

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

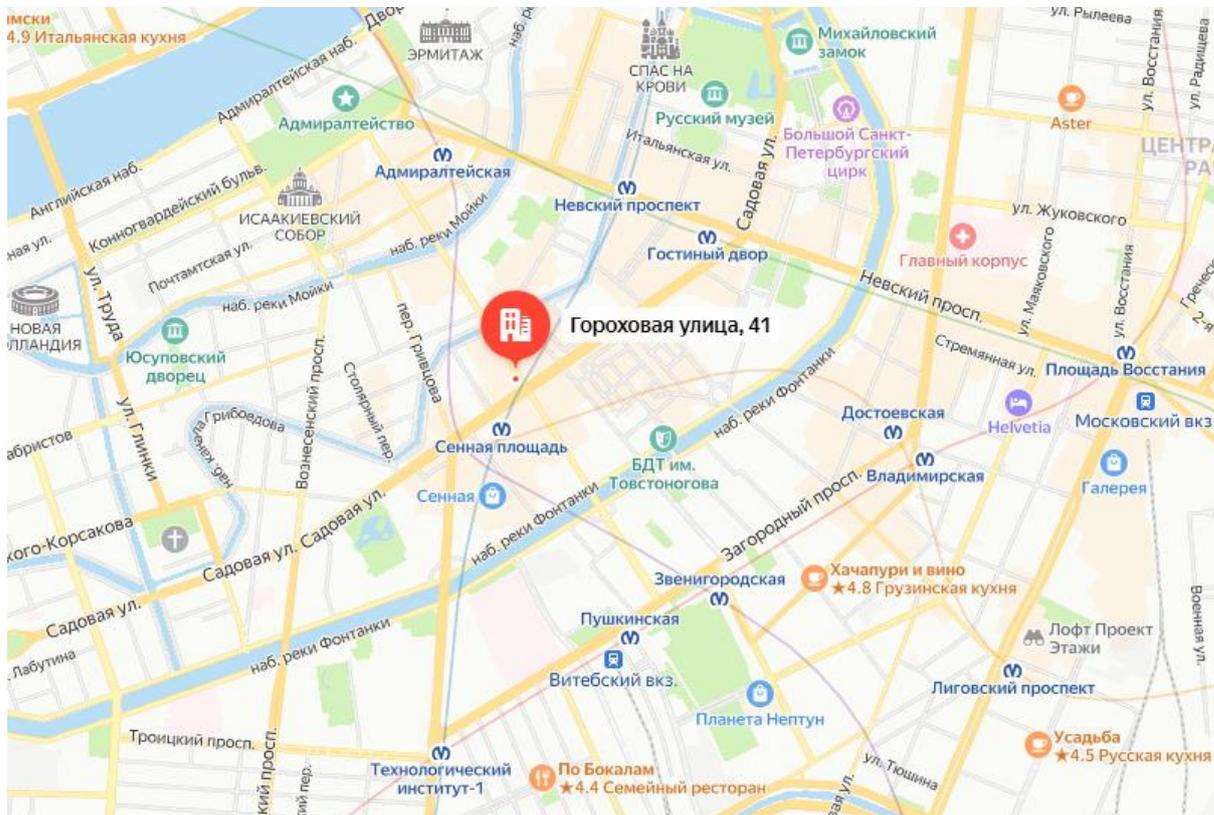
Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 41, литера А, помещение 19а-Н

