

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

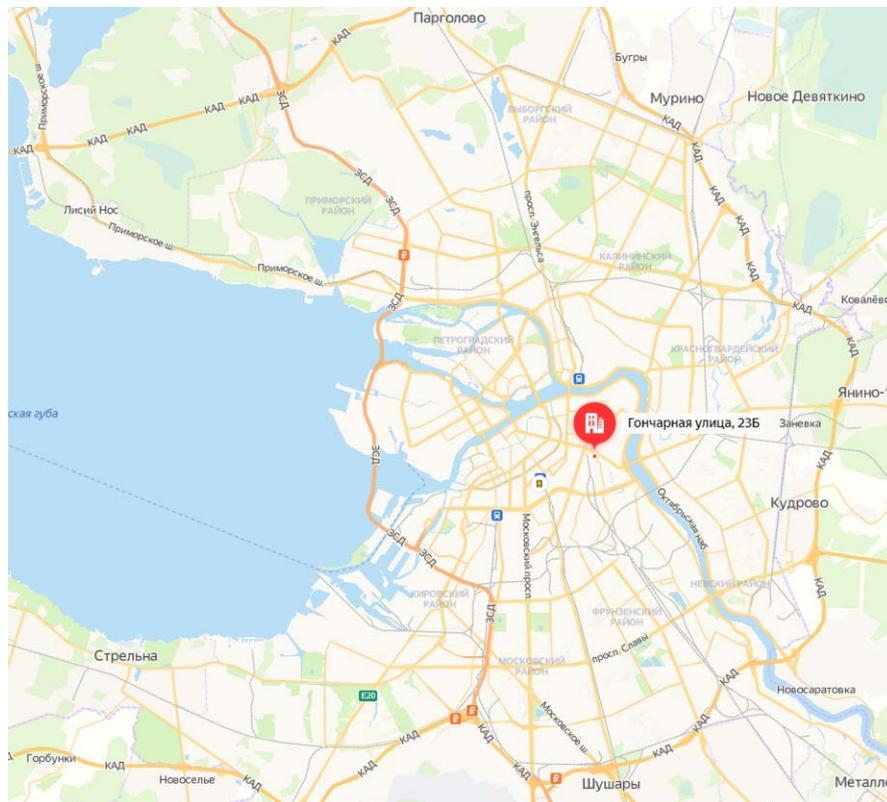
г. Санкт-Петербург, Гончарная ул., дом 23, литера Б, помещение 1-Н

1. Данные об отчете

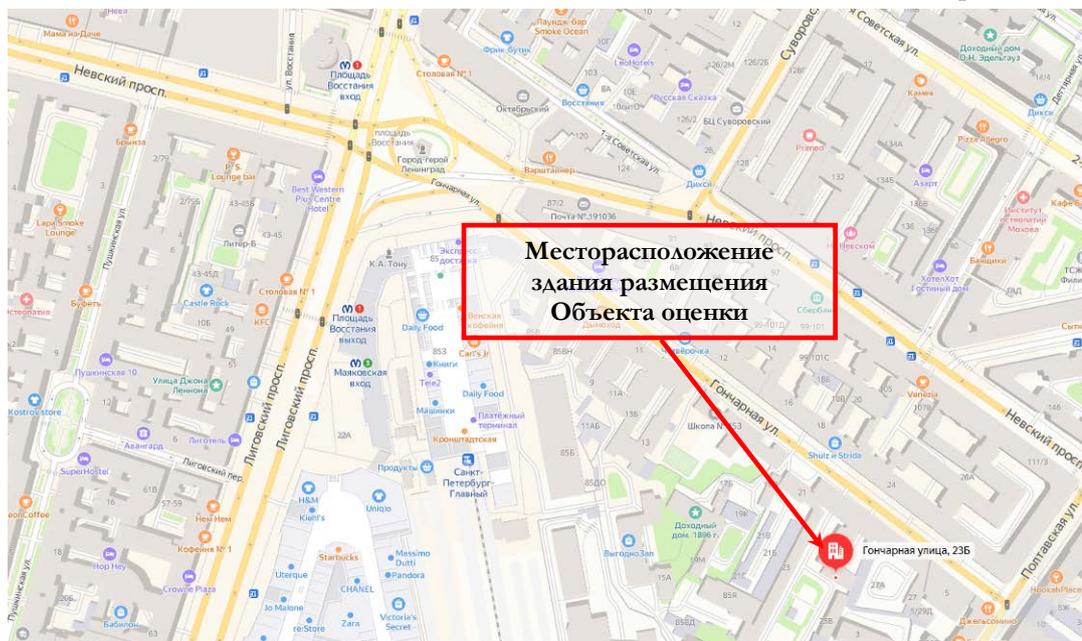
- 1.1. Дата проведения оценки: 26 июля 2021 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки

