

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

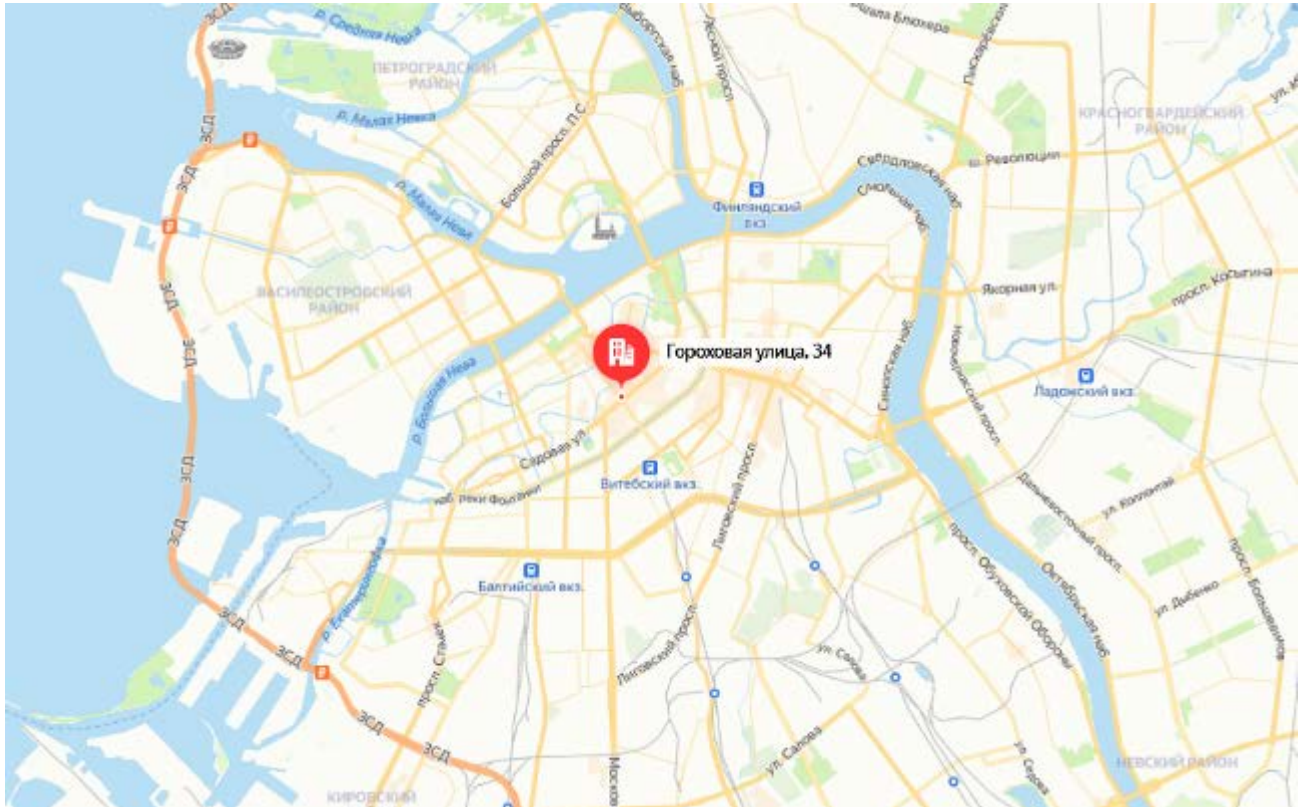
Санкт-Петербург, улица Гороховая, дом 34, литера А, помещение 4-Н

