

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

Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 6, литера А, помещение 9-Н

1. Данные об отчете

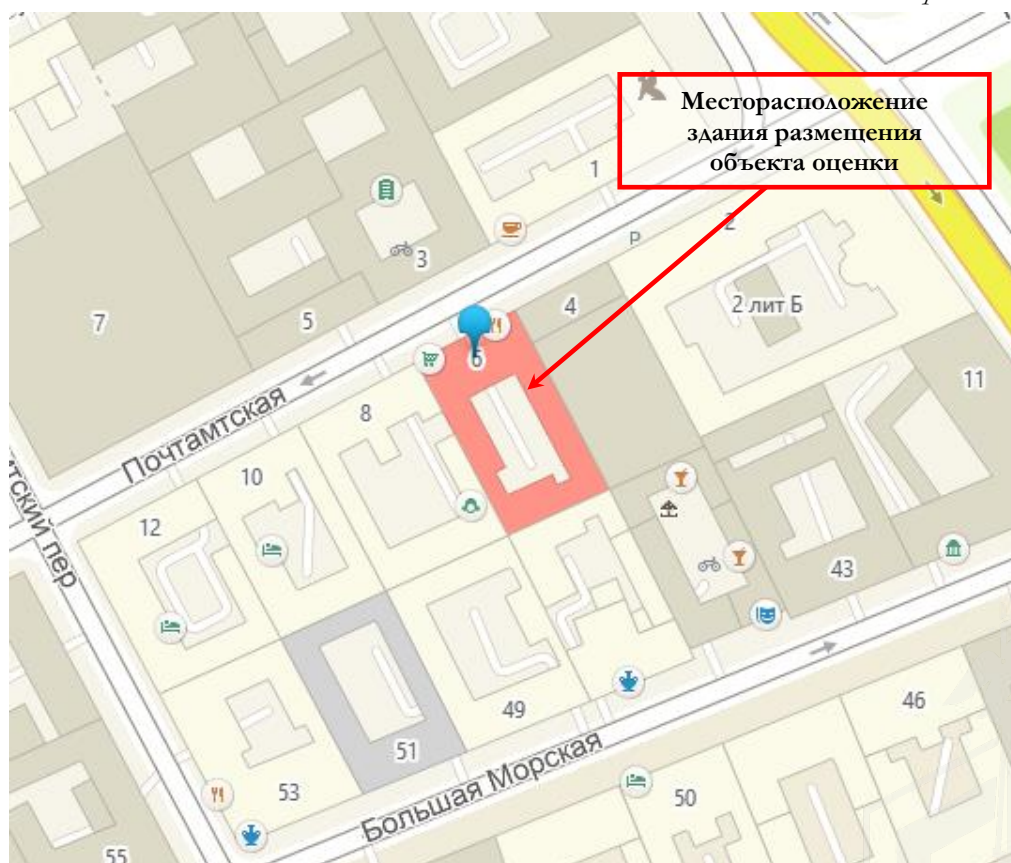
- 1.1. Дата проведения оценки: 27 сентября 2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС, адрес <https://2gis.ru/spb/geo/>

