

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу:
г. Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 1, литера А,
помещение 3-Н, общая площадь 49,1 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001092:1178,
1 этаж**

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 23.11.2022 г.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

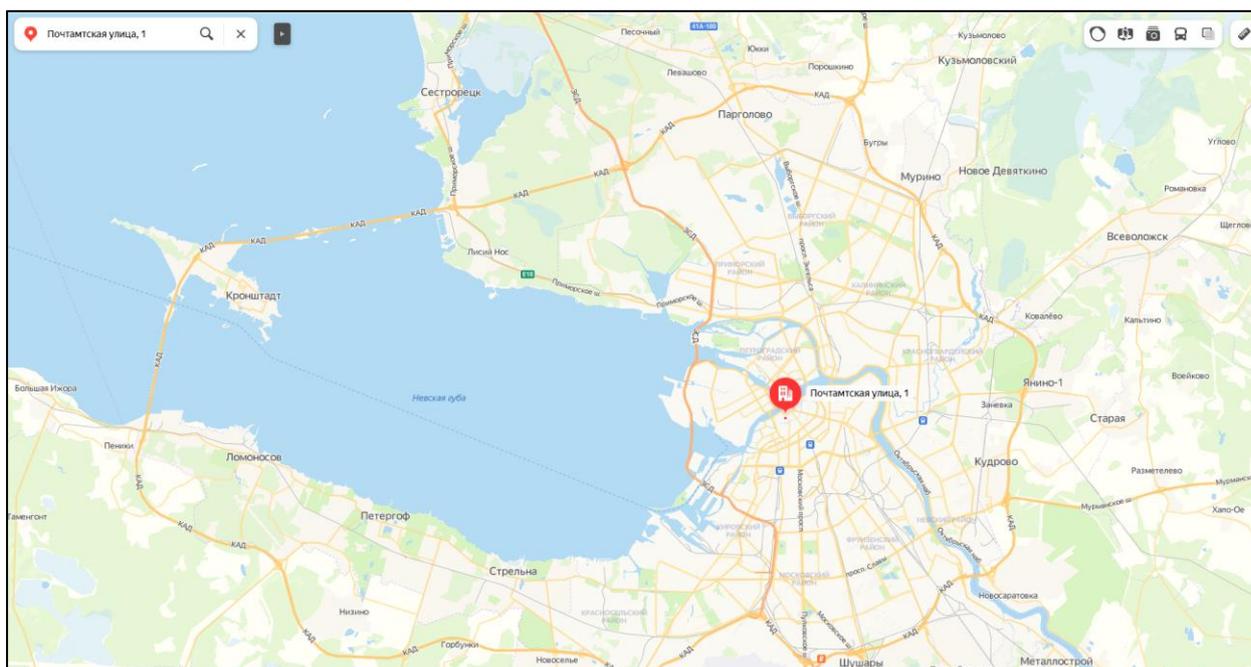


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

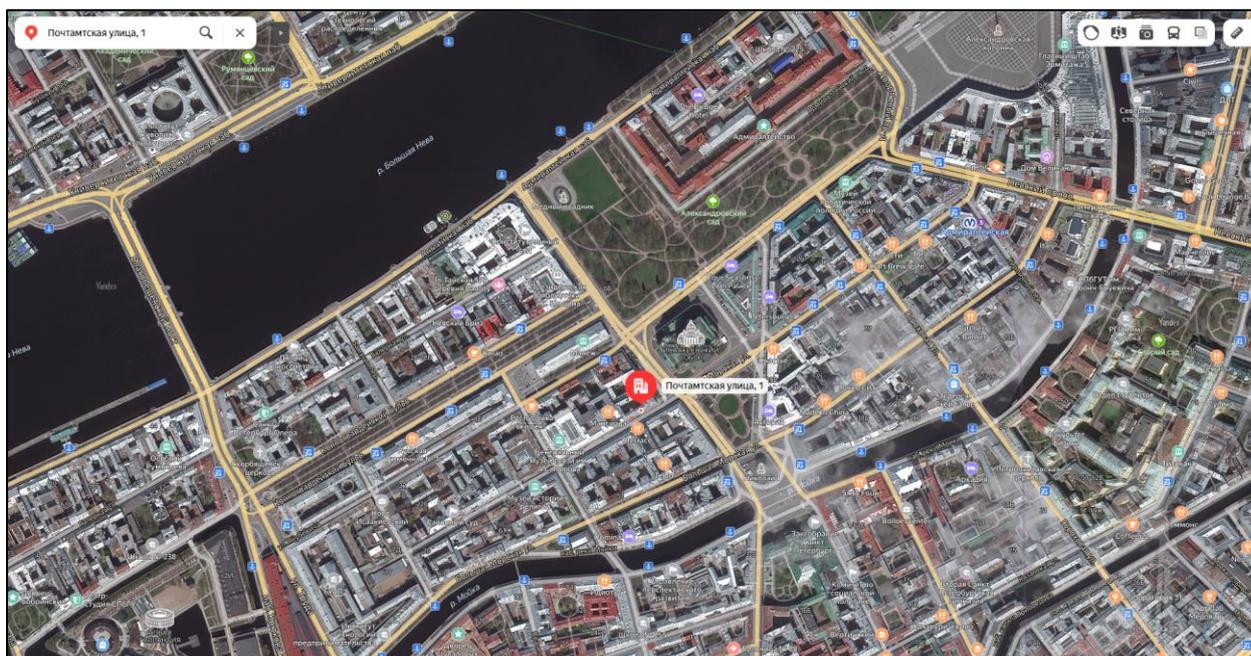


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	49,1 кв. м
Кадастровый номер	78:32:0001092:1178
Кадастровая стоимость, руб.	8 626 058,43
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	174 616
Наименование	Офис
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения, м	2,36/2,31/1,66
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № № 78:32:0001092:1178-78/011/2021-1 от 19.08.2021
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация, вентиляции
Наличие перепланировок	Выявлены перепланировки: оконный проем в ч. п. 2 заложен, перегородка в ч. п. 2 частично демонтирована. Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. В помещении проходят транзитные трубы

Помещение

Дата обновления информации: 26.04.2022

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001092:1178
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г. Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 1, литера А, помещение 3-Н
Площадь, кв.м	49.1
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	8626058.43
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:1092:2:2:6
-------------------	---------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:32:0001092:1178-78/011/2021-1 от 19.08.2021
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



