

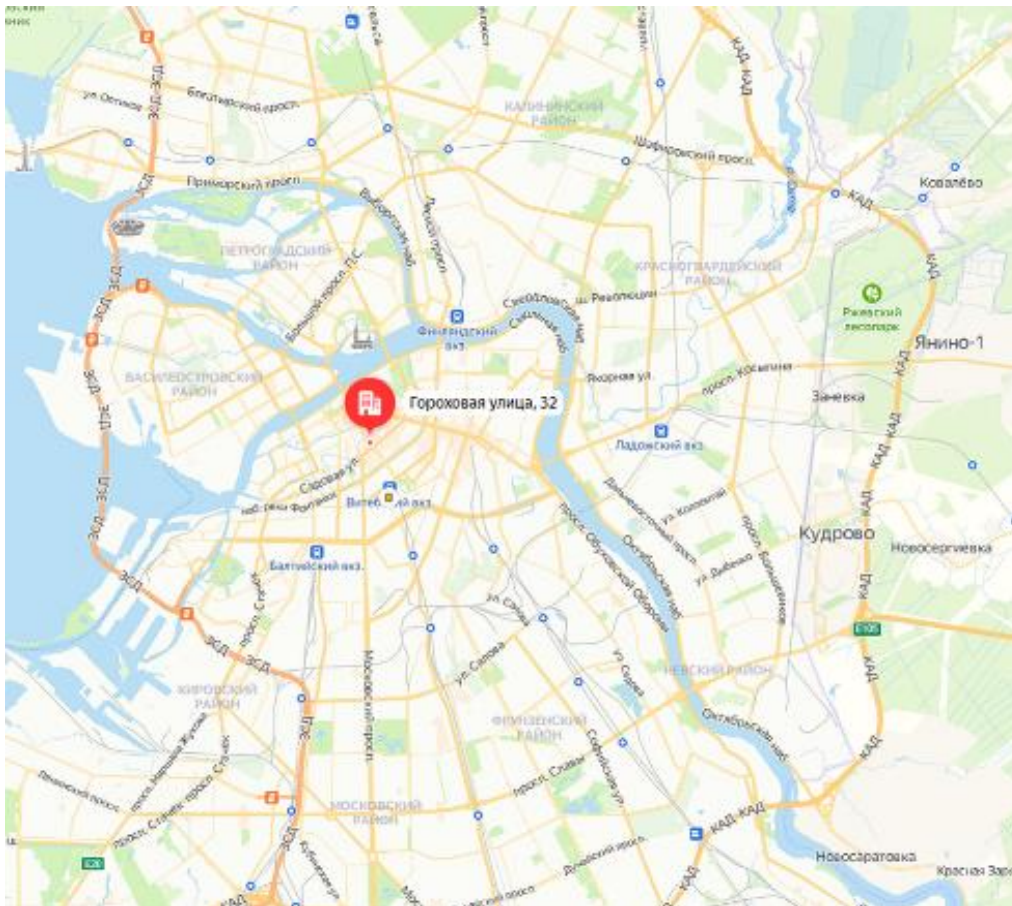
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
встроенного нежилого помещения по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 32, литера А, помещение 9-Н

