

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 58, литера А, помещение 4-Н,
общая площадь 12,9 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001622:3731, 1 этаж**

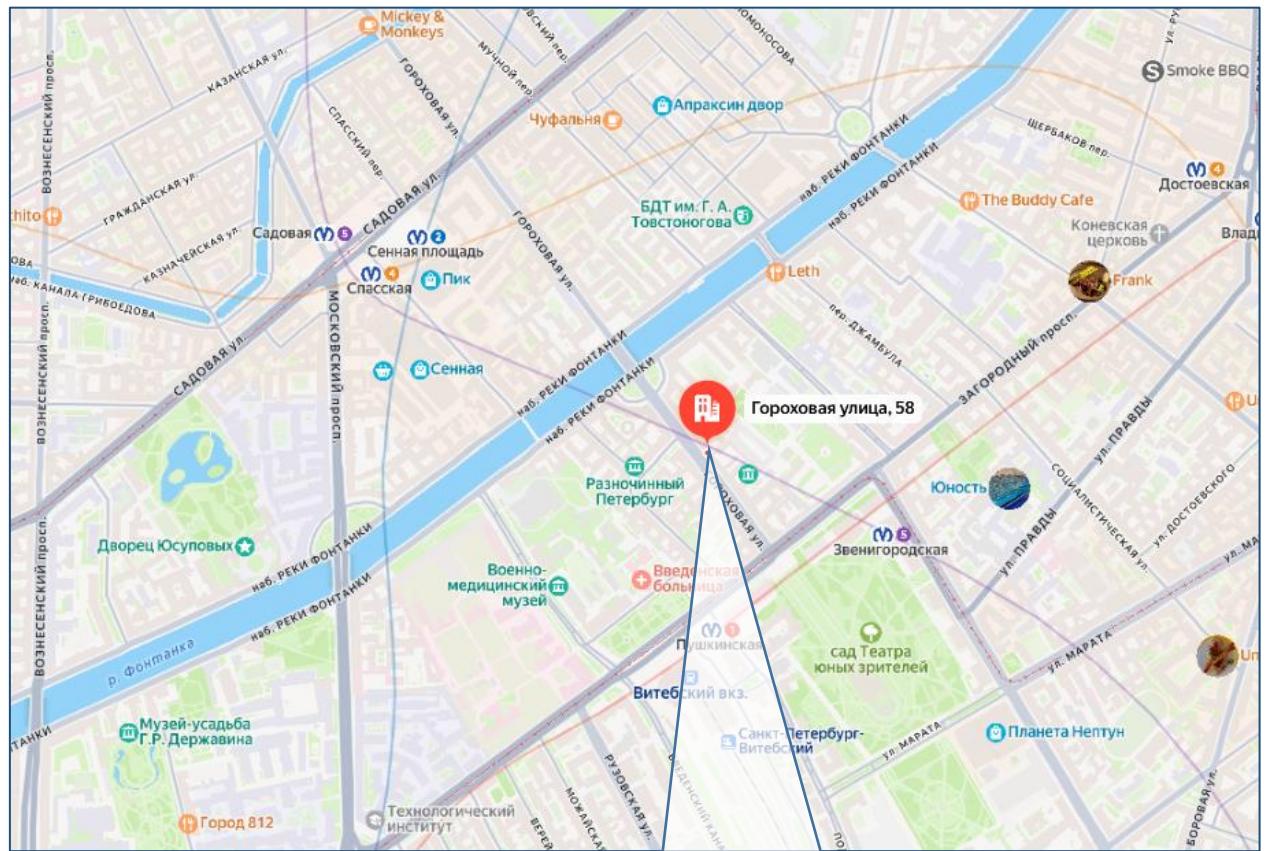
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 01.12.2025.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



1 отдельный вход
со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Многоквартирный дом). Год постройки: 1777. Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	6
Наличие подвала	н/д
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0001622:3731
Кадастровая стоимость, руб. (руб. / кв. м)	2 777 282,17 (215 293, 19)
Общая площадь, кв. м	12,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: Дверной проем м/у ч.п.1 пом. 4-Н и смежным помещением зашит, переоборудован в нишу
Окна (количество, размер, направленность и др.)	–
Вход	1 отдельный вход со двора. Доступ во двор ограничен
Высота пол – потолок этажа	3,94/2,06 м (согласно плана этажа)
Инженерные коммуникации (согласно Акта обследования ОНФ от 26.09.2025)	Электроснабжение, отопление
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)	<p>Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Адмиралтейском административном районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ с севера – наб. р. Фонтанки, ■ с юга – пр. Загородным, ■ с востока – Бородинской ул., ■ с запада – Гороховой ул. <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (пр. Загородный) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный.</p> <p>Ближайшая станция метро «Пушкинская» расположена на расстоянии ≈ 0,46 км.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Гороховой ул.</p>
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	<p>Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки</p>

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 оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 26.02.2025) «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» (далее – Закон) относится к числу объектов охраняемой среды – является ценным средовым объектом.

