

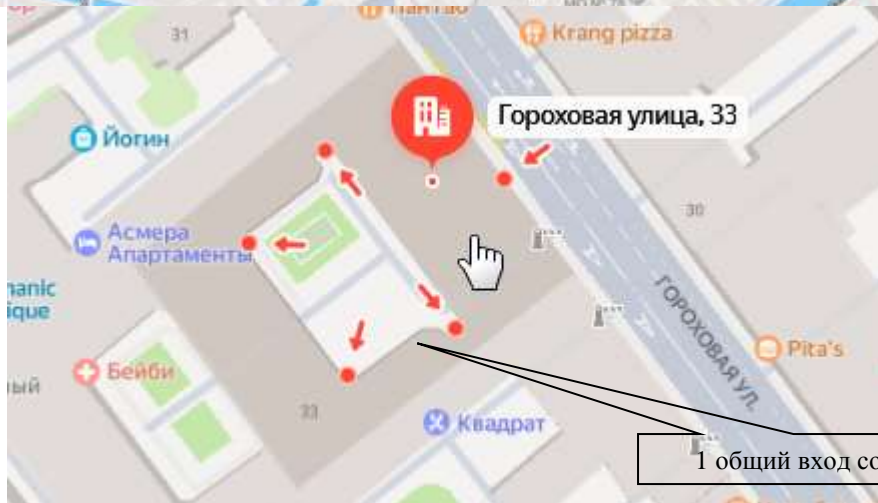
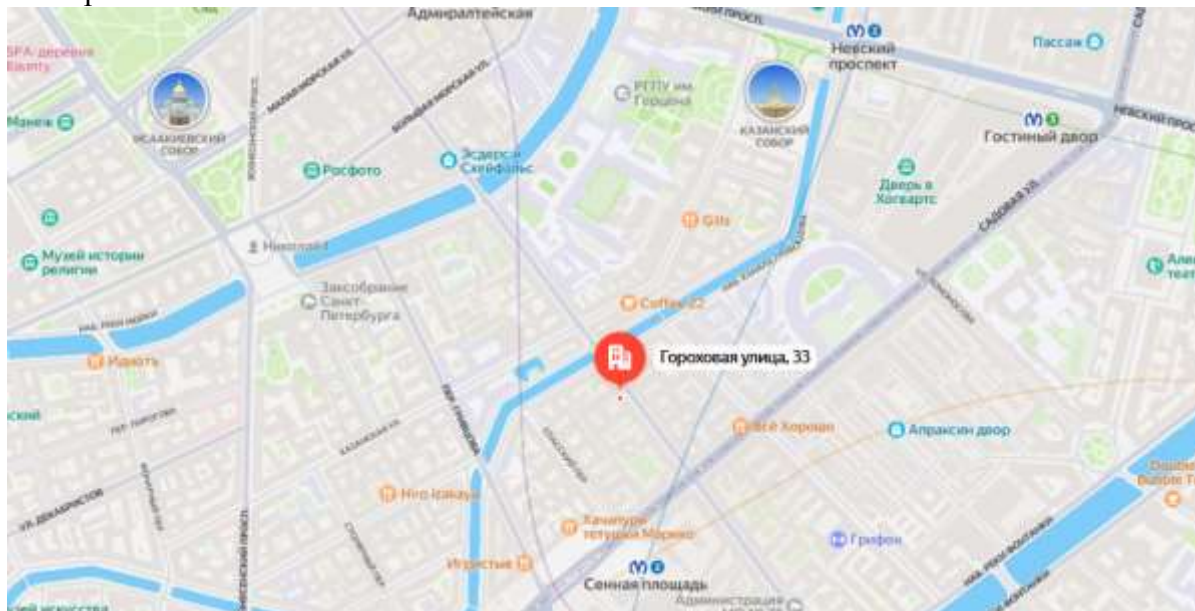
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
объекта нежилого фонда по адресу:  
Санкт-Петербург, ул. Гороховая, дом 33, литера А, помещение 11-Н, общая площадь  
24,8 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001145:3819, 4 этаж**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 12.04.2024.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения**



