

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Гончарная ул., дом № 23, литера Б,  
помещение 4-Н, 5-Н, 6-Н, площадь 96,6 кв.м., кадастровый номер 78:31:0151503:2589,  
1,2 этаж**

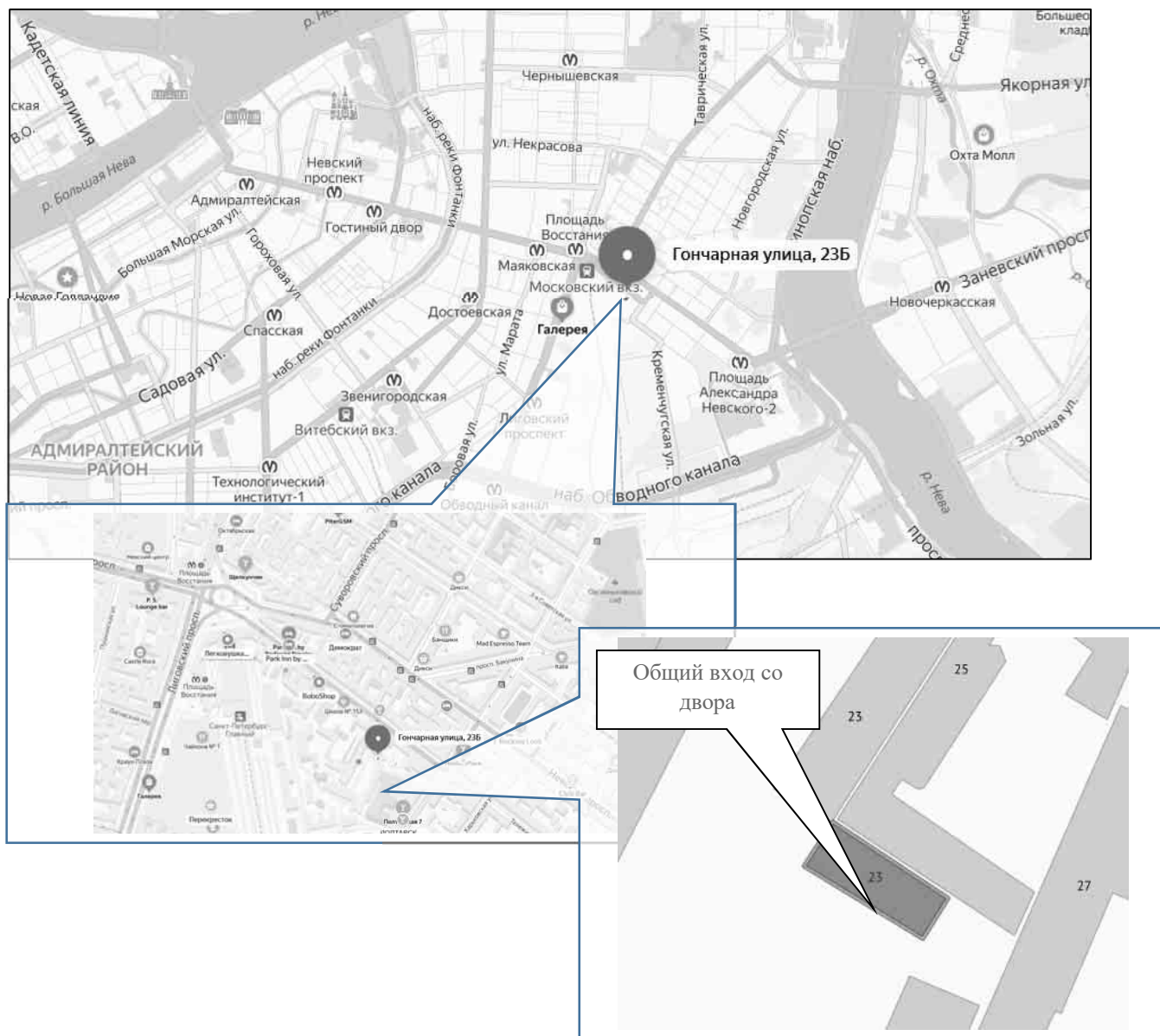
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 28.10.2019.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

- 2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



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

	
<i>Фото здания</i>	<i>Фото здания</i>
Тип здания	Здание (Нежилое). Год постройки: н/д. Год проведения последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	2
Наличие подвала	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
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	78:31:0151503:2589
Общая площадь, кв. м	96,6
Полезная площадь, кв. м.	96,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	1,2 этаж
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	6 – стандарт – во двор
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	В соответствии с данными представленных документов, оцениваемое помещение имеет 1 отдельный вход со двора. Доступ во двор свободный
Высота пол - потолок (по документам)	2,69/2,71/2,42 м
Инженерные коммуникации	Обеспечено инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Занято третьими лицами (дворниками)
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена.
Дополнительные сведения	Во время проведения визуального осмотра, было выявлено, что доступ к объекту можно

