

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 21, литера Б, помещение 4-Н, общая площадь 49 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001291:3200, 1 этаж.

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 24.03.2026.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 21, литера Б, помещение 4-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

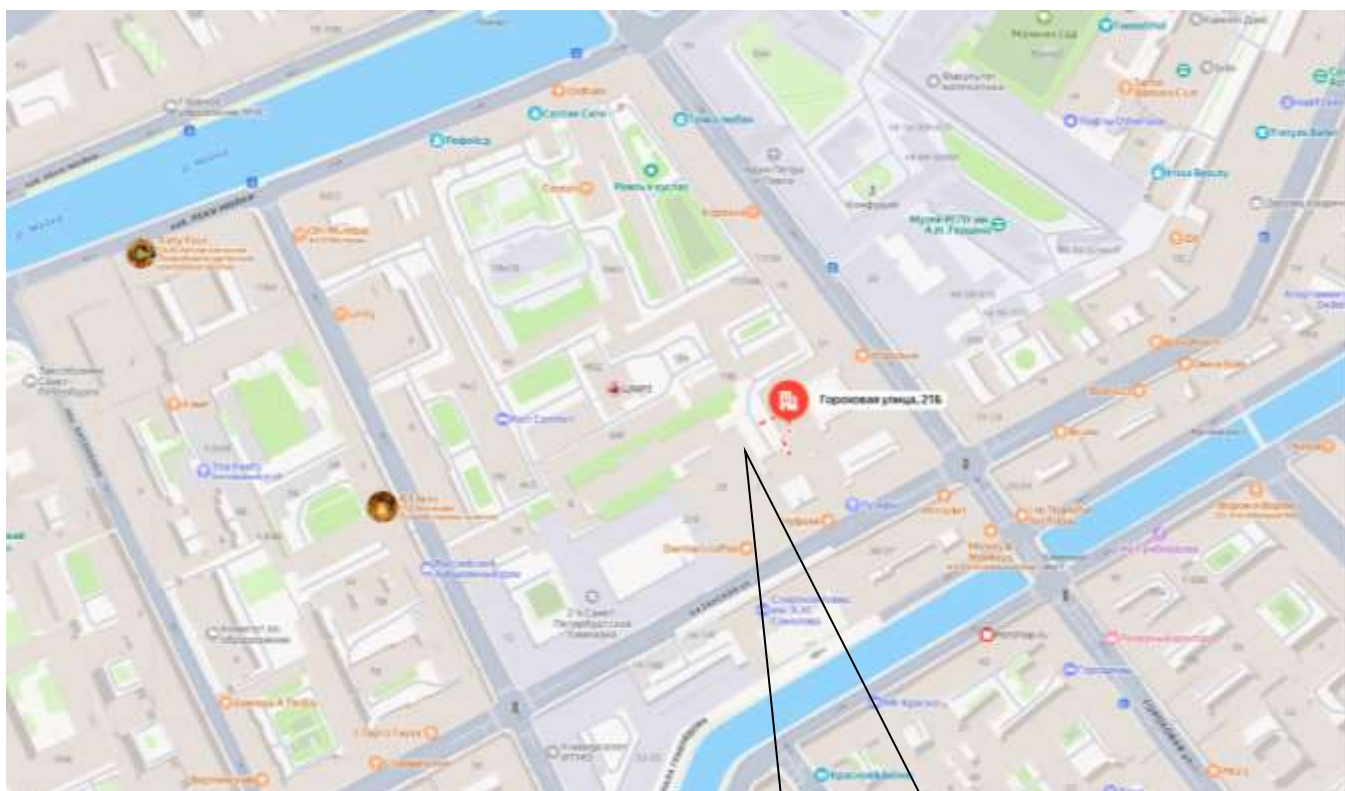
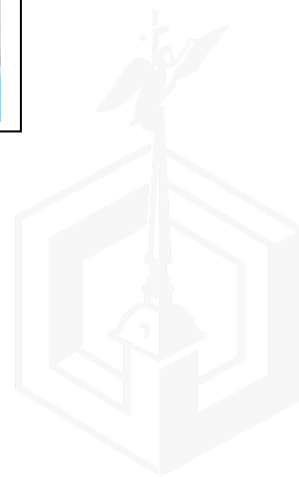



Рисунок 1. Локальное местоположение

— – проход к зданию размещения объекта оценки

➔ – общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

 <p style="text-align: center;"><i>Фото здания</i></p>	
Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер ¹	78:32:0001291:3006
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	1 583,2
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1828
Год последнего ремонта ²	-
Этажность (в том числе подземная) ¹	5
Наличие подвала/цоколя	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ²	Отопление, холодное водоснабжение и канализация, горячее водоснабжение, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 21, литера Б, помещение 4-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001291:3200
Общая площадь, кв. м	49,0
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние (по данным визуального осмотра)	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	5 окон, направленность во двор
Вход	1 общий со двора
Высота пол – потолок, м ³	2,50 м
Инженерные коммуникации	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления ⁴ .
Текущее использование	Не используется
Кадастровая стоимость, руб.	12 194 995,07
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	248 877,45

¹ По данным Росреестра (<https://nspd.gov.ru>)

