

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

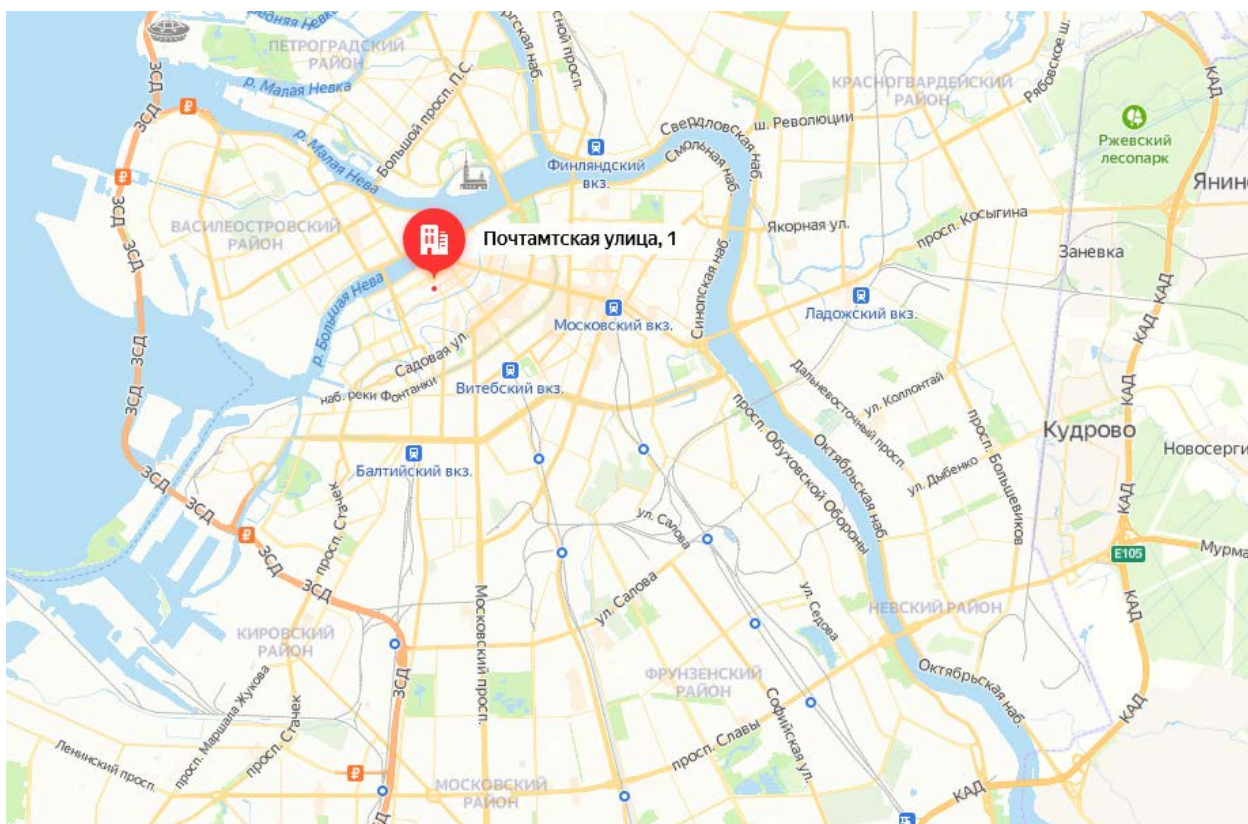
Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А, помещение 8-Н

