

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ):

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Почтамтская ул., дом 20, литера А, помещение 8-Н, общая площадь 35,2 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001178:3136, цокольный этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 21.10.2020;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 21.10.2020;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилое помещение – право собственности.

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

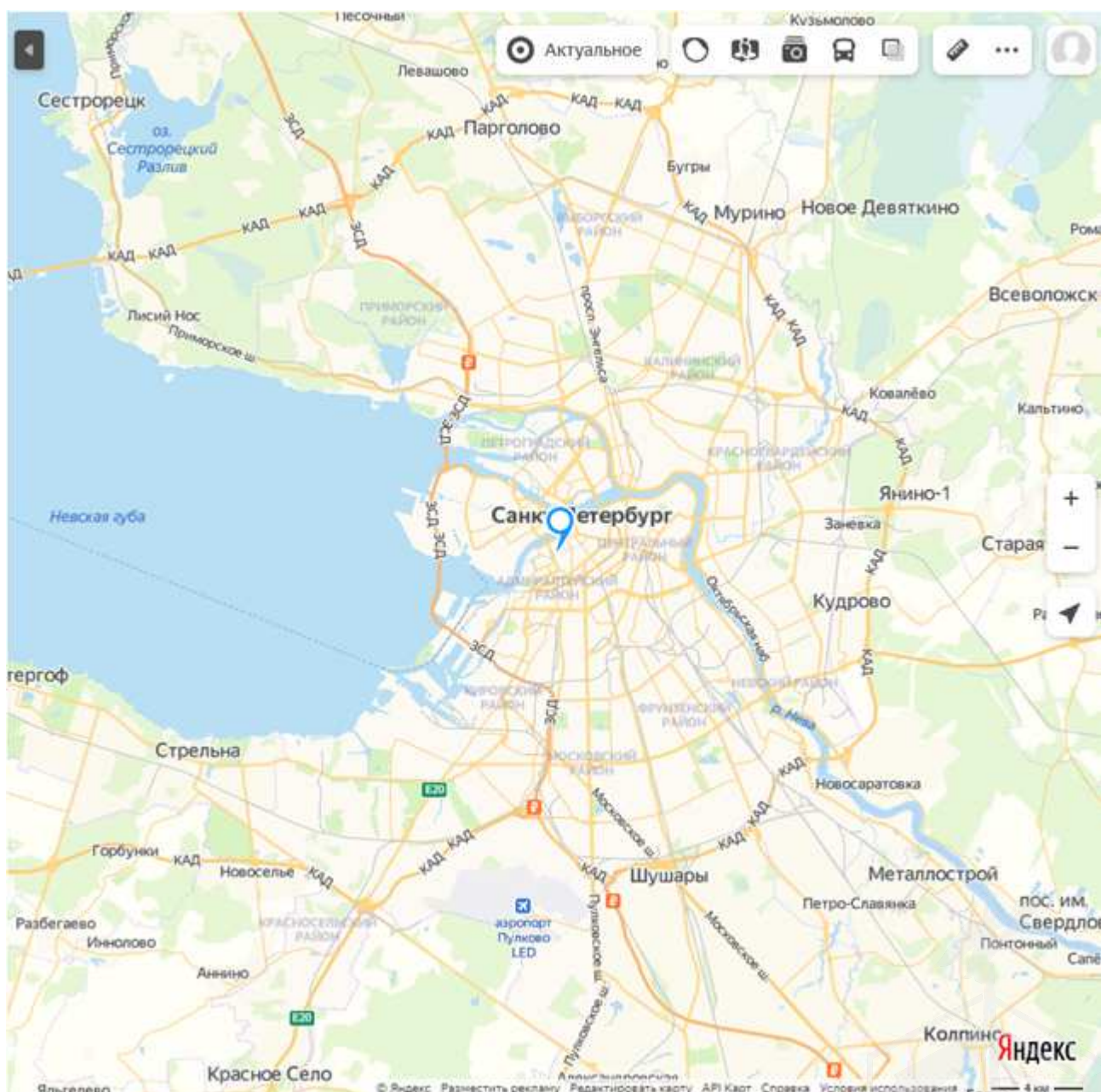


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

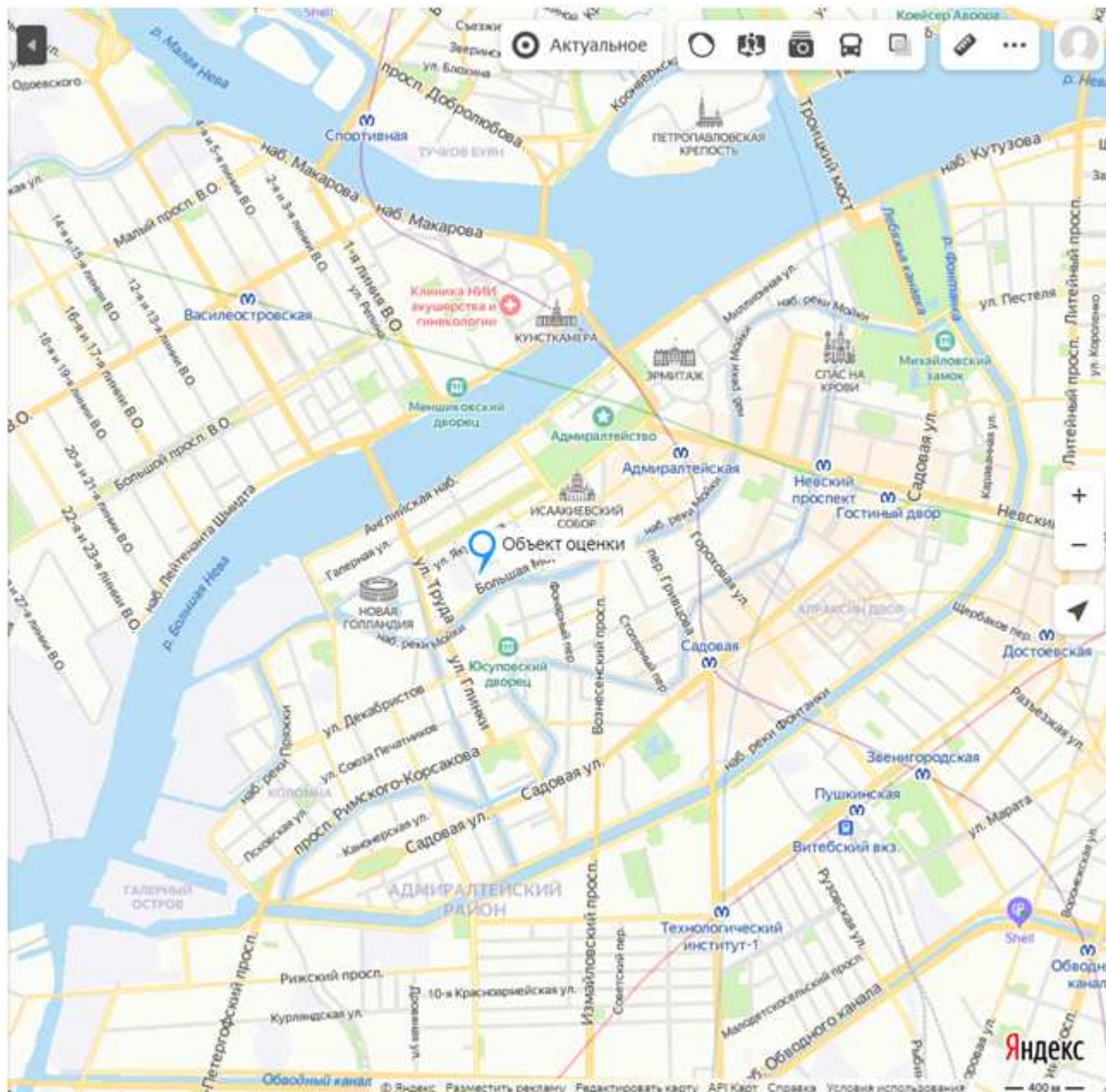


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 8-Н

| Характеристики Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Почтамтская ул., дом 20, литера А, помещение 8-Н | | |
|--|--------------------|--|
| Площадь помещения | 35,2 кв. м | согласно заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21900194 от 22.09.2020 |
| Кадастровый номер | 78:32:0001178:3136 | согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21900194 от 22.09.2020 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 1 858 400,95 | по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21900194 от 22.09.2020 |
| Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г. | 313 942,89 | Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 23.09.2020 |
| Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г. | 230 244,33 | Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 23.09.2020 |
| Наименование | Нежилое помещение | по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21900194 от 22.09.2020 |
| Назначение | Нежилое помещение | по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21900194 от 22.09.2020 |

| | | |
|---|---|--|
| Этаж расположения | Цокольный | по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21900194 от 22.09.2020 |
| Собственник | Собственность, № 78:32:0001178:3136-78/030/2017-1 от 14.11.2017 | по данным выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21900194 от 22.09.2020 |
| Вход | 1 отдельный со двора | по данным визуального осмотра и Акта осмотра объекта недвижимости от 30.06.2020 г. |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Электроснабжение, теплоснабжение | по данным визуального осмотра и Акта осмотра объекта недвижимости от 30.06.2020 г. |
| Наличие перепланировок | Визуально перепланировки не выявлены | по данным визуального осмотра и Акта осмотра объекта недвижимости от 30.06.2020 г. |
| Состояние объекта | Удовлетворительное, требуется ремонт | по данным визуального осмотра и Акта осмотра объекта недвижимости от 30.06.2020 г. |

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Адмиралтейском районе г. Санкт-Петербурга.

Характер окружения

Объект оценки расположен в центральной части г. Санкт-Петербург, в многоквартирном восьмизэтажном жилом доме. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки с включением коммерческих помещений. В шаговой доступности расположены: Октябрьский районный суд Санкт-Петербурга, бизнес-центр «Ново-Исаакиевский», 1 отдел полиции Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга, Управление федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу, государственный музей истории религии, Центральный музей связи имени А.С. Попова, Санкт-Петербургский государственный университет аэрокосмического приборостроения», а также различные объекты коммерческого назначения. На расстоянии около 670 м расположен Исаакиевский собор.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи Конногвардейского переулка и Почтамтской улицы. Транспортная интенсивность Почтамтской ул. оценивается как «средняя». Транспортная доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная. Пешеходный трафик «средний».

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «средняя». Ближайшая остановка общественного транспорта «ДК Связи» расположена на расстоянии около 390 м от Объекта оценки. Маршруты: троллейбусы – 3, 22, 27. На расстоянии 1,2 км от Объекта оценки расположена станция метро «Адмиралтейская», а на расстоянии около 1,6 км расположены станции метро «Садовая», «Сенная площадь» и «Спасская».

Градостроительное зонирование

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161), объект оценки располагается в зоне «Д» - зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.



