

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

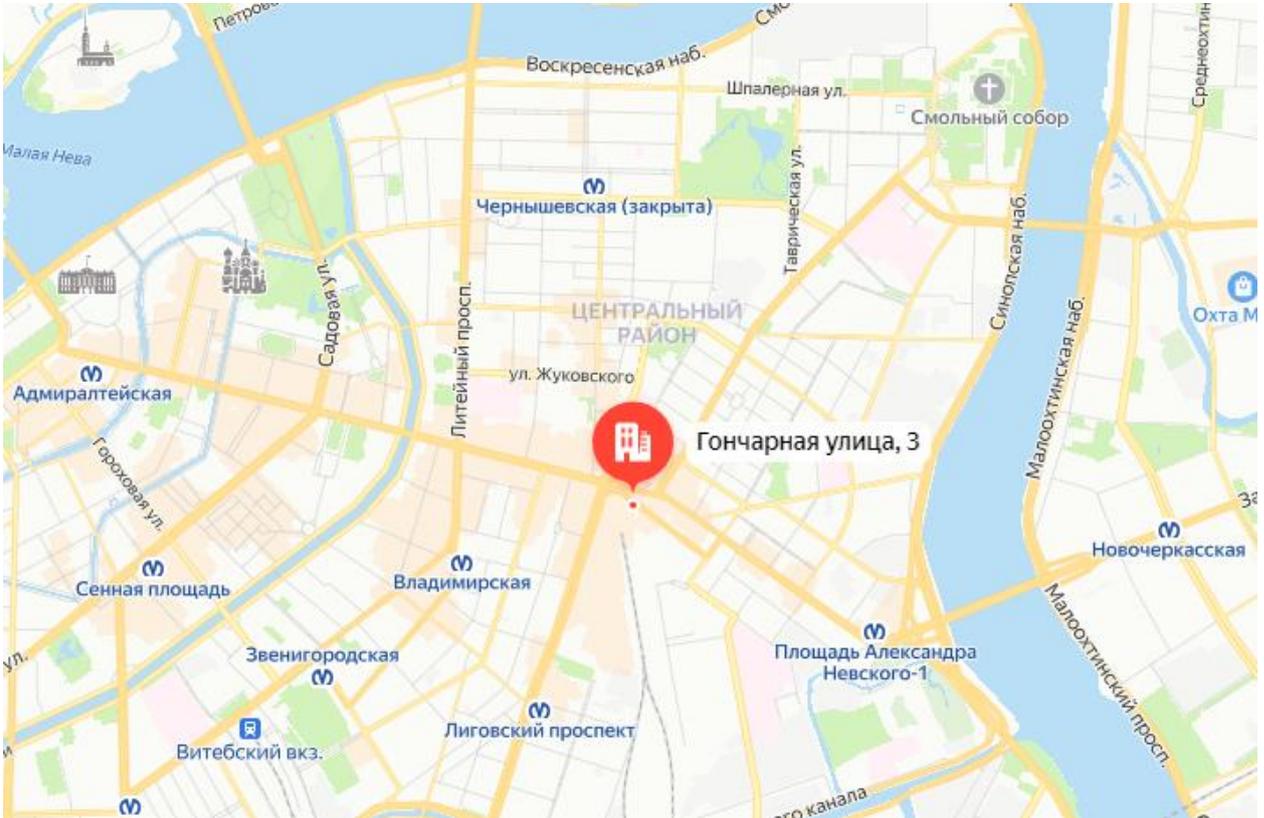
Санкт-Петербург, Гончарная улица, дом 3, литера. А, помещение 5-Н

