

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 23, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 358,9 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001177:2357, цокольный этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 22.09.2022.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

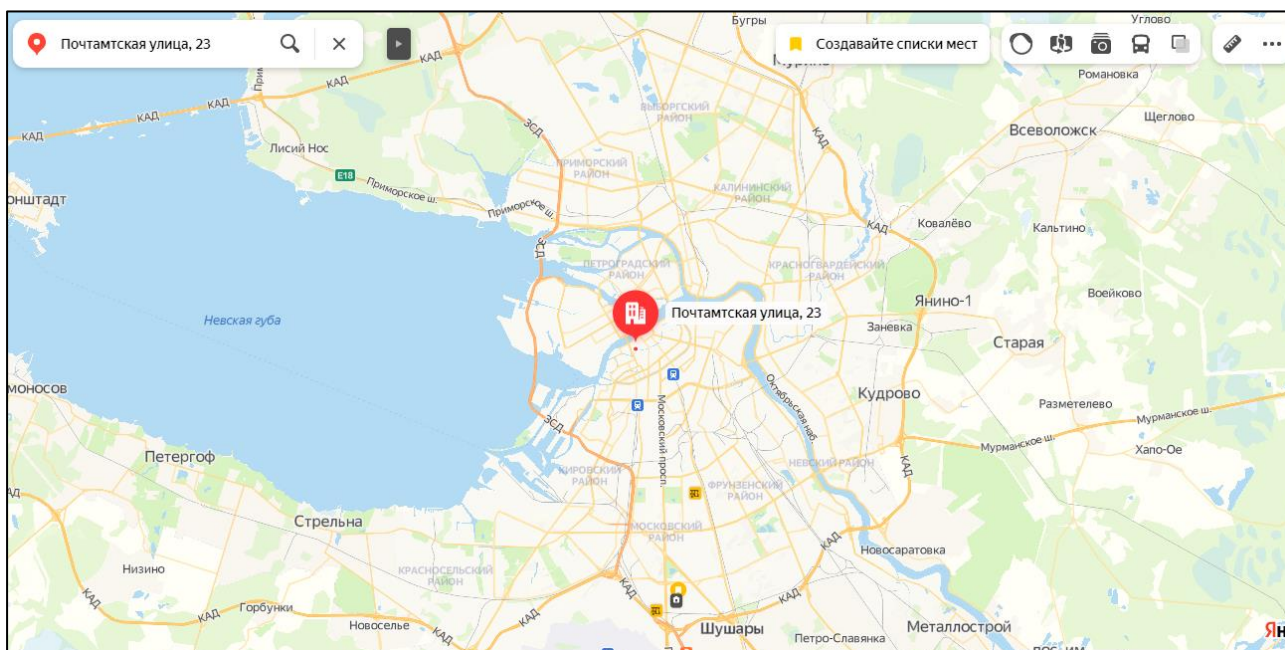


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

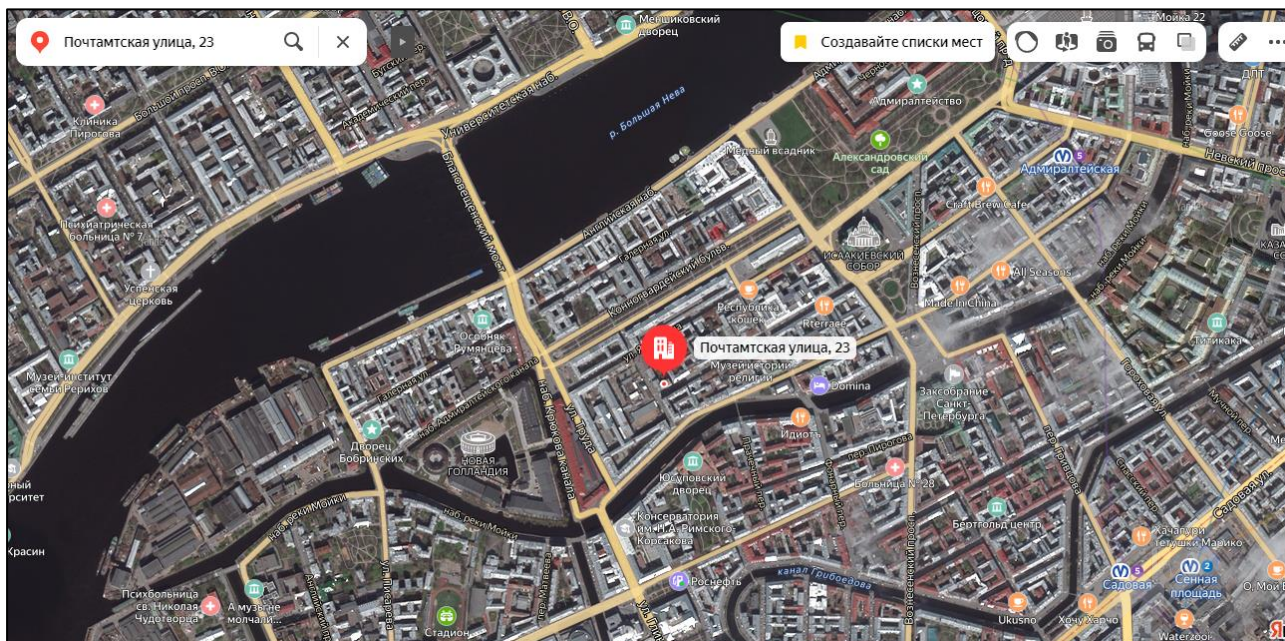


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	358,9 кв. м
Кадастровый номер	78:32:0001177:2357
Кадастровая стоимость, руб.	43 776 234,24
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	121 973,35
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Цокольный этаж
Высота помещения	2,88 м, заглубление 0,88 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность 78:32:0001177:2357-78/030/2019-1 от 30.12.2019
Вход	2 общих со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы водоснабжения, электроснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены.
Состояние объекта	Неудовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Помещение

Дата обновления информации: 21.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001177:2357
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Адмиралтейский округ, Почтамтская улица, дом 23, литера А, помещение 1-Н
Площадь, кв.м	358.9
Назначение	Нежилое
Этаж	Цокольный этаж

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	43776234.24
Дата определения	25.11.2019
Дата внесения	09.12.2019

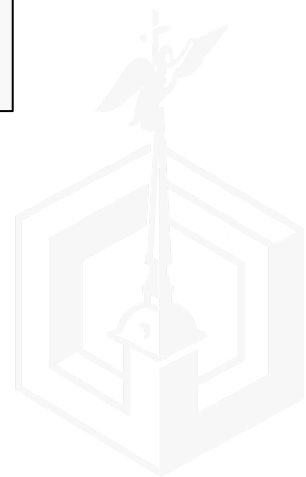
Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:32:1177:6:25:2001
-------------------	----------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:32:0001177:2357-78/030/2019-1 от 30.12.2019
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