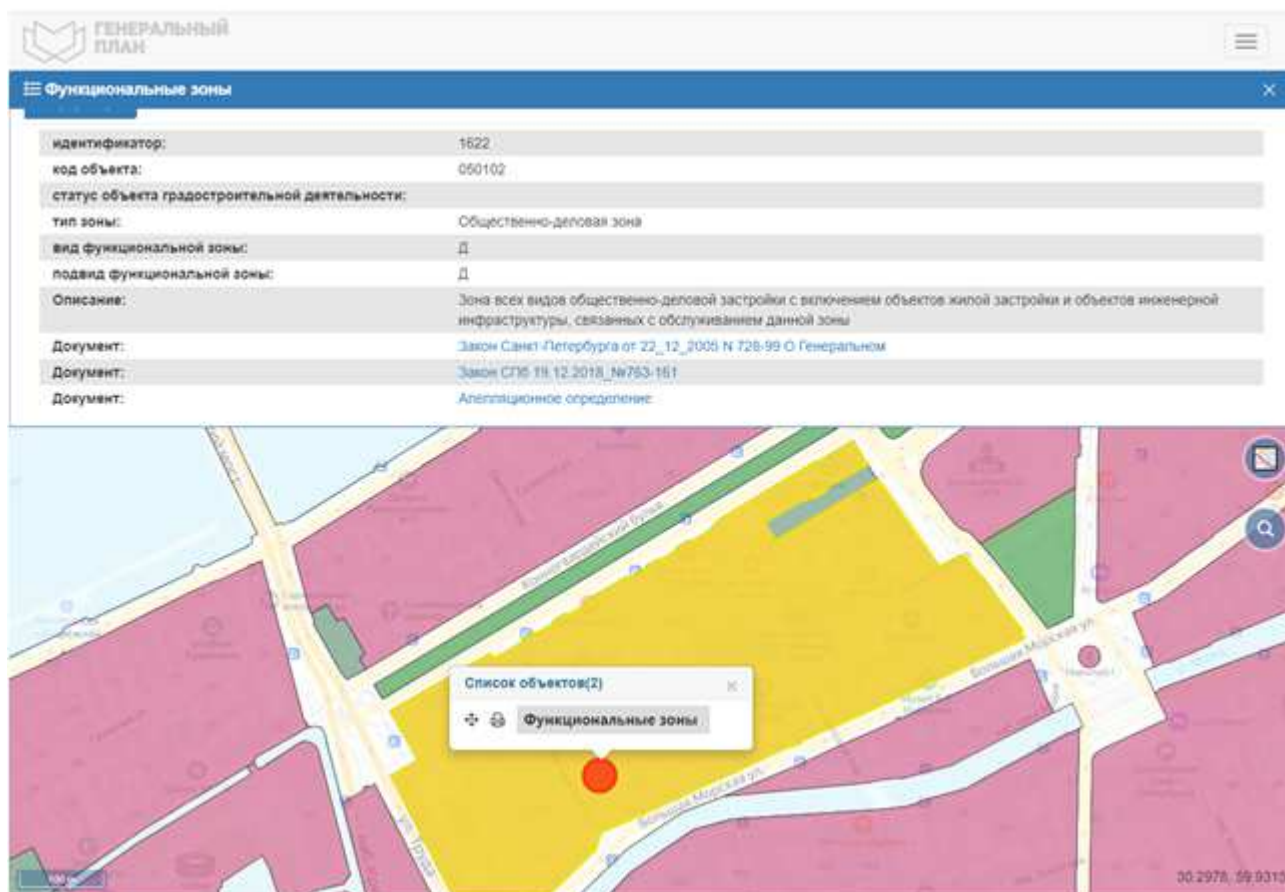


Рисунок 3. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 № 82): рассматриваемый Объект оценки входит в зону «ТД1-1», подзону «ТД1-1_1» – Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.



