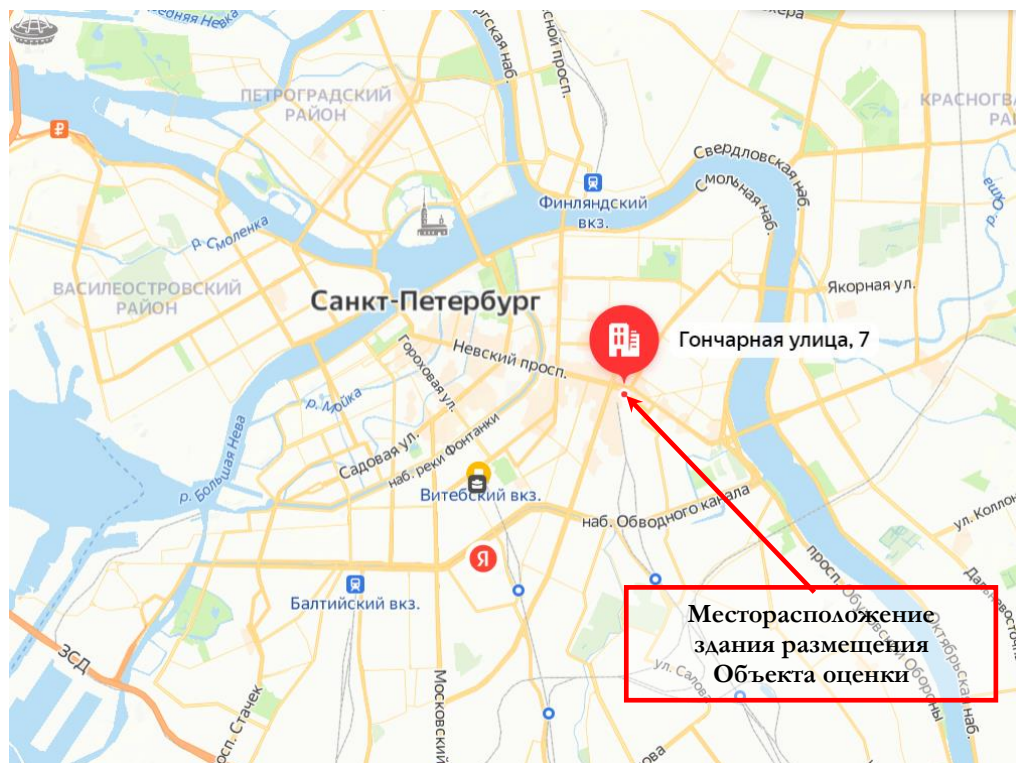


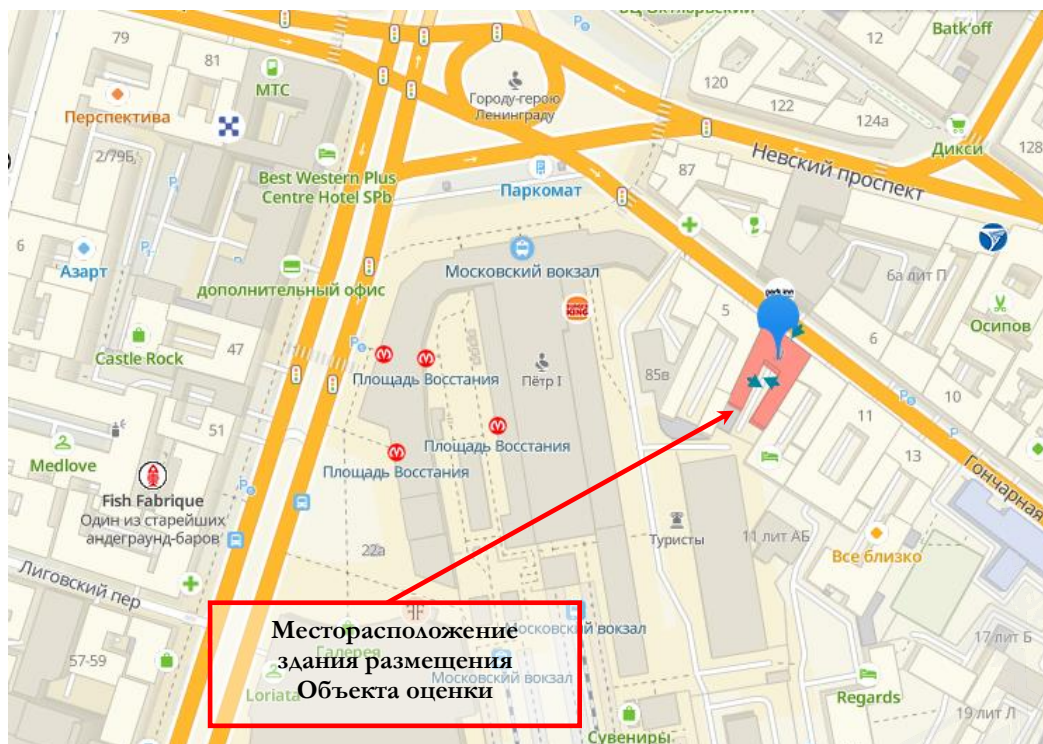
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенных помещений по адресу:

