

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

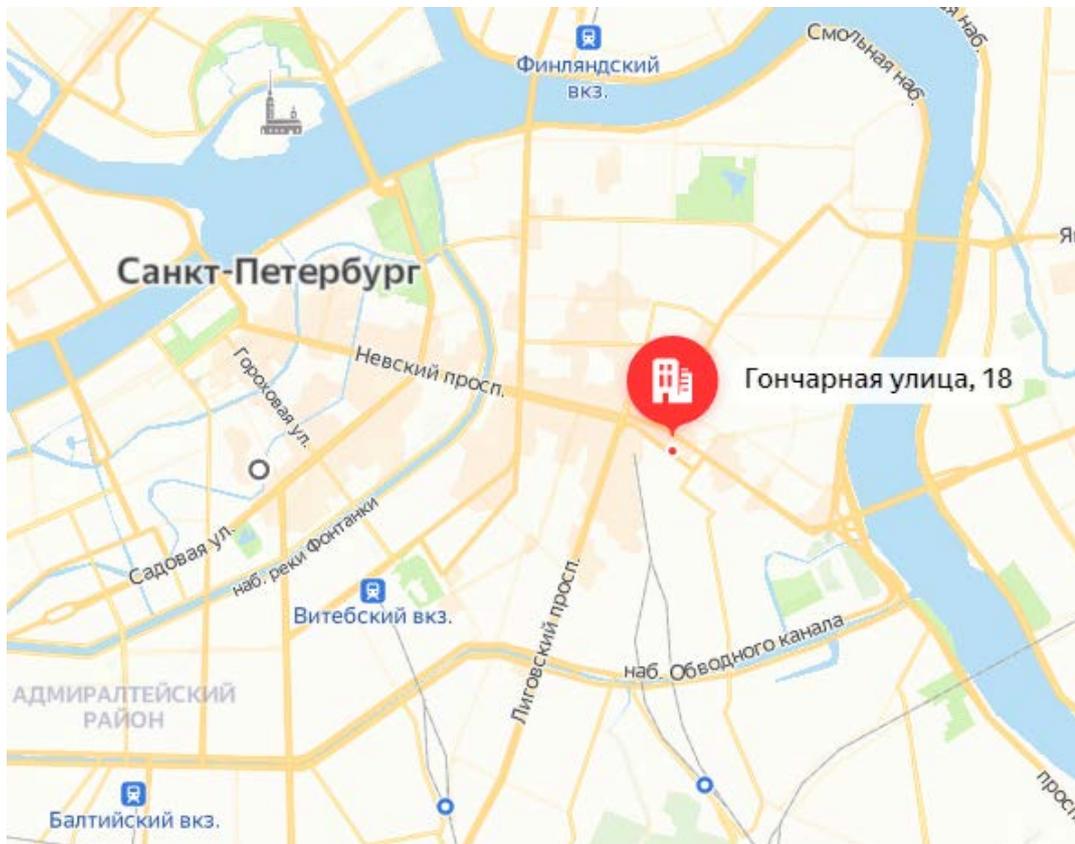
Санкт-Петербург, Гончарная улица, дом 18, литера А, помещение 1-Н