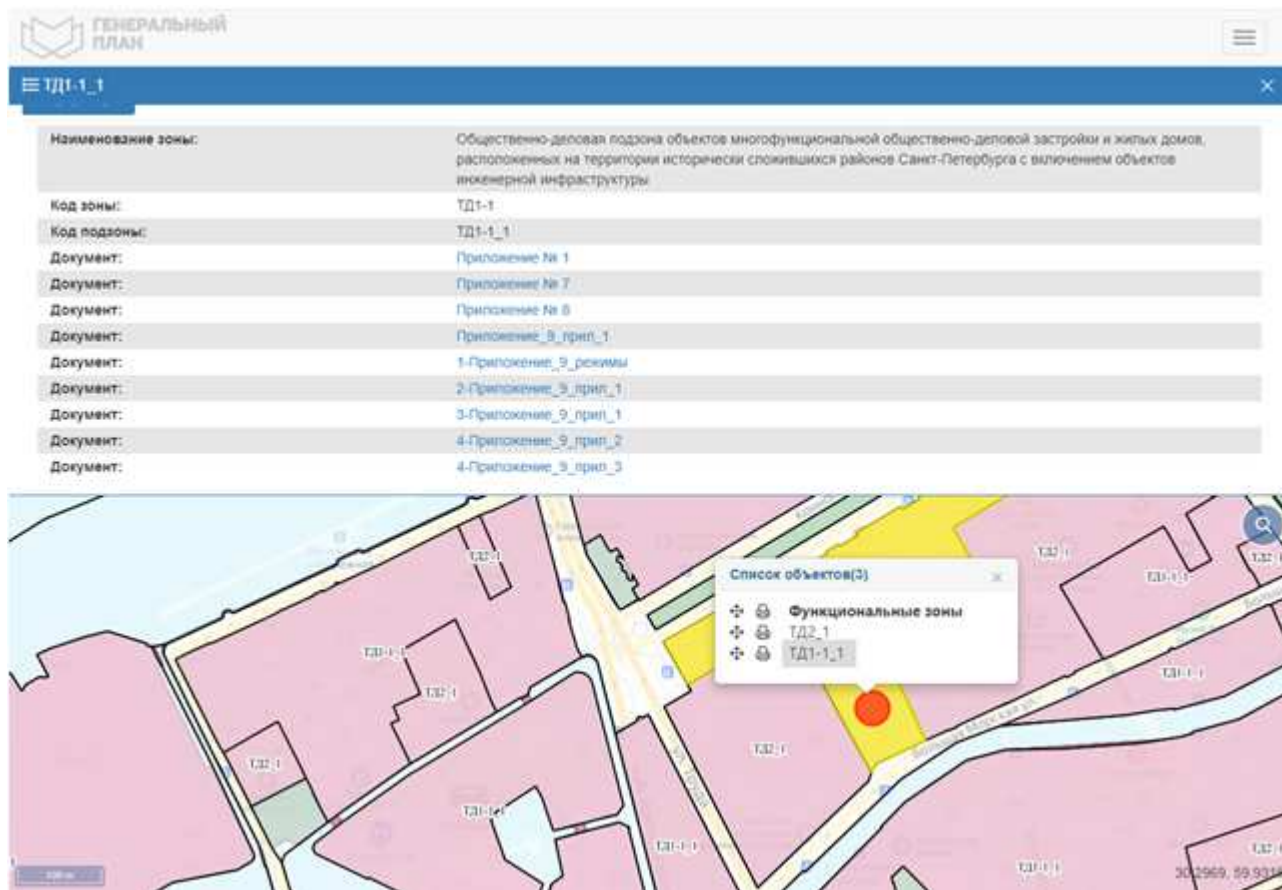


Рисунок 4. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

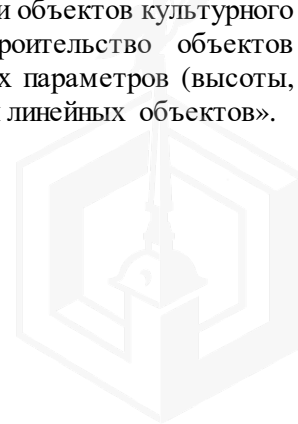
В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21900194 от 22.09.2020, ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Почтамтская ул., дом 20, литера А, помещение 8-Н не зарегистрировано.

В соответствии с письмом КГИОП №01-25-17682/20-0-1 от 24.09.2020 Объект оценки 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: Единая охранная зона (участок ООЗ (32)).

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 (ред. от 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».



2.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото №1 Жилой дом, в котором располагается Объект оценки



