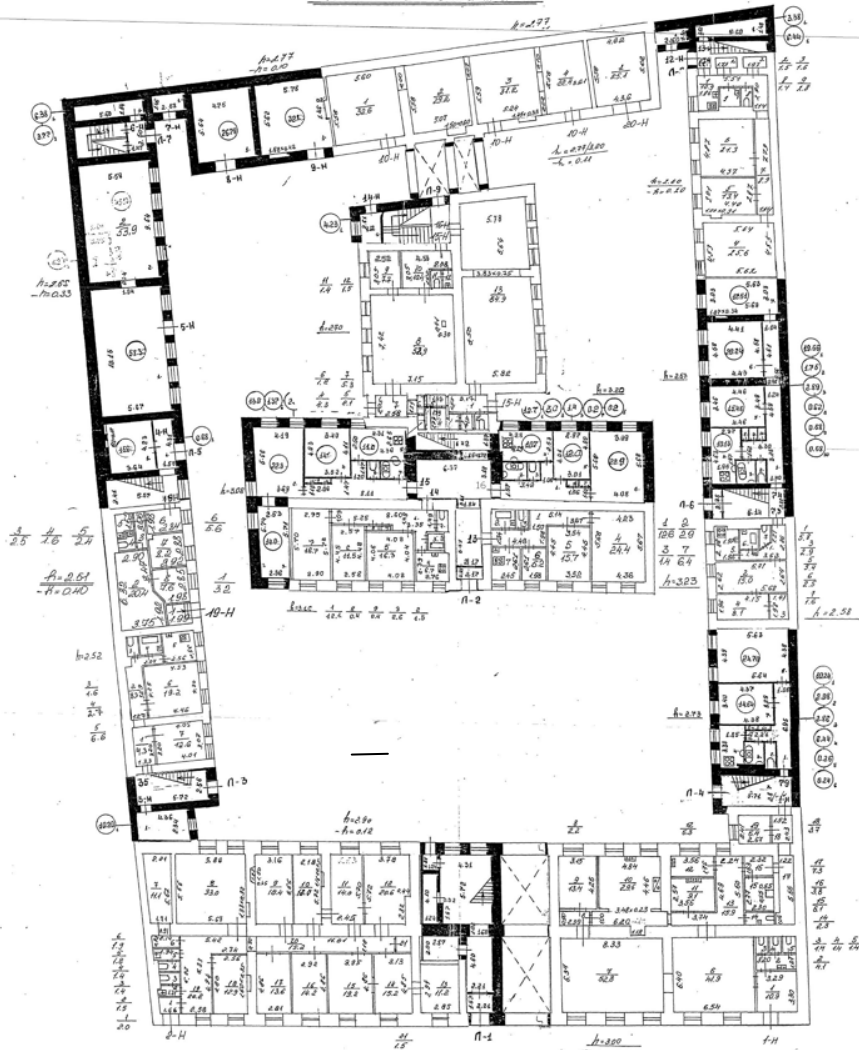
¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/81541/info/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru>