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

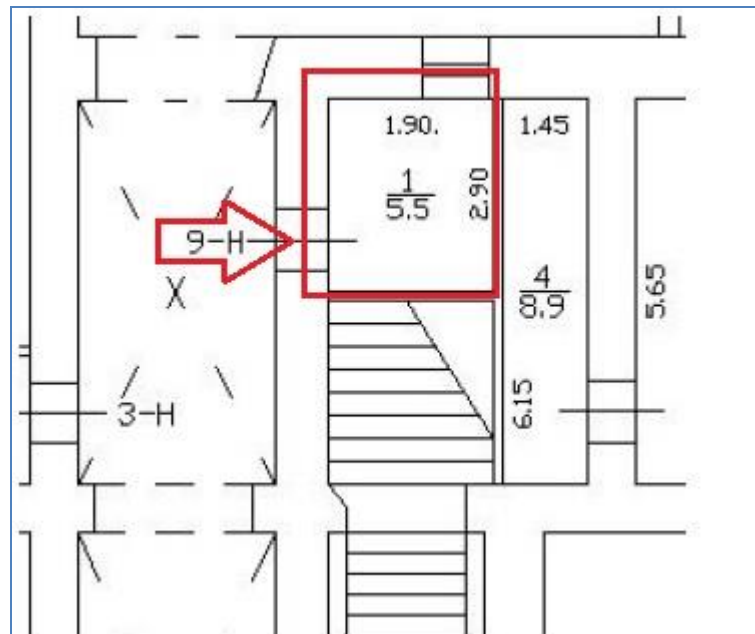
| | |
|-----------------------------|--|
| Кадастровый номер | 78:32:0001179:1005 |
| Тип здания | капитальное |
| Материал | кирпич |
| Состояние по осмотру | работоспособное |
| Год постройки | 1860 (согласно данным портала «Наш Санкт-Петербург»), прошедшее капитальный ремонт |
| Год последнего кап. ремонта | 1977 |
| Этажность | 4 |
| 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 | 78:32:0001179:1117 |
| Общая площадь, кв. м | 5,5 |
| Занимаемый объектом этаж | цокольный |
| Высота помещения | 2,78 м |
| Заглубление | 0,54 м |
| Состояние (по осмотру) | удовлетворительное |
| Оконные проемы | простые деревянные рамы, створчатые, с улицы установлена металлическая решетка |
| Вход | отдельный из-под арки |
| Инженерные коммуникации | отсутствуют |
| Наличие перепланировок | визуально перепланировок не выявлено |
| Текущее использование | не используется, используется третьими лицами, захламлено. |

План помещения



— границы Объекта оценки

→ вход в Объект оценки (отдельный из-под арки)

¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/106771/info/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



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 Почтамтской улицы. Первые и цокольные этажи здания расположения, а также ближайших зданий, в основном используются для размещения предприятий общепита и магазинов («Маркет вместе», кафе «Папарацци», кафе «Бизе»). Также подобные помещения заняты как офисы, или небольшие гостевые дома. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые. Рядом с Объектом оценки расположена гостиница «Renaissance Hotel», представительство ПАО «Газпром нефть».</p> |
| <p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p> | <p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется средне этажной жилой застройкой. Основу составляют 3-5 этажные здания исторической постройки XVIII-XX веков, многие из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.</p> |
| <p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p> | <p>Объект оценки расположен в ядре исторического центра Санкт-Петербурга, включенного ЮНЕСКО в Список всемирного наследия, в границах Адмиралтейского муниципального округа.</p> <p>Уникальность местоположения Объекта оценки обусловлена близостью таких знаковых памятников архитектуры и истории как Исаакиевский собор, Адмиралтейство, Зимний дворец (Государственный Эрмитаж), Дворцовая площадь, Юсуповский Дворец, Мариинский театр.</p> <p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры и истории. Недалеко от Объекта оценки находится Государственный музей истории религии, Центральный музей связи имени А. С. Попова.</p> <p>Район расположения богат памятниками архитектуры, например, рядом расположен «Особняк Гагариной», Музей В.В. Набокова, «Особняк Демидова». Рядом расположен сад во дворце Графов Бобринских, в пешей доступности расположен Александровский сад, Исаакиевский сквер, Конногвардейский бульвар и много других скверов. В пешей доступности расположена Английская набережная.</p> <p>В районе расположения Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений и школ.</p> |
| <p>Расположение Объекта оценки</p> | <p>Объект оценки расположен в арке, соединяющей о дворе здания, вход во двор осуществляется с Почтамтской улицы.</p> |
| <p>Наличие парковки</p> | <p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах.</p> |
| <p>Транспортная доступность</p> | <p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по Почтамтской улице в районе расположения Объекта оценки характеризуется низкой интенсивностью. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на площади улице Якубовича на удалении около 3 минут пешком от Объекта оценки, где курсирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> • автобусы: №70; • троллейбусы: №5, №22; • маршрутные такси: К-169, К-306. <p>Ближайшая станция метро «Адмиралтейская» расположена в 10 минутах ходьбы от Объекта оценки, согласно данным Яндекс-карты.</p>  |

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 12.02.2021 № КУВИ-002/2021-11759362, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 12.08.2021 № 07-6463/21-0-0 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 6, 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 охранной зоне (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 (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, Почтамтская ул., д. 6, литера А, пом. 9-Н» №2190-рз от 17.09.2021, 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



