

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Гончарная, дом 16, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 223,4 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001497:3818, подвал.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 04.10.2025.

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА: право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

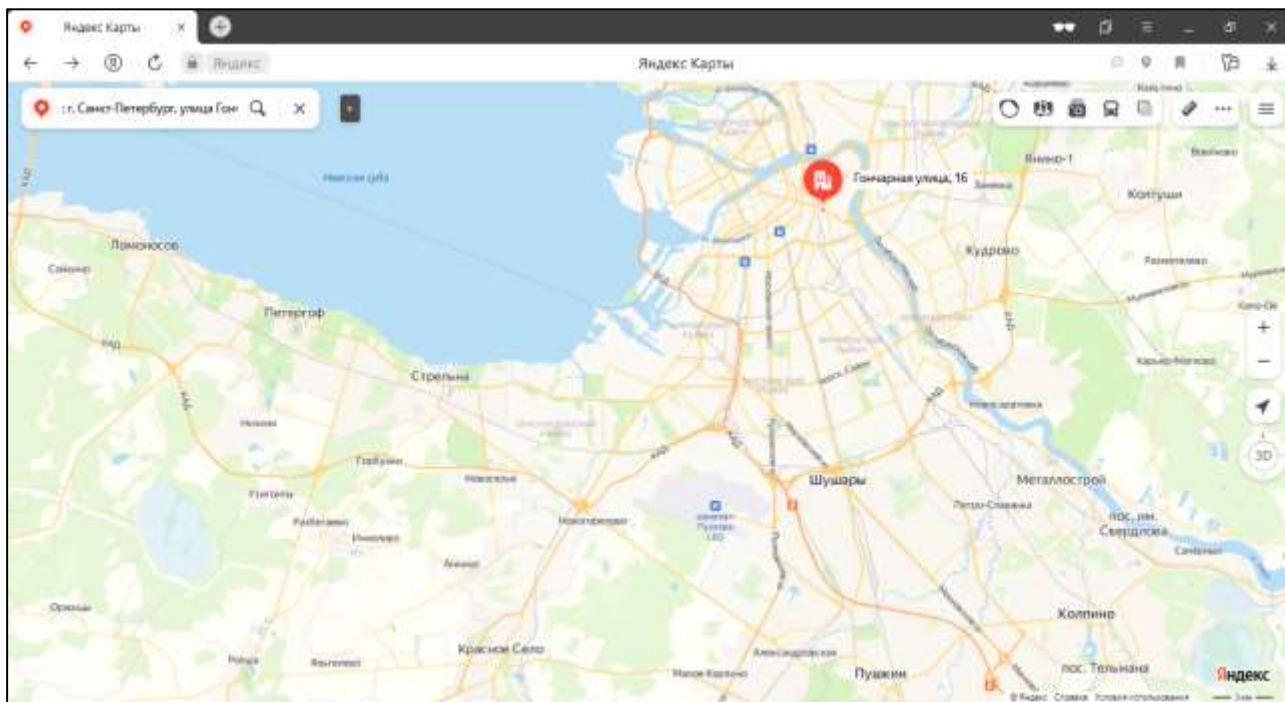


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

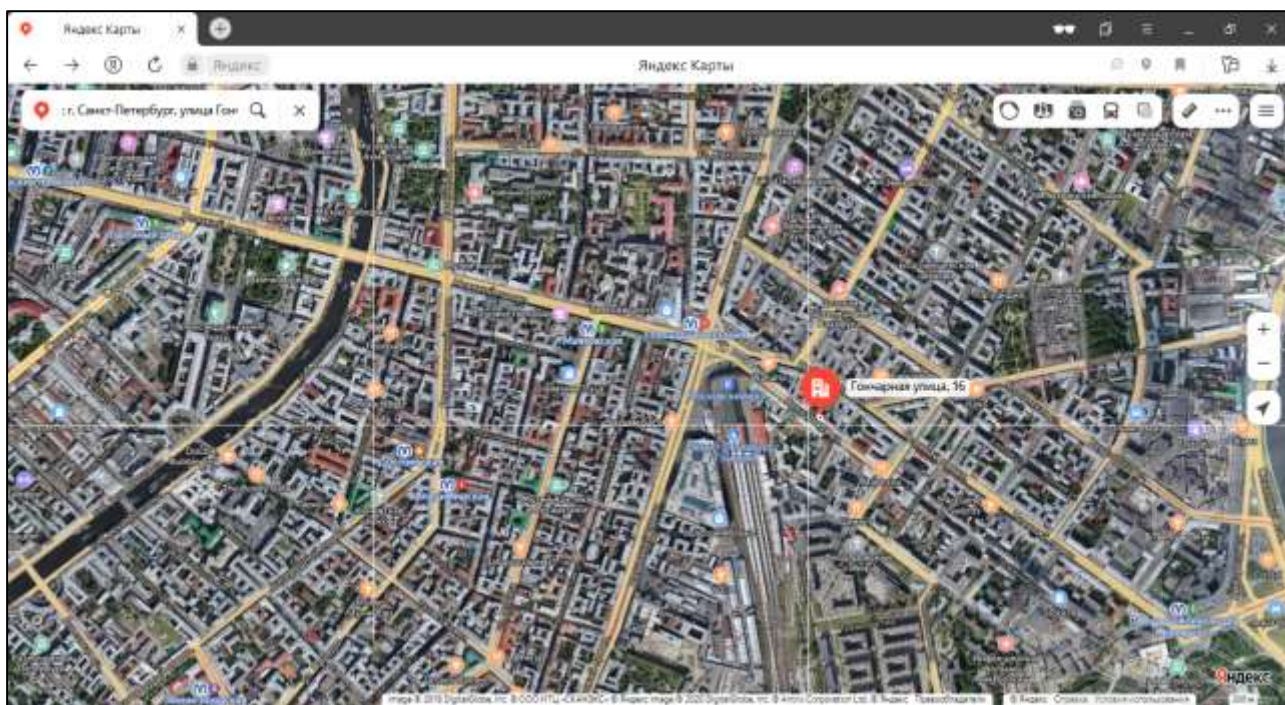


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	223,4
Кадастровый номер	78:31:0001497:3818
Кадастровая стоимость, руб.	1 613 219,65
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	7 221,22
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	подвал
Высота помещения	2,27/1,13 м (заглубление -1,35 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность 1121112.1 04.04.2000
Вход	Отдельный со двора через приямок
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления.
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: оконный проем в перегородке между ч.п. 1 и ч.п. 9 зашит; в ч.п. 3 установлена перегородка, образована новая ч.п. ; в перегородке между ч.п. 3 и ч.п. 2 оборудован дверной проем; в ч.п. 6 зашит один оконный проем; в ч.п. 7 зашиты все оконные проемы; в ч.п. 9 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.; перегородка с дверью между ч.п. 10 и ч.п. 11 демонтирована . Внешние границы объекта не изменены В помещении проходят трубы с запорной арматурой
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено




Помещение
Дата обновления информации: 17.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001497:3818
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, улица Гончарная, дом 16, литера А, помещение 1-Н
Площадь, кв.м	223.4
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	910084.40
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	16.12.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:31:1497:22:27:1
-------------------	--------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 1121112.1 от 04.04.2000
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