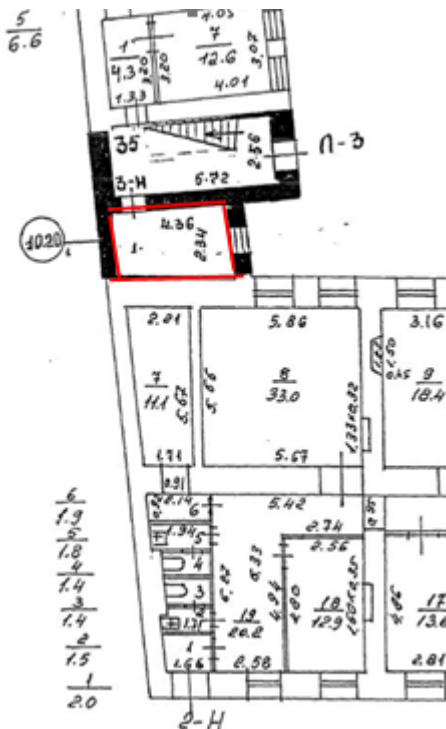
План этажа

1 этаж

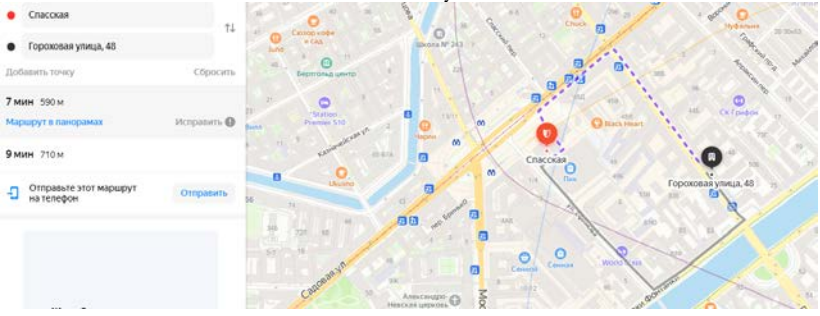
План 1 этажа



План помещения



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 Гороховой улице. Фасадная часть дома – на красной линии. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (рестораны «Ган Жен», «Ботаника бар», магазин «Поиск кладов» и др.), 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. Преимущественно это скверы. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности, Театр юных зрителей</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. В районе здания расположения Объекта оценки организовано одностороннее движение транспорта. Интенсивность движения – выше средней. Локальное местоположение Объекта (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Набережная реки Фонтанки» расположена на расстоянии менее 100 метров, здесь курсирует троллейбус №17, на расстоянии 370 метров находится остановка «Станция метро Сенная площадь», где курсируют:</p> <ul style="list-style-type: none"> • трамваи № 3; • автобусы №49 и №181. <p>Ближайшая станция метро «Спасская», согласно данным Яндекс-карты, расположена на расстоянии около 590 м от Объекта оценки, что составляет около 7 минут пешком.</p> 



2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 15 сентября 2021г. № КУВИ-002/2021-123011817 ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 15.09.2021 № 07-7590/21-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 48, 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 охранная зона 1 (участок ОЗРЗ-1(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 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».

Фотографии Объекта оценки

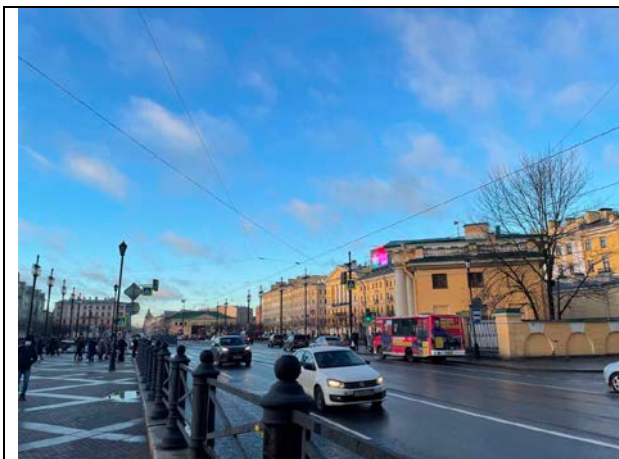


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)

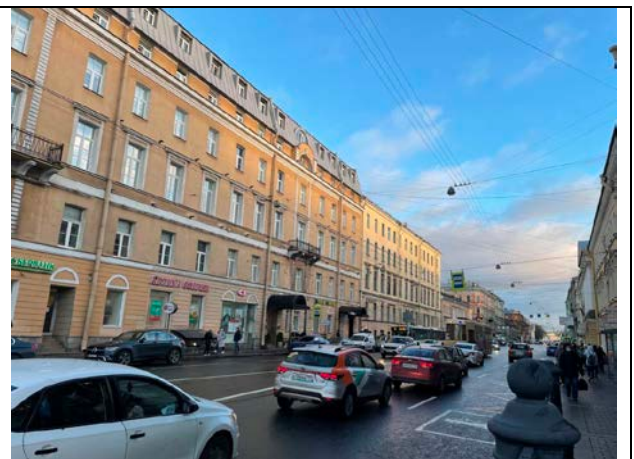


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гороховая улица)

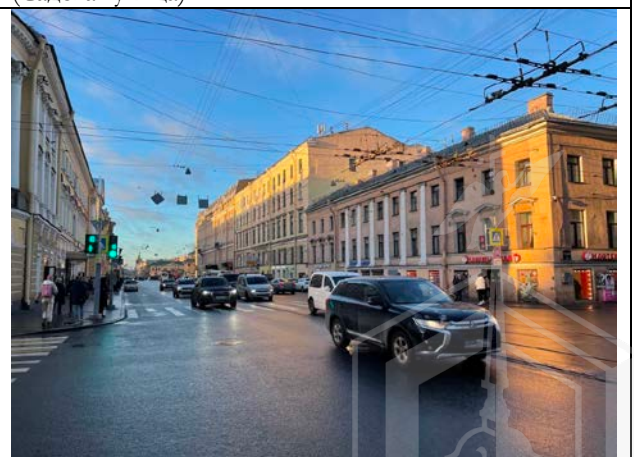


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гороховая улица)