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Исаакиевская площадь)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Исаакиевская площадь)





Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Исаакиевская площадь)

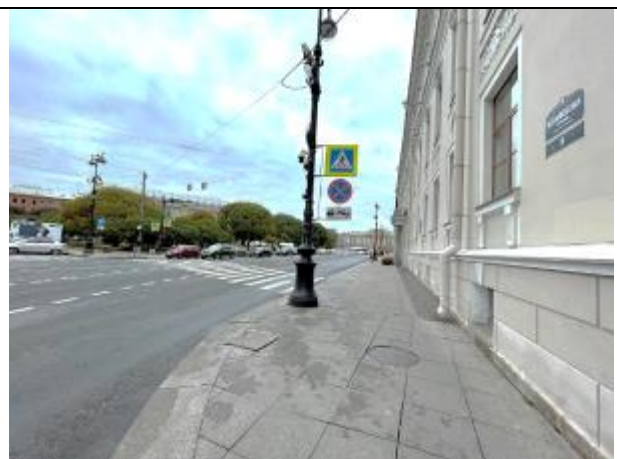


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Исаакиевская площадь)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Исаакиевская площадь)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Почтамтская улица)

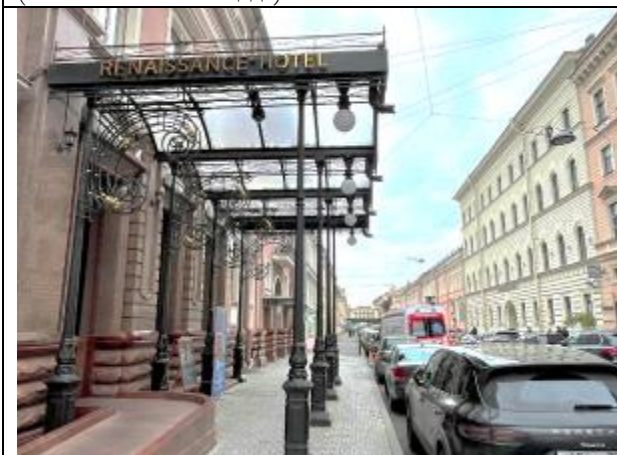


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Почтамтская улица)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Почтамтская улица)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки (Почтамтская улица)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки (Почтамтская улица)

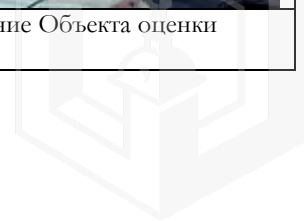




Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки (Почтамтская улица)



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки (Почтамтская улица)



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки (Почтамтская улица)



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки (Почтамтская улица)



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки (Почтамтская улица)



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки (Почтамтская улица)



Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки (Почтамтская улица)



Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки (Почтамтская улица)





Фото 19. Ближайшее окружение Объекта оценки (Почтамтская улица)



Фото 20. Ближайшее окружение Объекта оценки (Почтамтская улица)



Фото 21. Ближайшее окружение Объекта оценки (Почтамтская улица)

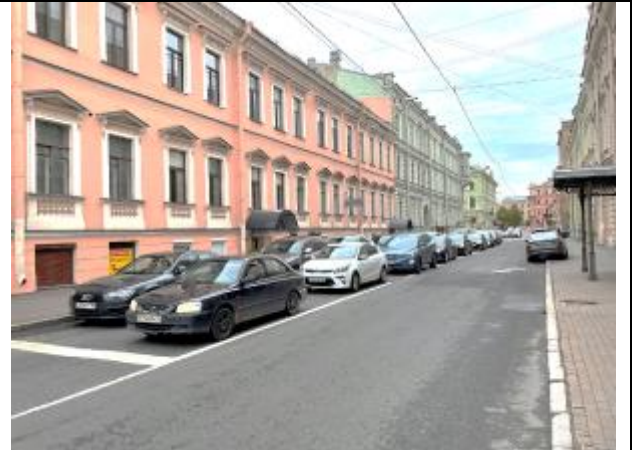


Фото 22. Ближайшее окружение Объекта оценки (Почтамтская улица)