1. Данные об отчете

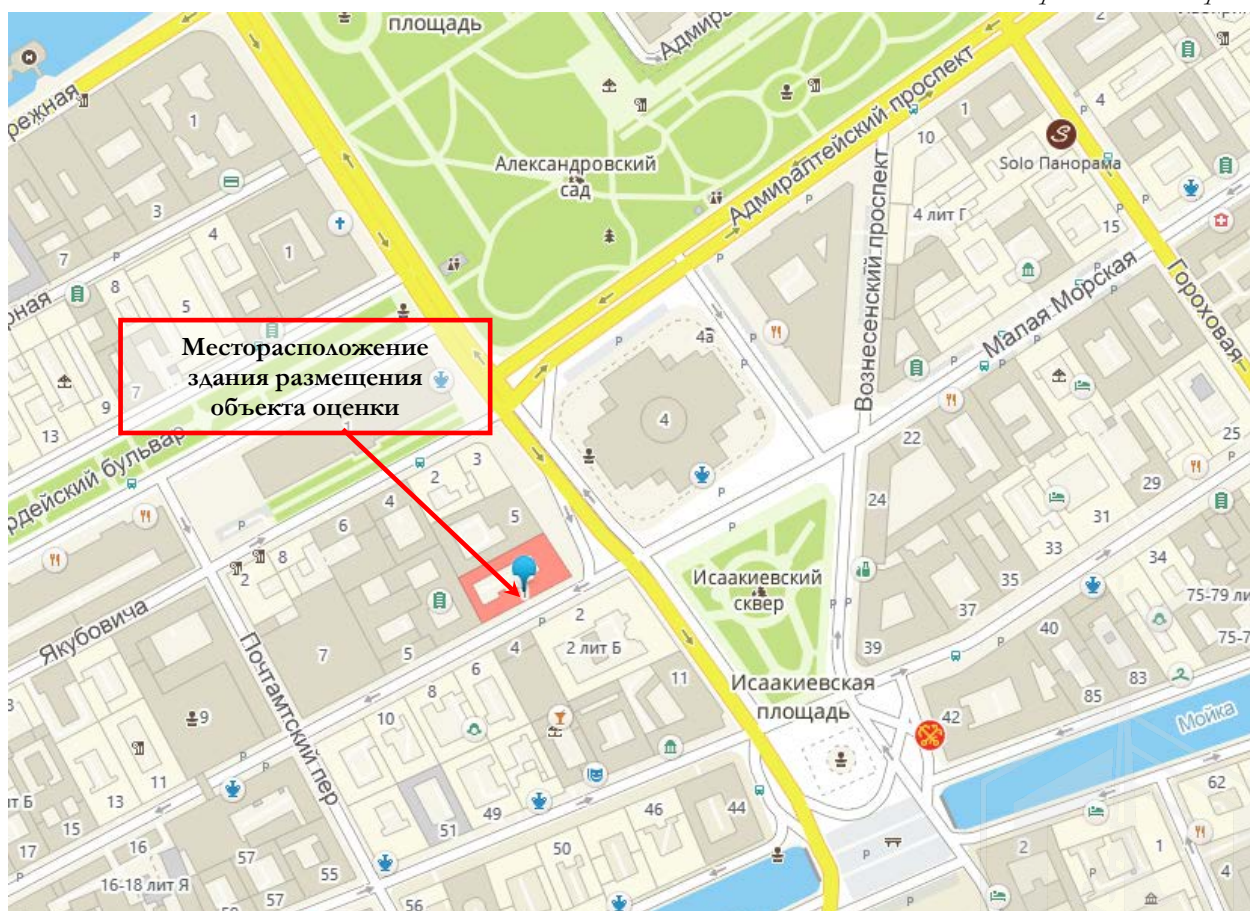
- 1.1. Дата проведения оценки: 17 ноября 2021 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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

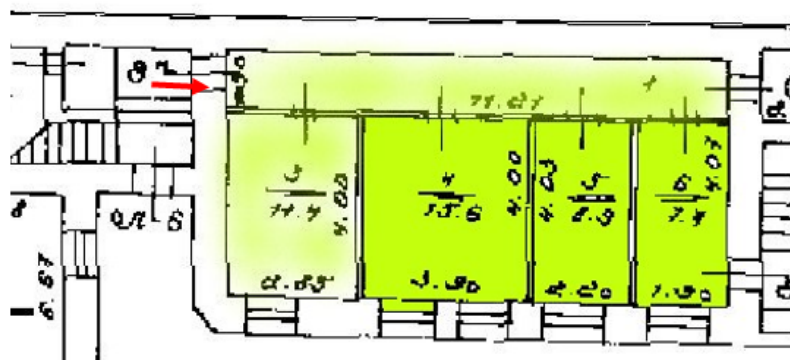
Кадастровый номер	78:32:0001092:1006
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1847
Год последнего кап. ремонта	нет данных
Этажность	7
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001092:1202
Общая площадь, кв. м	62,3
Занимаемый объектом этаж	цокольный с заглублением 0,30 м
Высота помещения	2,5
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	общий вход со двора (парадная жилого дома)
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация
Наличие перепланировок	визуально перепланировки не выявлены
Текущее использование	не используется, захламлено