1. Данные об отчете

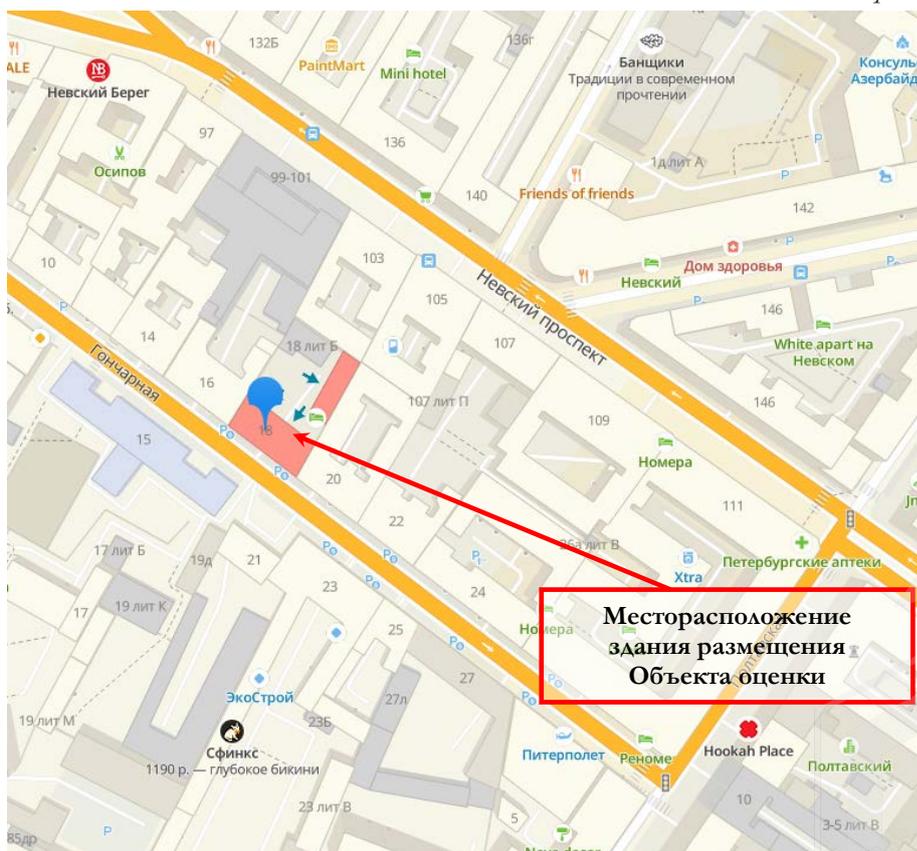
- 1.1. Дата оценки: 22 июля 2022 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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 оценки<sup>1</sup>

Кадастровый номер	78:31:0001497:3018
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1871
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	3
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

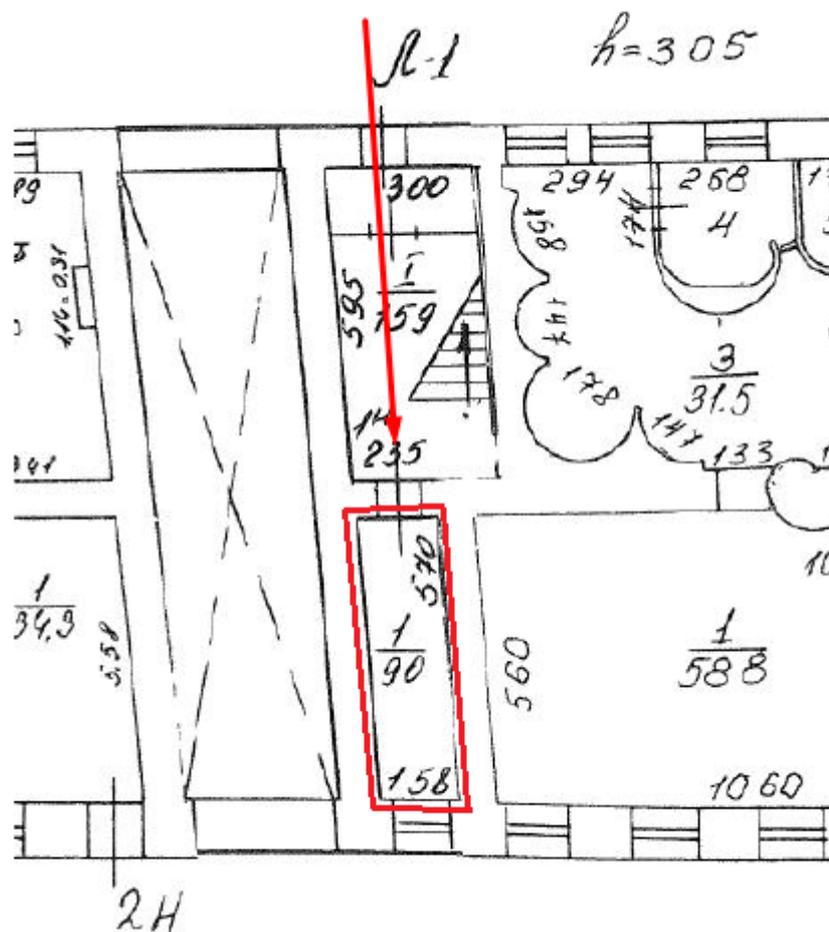
### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001497:3824
Общая площадь, кв. м	9
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть, ориентирован на улицу
Вход	общий со двора
Инженерные коммуникации	в результате визуального осмотра выявлены элементы электроснабжения, отопления, согласно письму Администрации Центрального района №01-10-5082/22-0-1 от 17.06.2022 объект инженерно-обеспеченный
Текущее использование	не используется, в помещении проходят транзитные трубы
Наличие перепланировок	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 31.05.2022 г. в помещении не выявлено перепланировок