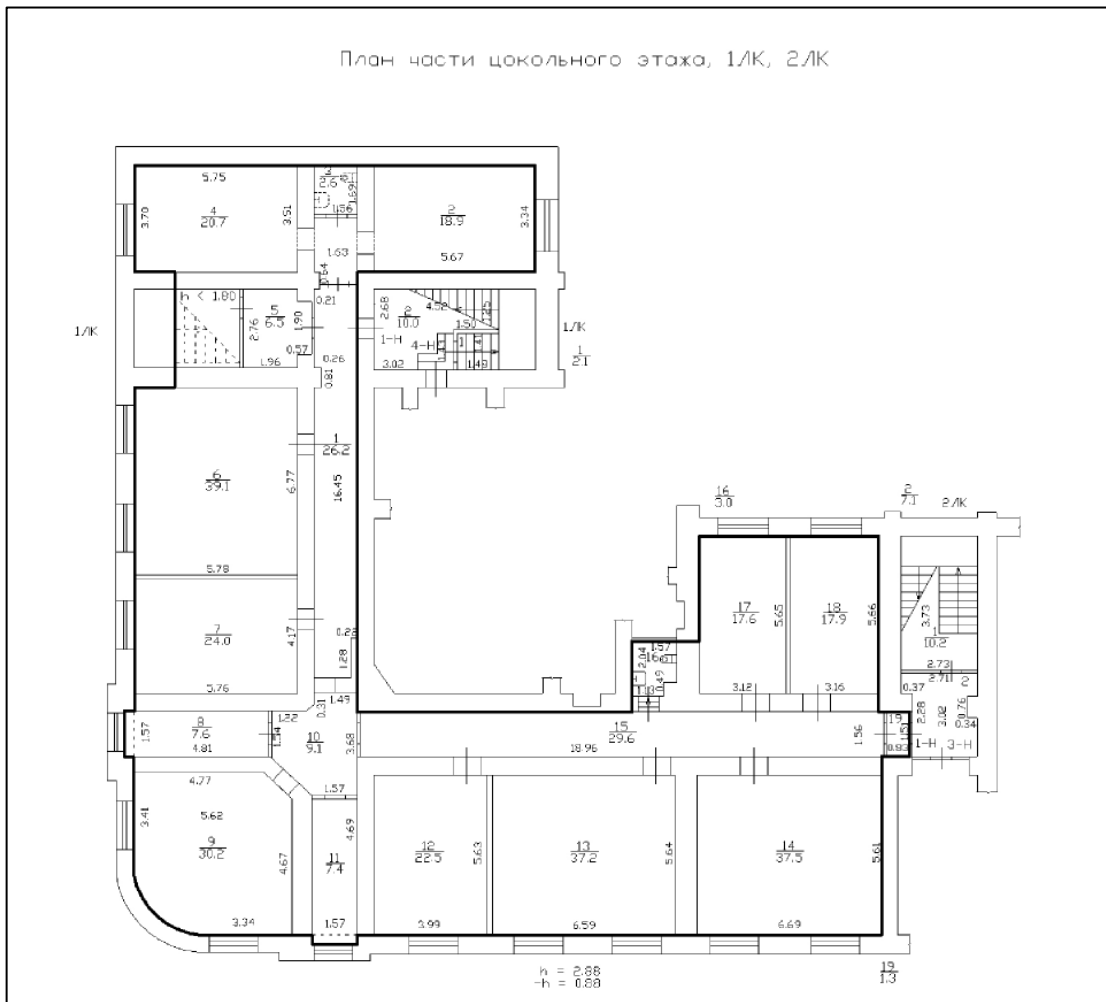


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

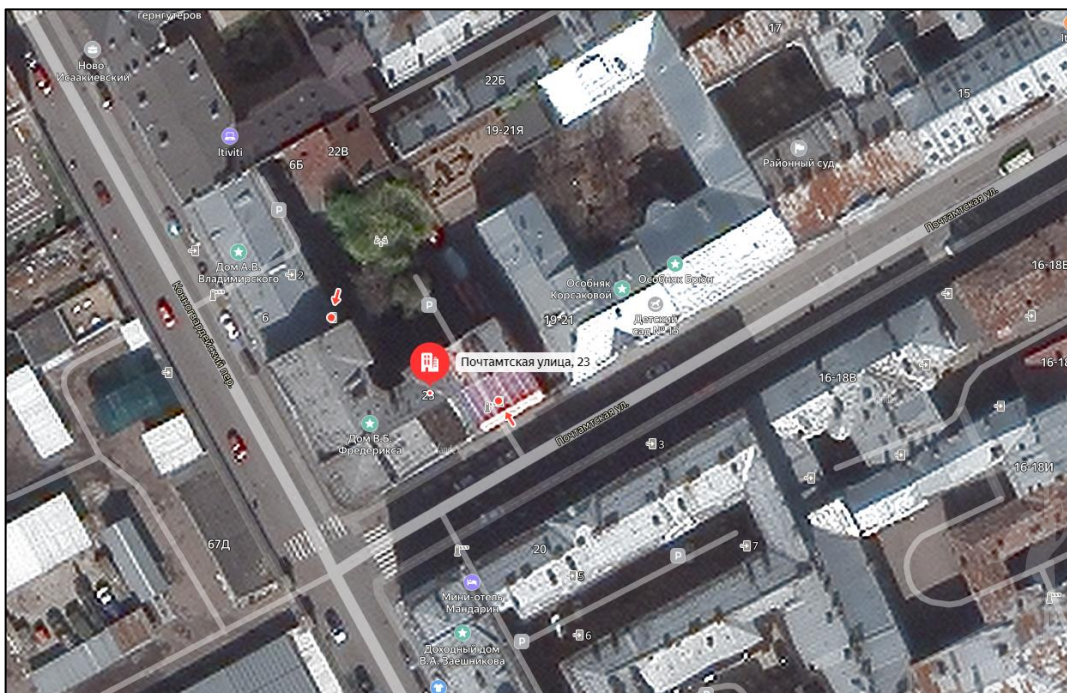


Рисунок 5. Расположение здания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: отели, рестораны, детские сады, музеи, магазины продуктов и одежды, в пешей доступности расположен Красногвардейский бульвар и Исаакиевский сквер.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии 100 м от крупной транспортной магистрали Большая Морская улица.

Ближайшая станция метро «Адмиралтейская» располагается в 15 минутах (1210 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 07.04.2022 г. № КУВИ-001/2022-51277911 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-5856/21-0-1 от 22.07.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Адмиралтейский округ, Почтамтская улица, дом 23, 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)).

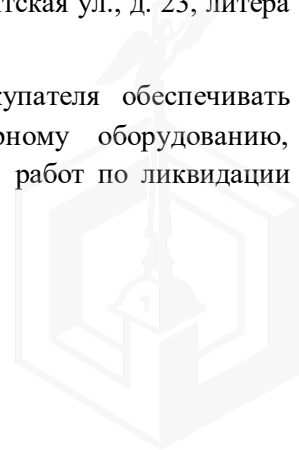
Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.02.2021) "О границах объединенных зон охраны объектов 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".

Согласно Распоряжению КИО, г. Санкт-Петербурга № 2075-РЗ от 18.08.2022 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Почтамтская ул., д. 23, литера А, пом. 1-Н»:

Подлежит включению в договор купли-продажи: 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 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 3 – Арка во внутренний двор здания



Фото № 4 – Внутренний двор



Фото № 5 – Адресный указатель



Фото № 6 – Вход в здание, где расположен объект оценки





Фото № 7 – Подъезд



Фото № 8 – Дверь в помещении



Фото № 9 – Внутреннее состояние



Фото № 10 – Внутреннее состояние