План помещения

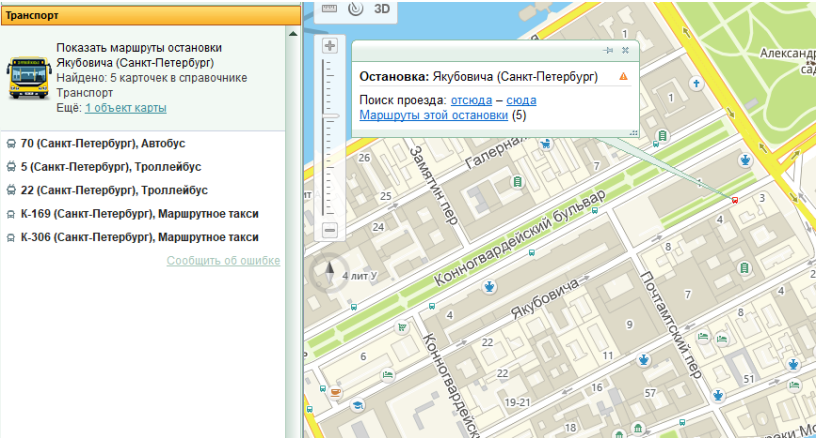
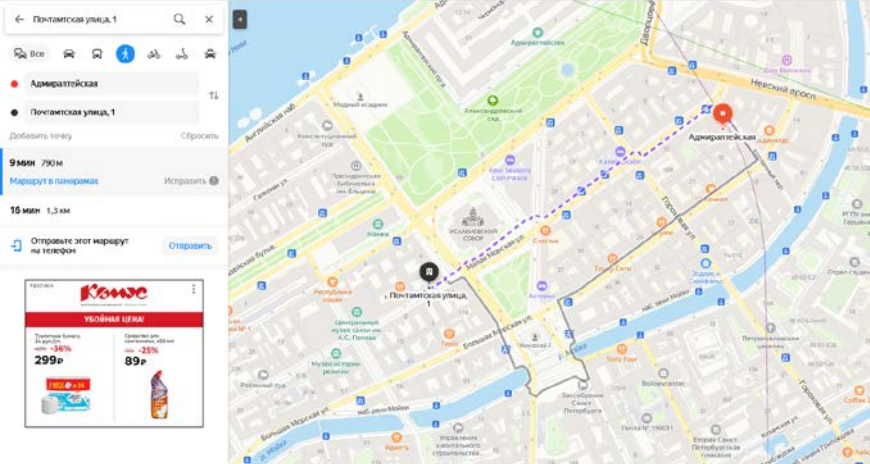


→ вход в Объект оценки (общий со двора)

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на углу Почтамтской улицы и улицы Исаакиевская площадь. Нижние этажи здания расположения, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (сеть кафе-кондитерских «Бизе», ресторан «Долма», ресторан «NoodMood» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (прокуратура г. Санкт-Петербурга, коллегия адвокатов «Невская» и другие). Помещения на верхних этажах используются как жилые.
Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется среднеэтажной жилой застройкой. Основу составляют 3-5 этажные здания исторической постройки XVIII-XX веков, некоторые из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Объект оценки расположен в ядре исторического центра Санкт-Петербурга, включенного ЮНЕСКО в Список всемирного наследия, в границах Адмиралтейского муниципального округа. Уникальность местоположения Объекта оценки обусловлена близостью таких знаковых памятников архитектуры и истории как Исаакиевский собор (расположен на против здания расположения Объекта оценки), Адмиралтейство, Зимний дворец (Государственный Эрмитаж), Дворцовая площадь, Юсуповский Дворец, Мариинский театр. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В частности, Объект оценки расположен в непосредственной близости от

¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/107039/summary/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

	Исаакиевского сквера, в шаговой доступности расположены: Александровский сад и другие скверы.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах.
Транспортная доступность	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Почтамтской улице характеризуется как низкая. Высокие пешеходные и транспортные потоки характерны прилегающей улице – Адмиралтейский проспект.</p> <p>Ближайшая остановка наземного общественного транспорта «Якубовича» расположена на улице Якубовича на удалении около 250 м от Объекта оценки, где курсируют следующие автобусы, троллейбусы и маршрутные такси:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Адмиралтейская» расположена в 9 минутах пешком от Объекта оценки, согласно данным, Яндекс-карты.</p> 