1. Данные об отчете

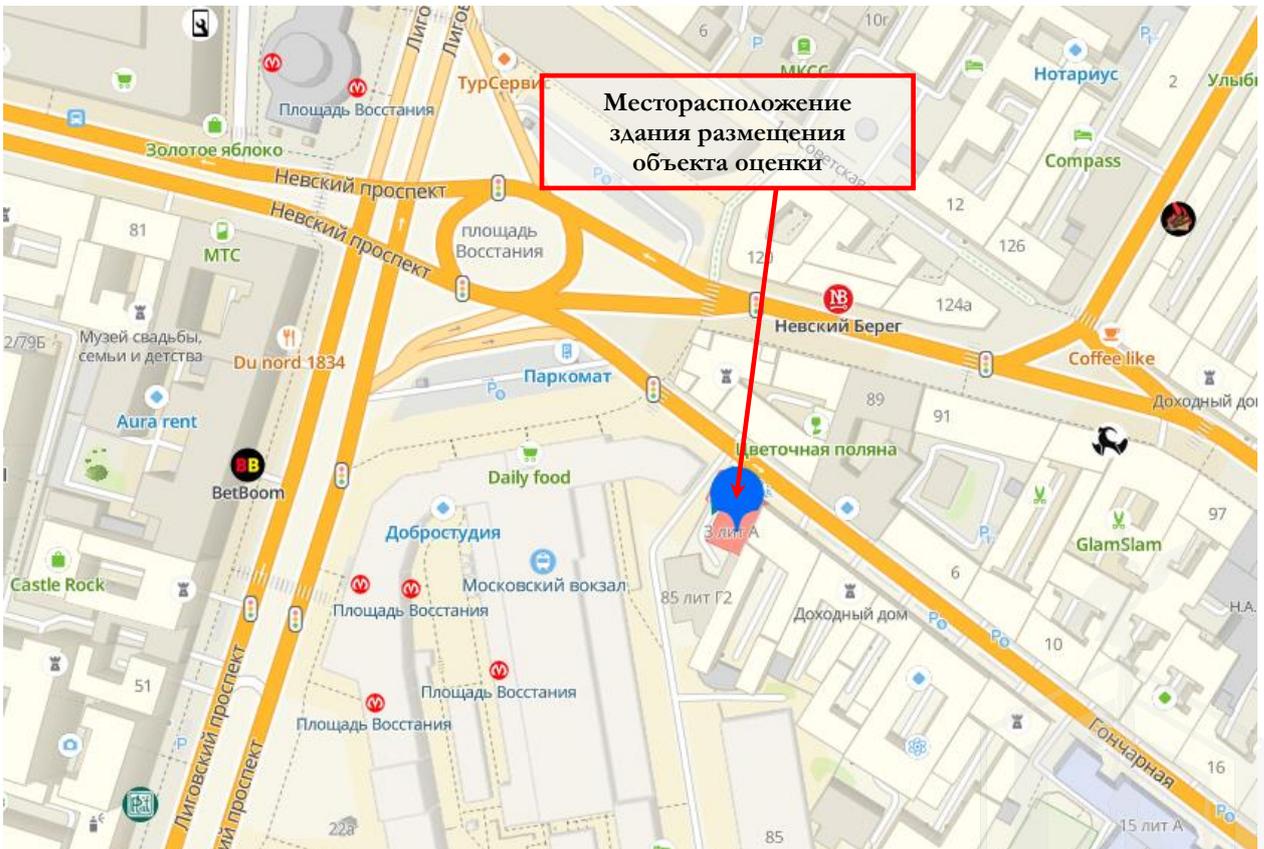
- 1.1. Дата проведения оценки: 15 апреля 2024 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0151503:2030
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	803,4 кв. м
Этажность	3 (в том числе 1 подземный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	В соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН от 25.12.2023г. № КУВИ-001/2023-290982785
Кадастровый номер объекта	78:31:0151503:3318	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 25.12.2023г. № КУВИ-001/2023-290982785
Общая площадь, кв. м	4,2	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 25.12.2023г. № КУВИ-001/2023-290982785
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 25.12.2023г. № КУВИ-001/2023-290982785
Высота помещения, м	3,00	В соответствии с поэтажным планом помещения
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	В соответствии с результатом визуального осмотра
Оконные проемы	отсутствуют	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Вход	общий со двора	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 08.12.2023 г. и результатом визуального осмотра
Наличие перепланировок	в помещении не выявлено перепланировок	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 08.12.2023 г. и результатом визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 08.12.2023 г. и результатом визуального осмотра