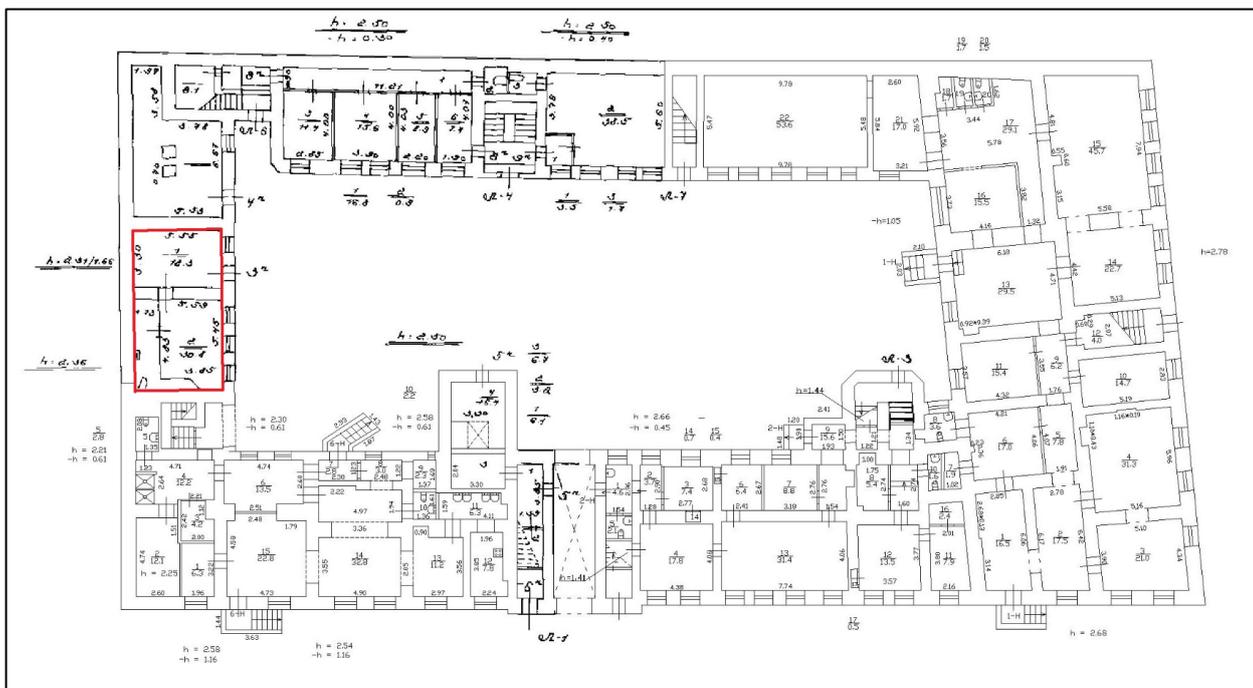


Рисунок 4. Расположение оцениваемого объекта на плане этажа

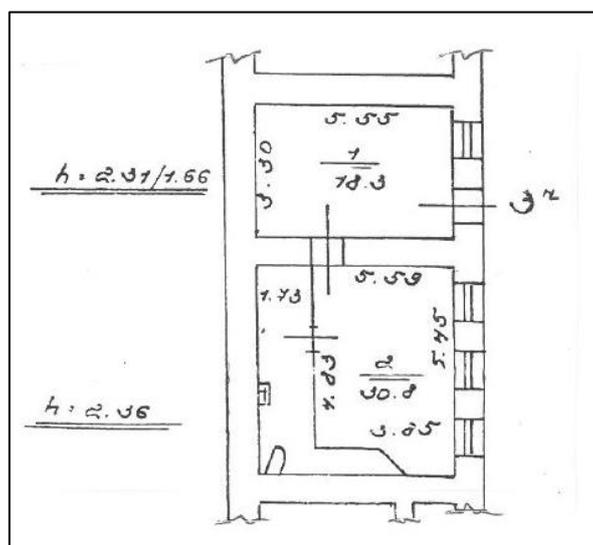


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



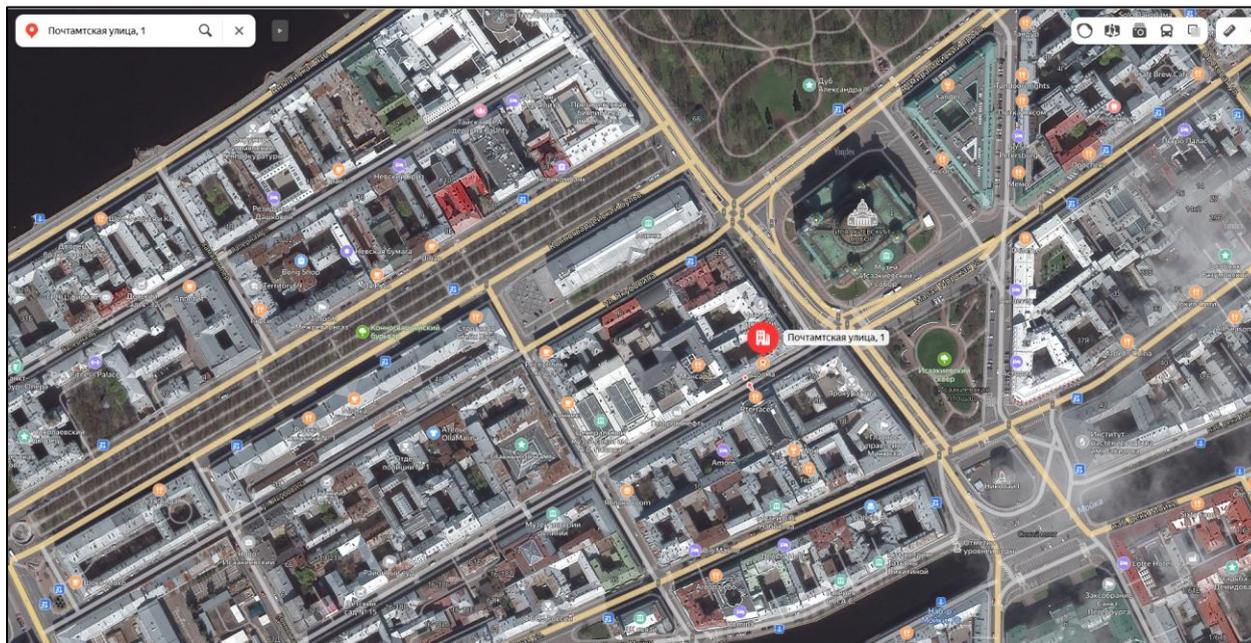


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: продуктовый магазин, гостиница, Институт истории искусств, Прокуратура, Главное управление Минюста, Исаакиевский собор, Музей связи им. Попова А. С., Представительство музея кошки, а также другие объекты.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи крупной транспортной магистрали – Невском проспекте, расстояние до которого – около 700 м.

Ближайшая станция метро «Адмиралтейская» располагается на расстоянии 9 минут (760 м) пешеходной доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН объект по адресу 190000, г. Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 1, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 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.

Согласно Распоряжению КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда» имеются обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объектов: Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «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».

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Вход во двор



Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Дворовая территория



Фото № 5 – Вход в помещение (отдельный со двора)



Фото № 6 – Расположение окон