2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 25.05.2021г. № б/н, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 17.03.2021 № 07-2122/21-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 1, литера А: относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом С.О. Китнера». Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Почтамтская ул., д. 1, литера А, пом. 8-Н, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: Объект расположен в здании, являющимся выявленным объектом культурного назначения «Дом С.О. Китнера», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Фотографии Объекта оценки

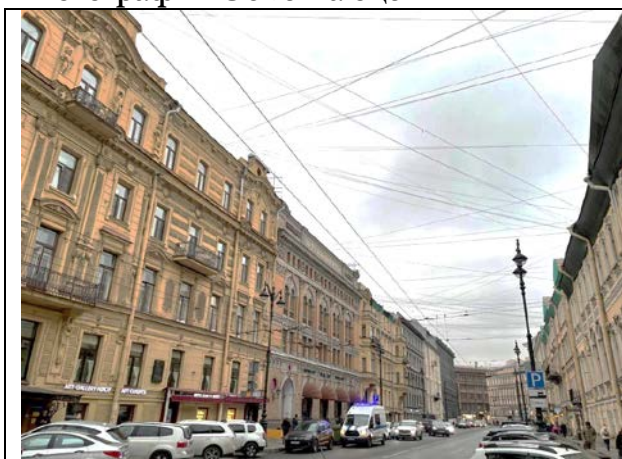


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Малая Морская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Малая Морская улица)

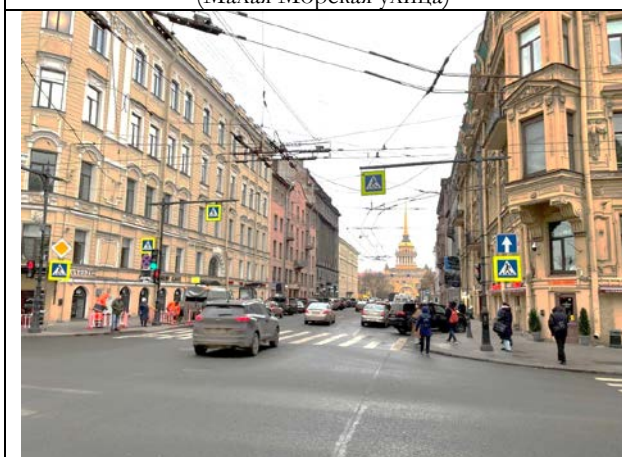


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гороховая улица)

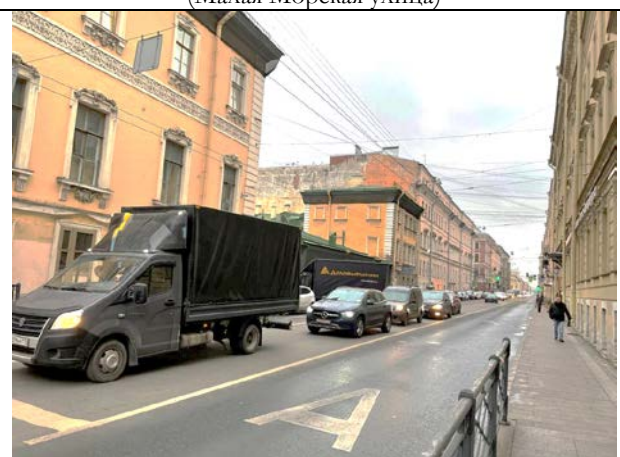


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гороховая улица)