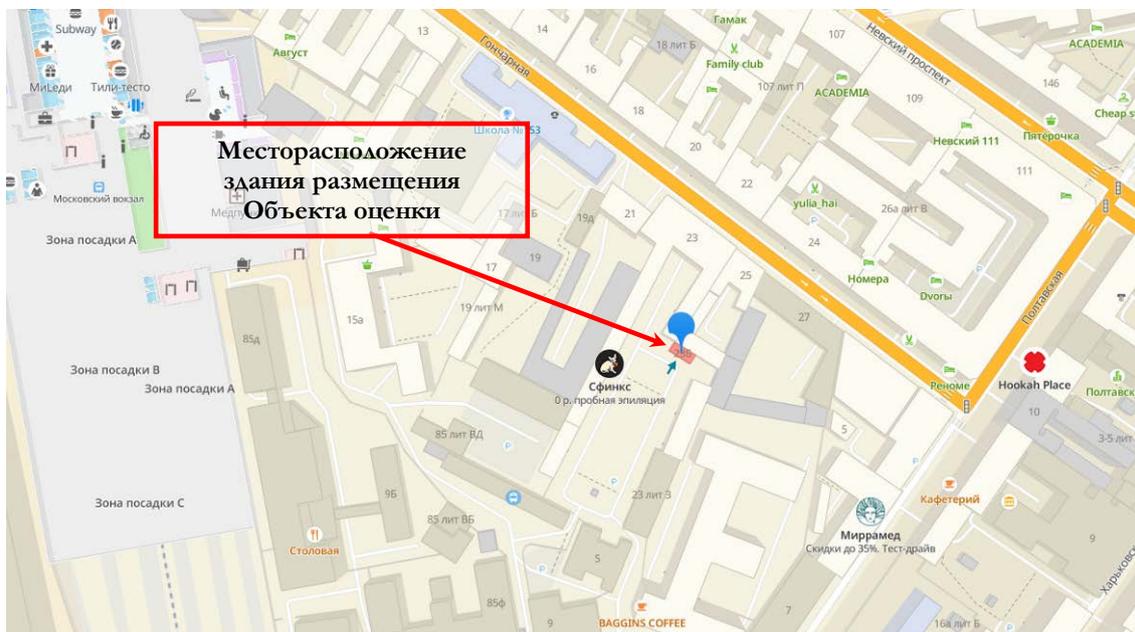


Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты





Источник: данные карты 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

| | |
|----------------------------|---|
| Кадастровый номер объекта | нет данных |
| Тип здания | капитальное |
| Материал | кирпичные |
| Состояние по осмотру | работоспособное |
| Год постройки | нет данных |
| Год последнего кап.ремонта | нет данных |
| Площадь здания, кв. м | 140,2 |
| Этажность | 2 (в том числе цокольный) |
| Инженерная обеспеченность | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация |

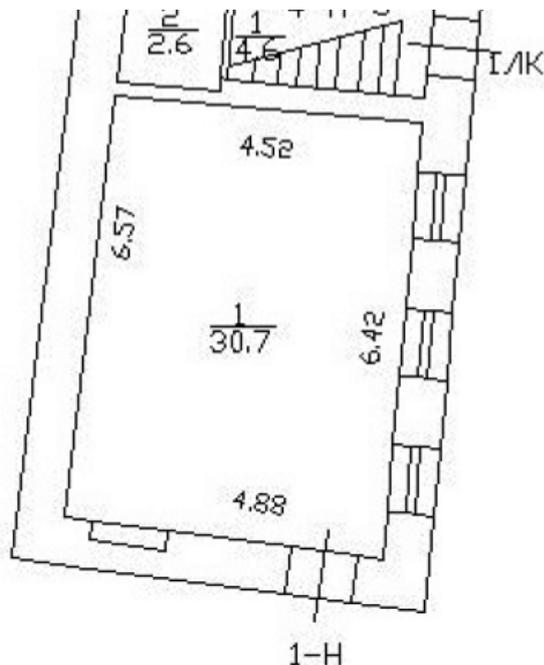
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

| | |
|---------------------------|---|
| Вид объекта | встроенное нежилое помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:31:0151503:2587 |
| Общая площадь, кв. м | 30,7 |
| Занимаемый объектом этаж | цокольный с заглублением до 0,5 м |
| Высота помещения, м | 2,5- 3,0 |
| Состояние (по осмотру) | неудовлетворительное |
| Оконные проемы | простые, два из трех заложены кирпичом |
| Вход | отдельный вход со двора |
| Инженерные коммуникации | электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление |
| Наличие перепланировок | не выявлены |
| Текущее использование | в помещении находится имущество третьих лиц |