Фото №2 Жилой дом, в котором располагается Объект оценки



Фото №3 Адрес Объекта оценки



Фото №4 Вход во двор с улицы



Фото №5 Двор Объекта оценки



Фото №6 Двор Объекта оценки

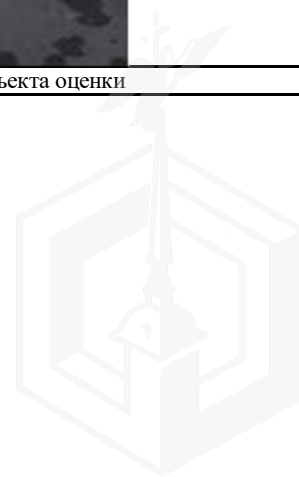




Фото №7 Двор Объекта оценки



Фото №8 Двор Объекта оценки



Фото №9 Вход в подъезд жилого дома во дворе Объекта оценки



Фото №10 Вход в соседнее помещение



Фото №11 Вход в помещение Объекта оценки



Фото №12 Внутреннее состояние Объекта оценки





Фото №13 Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото №14 Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото №15 Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото №16 Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото №17 Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото №18 Внутреннее состояние Объекта оценки





Фото №19 Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото №20 Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото №21 Элемент инженерной инфраструктуры



Фото №22 Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото №23 Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото №24 Внутреннее состояние Объекта оценки





Фото №25 Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото №26 Оконный проем Объекта оценки



Фото №27 Оконный проем Объекта оценки



Фото №28 Элемент инженерной инфраструктуры



Фото №29 Элемент инженерной инфраструктуры



Фото №30 Внутреннее состояние Объекта оценки





Фото №31 Элементы инженерной инфраструктуры



Фото №32 Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото №33 Соседнее окружение Объекта оценки



Фото №34 Соседнее окружение Объекта оценки



Фото №35 Соседнее окружение Объекта оценки



Фото №36 Соседнее окружение Объекта оценки



Фото №37 Соседнее окружение Объекта оценки



Фото №38 Соседнее окружение Объекта оценки

А К Т

контрольного осмотра встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Почтамтская ул., д. 20, литера А, пом. 8-Н

| Параметр | Значение |
|--|--|
| Адрес (местонахождение) | г. Санкт-Петербург, Почтамтская ул., дом 20, литера А, помещение 8-Н |
| Объект оценки | Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Почтамтская ул., дом 20, литера А, помещение 8-Н, общая площадь 35,2 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001178:3136, цокольный этаж |
| Тип недвижимости | встроенное нежилое помещение |
| Назначение | нежилое |
| Общая площадь, кв. м | 35,2 |
| Этаж | Цокольный |
| Кадастровый номер помещения | 78:32:0001178:3136 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 1 858 400,95 |
| Кадастровый номер здания | 78:32:0001178:3006 |
| Вид права | Право собственности |
| Номер и дата государственной регистрации права | № 78:32:0001178:3136-78/030/2017-1 от 14.11.2017 (Собственность) |
| Владелец прав | Санкт-Петербург |
| Обременения (ограничения) | Не зарегистрированы |
| Особенности проведения осмотра | Визуальный осмотр объекта произведен — 21.10.2020, при дневном освещении, но по причине закрытых оконных проемов солнечный свет не попадал в помещение при осмотре. |
| Результаты осмотра | Вход: 1 отдельный со двора. Обеспеченность инженерной инфраструктурой: электроснабжение, теплоснабжение. Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. Визуально перепланировки не выявлены. Состояние объекта: удовлетворительное, требуется ремонт |
| Расположение относительно красной линии | Объект расположен внутри квартала |
| Использование на дату осмотра | Не используется. |

| Представитель Исполнителя (Оценщик) | | Представитель Заказчика | |
|-------------------------------------|---|-------------------------|--|
| Должность | Оценщик | Должность | |
| Ф. И. О. | Сергеев А.А. | Ф. И. О. | |
| Подпись |  | Подпись | |
| Дата | 21.10.2020 | Дата | |



2.6. 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 - помещение свободного (торгового) назначения после проведения ремонта.*

2.7. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

| Наименование | Площадь, кв. м. | Рыночная стоимость, руб. без учета НДС округленно | Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м. без учета НДС | Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС |
|--|-----------------|---|--|---------------------------------------|
| Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Почтамтская ул., дом 20, литера А, помещение 8-Н, общая площадь 35,2 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001178:3136, цокольный этаж | 35,2 | 1 600 000 | 45 455 | 1 920 000 |
| Итого: | | 1 600 000 | 45 455 | 1 920 000 |