г. Санкт-Петербург, Гончарная ул., дом 7, литера. А, помещение 44-Н

1. Данные об отчете
 - 1.1. Дата проведения оценки: 17 мая 2023 года.
 - 1.2. Оцениваемые права: право собственности.
2. Описание Объекта оценки:
 - 2.1. Карта местоположения Объекта оценки

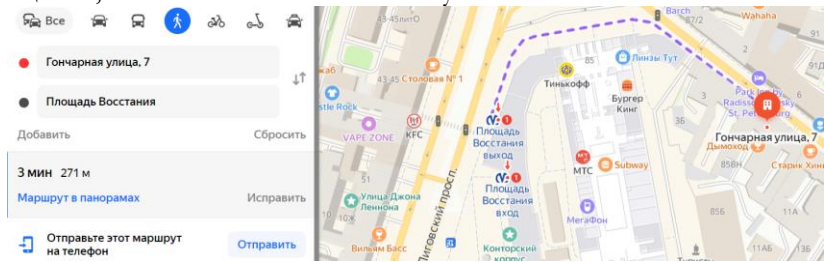


Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

2.4. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии Гончарной улицы. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (ресторан грузинской кухни «Белла», салон красоты, магазин «Продукты» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется мало- и среднеэтажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>В непосредственной близости от Объекта оценки расположен Московский вокзал. В ближайшем окружении много гостиниц и хостелов.</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 имеет одностороннее движение от площади Восстания к Полтавской улице. Интенсивность автомобильных и пешеходных потоков высокая.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Суворовский проспект», расположена на расстоянии около 200 метров. Там курсируют автобусы №№24,27,65,191, троллейбусы №1,10,16,22</p> <p>Ближайшая станция метро «Площадь Восстания. Московский вокзал» расположена на расстоянии около 300 м от Объекта оценки, что составляет около 3 минуты пешком.</p> 



2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 09 декабря 2022 г. № КУВИ-001/2022-220141773 ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 13.12.2022 № 01-43-32704/22-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Гончарная улица, дом 7, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект оценки 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 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) «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 соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Гончарная улица, дом 7, литера А обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

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

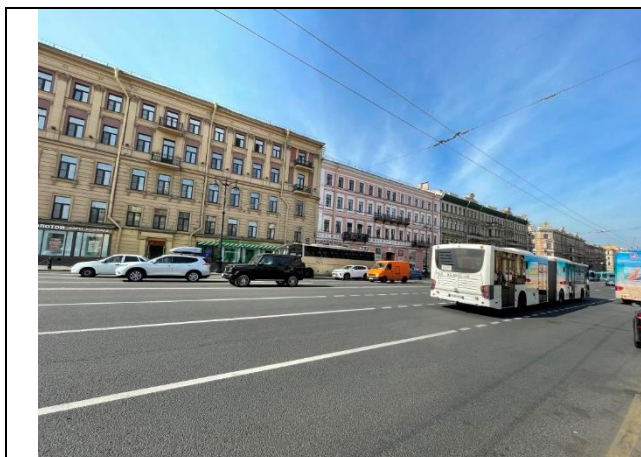


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Площадь Восстания)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Восстания)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гончарная улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гончарная улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки