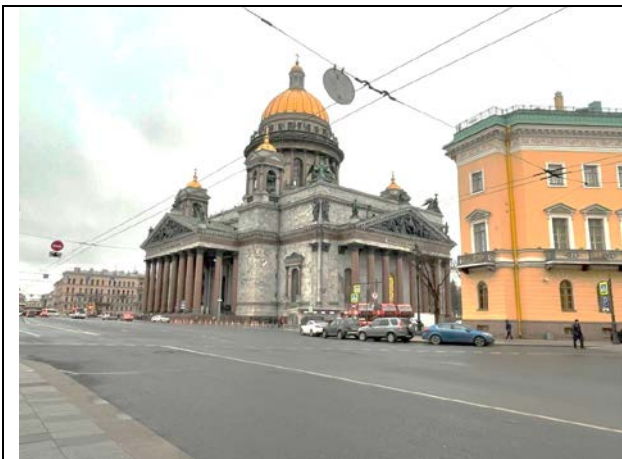


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Исаакиевская площадь)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Исаакиевская площадь)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Исаакиевская площадь)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Исаакиевская площадь)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Исаакиевская площадь)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Почтамтская улица)

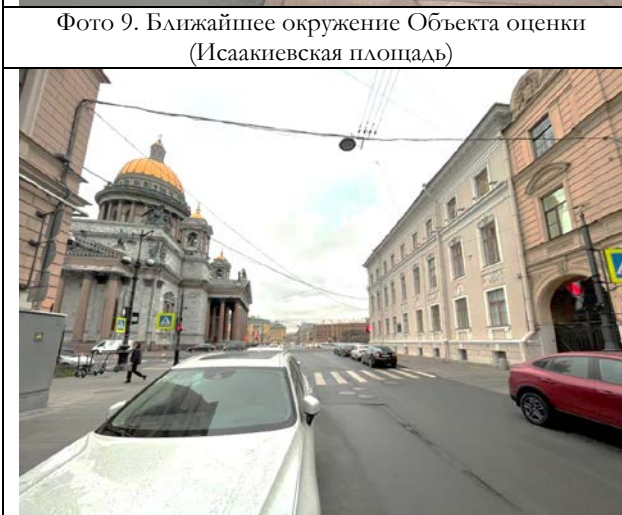


Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Почтамтская улица)



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Почтамтская улица)

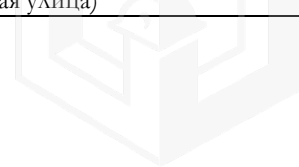




Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Почтамтская улица)



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)

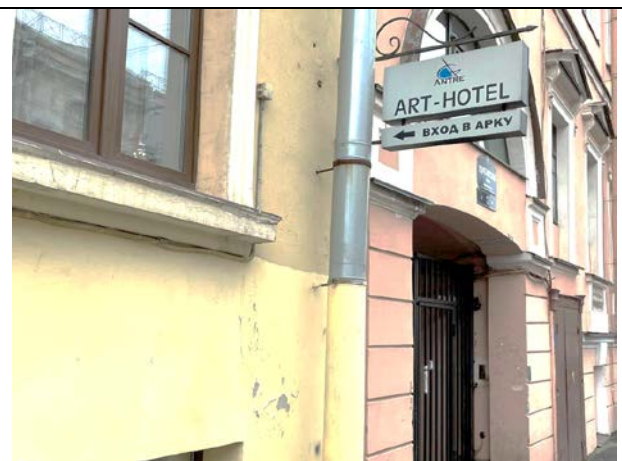


Фото 22. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Почтамтская улица)



Фото 23. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Почтамтская улица)



Фото 24. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Почтамтская улица)



Фото 25. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Почтамтская улица)



Фото 26. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Почтамтская улица)



Фото 27. Адрес Объекта оценки

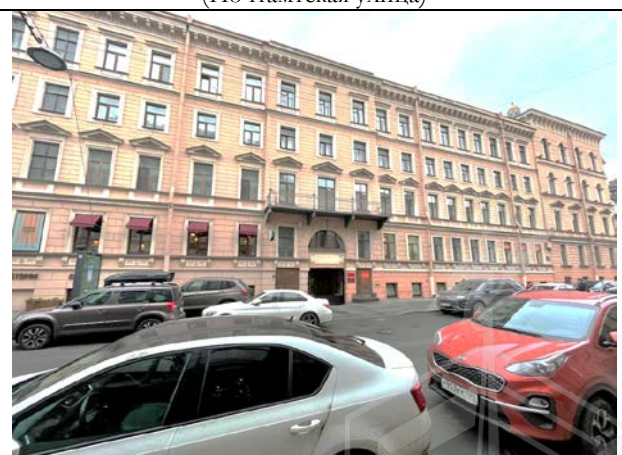


Фото 28. Вид здания расположения Объекта оценки





Фото 29. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 30. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 31. Внутри дворовая территория здания
расположения Объекта оценки