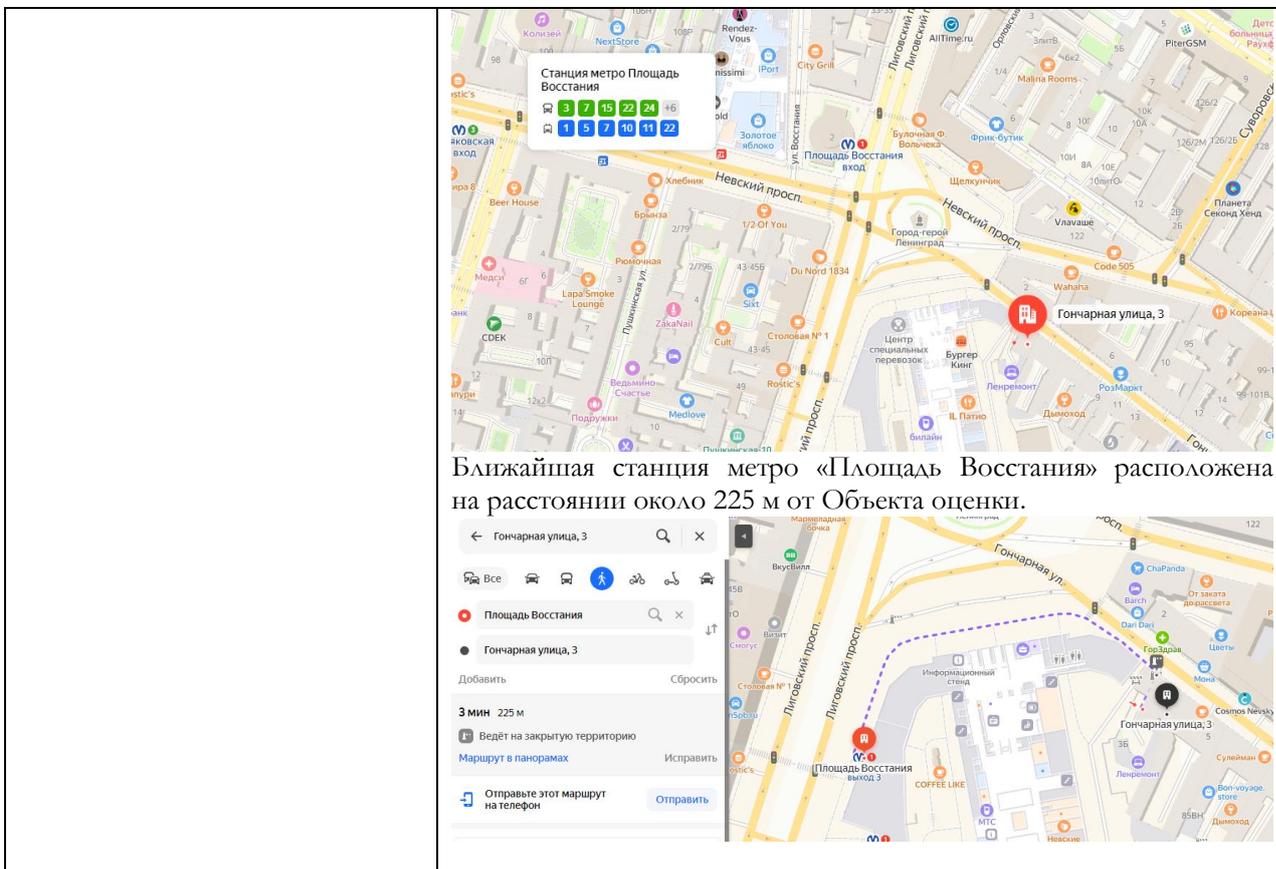
План помещения и части этажа



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 на «красной линии» 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: продовольственные магазины, предприятия общепита и сферы услуг. В ближайшем окружении расположены: продуктовый магазин «Мона», магазин и кафе быстрого питания «Шаверма Mix», кафе «Бэлла» и другие. Дворовые помещения, как правило, используются в качестве офисных (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения. Во дворе расположен офис «Ленремонт». В районе расположения Объекта оценки имеется много различных организаций торговли и общественного питания.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-6-этажной исторической застройкой XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности в непосредственной близости расположены Пушкинский сквер, Овсянниковский сад и Некрасовский сад</p> <p>В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.</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. Локальное расположение Объекта оценки – дворовое, характеризуется низкой интенсивностью.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Площадь Восстания», расположена в ближайшем окружении Объекта оценки, здесь пересекаются различные маршруты наземного общественного транспорта.</p>





Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена на расстоянии около 225 м от Объекта оценки.

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 25.12.2023г. № КУВИ-001/2023-290982785 ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от 01.12.2023 №01-43-28890/23-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Гончарная улица, дом 3, 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 16.04.2023) "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".



Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(площадь Восстания)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Лиговский проспект)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Невский проспект)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Полтавская улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гончарная улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Адрес Объекта оценки



Фото 11. Вид здания Объекта оценки



Фото 12. Внутридворовая территория Объекта оценки

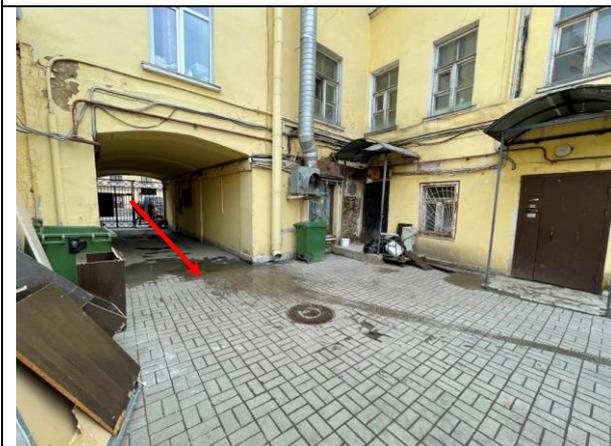


Фото 13. Проход через арку к Объекту оценки, вид здания расположения Объекта оценки