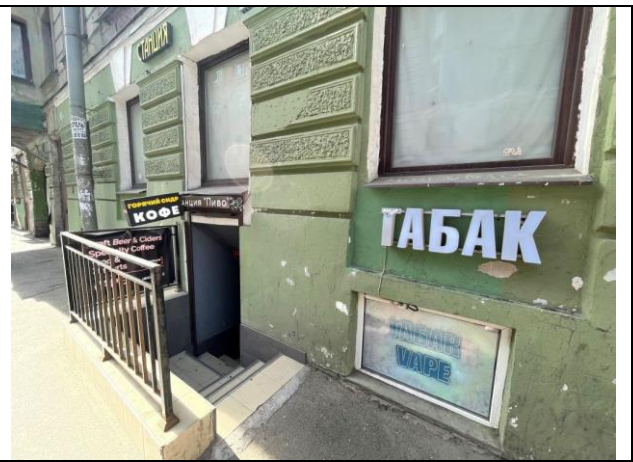


Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Адрес объекта оценки

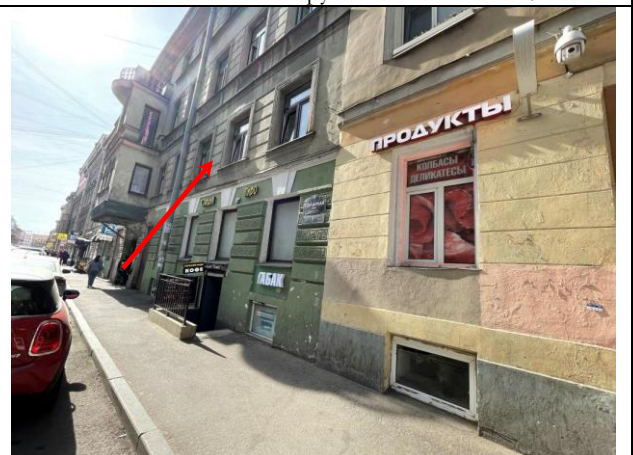


Фото 16. Вид здания объекта оценки

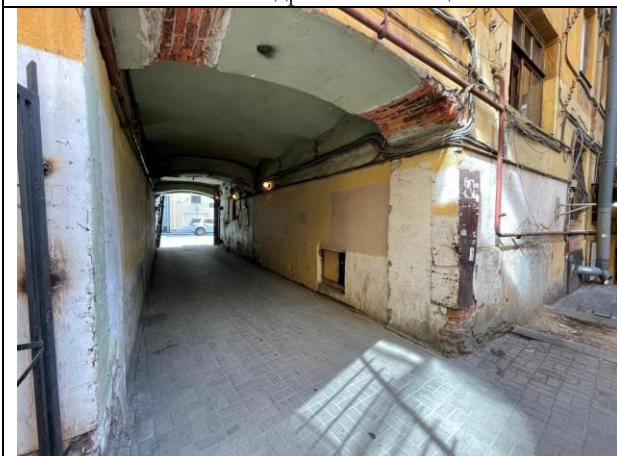


Фото 17. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 18. Внутривдворовая территория Объекта оценки