Фото 32. Внутри дворовая территория здания
расположения Объекта оценки



Фото 33. Входная группа Объекта оценки
(общий вход со двора)



Фото 34. Входная группа Объекта оценки
(общий вход со двора)

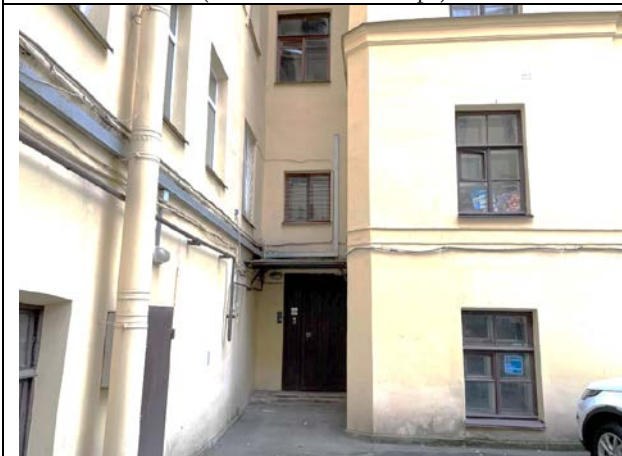


Фото 35. Входная группа Объекта оценки
(общий вход со двора)



Фото 36. Оконная группа Объекта оценки





Фото 37. Парадная жилого дома

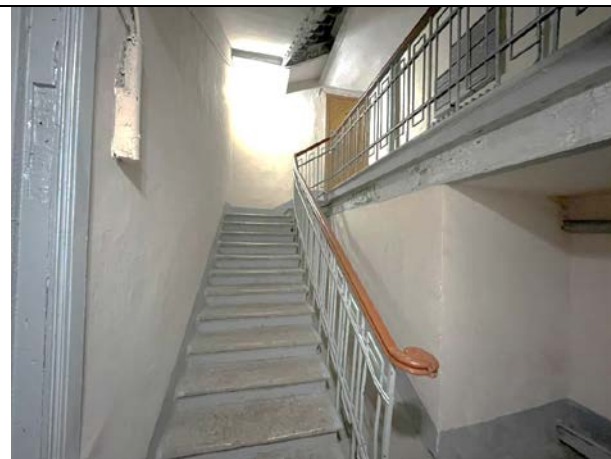


Фото 38. Лестничный проём парадной жилого дома
Объекта оценки



Фото 39. Лестничный проём парадной жилого дома
Объекта оценки



Фото 40. Входная группа Объекта оценки
(общий вход со двора)



Фото 41. Входная группа Объекта оценки
(общий вход со двора)



Фото 42. Входная группа Объекта оценки
(общий вход со двора)