<sup>1</sup> Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/104558/info/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



## План помещения



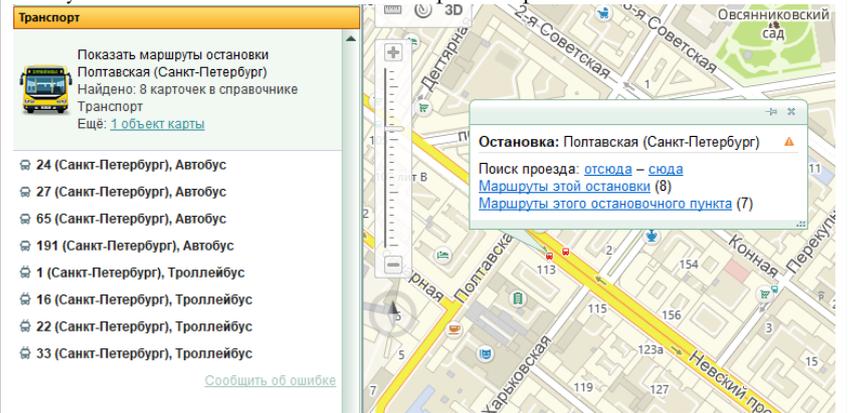
- — границы Объекта оценки;  
→ — вход в Объект оценки (общий со двора);

### 2.3.2. Описание локального окружения

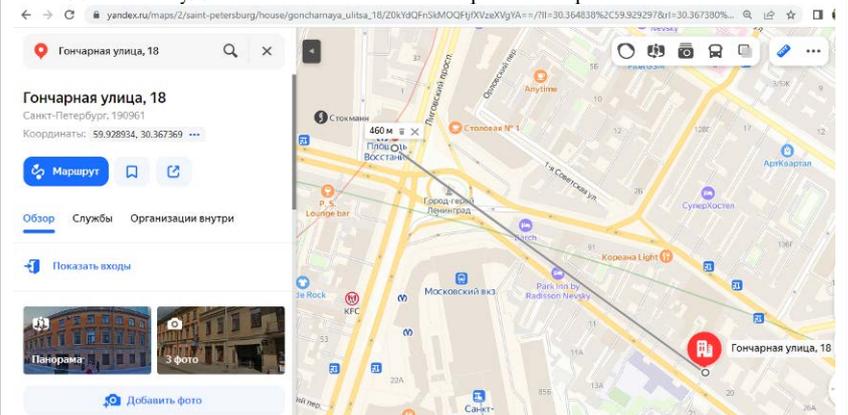
<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на «красной» линии. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (пункт выдачи «Ozon», парикмахерская «Barber House», магазин «Складные велосипеды» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы («Хостел в центре Петербурга» и другие), 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 4-6-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 частности в непосредственной близости расположен сад «Соловьёва-Седого», «Овсянниковский сад», в шаговой доступности расположено также много других скверов. В районе расположения Объекта оценки находится Некрасовский сад. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Недалеко находится Свято-Троицкая Александро-Невская лавра. Имеется много учреждений культуры и искусства</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>