1. Данные об отчете

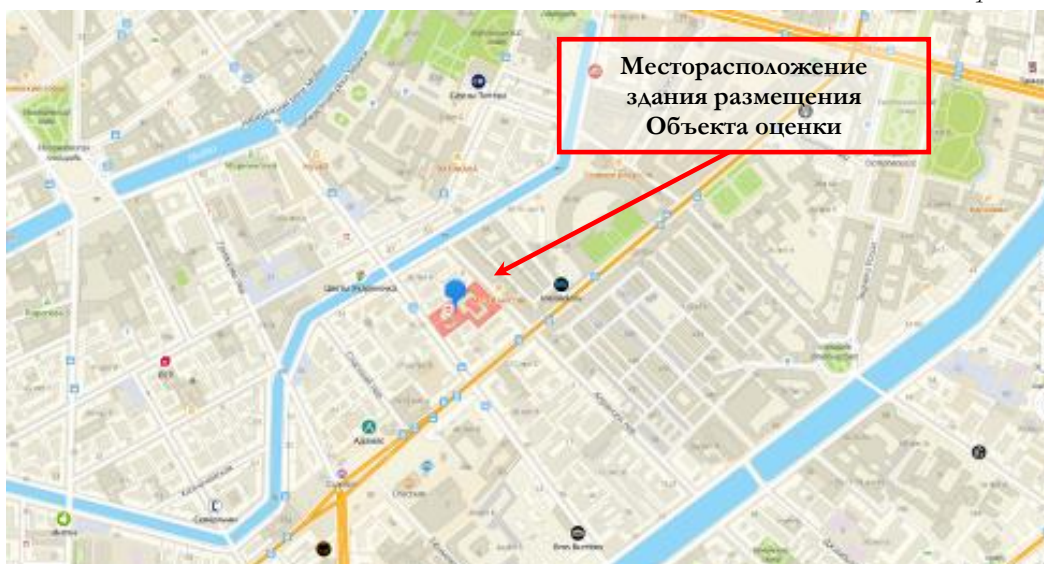
1.1. Оцениваемые права: право собственности.

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 оценки<sup>1</sup>

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	78:31:0001144:557
Общая площадь, кв. м	10,1
Занимаемый Объектом этаж	2 этаж
Состояние	удовлетворительное
Оконные проемы	есть, проем защит металлическим листом
Вход	общий вход с улицы
Высота пол-потолок	3,29 м
Наличие перепланировок	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 02.02.2022 г., в помещении имеются перепланировки: <ul style="list-style-type: none"> <li>• между ч.п.1 и ч.п.2 демонтирована перегородка, ступеньки;</li> <li>• отсутствует пахта, обозначенная на плане помещения;</li> <li>• в ч.п.2 залит бетон;</li> <li>• оконный проем в ч.п.2 защит металлическим листом</li> </ul>
Инженерные коммуникации	По результатам визуального осмотра у Объекта оценки имеются элементы электроснабжения, отопления. Согласно данным Письма Администрации Адмиралтейского района от 08.02.2022 № 01-20-72/22-0-1, возможность подключения к сетям электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, тепловым сетям, у Объекта оценки имеется.
Текущее использование	помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц

<sup>1</sup> Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/54762/summary/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



## План помещений

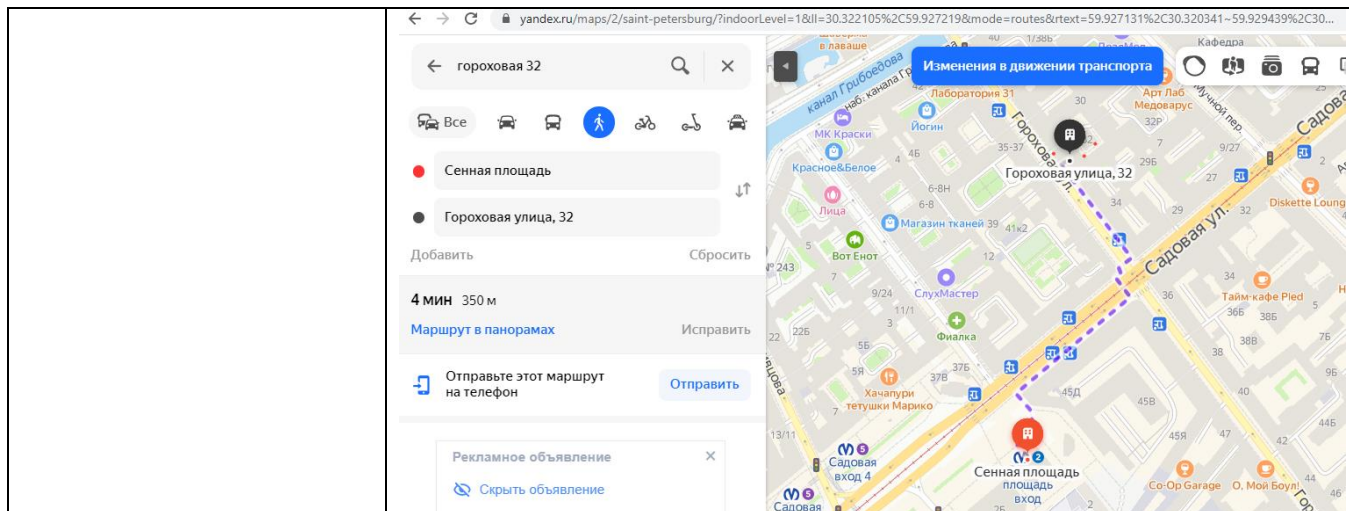


- — границы Объекта оценки;  
→ — вход в Объект оценки (общий с улицы);