1. Данные об отчете

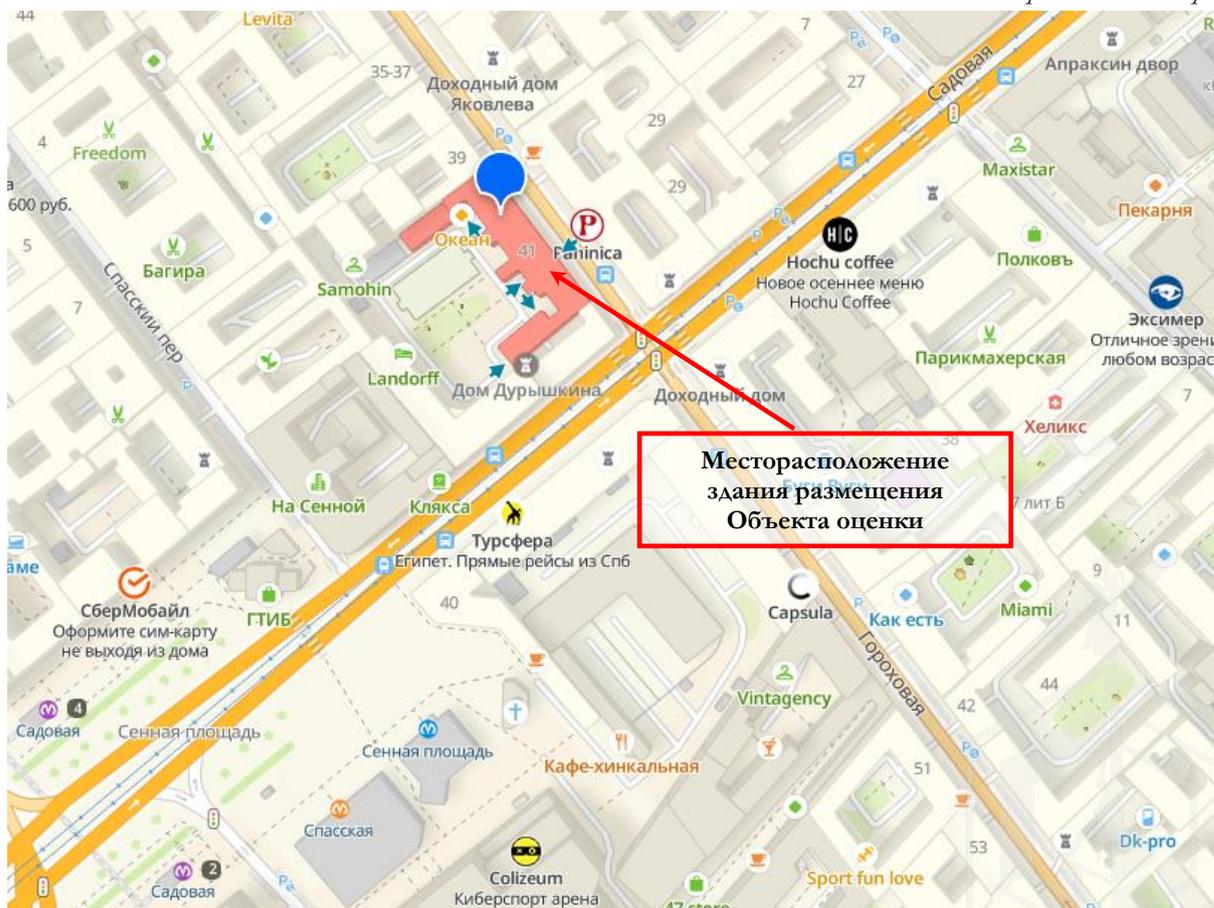
- 1.1. Дата оценки: 13 ноября 2024 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:32:0001145:3005
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1825
Этажность	7 (в том числе подземный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