## Транспортная доступность

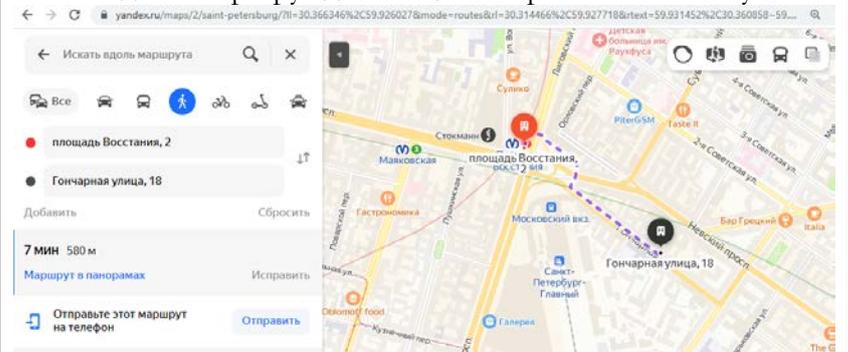
Гончарная улица в районе расположения Объекта оценки характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение (внутри двора) характеризуется низкой интенсивностью движения. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на удалении около 390 метров (5 минут пешком), где курсируют следующие виды общественного транспорта:



От ближайшей станции метро «Площадь Восстания» Объект находится на удалении около 460 метров по прямой.



Пешеходный маршрут до станции метро займет 7 минут.



### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 11.05.2022г. № КУВИ-001/2022-70430493 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 12.05.2022 № 07-1560/22-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Гончарная улица, дом 18, литера А, на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом Т.Е. Гречушкина".

Объект подлежит государственной охране и использованно 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 (Гончарная улица)

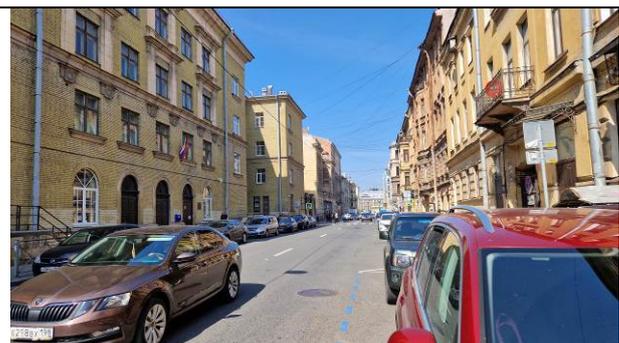


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гончарная улица)

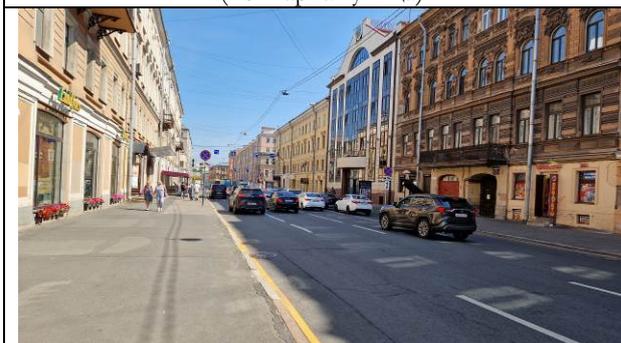


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Полтавская улица)

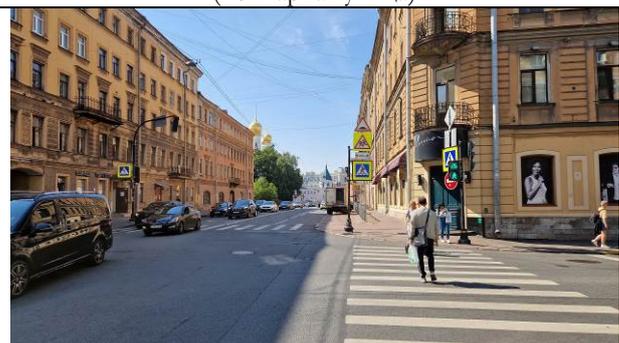


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Полтавская улица)