² По данным сайта <https://gorod.gov.spb.ru>

³ По данным Выписки из ЕГРН

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга». На момент осмотра коммуникации отключены, кроме отопления

Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В ч.п. 5 и ч.п. 6 демонтированы раковины. Объединены ч.п. 6 и ч.п. 7. Демонтированы перегородки с дверьми между ч.п 1, ч.п. 4 и ч.п 5. Внешние границы помещения не изменены.
План объекта оценки	

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном наб. р. Мойки, Гороховой ул., Казанской ул. и пер. Гривцова.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: магазины, учебные и медицинские учреждения, многочисленные заведения общественного питания (кафе, рестораны) и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка на улице (платная) и во дворе здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобилем может быть охарактеризована как отличная
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Гороховой ул. через дворовую территорию (второй двор)
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	890 м до ст. м. «Садовая»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Казанская улица / Гороховая улица» около 150 м. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 3, 10, 22, 27, 71 и троллейбуса № 17.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ осуществляется через ворота с кодовым замком.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно справке СПб ГКУ ЦИОООКН от 10.10.2025 № 01-43-25836/25-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 21, литера Б не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (участок ООЗ(32)).

2.3.4. Фотографии объекта:







	
Фото 1	Фото 2
Ближайшее окружение (Гороховая ул.)	Ближайшее окружение (Гороховая ул.)
	
Фото 3	Фото 4
Вид на здание через которое осуществляется проход к зданию размещения объекта оценки	Арка, через которую осуществляется проход во двор к объекту оценки
	
Фото 5	Фото 6
Дворовая территория (1 двор)	Дворовая территория (проход к объекту оценки)



Фото 7

Дворовая территория (2 двор)



Фото 8

Дворовая территория (2 двор)



Фото 9

Вид на здание размещения объекта



Фото 10

Часть здания, в которой расположен Объект



Фото 11

Общий вход и окна объекта



Фото 12

Состояние лестничной клетки и входная дверь в помещение





Фото 13

Входная дверь в помещение 4-Н



Фото 14

Вид помещения 4-Н



Фото 15

Вид помещения 4-Н



Фото 16

Вид помещения 4-Н



Фото 17

Вид помещения 4-Н



Фото 18

Вид помещения 4-Н





Фото 19

Вид помещения 4-Н



Фото 20

Вид помещения 4-Н



Фото 21

Вид помещения 4-Н



Фото 22

Вид помещения 4-Н



Фото 23

Вид помещения 4-Н



Фото 24

Вид помещения 4-Н (общий вход со двора)





Фото 25

Проход в подвал к другим помещениям.



Фото 26

Вид помещения 4-Н



Фото 27

Вид помещения 4-Н

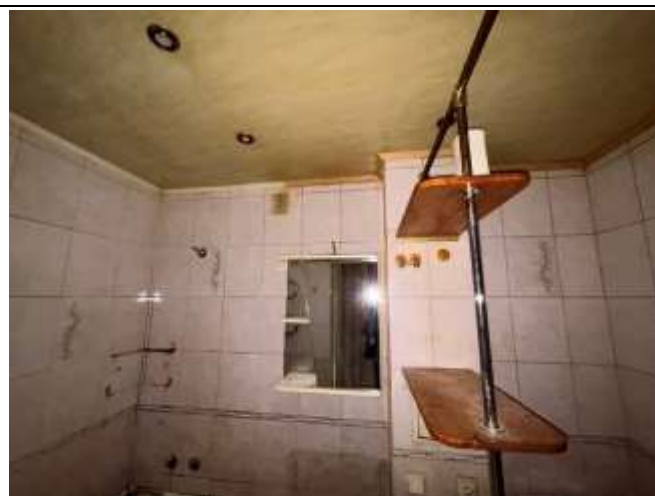


Фото 27

Вид помещения 4-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт осмотра объекта оценки – нежилого помещения

Дата осмотра: 24.03.2026

Адрес Объекта оценки: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 21, литера Б, помещение 4-Н.

Основные характеристики Объекта оценки:

Показатели	Помещение 4-Н
Кадастровый номер помещения	78:32:0001291:3200
Общая площадь, кв. м	49,0
Занимаемый этаж или этажи	1 этаж
Состояние (по данным визуального осмотра)	Удовлетворительное
Вход	1 общий со двора
Инженерные коммуникации	– электроснабжение – отопление – водоснабжение – канализация
Текущее использование	Не используется

В результате проведенного визуального осмотра были выявлены следующие перепланировки:

- В ч.п. 5 и ч.п. 6 демонтированы раковины.
- Объединены ч.п. 6 и ч.п. 7.
- Демонтированы перегородки с дверьми между ч.п. 1, ч.п. 4 и ч.п. 5.

Внешние границы помещений не изменены.

Представитель исполнителя
(ГБУ «ГУИОН»)

Менникова А.А.

Подпись

Менни



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Вход в помещение – общий со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома;
5. Наличие окон, выходящих во двор;
6. Обеспеченность объекта коммуникациями.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения офисного назначения.

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	6 900 000,00
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	140 816,33
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	5 655 737,70
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	115 423,22