	характеризовать как свободный.
--	--------------------------------

### 2.3.2. Описание локального окружения

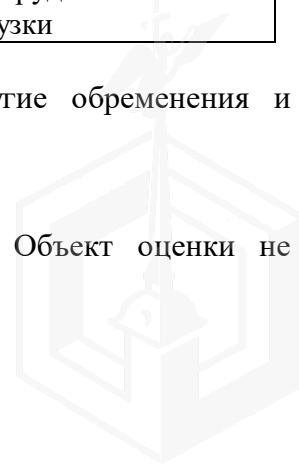
Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Нежилые и жилые помещения
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение объекта оценки составляет преимущественно жилая застройка. В ближайшем окружении располагаются школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, аптеки. Плотность застройки – высокая.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Здание, в котором находится оцениваемое помещение, расположено внутри квартала. 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, расположено в Центральном районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – Гончарной ул.,</li> <li>▪ с юга – Полтавским проездом,</li> <li>▪ с востока – Полтавской ул.,</li> <li>▪ с запада – Лиговским пр.</li> </ul> Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «низкую». <p>Вход в оцениваемое помещение осуществляется через отдельный вход со двора. Доступ во двор свободный.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки возможен с Гончарной ул.</p> <p>Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена на расстоянии ≈ 0,62 м.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Гончарной ул.</p>
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:

Согласно справке КГИОП № 01-25-10261/18-0-1 от 29.05.2018: Объект оценки не относится к числу выявленных объектов культурного наследия.



Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-10980 от 18.06.2019, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

#### 2.3.4. 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, со двора



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



Фото 3. Ближайшее окружение



Фото 4. Ближайшее окружение



Фото 5. Ближайшее окружение



Фото 6. Вид дворовой территории



### Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 7. Отдельный вход со двора



Фото 8. Доступ в здание  
(вход в соседние помещения)



Фото 9. Окно оцениваемого помещения, ориентация  
– во двор



Фото 10. Окна оцениваемого помещения,  
ориентация – во двор

### Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 11.



Фото 12.





Φοτο 13.



Φοτο 14.



Φοτο 15.



Φοτο 16.



Φοτο 17.



Φοτο 18.



Φοτο 19.



Φοτο 20.







Φοτο 21.



Φοτο 22.



Φοτο 23.



Φοτο 24.



Φοτο 25.



Φοτο 26.



Φοτο 27.



Φοτο 28.





Φοτο 29.



Φοτο 30.



Φοτο 31.



Φοτο 32.



Φοτο 33.



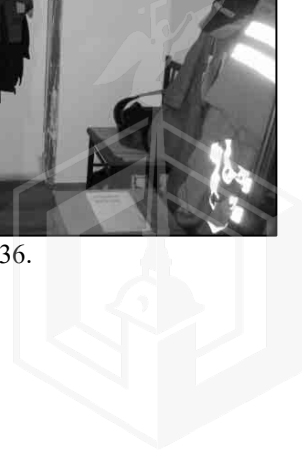
Φοτο 34.



Φοτο 35.



Φοτο 36.







Φoto 37.



Φoto 38.



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 28.10.2019

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Гончарная ул., дом № 23, литера Б, помещение 4-Н, 5-Н, 6-Н

#### 1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта:

1.2 Текущее использование:

1.3 Входы: с улицы  отдельных  общих  через проходную  
со двора  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

В пом. 5-Н в ч.п. 1 установлена дополнительная перегородка, образующая дополнительное помещение

1.6 Этаж:

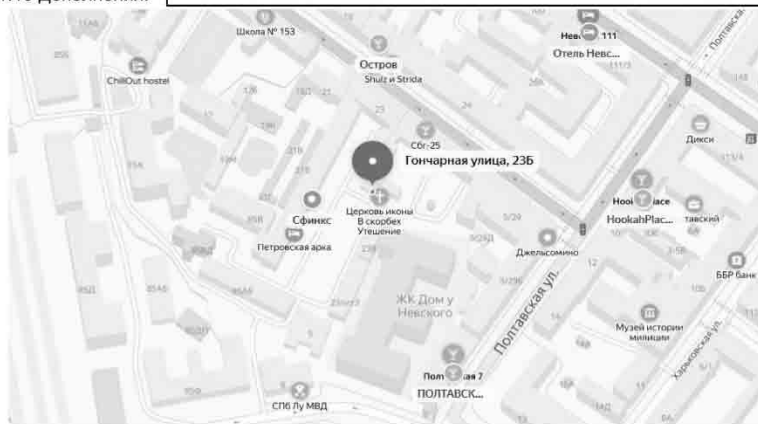
1.7 Высота:

1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество  водоснабжение  
 отопление  канализация

1.10 Дополнения:



Представитель исполнителя  
(ООО "Клиринг")

*Михаева А.И.*

Подпись

*[Handwritten Signature]*



## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как условно свободного:

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного не проводился по следующим причинам:

- земельный участок, относящийся к Объекту оценки, является частью большого участка, относящегося к зданию, в котором расположен Объект оценки (встроенное помещение). Оценщик не может рассматривать различные функциональные варианты использования, отличающиеся от использования всего (большого) земельного участка;

- доля земельного участка, относящегося к Объекту оценки, не выделена «в натуре», данные о размере доли земельного участка не предоставлены.

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, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – офисное использование.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (в глубине квартала) и технические характеристики Объекта (наличие входа со двора, окна с ориентацией во двор, расположение на первом-втором этажах), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под офисное использование.

**Вывод:** наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является офисное использование.

## 2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	7 400 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	76 604,55
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	8 880 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	91 925,47