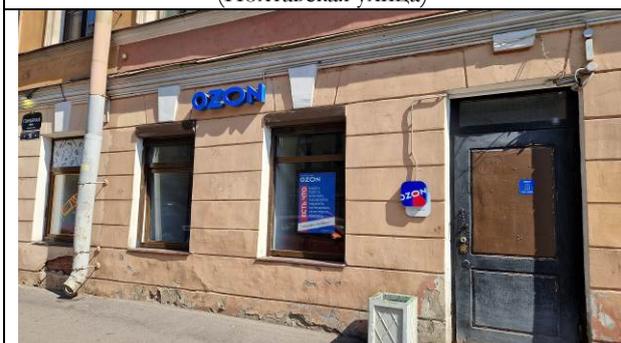


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гончарная улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гончарная улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гончарная улица)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гончарная улица)

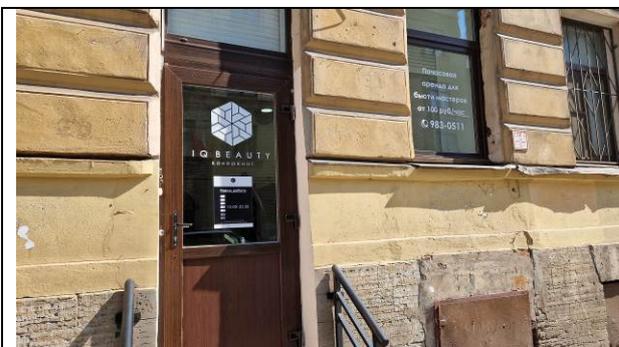


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Адрес Объекта оценки



Фото 12. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 13. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 14. Оконная группа Объекта оценки



Фото 15. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 17. Входная группа Объекта оценки (вход в парадную)



Фото 18. Состояние общей Входной группы Объекта оценки

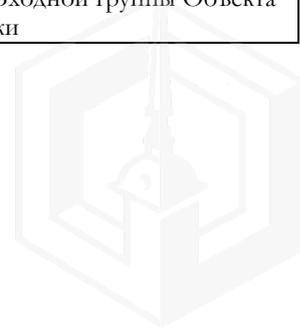




Фото 19. Вход в Объект оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки

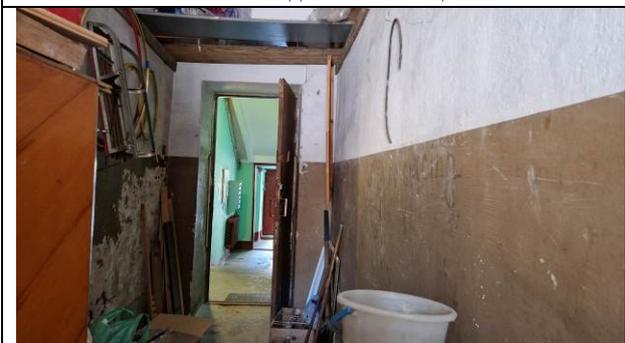


Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние лестничной клетки в парадной, где находится Объект оценки



Фото 26. Типичное состояние лестничной клетки в парадной, где находится Объект оценки



## 2.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 22 «июля» 2022 года

1. Адрес объекта:  
Санкт-Петербург, Гончарная улица, дом 18, литера. А, помещение 1-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001497:3824	9	1 этаж	*	++	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: общий со двора
- Состояние: удовлетворительное;
- Оконный проем есть, ориентирован на улицу;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 31.05.2022 г. в помещении не выявлено перепланировок

Ф. И. О.	Коленицына Е. В.
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 1-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Гончарной улице в доме №18, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 9 кв. м. Вход в помещение – общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконный проем ориентирован на улицу. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры и искусства.
- В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (пункт выдачи «Ozon», парикмахерская «Barber House», магазин «Складные велосипеды» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы («Хостел в центре Петербурга» и другие), 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

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>1 400 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	155 556
Диапазон стоимости, руб.	1 260 000 – 1 540 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 166 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	129 630