1. Данные об отчете

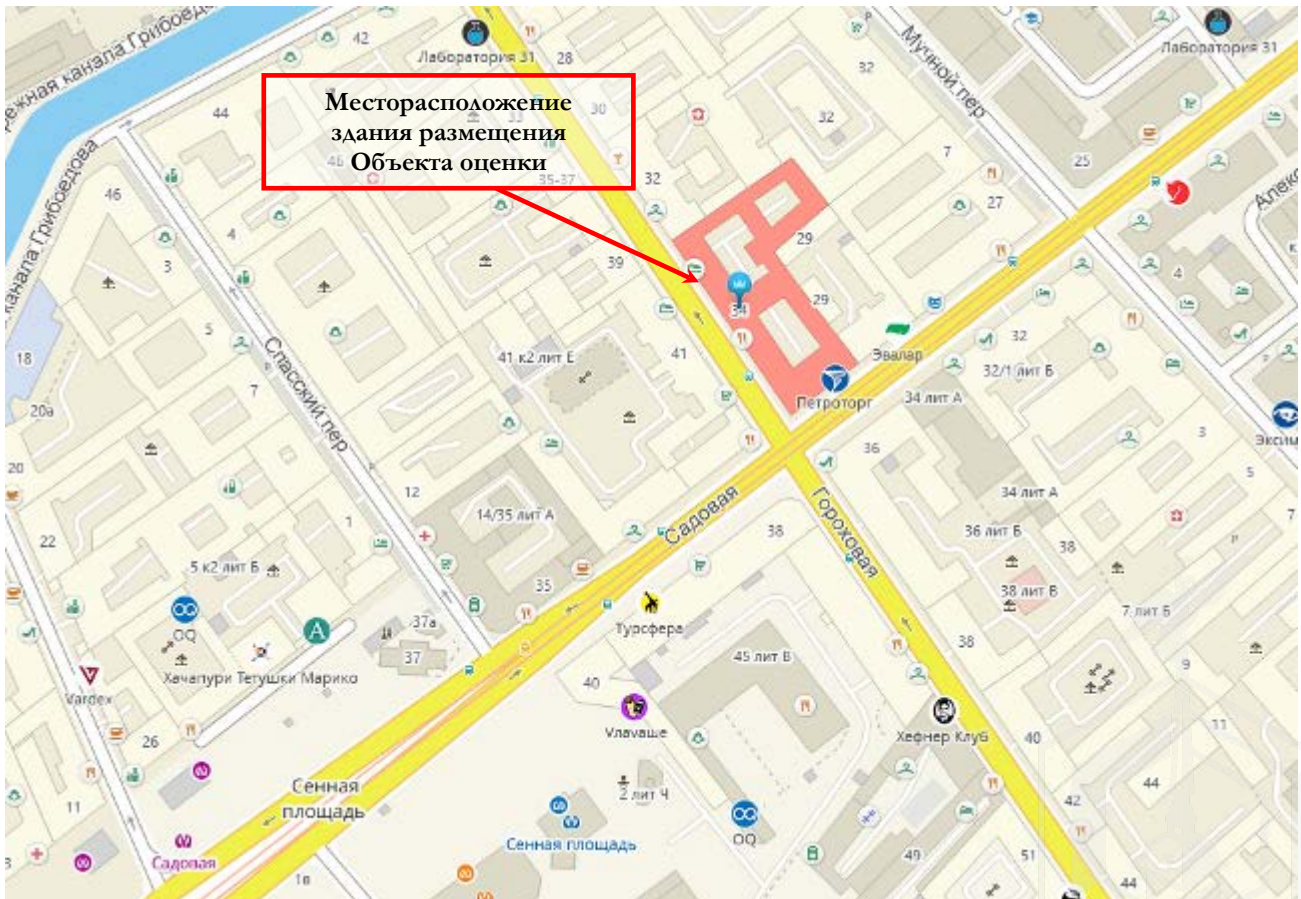
- 1.1. Дата проведения оценки: 27 сентября 2022 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