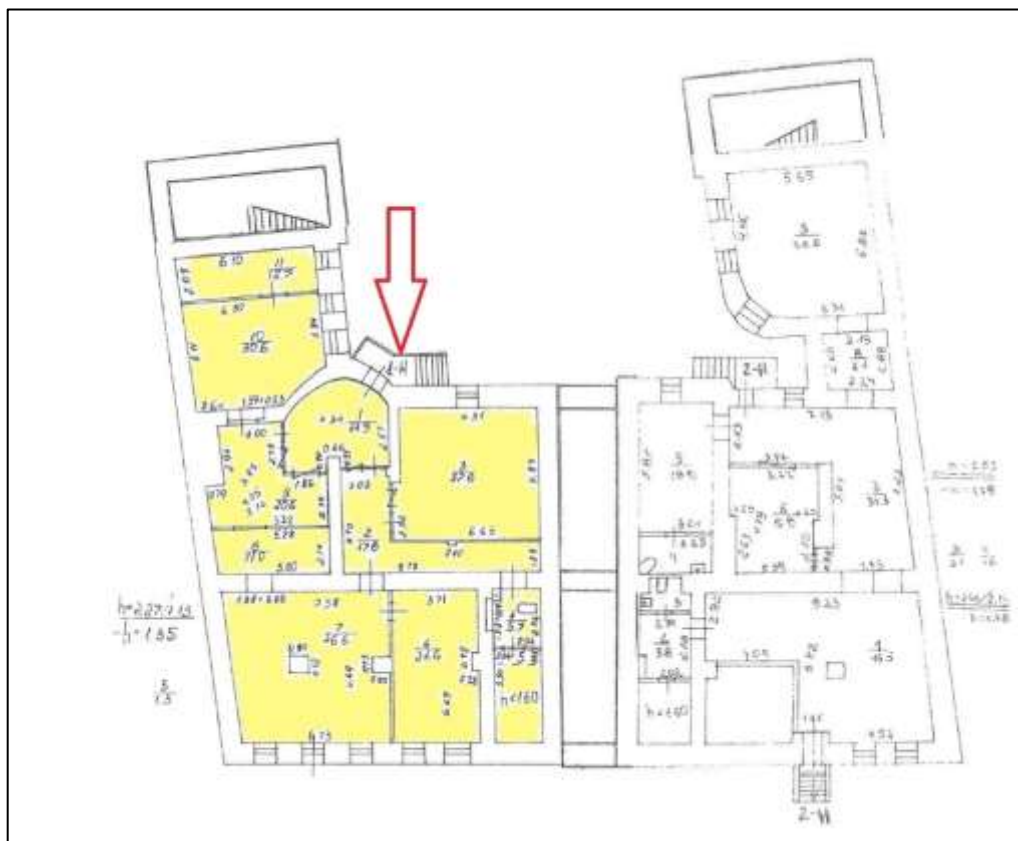


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

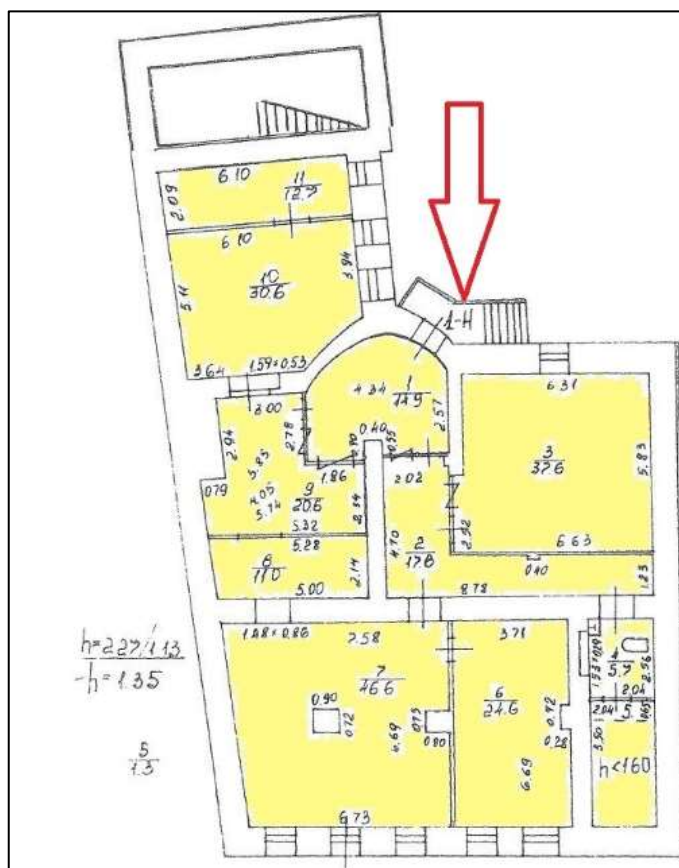


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект расположен в Центральном районе г. Санкт-Петербурга.