Фото № 7 – – Внутреннее состояние помещения



Фото № 8 – – Внутреннее состояние помещения



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения

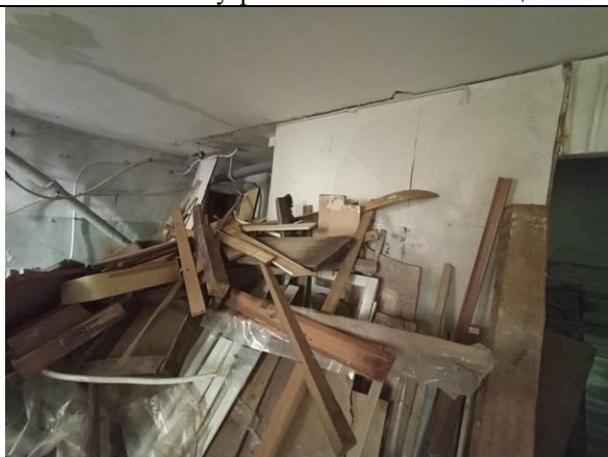


Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения

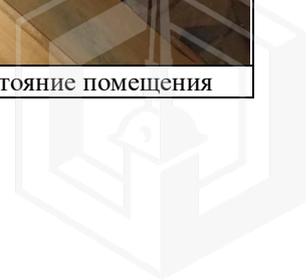




Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, г. Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 1, литера А,
помещение 3-Н, общая площадь 49,1 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001092:1178,
1 этаж

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 1, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 49,1 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001092:1178, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 23.11.2022, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация, вентиляции
Наличие перепланировок	Выявлены перепланировки: оконный проем в ч. п. 2 заложен, перегородка в ч. п. 2 частично демонтирована. Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламено. В помещении проходят транзитные трубы

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А. С.
Подпись	
Дата	23.11.2022



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 округленно
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург Почтамтская улица, дом 1, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 49,1 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001092:1178, 1 этаж	92 329	4 530 000	110 713	5 436 000
Итого:	92 329	4 530 000	110 713	5 436 000