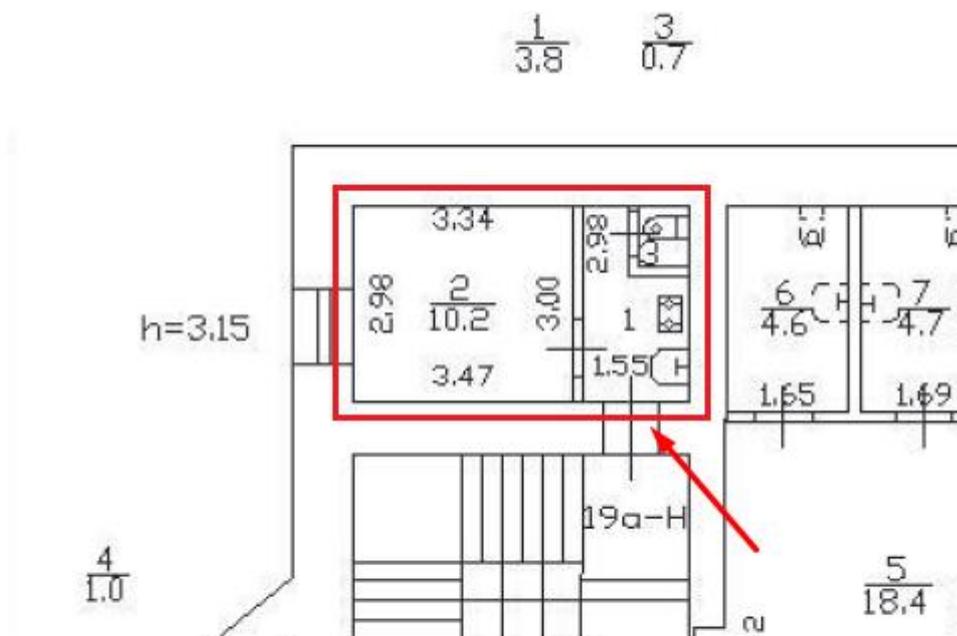
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 31.07.2024г. № КУВИ-001/2024-195142019
Кадастровый номер объекта	78:32:0001145:3379	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 31.07.2024г. № КУВИ-001/2024-195142019
Общая площадь, кв. м	14,7	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 31.07.2024г. № КУВИ-001/2024-195142019
Занимаемый объектом этаж	3 этаж (без лифта)	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 31.07.2024г. № КУВИ-001/2024-195142019
Высота помещения	3,15	согласно выписке из ЕГРН от 31.07.2024г. № КУВИ-001/2024-195142019
Состояние (по осмотру)	нормальное	по данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть	по данным визуального осмотра
Вход	общий вход со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 15.08.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 15.08.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 15.08.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	перегородки с дверью между ч.п.1 и ч.п.3 демонтированы, установлена новая перегородка с дверью, образована новая ч.п.;	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 15.08.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