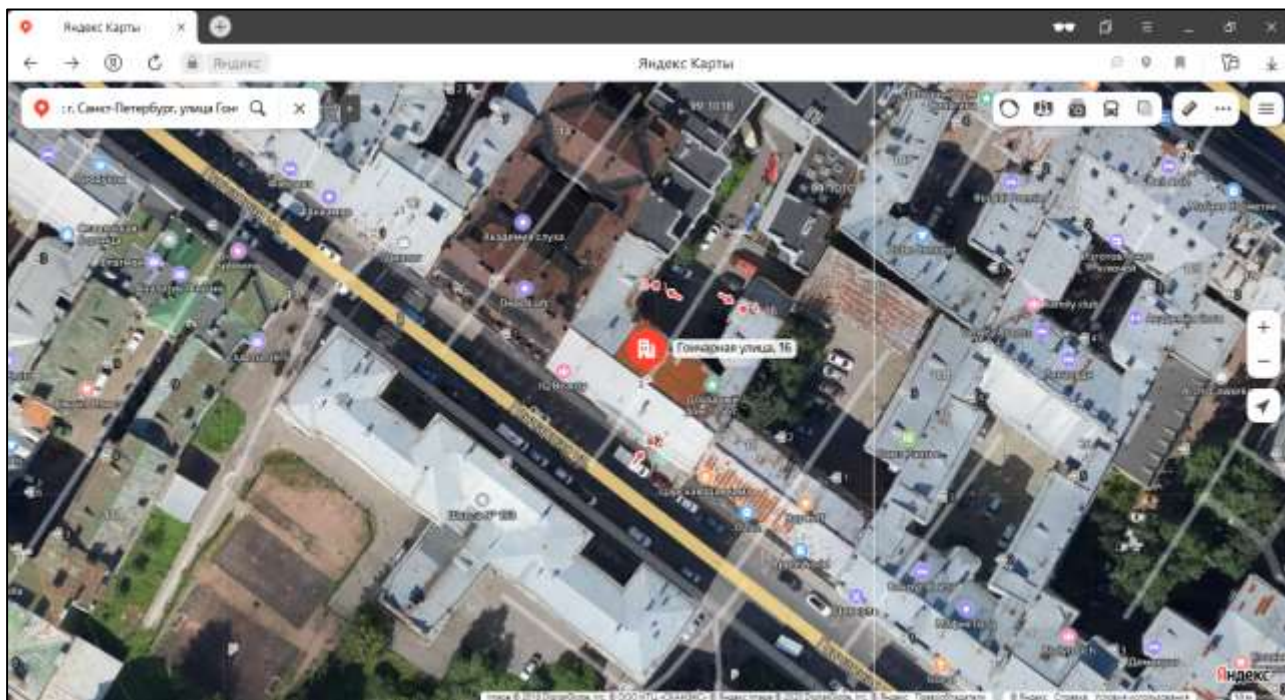


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами.

В ближайшем окружении расположены: гостиницы, рестораны, магазины, клиника, Доходный дом 1856 год, Доходный дом А.А. Синягина, школа.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на первой линии крупной транспортной магистрали – Гончарная улица.

Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» располагается в 5 минутах (450 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 30.11.2023г. КУВИ-001/2023-269839126 на оцениваемый объект не зарегистрировано ограничение (обременение) прав.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-1921 от 28.07.2021 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООН № 01-43-27702/23-0-1 от 17.11.2023 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Гончарная улица, дом 16, литера А 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 16.04.202 3) «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».

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 3307-РЗ от 12.12.2023 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Гончарная ул., д. 16, литера А, пом. 1-Н, обременения (ограничения), подлежащие 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.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Подъездные пути



Фото № 2 – Подъездные пути



Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Адресный указатель





Фото № 5 – Вход в помещение



Фото № 6 – Окна помещения



Фото № 7 – Окна помещения



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения

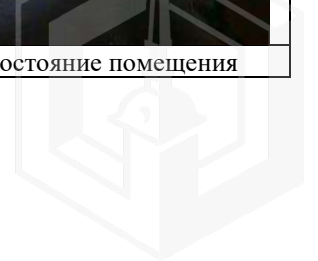




Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения



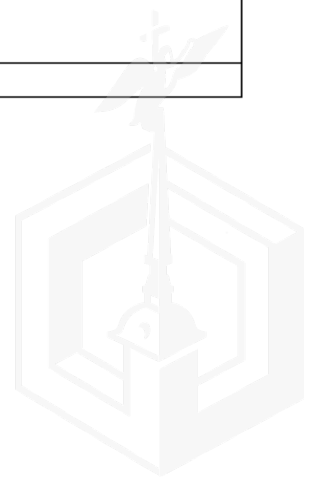
Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения

АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Гончарная, дом 16, литера А, помещение 1-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Гончарная, дом 16, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 223,4 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001497:3818, подвал
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 04.10.2025, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора через приямок
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: оконный проем в перегородке между ч.п. 1 и ч.п. 9 зашит; в ч.п. 3 установлена перегородка, образована новая ч.п.; в перегородке между ч.п. 3 и ч.п. 2 оборудован дверной проем; в ч.п. 6 зашит один оконный проем; в ч.п. 7 зашиты все оконные проемы; в ч.п. 9 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.; перегородка с дверью между ч.п. 10 и ч.п. 11 демонтирована. Внешние границы объекта не изменены В помещении проходят трубы с запорной арматурой
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	04.10.2025



3. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

На основании предоставленных документов Заказчиком, а также принимая во внимание анализ мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что *наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является его использование в качестве объекта недвижимого имущества помещения свободного назначения.*

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Гончарная, дом 16, литера А, помещение 1 - Н, общая площадь 223,4 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001497:3818, подвал	84 870	18 960 000	101 844	22 752 000
Итого:	84 870	18 960 000	101 844	22 752 000