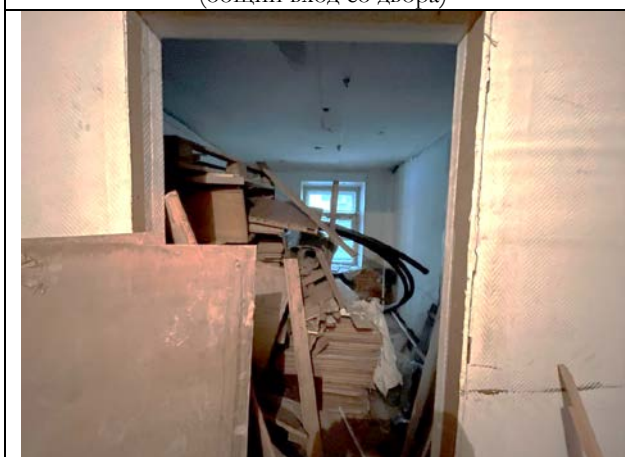


Фото 43. Типичное состояние Объекта оценки

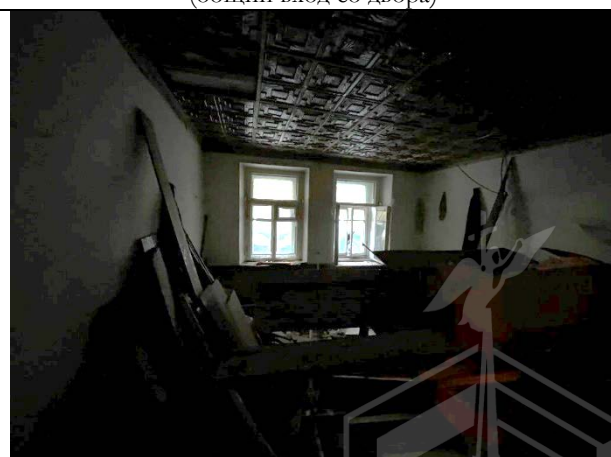


Фото 44. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 45. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 46. Типичное состояние Объекта оценки

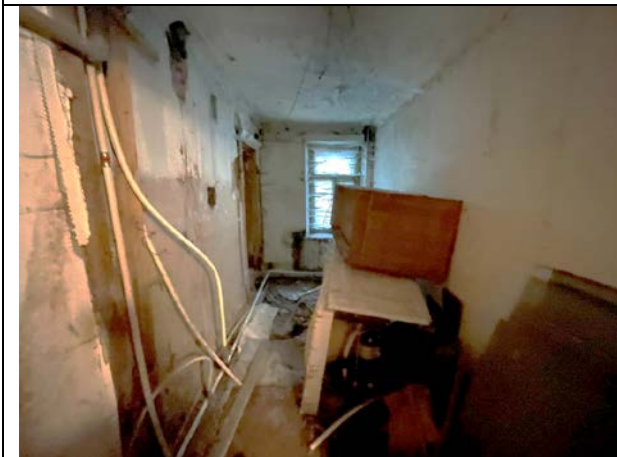


Фото 47. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 48. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 49. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 50. Типичное состояние Объекта оценки

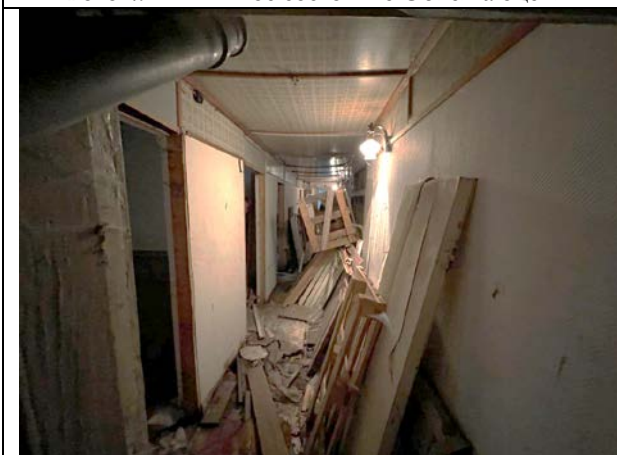


Фото 51. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 52. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 53. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 54. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 55. Вторая входная группа Объекта оценки
(общий вход со двора)



Фото 56. Вторая входная группа Объекта оценки
(общий вход со двора)



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 17 «ноября» 2021 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, улица Почтамтская, дом 1, литера А, помещение 8-Н
2. Данные по помещению:

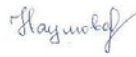
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001092:1202	62,3	цокольный	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход со двора (парадная жилого дома);
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, захламлено;
- Наличие перепланировок: 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 8-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга, на Почтамтской улице в доме № 1, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный. Площадь составляет 62,3 кв. м. Имеется общий вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Элементы благоустройства – электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Почтамтской улице характеризуется как низкая. Высокие пешеходные и транспортные потоки характерны прилегающей улице – Адмиралтейский проспект.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на углу Почтамтской улицы и улицы Исаакиевская площадь. Нижние этажи здания расположения, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (сеть кафе-кондитерских «Бизе», ресторан «Долма», ресторан «NoodMood» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (прокуратура г. Санкт-Петербурга, коллегия адвокатов «Невская» и другие. Помещения на верхних этажах используются как жилые.

Учитывая вышесказанное, а именно внутриквартальное локальное местоположение, а также характеристики самого помещения, в частности: цокольный этаж расположения и наличие общего входа со двора, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного (универсального) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	6 250 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	100 321
Диапазон стоимости, руб.	5 625 000 – 6 875 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	5 208 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	83 601