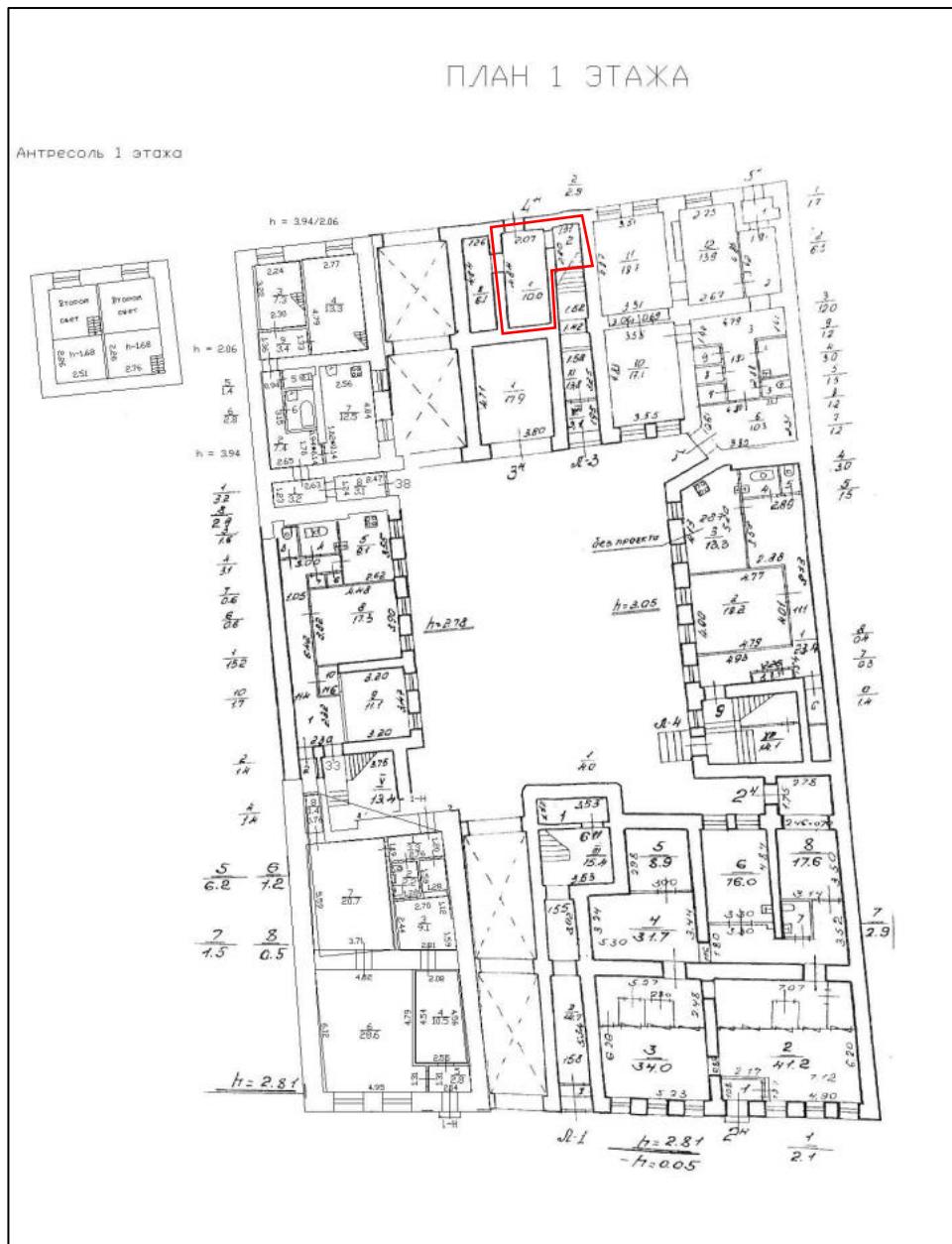
Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

Требования по сохранению объектов охраняемой среды и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлены вышеуказанным Законом.

Выявленные ограничения (обременения) прав:

- обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

2.3.4. План объекта



*Дверной проем м/у ч.п. I пом. 4-Н и смежным помещением зашит, переоборудован в нишу 2.3.5. Фотографии объекта

Внешний и внутренний вид

Общий вид здания, в

A horizontal strip showing a blurry view of buildings and trees, likely a transition or a low-quality frame.



Фото 1. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки

Фото 2. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки



Фото 3. Дворовая территория



Фото 4. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 5. Отдельный вход со двора Объекта оценки



Фото 6. Доступ



Фото 7. Доступ Объекта оценки



Фото 8. Доступ Объекта оценки

Внутреннее состояние Объекта оценки

	
Фото 9. Внутреннее состояние Объекта оценки	Фото 10. Внутреннее состояние Объекта оценки
	
Фото 11. Внутреннее состояние Объекта оценки	Фото 12. Внутреннее состояние Объекта оценки
	
Фото 13. Внутреннее состояние Объекта оценки	Фото 14. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 15. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 16. Внутреннее состояние Объекта оценки

2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 01.12.2025

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 58, литер A, помещение 4-Н

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта: 12,9

1.2 Текущее использование: не используется

1.3 Входы: с улицы - отдельных общих - через проходную
со двора 1 отдельных общих

1.4 Соответствие текущей планировки предоставленным документам:

Соответствует / Частично соответствует / Не соответствует

1.5 Описание различий текущей планировки и планировки согласно предоставленным документам

Дверной проем м/у ч.п.1 пом. 4-Н и смежным помещением зашит, переоборудован в нишу

1.6 Этаж: 1

1.7 Высота: н/д

1.8 Заглубление: -

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

+ электричество + водоснабжение
 + отопление + канализация

1.10 Дополнения: -



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как застроенного:

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 нежилое на цокольном этаже, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещение свободного назначения.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, отличную транспортную доступность, хорошую доступность общественным транспортом и технические характеристики Объекта (наличие отдельного входа, ликвидная площадь, удобная планировка), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под помещение свободного назначения.

Следует отметить выявленные ограничения (обременения) прав:

- обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

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

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	1 940 000	
Диапазон стоимости, руб.	2 100 000	2 556 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	150 388	