

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,  
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 10,  
литера А, помещение 13-Н общая площадь 5,2 кв. м, кадастровый номер  
78:32:0001179:1329, цокольный этаж**

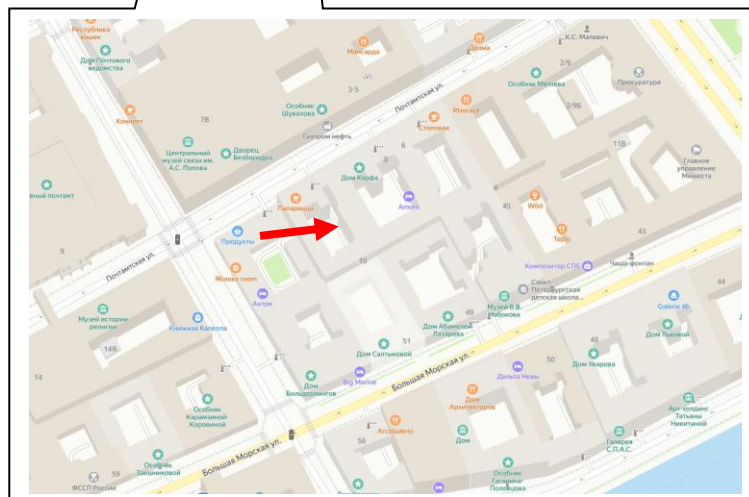
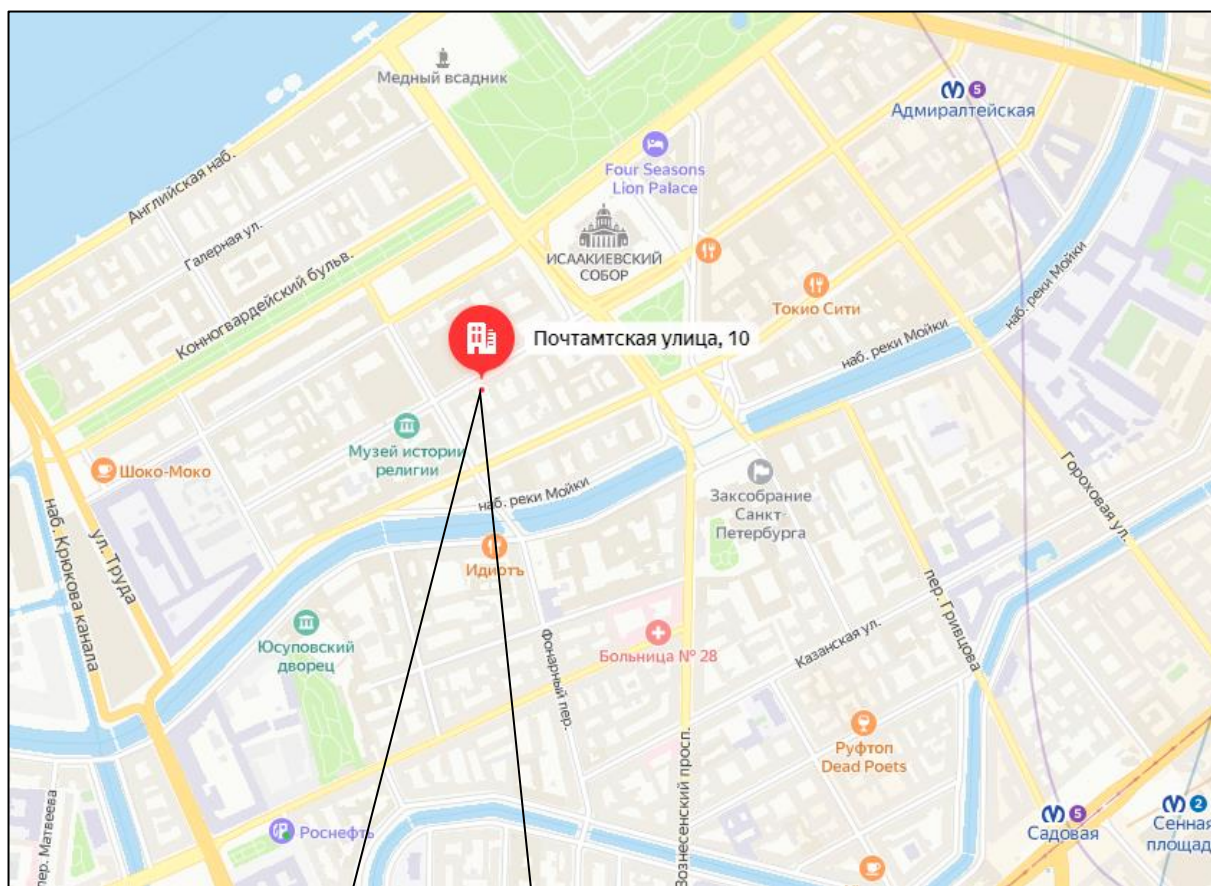
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 16.03.2023
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