### 2.3.2. 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 (ресторан «Сулугуни и вино», рестобар «Талисман», различные продовольственные магазины, предприятия общепита, магазины одежды и подарков), дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг).
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-6-этажной брандмауэрно-дворовой жилой застройкой второй половины XVII-XIX вв.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Во дворах жилых домов квартала расположены скверы и детские площадки.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	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. 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 350 метров, что составляет 4 минуты пешком





## 2.4. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 31.01.2022г. №КУВИ-001/2022-13220830, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 15.09.2021 №07-7595/21-0-1 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 улица, дом 32, литера А, помещение 9-Н», 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.





# Фотографии Объекта оценки

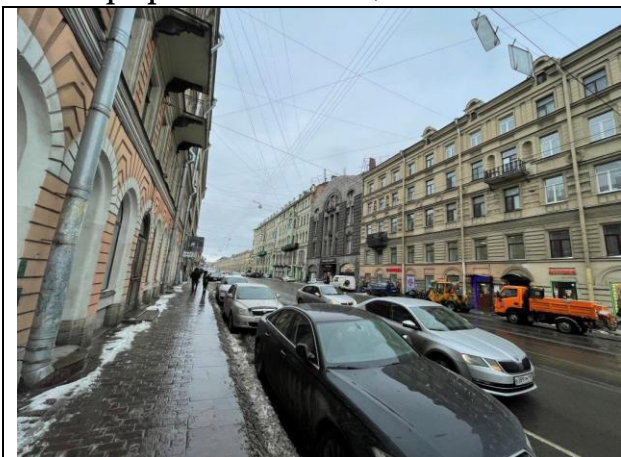


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)

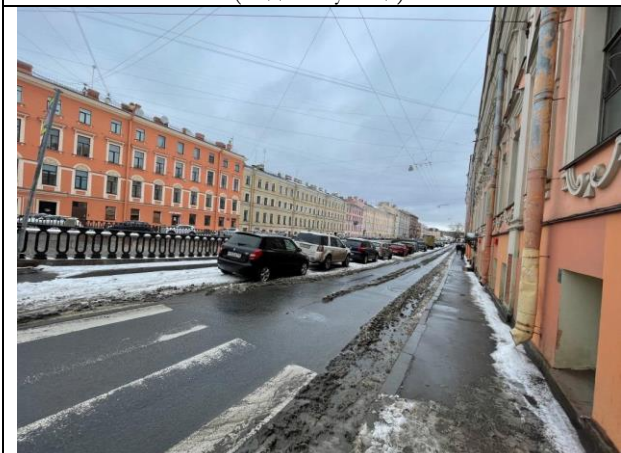


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. канала Грибоедова)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. канала Грибоедова)

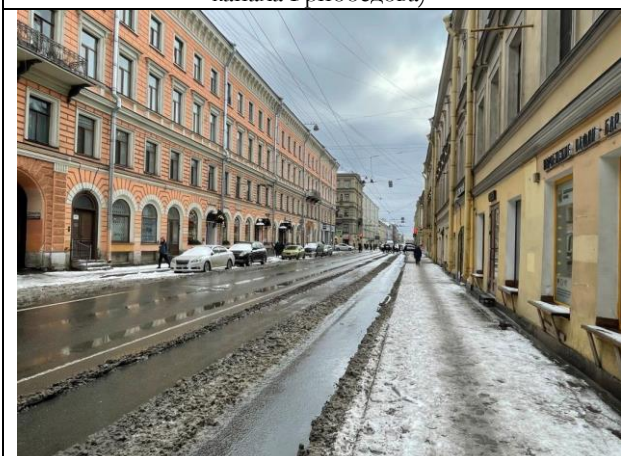


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гороховая улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гороховая улица)



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. Входная группа Объекта оценки