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



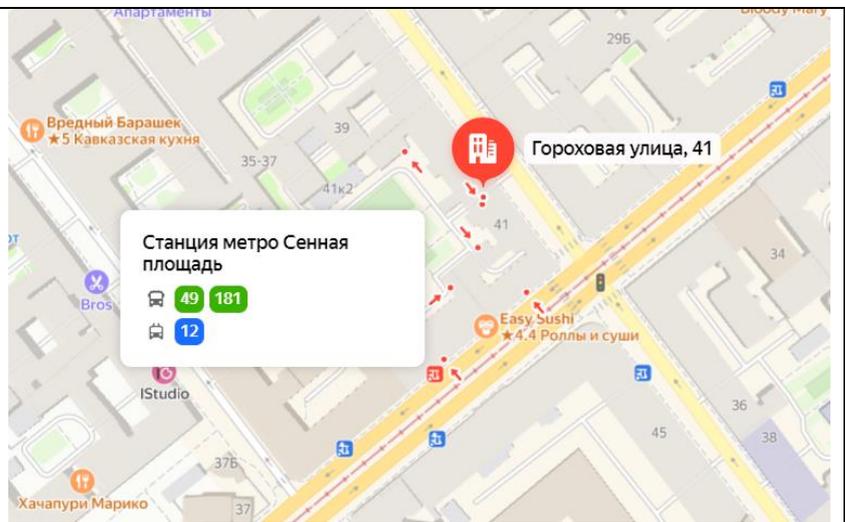
План помещения



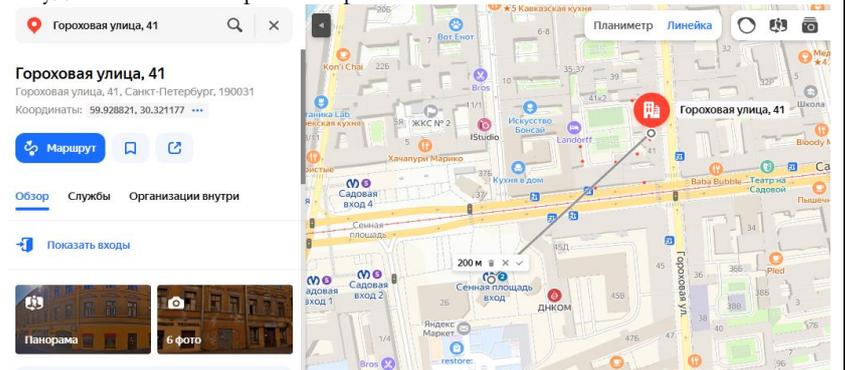
- — границы Объекта оценки;
→ — вход в Объект оценки;

2.3.2. Описание локального окружения

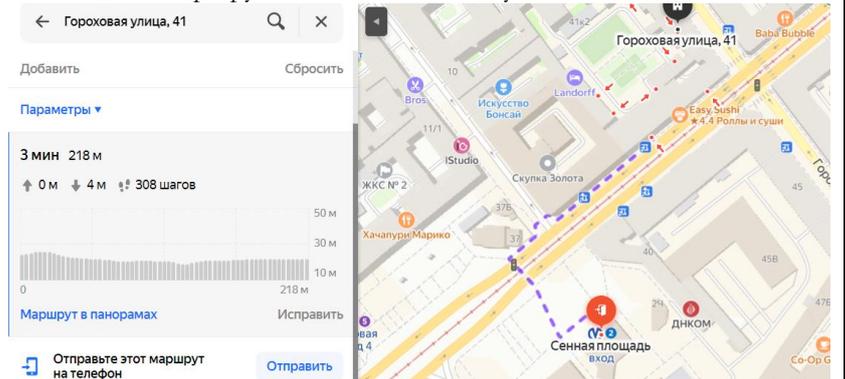
<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на «красной» линии Гороховой улицы. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (кафе «Чиз Визард», магазин «Продукты», ресторан «Chuck» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, 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 3-5-этажной исторической застройкой города.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения объекта оценки расположено несколько скверов. Также расположено много дошкольных образовательных учреждений и школ.</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>Гороховая улица характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Садовой улиц на удалении около 100 метров, там курсируют следующие виды общественного транспорта:</p> <ul style="list-style-type: none"> • автобусы 49, 181; • троллейбус 12.



От ближайшей станции метро «Сенная площадь» Объект находится на удалении 200 метров по прямой.



пешеходный маршрут займет около 3 минут:



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 31.07.2024г. № КУВИ-001/2024-195142019, зарегистрированы прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости:

вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
дата государственной регистрации:	14.06.2022 16:49:08
номер государственной регистрации:	78:32:0001145:3379-78/011/2022-2
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	бессрочно
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичный
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Приказ Председателя КГИОП, № 15, выдан 20.02.2001, Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

Согласно Письму КГИОП от 31.07.2024 № 01-43-18601/24-0-1 объект, расположенный по адресу: г. г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 41, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дома Дурышкина".

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.

Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Мучной переулок)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Апраксин переулок)

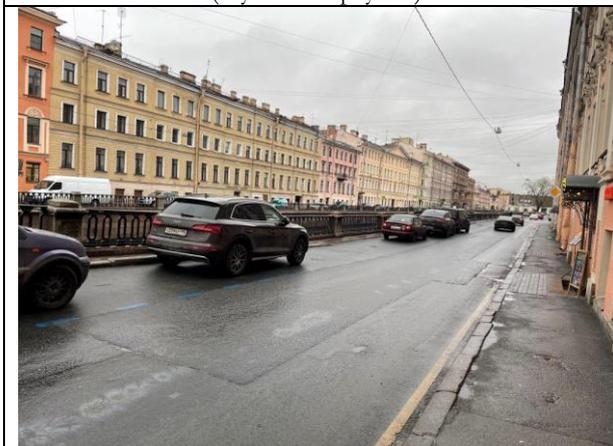


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная канала Грибоедова)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Ефимова)