Фото № 11 – Внутреннее состояние



Фото № 12 – Внутреннее состояние





Фото № 13 – Внутреннее состояние



Фото № 14 – Внутреннее состояние



Фото № 15 – Внутреннее состояние



Фото № 16 – Внутреннее состояние



Фото № 17 – Внутреннее состояние




Фото № 18 – Внутреннее состояние



АКТ

**контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 23, литера А, помещение 1-Н**

Параметр	Значение
Объект оценки	Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 23, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 358,9 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001177:2357, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 22.09.2022, при дневном освещении.
Вход	2 общих со двора
Высота помещения	По результатам осмотра, установлено что высота потолка около 2,88 м, заглубление 0,88 м
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, теплоснабжения, канализации, водоснабжения
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены.
Состояние объекта	Неудовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А. С.
Подпись	
Дата	22.09.2022



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

В связи с тем, что 21.09.2022 была объявлена частичная мобилизация указом Президента РФ от 21.09.2022 N 647 "Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации", оценка проводится в условиях неопределенности, поскольку данная ситуация может оказывать влияние на экономику страны и на рынок недвижимости в частности.

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 23, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 358,9 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001177:2357, цокольный этаж	35 293	12 666 667	42 352	15 200 000
Итого:	35 293	12 666 667	42 352	15 200 000