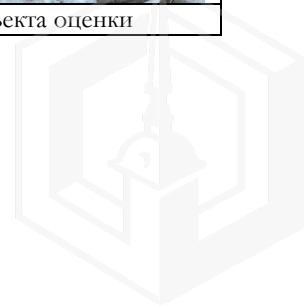






Фото 17. Входная группа Объекта оценки

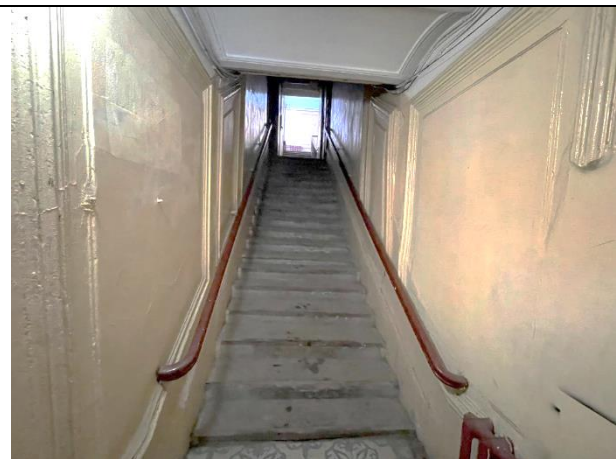


Фото 18. Лестничный проём Объекта оценки

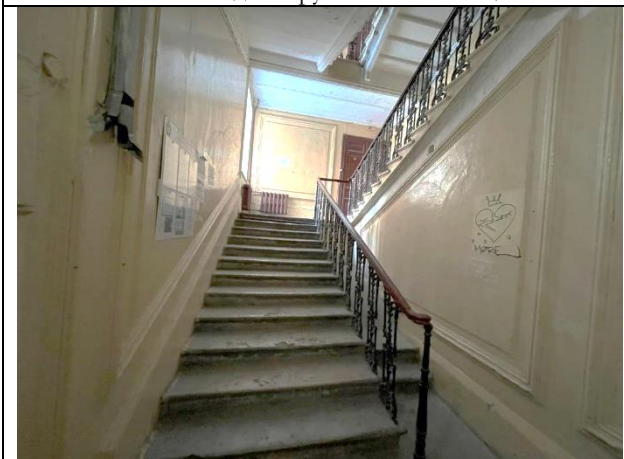


Фото 19. Лестничный проём Объекта оценки

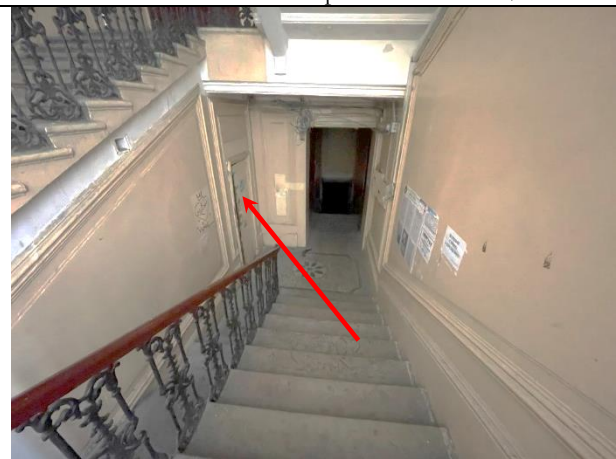


Фото 20. Входная группа Объекта оценки



Фото 21. Входная группа Объекта оценки



Фото 22. Входная группа Объекта оценки

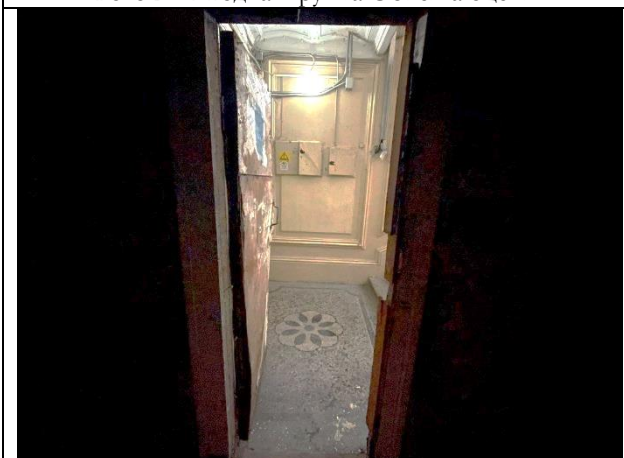


Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки

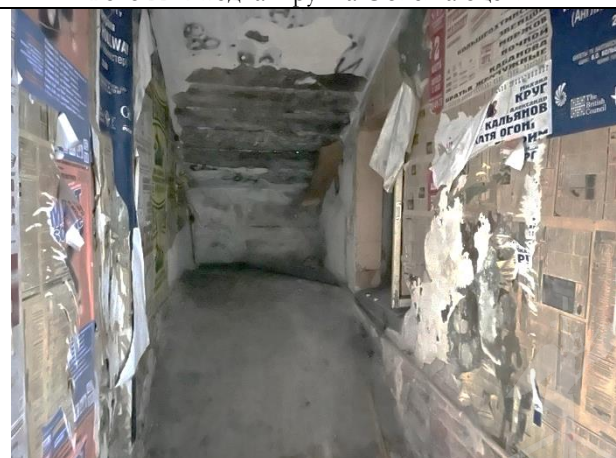


Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки







Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки

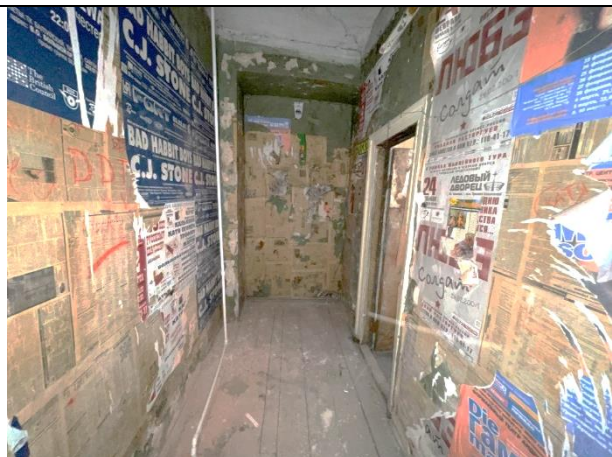


Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Оконная группа объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Проход через арку к внутридворовой территории Объекта оценки



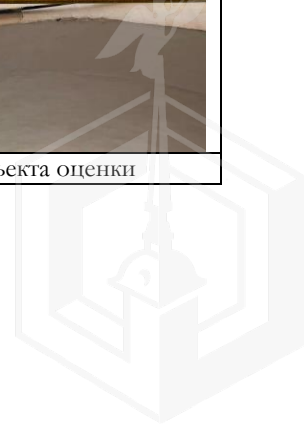
Фото 30. Внутридворовая территория здания расположения Объекта оценки



Фото 31. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 32. Оконная группа Объекта оценки





## 2.5. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 24 марта 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 32, литера А, помещение 9-Н

Данные по помещению:

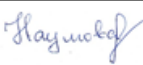
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон*	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001144:557	10,1	2 этаж	*	+	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: общий вход с улицы;
- Состояние: удовлетворительное;
- Оконный проем защит металлическим листом;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 02.02.2022 г., в помещении имеются перепланировки:
  - между ч.п.1 и ч.п.2 демонтирована перегородка, ступеньки;
  - отсутствует шахта, обозначенная на плане помещения;
  - в ч.п.2 залит бетон;
  - оконный проем в ч.п.2 защит металлическим листом

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	





## 2.6. 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 улице Гороховая в доме №32, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – второй, площадь составляет 10,1 кв. м. Вход общий с улицы. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Имеется оконный проем, с ориентацией во двор. Объект инженерно обеспечен.
- 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.
- 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», рестобар «Талисман», различные продовольственные магазины, предприятия общепита, магазины одежды и подарков), дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг)..

Вышесказанное, а именно локальное местоположение, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать Объект в секторе встроенных помещений офисного (универсального коммерческого) назначения.

## 2.7. Результаты проведения оценки\*

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>1 100 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	108 911
Диапазон стоимости, руб.	990 000 – 1 210 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	916 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	90 759

\*

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация<sup>2</sup>, 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.



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