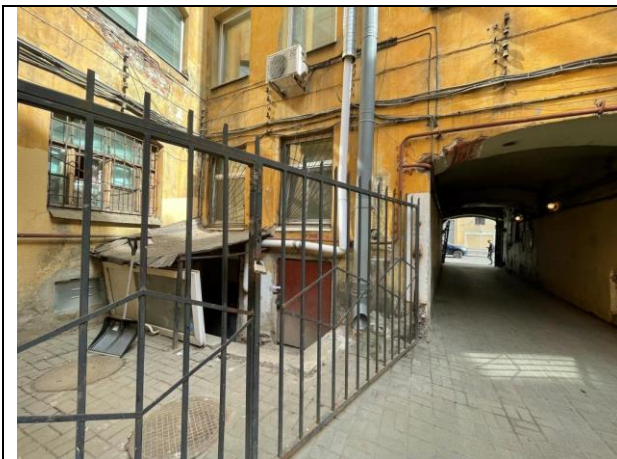


Фото 19. Вид здания Объекта оценки



Фото 20. Входная группа Объекта оценки

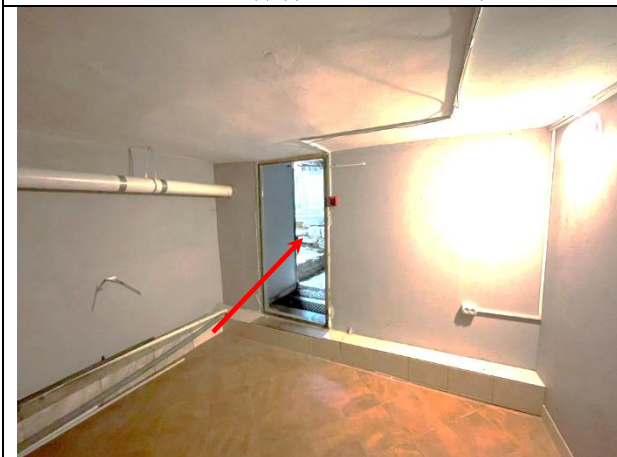


Фото 21. Входная группа Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки

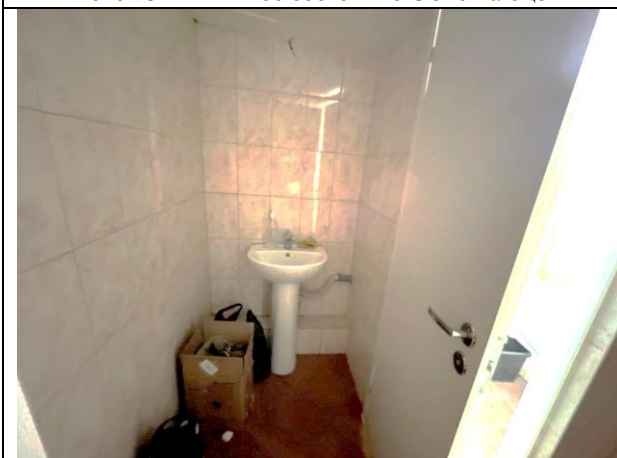
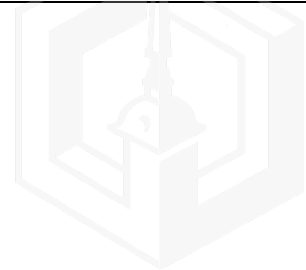


Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



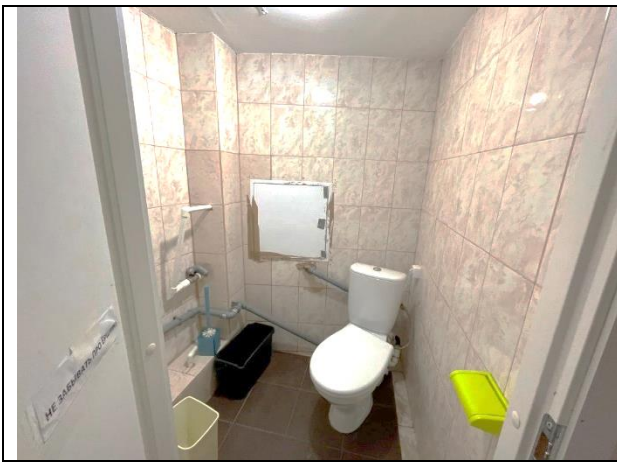


Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



2.6. Акт осмотра помещений

А К Т

контрольного осмотра помещения от 17 мая 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Гончарная улица, дом 7, литера. А, помещение 44-Н

2. Данные по помещению:

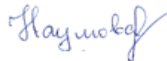
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0151503:3315	34,8	подвал	*	-	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный со двора;
- Состояние: нормальное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, вентиляции;

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, в ч.п.1 на стене установлен электрический щиток, в помещении проходит транзитная труба вентиляции;
- В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 28 февраля 2023 года имеются перепланировки: в ч.п.1 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п.

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 44-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Гончарной улице в доме №7, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Площадь помещения составляет 34,8 кв. м. У помещения имеется отдельный вход со двора дома. Состояние Объекта оценки характеризуется как нормальное. Элементы благоустройства – имеется электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение и вентиляция.
- Гончарная улица в месте расположения Объекта оценки характеризуется высокой интенсивностью транспортных и пешеходных потоков. Движение на Гончарной улице одностороннее.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии Гончарной улицы. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (ресторан грузинской кухни «Белла», салон красоты, магазин «Продукты» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.
- В непосредственной близости от Объекта оценки расположен Московский вокзал. В ближайшем окружении много гостиниц и хостелов.

Вышесказанное, а именно дворовое местоположение, а также характеристики помещения, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений складского (универсального, в том числе сервисного) назначения.

4. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 300 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	66 092
Диапазон стоимости, руб.	2 070 000 – 2 530 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 916 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	55 077

* Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация², на рынке формируется ситуация с высокой степенью неопределенности, вызванная внешними причинами по отношению к Объекту оценки и его рынку (политические, военные и прочие). В этой связи Оценщики считают необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка.

²Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