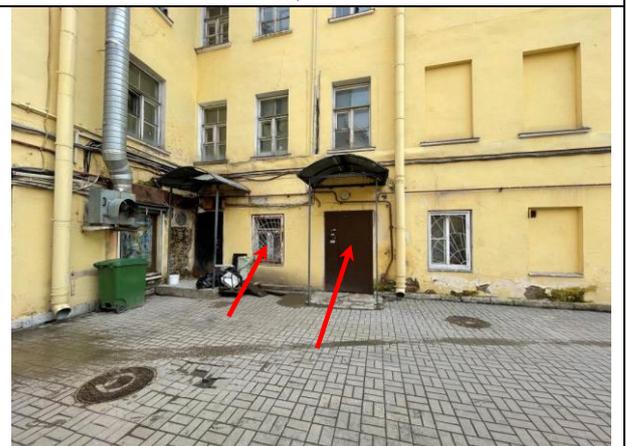


Фото 14. Входная и оконная группа Объекта оценки (общий вход со двора)



Фото 15. Входная группа Объекта оценки

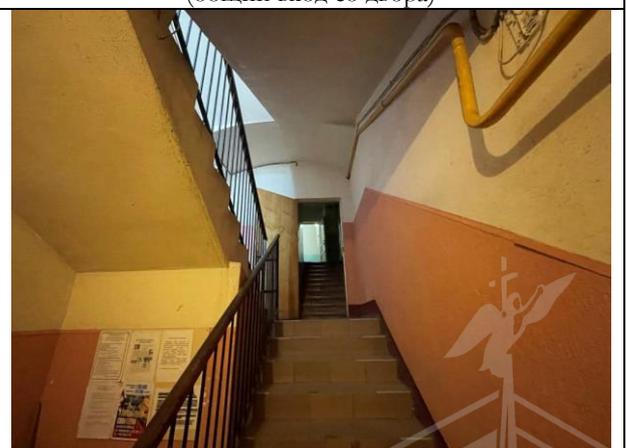


Фото 16. Лестничный проём Объекта оценки





Фото 17. Входная группа Объекта оценки



Фото 18. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки

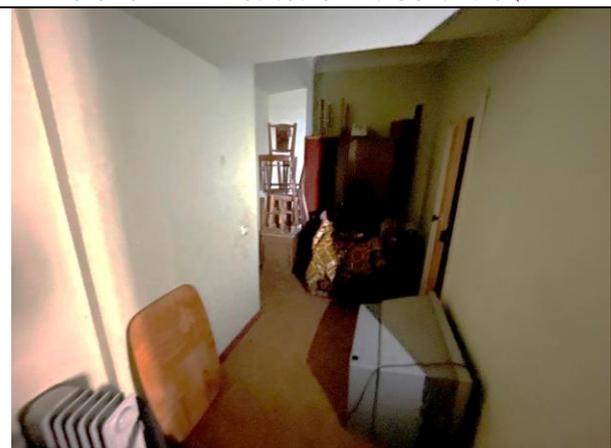


Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Входная группа Объекта оценки





Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Входная группа Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещений от 15 апреля 2024 года

Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Гончарная, дом 3 литера А, помещение 5-Н

Данные по помещению:

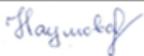
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0151503:3318	4,2	1 этаж	*	—	*	+	—	+	—

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы благоустройства: электроснабжения, отопления;

В результате обследования выявлено:

- Помещения не используются, свободны от имущества третьих лиц, захламлено;
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 08.12.2023 г установлено, что в помещении отсутствуют перепланировки

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
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 5-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Гончарной улице в доме №3, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж, площадь составляет 4,2 кв.м. Вход в помещение - общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект частично инженерно-обеспеченный. Оконные проемы отсутствуют.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» Гончарной улицы. Гончарная улица характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение характеризуется низкой интенсивностью движения пешеходных и транспортных потоков, что обусловлено расположением во дворе.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: магазины, предприятия общепита. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно характеристики локального местоположения, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений свободного назначения (универсального коммерческого).

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	330 000
Удельная стоимость руб/кв.м с учетом НДС	78 571
Диапазон стоимости, руб.	297 000 – 363 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	275 000
Удельная стоимость руб/кв.м без учета НДС	65 476

* Учитывая, сложную политическую обстановку, которая сформировалась на фоне военного конфликта, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, что создает неопределенность, обусловленную нестабильностью экономики и повышением уровня сложности прогнозирования и, как следствие, повышением рисков. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

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.