<https://yandex.ru/maps>



## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

|   |   |
|---|---|
| Тип здания  | Здание (Многоквартирный дом)                            |
| Материал  | Кирпич  |
| Год постройки   | 1756  |
| Состояние по осмотру                                      | Работоспособное   |
| Этажность   | 5   |
| Наличие подвала   | н/д   |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | н/д   |
| Инженерная обеспеченность                                 | Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация |

## 2.3. Описание встроенного помещения:

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

|   |   |
|---|---|
| Вид объекта   | Встроенное нежилое  |
| Кадастровый номер объекта   | 78:32:0001145:3819  |
| Общая площадь, кв. м  | 24,8  |
| Занимаемый объектом этаж или этажи  | 4   |
| Состояние (по осмотру)  | Состояние помещения неудовлетворительное. Выявленные перепланировки: сантехническое оборудование демонтировано, оконный проем в ч.п. 1 зашит; выявлены следы пожара на всей площади помещения |
| Окна (количество, размер, направленность и др.)   | 1 – внутри здания – на ЛК (зашито)  |
| Вход (Отдельный /общий с жилыми / нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда | 1 общий вход со двора. Доступ во двор ограничен   |
| Высота пол - потолок (по документам)  | 2,72 м  |
| Инженерные коммуникации   | Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В помещении: отопление, объекты электросетевого и сантехнического оборудования не выявлены   |
| Текущее использование   | Не используется   |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту   | Доля земельного участка в натуре не выделена  |

### 2.3.2. Описание локального окружения

|  |   |
|--|---|
| Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование             | Жилые и нежилые помещения   |
| Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки                                    | Окружение объекта оценки составляет преимущественно жилая застройка. В ближайшем окружении располагаются школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, аптеки. Плотность застройки – высокая. |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.) | Дом, в котором находится оцениваемое помещение, расположен на 1 линии.  |

|  |   |
|--|---|
|  | Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное.   |
| Наличие парковки (организованная / неорганизованная)   | Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах  |
| Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро) | Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Адмиралтейском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – наб. кан. Грибоедова,</li> <li>▪ с юга – Садовой ул.,</li> <li>▪ с востока – Гороховой ул.,</li> <li>▪ с запада – Спасским пер.</li> </ul> Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «выше средней». По ближайшей магистрали (Садовая ул.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов.<br>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный.<br>Ближайшая станция метро «Сенная площадь» расположена на расстоянии ≈ 0,4 км.<br>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Гороховой ул. |
| Условия для погрузочно-разгрузочных работ  | Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки   |

### 2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

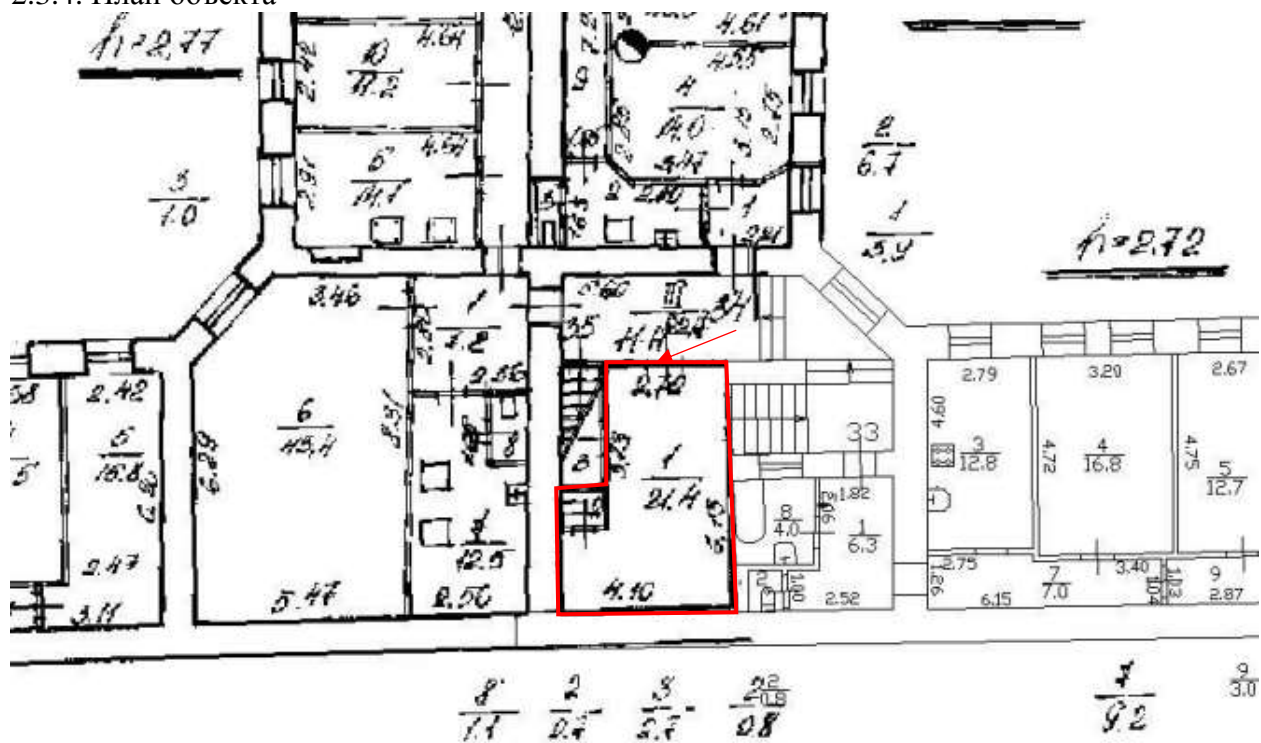
Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 33, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом Ю.Н. Адельсон".