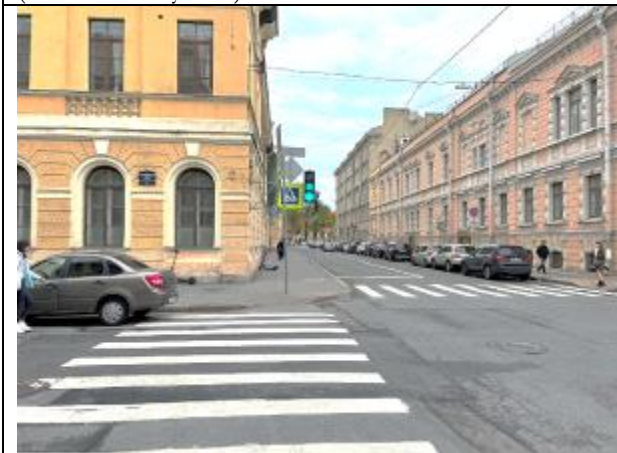


Фото 23. Ближайшее окружение Объекта оценки (Почтамтская улица)



Фото 24. Адрес объекта оценки



Фото 25. Вид здания Объекта оценки

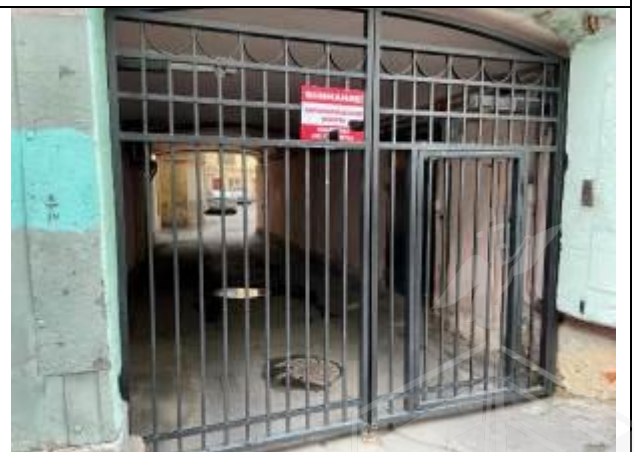


Фото 26. Проход через арку к Объекту оценки





Фото 27. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 28. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 29. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 30. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 31. Вход в Объект оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 27 «сентября» 2021 года

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, Почтамтская ул., дом 6, литера А, помещение 9-Н

2. Данные по помещению:

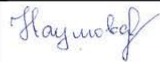
| Кадастровый номер | Площадь, кв. м | Занимаемый этаж | Тип входа | Наличие окон | Состо- яние | Коммуникации* | | | |
|--------------------|-------------------|--------------------|--------------|-----------------|----------------|---------------|-----|-----|------|
| | | | | | | Эл. | Вод | От. | Кан. |
| 78:32:0001179:1117 | 5,5 | цокольный | * | + | * | - | - | - | - |

Примечания, обозначенные символом *:

- Вход: отдельный из-под арки.
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, захламлено.
- Визуально перепланировки не выявлены.

| | |
|----------|--|
| Ф. И. О. | Наумова Я. А. |
| Подпись |  |



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 4-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга, в границах Адмиралтейского муниципального округа, на Почтамтской улице в доме № 6, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, с заглублением 0,54 метра. Площадь составляет 5,5 кв. м. Имеется отдельный вход из-под арки со стороны двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Элементы благоустройства отсутствуют.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется средним уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- Здание, в котором расположен объект оценки, расположено на «красной» линии Почтамтской улицы. Первые и цокольные этажи ближайших зданий, в основном используются для размещения предприятий общепита и магазинов («Маркет вместе», кафе «Папарацци», кафе «Бизе»). Также подобные помещения заняты как офисы, или небольшие гостевые дома. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые. Рядом с Объектом оценки расположена гостиница «Renaissance Hotel», представительство ПАО «Газпром нефть».

Учитывая вышесказанное, а именно низкий уровень транспортных и пешеходных потоков в районе локального местоположения, а также характеристики самого помещения, в частности цокольный этаж расположения, наличие отдельного входа, отсутствие коммуникаций позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений складского назначения (универсального назначения).

2.5. Результаты проведения оценки

| | |
|---|-------------------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС | 340 000 |
| Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС | 61 818 |
| Диапазон стоимости, руб. | 306 000 – 374 000 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС | 283 333,33 |
| Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС | 51 515 |