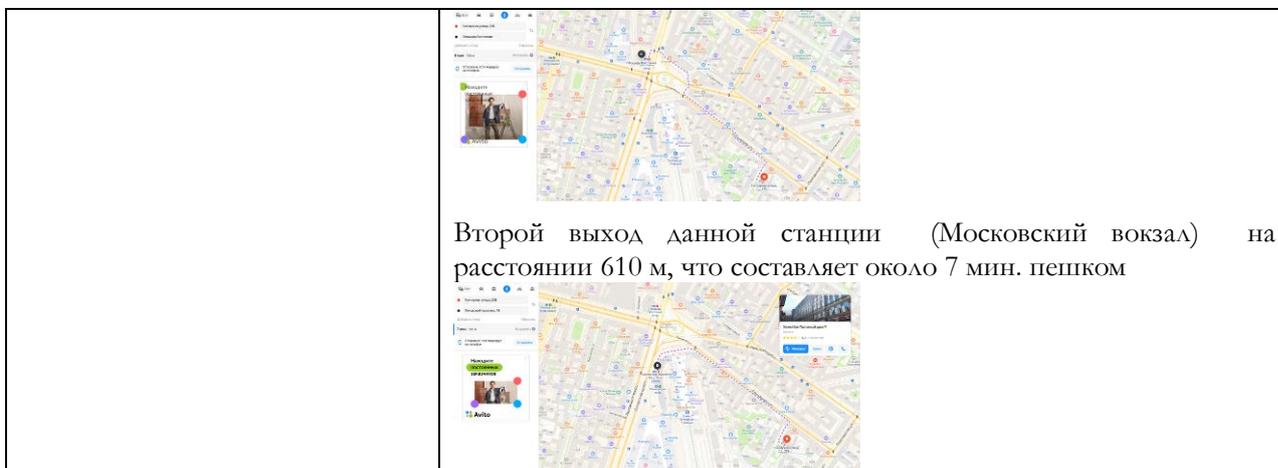


План помещений



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, расположено во дворе. Соседнее здание по адресу Гончарная ул., д.23, лит. А формирует фронт застройки Гончарной улицы. Проход к зданию в котором расположен Объект оценки осуществляется через арку с Гончарной улицы.</p> <p>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 «Депо», магазин велосипедов, продуктовый магазин, салон цветов и т.п.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), 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 2-6-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</p> |
| <p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p> | <p>Ближайший объект рекреации Овсянниковский сад расположен на расстоянии около 900 м.</p> <p>В районе расположения Объекта имеется несколько дошкольных и среднеобразовательных учреждений, в частности школа №153.</p> <p>Московский вокзал расположен на расстоянии 540 метров (7 минут пешком).</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>Доступ к объекту оценки не ограничен. Гончарная улица характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков (по ней организовано одностороннее движение со стороны Площади Восстания, в то время как по Невскому проспекту (главной магистрали Санкт-Петербурга), расположенному на расстоянии менее 500 метров в данном месте одностороннее движение в противоположную сторону (кроме общественного транспорта)).</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Суворовский проспект» расположена на Невском проспекте, на удалении около 550 метров, где курсируют автобусы №№24,27,65,191 и троллейбусы №№1,10,16,22.</p> <p>Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена на расстоянии около 750 м от Объекта, что составляет около 9 минут пешком.</p> |



Второй выход данной станции (Московский вокзал) на расстоянии 610 м, что составляет около 7 мин. пешком

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН № 07-222/2021-21362462 ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП №07-222/20-0-1/3 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Гончарная ул., дом 23, литера Б не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

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(31)).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 07.07.2016) «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».

*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах - построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов».

В помещениях проходят трубы теплотрассы с запорной арматурой. В соответствии с распоряжением №1758-рз от 21.07.2021 г. Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Гончарная ул., д. 23, литера Б, пом. 1-Н обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.



Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гончарная улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гончарная улица)

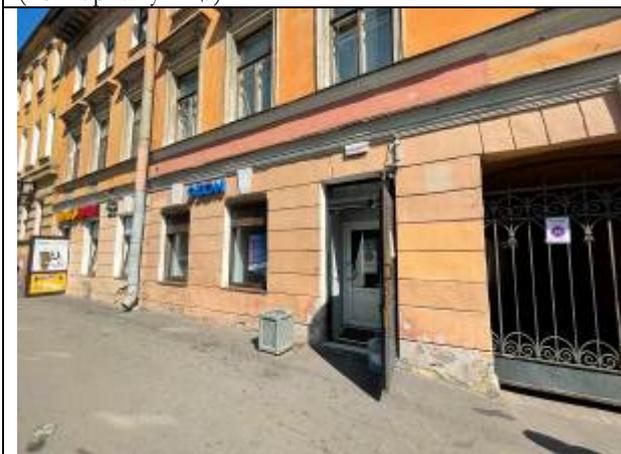


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гончарная улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гончарная улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гончарная улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гончарная улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гончарная улица)



Фото 8. Адрес Объекта оценки



Фото 9. Проход через арку от Объекта оценки к Гончарной улице



Фото 10. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 11. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 12. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 13. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 14. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 15. Вид здания Объекта оценки. Вход в оцениваемые помещения.

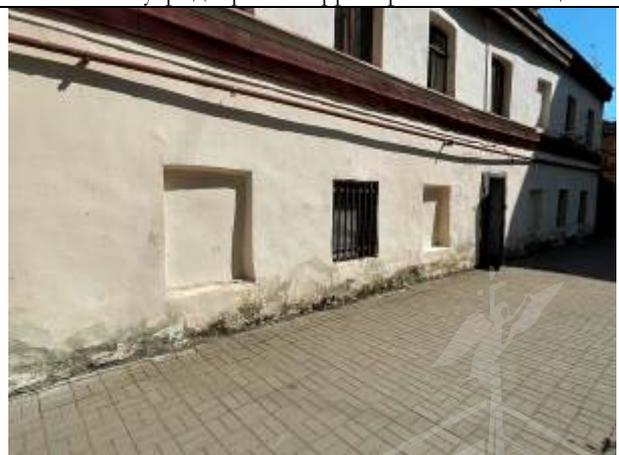


Фото 16. Оконная группа Объекта оценки





Фото 17. Входная группа Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки

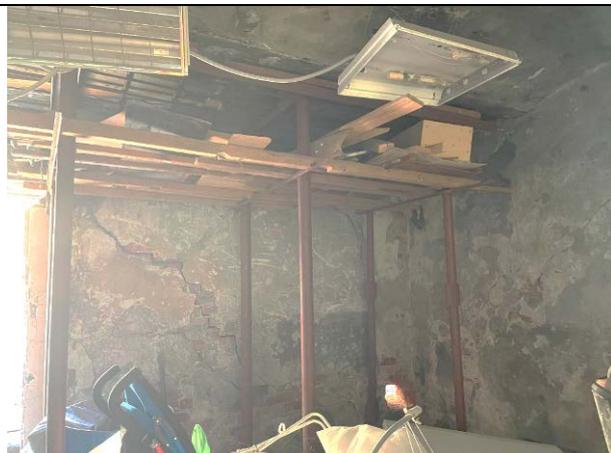


Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 26 «июля» 2021 года

1. Адрес объекта Санкт-Петербург, Гончарная ул., дом 23, литера Б, пом. 1-Н

Данные по объекту капитального строительства и земельному участку

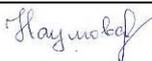
| Кадастровый номер | Площадь, кв. м | Занимаемый этаж | Тип входа | Наличие окон | Состо- яние | Коммуникации* | | | |
|--------------------|-------------------|--------------------|--------------|-----------------|----------------|---------------|------|-----|------|
| | | | | | | Эл. | Вод. | От. | Кан. |
| 78:31:0151503:2587 | 30,7 | цокольный | * | + | * | + | + | + | + |

Примечания, обозначенные символом *:

- Вход в здание со двора отдельный;
- Состояние: неудовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- В помещении находится имущество третьих лиц;
- Перепланировки не выявлены

| | |
|----------|--|
| Ф. И. О. | Наумова Я. А. |
| Подпись |  |



3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 1-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Гончарной улице в доме №23, литера Б.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный. Площадь помещения составляет 30,7 кв. м, имеется отдельный вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков, что обусловлено близостью Невского проспекта и Московского вокзала. Помещение расположено во дворе, в стороне от пешеходных и транспортных потоков.
- 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 «Депо», магазин велосипедов, продуктовый магазин, салон цветов и т.п.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, в частности дворовое расположение и наличие отдельного входа, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного (свободного) назначения.

Результаты проведения оценки

| | |
|---|-----------------------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС | 4 500 000 |
| Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС | 146 580 |
| Диапазон стоимости, руб. | 4 050 000 – 4 950 000 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС | 3 750 000 |
| Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС | 122 150 |