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.



2.3.4. План об'єкта



### 2.3.5. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

**Общий вид здания, в котором расположен Объект оценки, придомовой территории и ближайшего окружения**



Фото 1. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, с улицы



Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, со двора



Фото 3. Ближайшее окружение



Фото 4. Табличка с номером дома

**Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов**



Фото 5. Общий вход со двора



Фото 6. Доступ





Фото 7. Доступ и окно на ЛК (зашиито)



Фото 8. Доступ

**Внутреннее состояние Объекта оценки**



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

**Акт осмотра объекта нежилого фонда  
помещения  
от 12.04.2024**

Адрес Санкт-Петербург, ул. Гороховая, дом 33, литера А, помещение 11-Н.

Площадь: 24,8 кв. м.

Этаж: 4.

Входы: 1 общий вход со двора.

Окна: 1 – внутри здания – на ЛК (зашиито).

Высота потолков: 2,72 м.

Кадастровый номер: 78:32:0001145:3819.

Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение; водоснабжение, канализация, отопление; в помещении: отопление, объекты электросетевого и сантехнического оборудования не выявлены.

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: сантехническое оборудование демонтировано, оконный проем в ч.п.1 зашит.

Примечание: выявлены следы пожара на всей площади помещения.

| Представитель ООО «Оценка-НБК» |  |
|--------------------------------|--|
| ФИО                            | О.В. Васильева   |
| Контакты                       | 8-921-786-33-88; 8-911-935-05-67<br>ocenka_nbk@mail.ru |



## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

В соответствии с п.17. ФСО№7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта. При проведении осмотра было установлено, что фактическим использованием других частей здания размещения Объекта оценки, является жилое и коммерческое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещению свободного назначения.

Характеристики локального местоположения, а также характеристики помещения, позволяют позиционировать объект в сегменте встроенных помещений свободного назначения.

*Следует принять во внимание, что:*

Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Ю.Н. Адельсон», 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».

*Вывод:* наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве помещения свободного назначения, с учетом существующих ограничений.

## 2.6. Результаты проведения оценки<sup>1</sup>

|   |                  |           |
|---|------------------|-----------|
| <b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>  | <b>2 688 000</b> |           |
| Диапазон стоимости, руб.  | 2 424 000        | 2 952 000 |
| Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС  | 108 387          |           |
| <b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС</b> | <b>2 240 000</b> |           |
| Диапазон стоимости, руб.  | 2 020 000        | 2 460 000 |
| Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС | 90 323           |           |

<sup>1</sup> На момент подготовки настоящего Отчета Россия и мировое сообщество переживают беспрецедентный кризис, связанный с проведением специальной военной операции на Украине. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что очевидно негативное воздействие на микро- и макроэкономику, а также на различные рынки, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует риск того, что кризис увеличит вероятность глобальной рецессии.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки при сохранении экономической ситуации, сложившейся на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого Объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на наиболее вероятную величину рыночной стоимости, находятся вне рамок данной оценки.