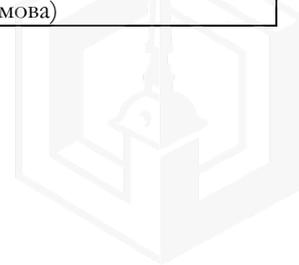




Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Садовая улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Спасский переулок)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гороховая улица)

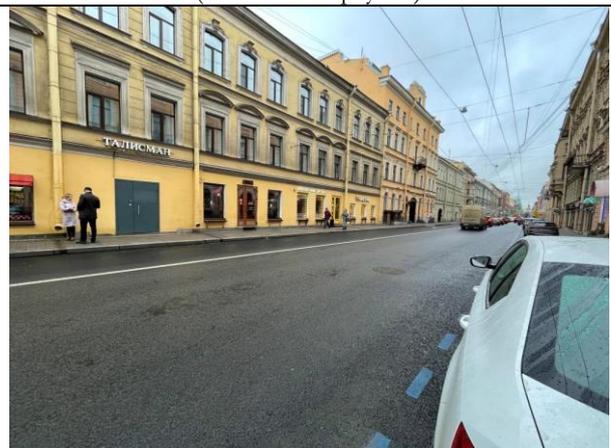


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гороховая улица)



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. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Адрес Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки



Фото 17. Вид здания Объекта оценки



Фото 18. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 19. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 20. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки (общий со двора)





Фото 21. Входная группа Объекта оценки (общий со двора)



Фото 22. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 23. Лестничный проём Объекта оценки (3-й этаж)



Фото 24. Входная группа Объекта оценки



Фото 25. Входная группа Объекта оценки



Фото 26. Входная группа Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Оконная группа Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки

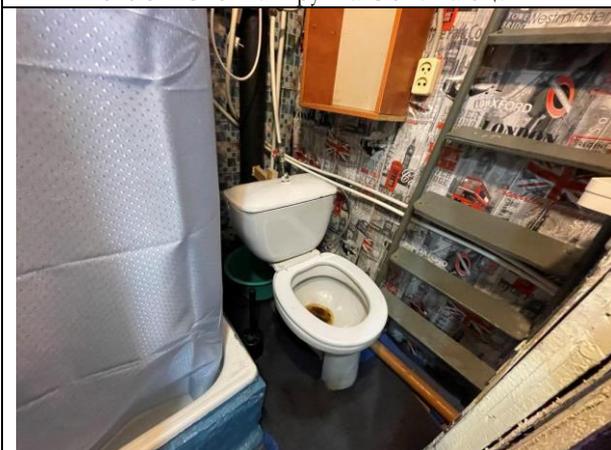


Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 13 ноября 2024 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 41, литера А, помещение 19а-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001145:3879	14,7	3 этаж	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий со двора;
- Состояние: нормальное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 15.08.2024 г., ч.п.1 установлено сантехническое оборудование (душ);
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 15.08.2024 г. в помещении имеются перепланировки:
 - перегородки с дверью между ч.п.1 и ч.п.3 демонтированы, установлена новая перегородка с дверью, образована новая ч.п.;

Ф. И. О.	Наумова Я.А.
Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 19а-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербург на Гороховой улице, в доме №41, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 3 этаж, лифт в парадной отсутствует. Площадь составляет 14,7 кв. м. Вход в помещение – общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как нормальное. Оконные проемы имеются. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ, а также учреждений культуры и искусства.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится 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. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно характер локального расположения Объекта оценки, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного (универсального коммерческого) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 300 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	156 463
Диапазон стоимости, руб.	2 070 000 – 2 530 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 916 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	130 385

*

Учитывая, сложную политическую обстановку, которая сформировалась на фоне военного конфликта, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, что создает неопределенность, обусловленную нестабильностью экономики и повышением уровня сложности прогнозирования и, как следствие, повышением рисков. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

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.