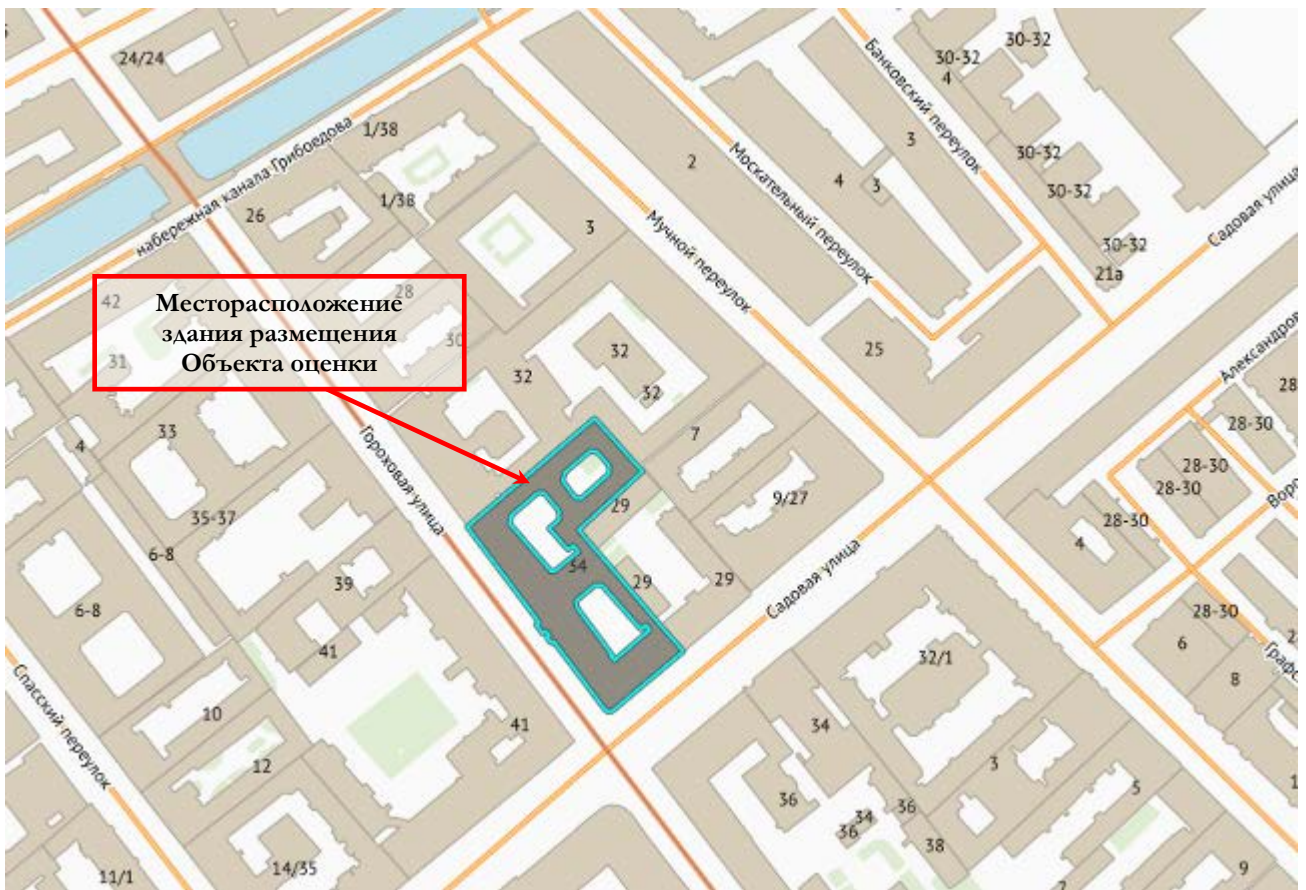
2.1. Карта местоположения Объекта оценки



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
Площадь здания, кв. м	7 511,1
Этажность	4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенных помещений

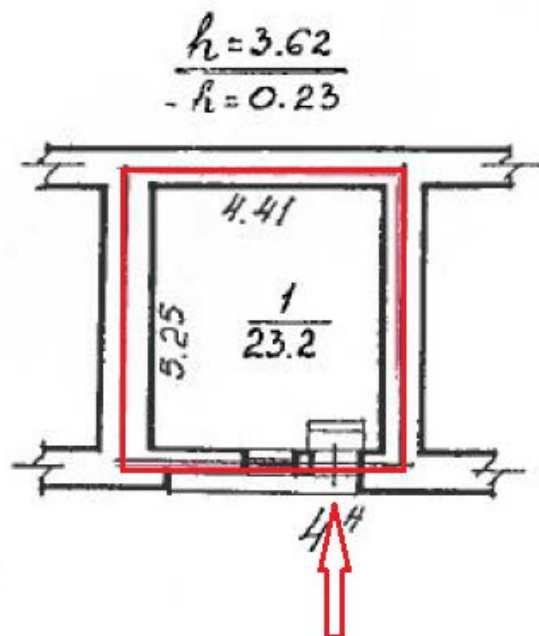
2.3.1. Общие характеристики помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Гореховая, дом 34, литера. А, помещение 4-Н

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001144:579
Общая площадь, кв. м	23,2
Занимаемый объектом этаж	цокольный с заглубление до 0,5 м
Высота помещения	3,62 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	защит фанерой, установлена металлическая решетка
Вход	отдельный вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление
Текущее использование	не используется, захламлено
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>