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)

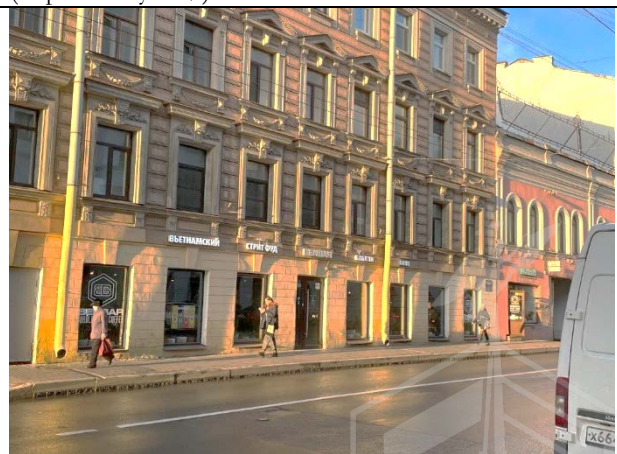


Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гороховая улица)

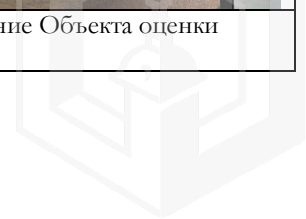




Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гороховая улица)

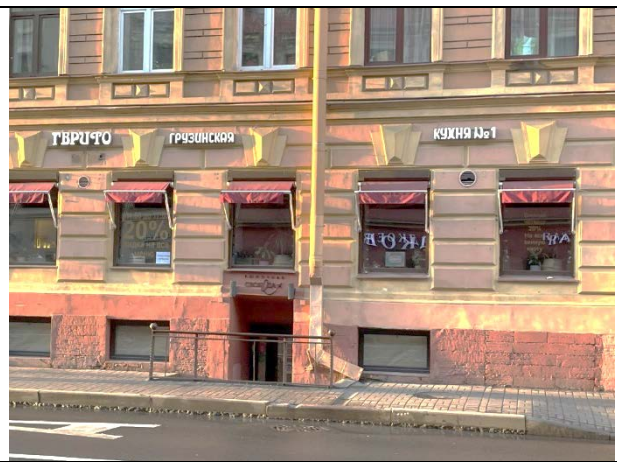


Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гороховая улица)



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гороховая улица)



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гороховая улица)



Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гороховая улица)



Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гороховая улица)



Фото 19. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гороховая улица)



Фото 20. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гороховая улица)

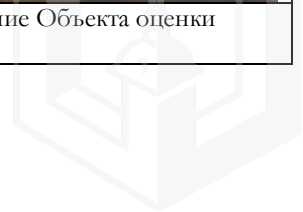




Фото 21. Адрес объекта оценки



Фото 22. Вид здания Объекта оценки



Фото 23. Проход через арку к Объекту оценки

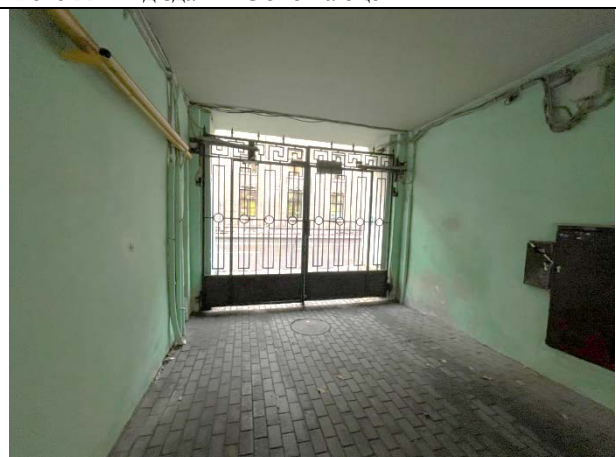


Фото 24. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 25. Проход через арку к Объекту оценки