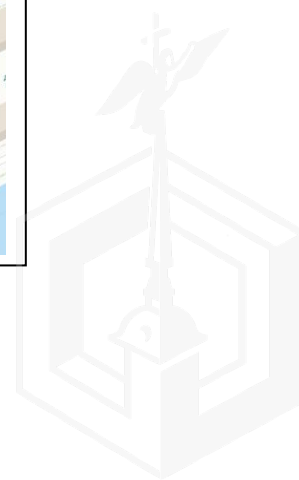
**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,  
Почтамтская улица, дом 10, литера А, помещение 13-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1. Локальное местоположение*

**→** – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный жилой дом
Кадастровый номер	78:32:0001179:1073
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	2 003,8 кв.м - по данным Росреестра ( <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> )
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1798 ( <a href="https://pkk.rosreestr.ru/">https://pkk.rosreestr.ru/</a> )
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	4
Наличие подвала/цоколя	Подвал, цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение – по данным сайта <a href="https://gorod.gov.spb.ru/">https://gorod.gov.spb.ru/</a>

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 10, литера А, помещение 13-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001179:1329
Общая площадь, кв. м	5,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь
Состояние	Неудовлетворительное (в помещении установлены деревянные распорки)
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м	2,4 м – по данным Выписки из ЕГРН
Инженерные коммуникации	Теплоснабжение, элементы электроснабжения и канализации, <sup>1</sup> В помещении проходят транзитные трубы
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

<sup>1</sup>Наличие теплоснабжения и элементов канализации установлено согласно данным Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 03.08.2022. Согласно данным визуального осмотра также установлено наличие элементов электроснабжения. Таким образом, рассматриваемое помещение обеспечено электроснабжением, канализацией и теплоснабжением.

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. Внешние границы объекта не изменены.
План объекта оценки	

### 2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Почтамтской ул., Исаакиевской площадью, Почтамтским пер. и Большой Морской ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Прокуратура Санкт-Петербурга, Главное управление Минюста РФ по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, Исаакиевский сквер, Исаакиевский собор, Александровский сад, различные гостиницы и хостелы, кафе, рестораны и заведения общественного питания: «Папарацци», «Яблоко гоом», «Мансарда», «Rterrace», «Wod», «Терло» и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная во дворе возле здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Почтамтской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,9 км до ст. м. «Адмиралтейская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,25 км до остановки общественного транспорта «ДК Связи». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 3, 22, 27
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-75155676 от 18.05.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 074-1688/22-0-1 от 24.05.2022 объект по адресу: 190000, г. Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 10, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Сиверсов».

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 Письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ 130-7001 от 23.06.2022, объект недвижимости расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Почтамтская ул., д. 10, лит. А, пом. 13-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1964-РЗ от 09.08.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Почтамтская ул., д. 10, лит. А, пом. 13-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

- Объект относится к числу выявленных объектом культурного наследия «Дом Сиверсов», 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»;
- 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.

#### 2.3.4. Фотографии объекта:

	
<p>Фото 1</p>	<p>Фото 2</p>
<p>Подъездные пути и ближайшее окружение</p>	<p>Подъездные пути и ближайшее окружение</p>
	
<p>Фото 3</p>	<p>Фото 4</p>
<p>Фасад здания</p>	<p>Адресный указатель</p>



Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Двор



Фото 7

Фасад дома со двора



Фото 8

Фасад дома со двора



Фото 9

Отдельный вход со двора



Фото 10

Вид помещения 13-Н





Фото 11

Вид помещения 13-Н



Фото 12

Вид помещения 13-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещений от «16» марта 2023 г.

1. Адрес объектов: г. Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 10, литера А, пом. 13-Н.

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
13-Н	цокольный	5,2	не используется	неудовлетворительное	отдельный со двора	+	+	-	+

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. Внешние границы объекта не изменены.

Визуально выявлены элементы электроснабжения. В помещении установлены деревянные распорки. В помещении проходят транзитные трубы.

	Представитель ООО «Городской центр оценки»
Должность	Помощник специалиста-оценщика
ФИО	Дементьева Т. И.
Подпись	
Контакты	телефон/факс (812) 334-48-02 (03) e-mail: info@gzo-spb.ru

<sup>1</sup> «Евростандарт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и(или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

«Отличное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

«Нормальное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

«Удовлетворительное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и впадины; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

«Неудовлетворительно (требует ремонта)» - объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«Под чистовую отделку» - сюда входят работы по зачистке и шпаклевке стен, штукатурка, заливка и выравнивание полов, разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.

«Без отделки» - разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.



#### 2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – отдельный со двора;
3. Состояние помещения –неудовлетворительное (установлены деревянные распорки);
4. Расположение в цоколе многоквартирного дома;
5. Небольшая площадь помещения - 5,2 кв. м;
6. Отсутствие оконных проемов;
7. Обеспеченность объекта электроснабжением, канализацией и теплоснабжением.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения складского назначения.

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	280 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	53 846
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	233 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	44 872

В связи с трудной политической обстановкой, которая происходит сейчас на фоне конфликта с Украиной, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, что создает неопределенность, обусловленную нестабильностью экономики и повышением уровня сложности прогнозирования и, как следствие, повышением рисков. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