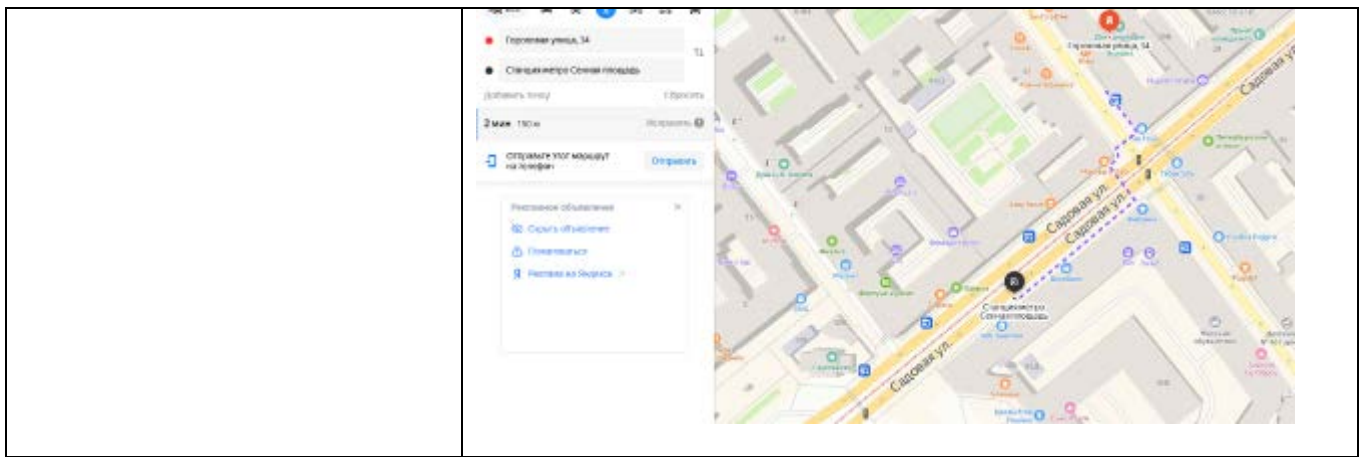
План помещений



- ▬ — границы Объекта оценки;
▬▬ — вход в Объект оценки (отдельный со двора)

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 «Сулугуни и вино», сеть магазинов косметики и парфюмерии «Рив Гош»), магазин авторских подарков, салон стильной бижутерии, кофейня «fjord», магазин джинсовой одежды «Larpe» и другие. 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 «Приют 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 оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 29 декабря 2021 г. № КУВИ-002/2021-171920719 ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке СПб ГКУ «ЦИОООКН» от 01.10.2021 № 07-8033/21-0-1, объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 34, литера А, на основании приказа КГИОП №15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Т.Г. Растеряевой».

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 34, литера А, пом. 4-Н», обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: Объект расположен 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». 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.

2.6. Фотографии Объекта оценки





Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гороховая улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гороховая улица)



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. Адрес Объекта оценки



Фото 15. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 16. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 17. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 18. Внутри дворовая территория здания расположения Объекта оценки





Фото 19. Внутри дворовая территория здания
расположения Объекта оценки



Фото 20. Внутри дворовая территория здания
расположения Объекта оценки



Фото 21. Отдельный вход со двора Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки

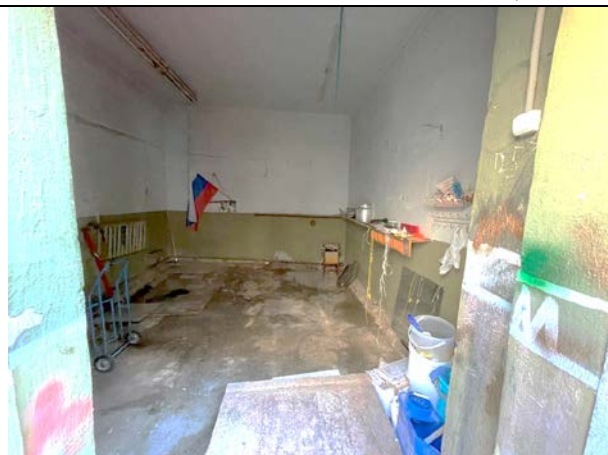


Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



2.7. Акты осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 27 «сентября» 2022 года

1. Адрес объекта:

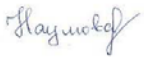
Санкт-Петербург, улица Гороховая, дом 34, литера А, помещение 4-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	Отг.	Кан.
1	78:31:0001144:579	23,2	цокольный	*	+	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Оконный проем зашит фанерой, установлена металлическая решетка.

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 встроенное нежилое помещение 4-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Гороховой улице в доме №34, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный с заглублением до 0,5 м. Вход в помещения – отдельный со двора. Оконный проем зашит. Помещение инженерно обеспечено: электроснабжением и отоплением.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на углу Садовой и Гороховой улицы. Садовая и Гороховая улицы являются одними из главных магистралей Центрального района и характеризуются высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение Объекта оценки (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 «Сулугуни и вино», сеть магазинов косметики и парфюмерии «Рив Гош»), магазин авторских подарков, салон стильной бижутерии, кофейня «fjord», магазин джинсовой одежды «Larpe» и другие. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно характеристики локального местоположения, а также характеристики самого помещения (наличие только электроснабжения и отопления), позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений универсального (свободного, в том числе сервисного, складского и т.п.) назначения.

4. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 600 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	112 069
Диапазон стоимости, руб.	2 340 000 – 2 860 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	2 166 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	93 391

*

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация², на рынке формируется ситуация с высокой степенью неопределенности, вызванная внешними причинами по отношению к Объекту оценки и его рынку (политические, военные и прочие). В этой связи Оценщики считают необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка.



²Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647