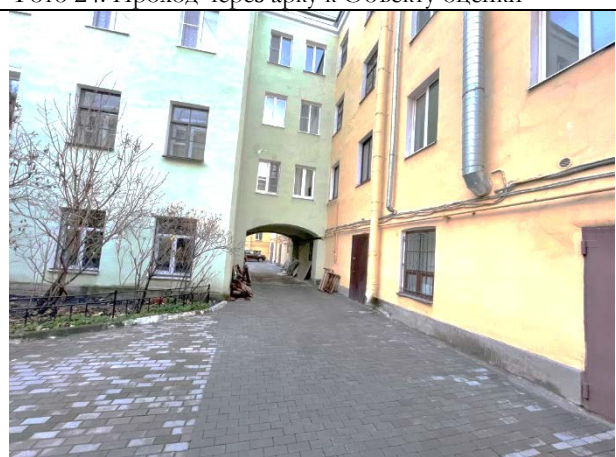


Фото 26. Проход через арку к Объекту оценки

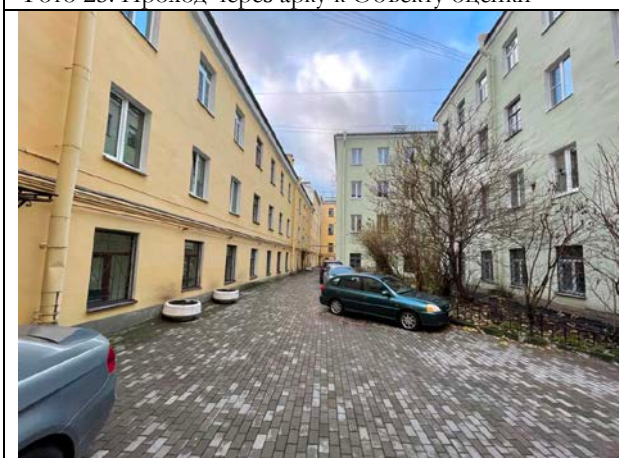


Фото 27. Внутри дворовая территория Объекта оценки

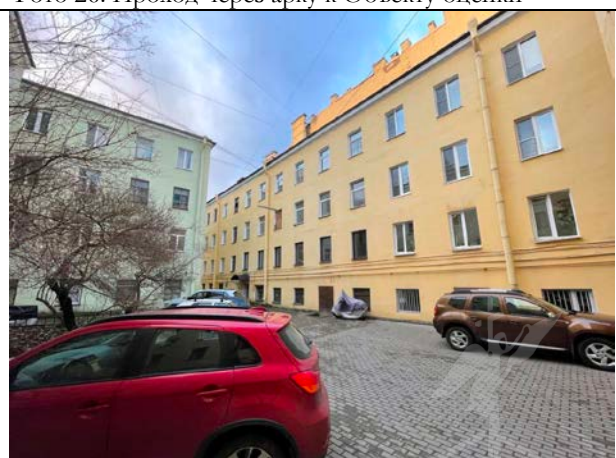


Фото 28. Внутри дворовая территория Объекта оценки





Фото 29. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 30. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 31. Входная группа Объекта оценки

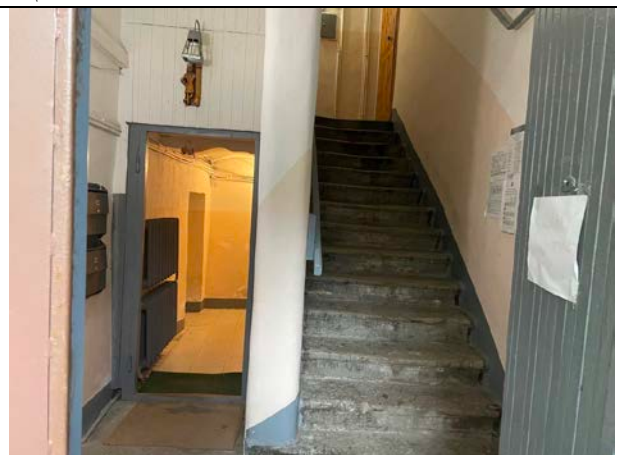


Фото 32. Входная группа Объекта оценки



Фото 33. Входная группа Объекта оценки



Фото 34. Входная группа Объекта оценки



Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Входная группа Объекта оценки





Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



1.1. Акты осмотра помещений

А К Т контрольного осмотра помещения от 11 «ноября» 2021 года

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, Гороховая ул., д.48, лит. 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	78:31:0001057:3511	10,2	1	*	+	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- Оконный проем зашит металлическим листом;
- Перепланировки не выявлены.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



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 Центрального района города Санкт-Петербурга на Гороховой улице в доме №48, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Вход в помещения – общий со двора. Оконный проем есть, зашит металлическим листом. Системы водоснабжения и водоотведения отсутствуют.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на Гороховой улице. Фасадная часть дома – на красной линии.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (рестораны «Тан Жен», «Ботаника бар», магазин «Поиск кладов» и др.), 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 помещения, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений складского назначения (универсального назначения).

3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	910 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	89 216
Диапазон стоимости, руб.	820 000 – 1 000 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	758 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	74 346

