

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

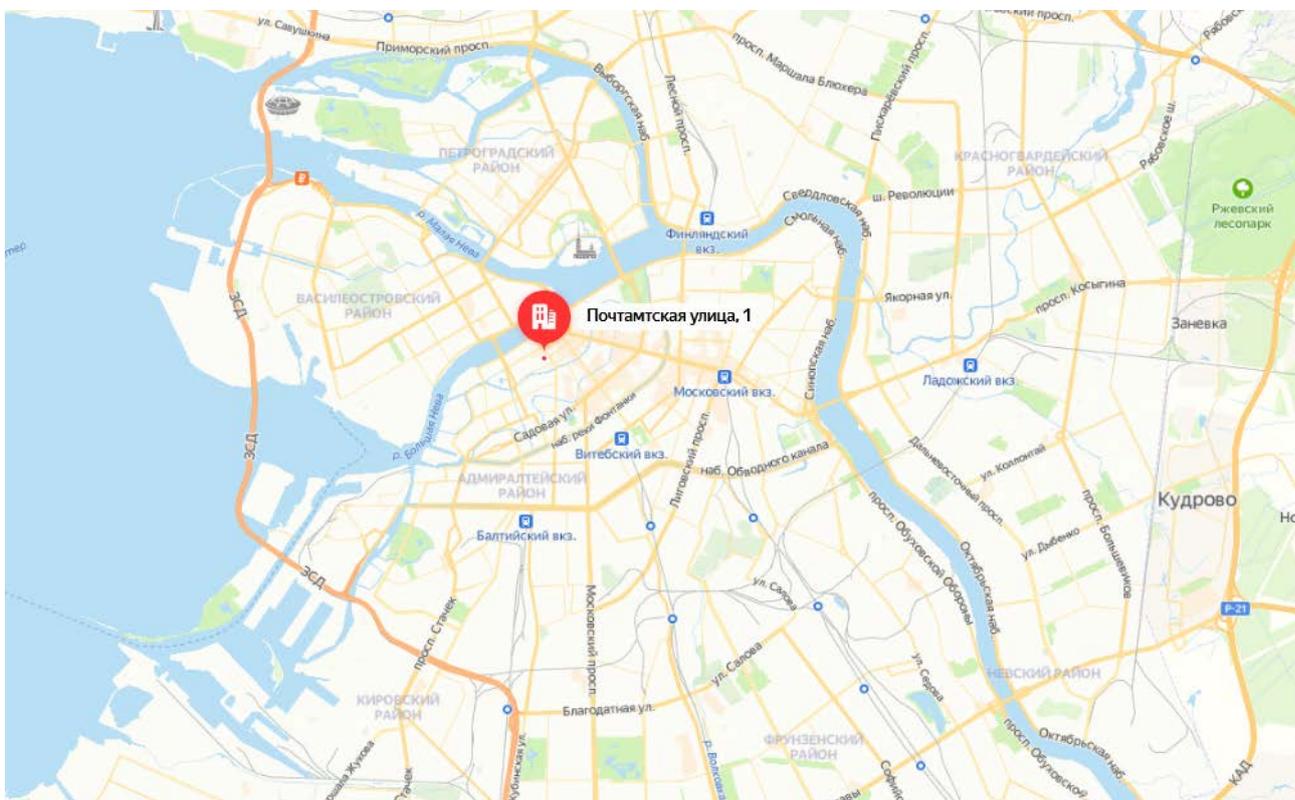
Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 1, литера А, помещение 7-Н

1. Данные об отчете

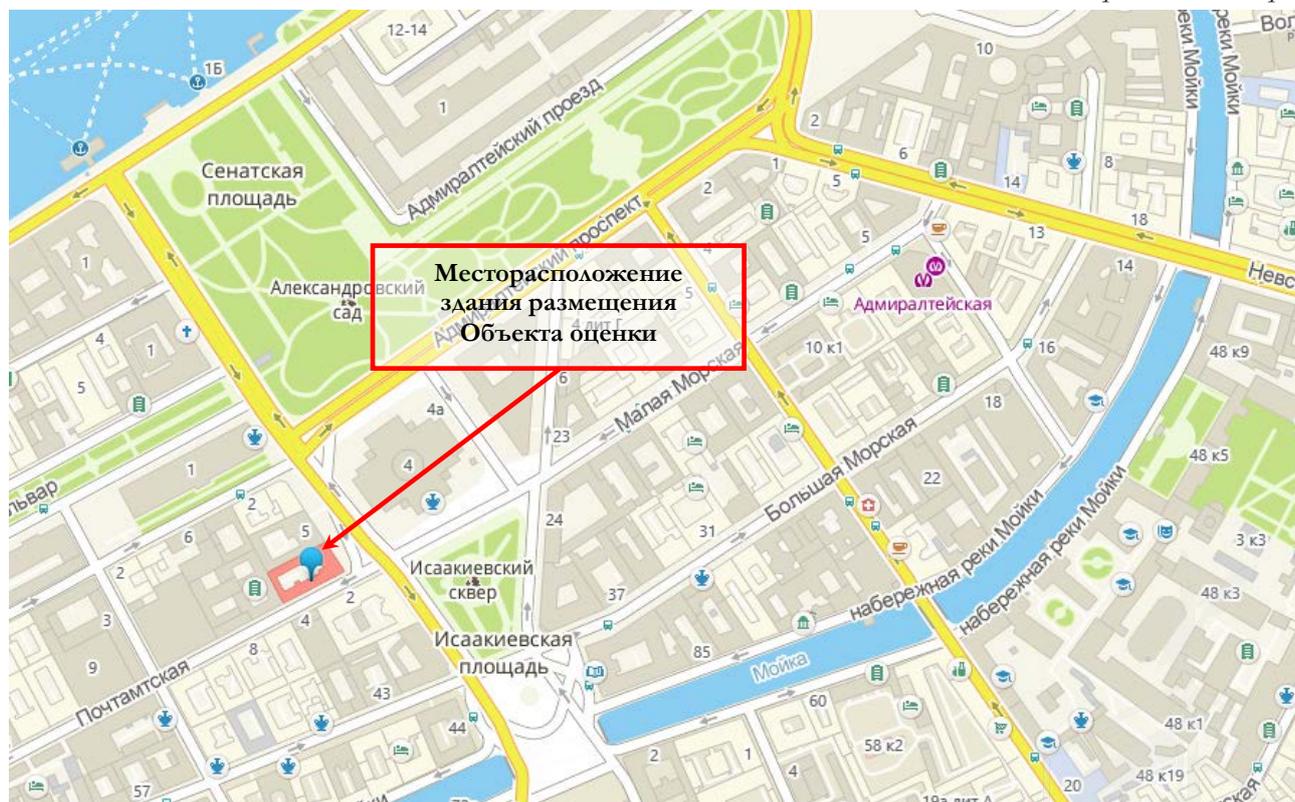
- 1.1. Дата проведения оценки: 17 ноября 2022 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

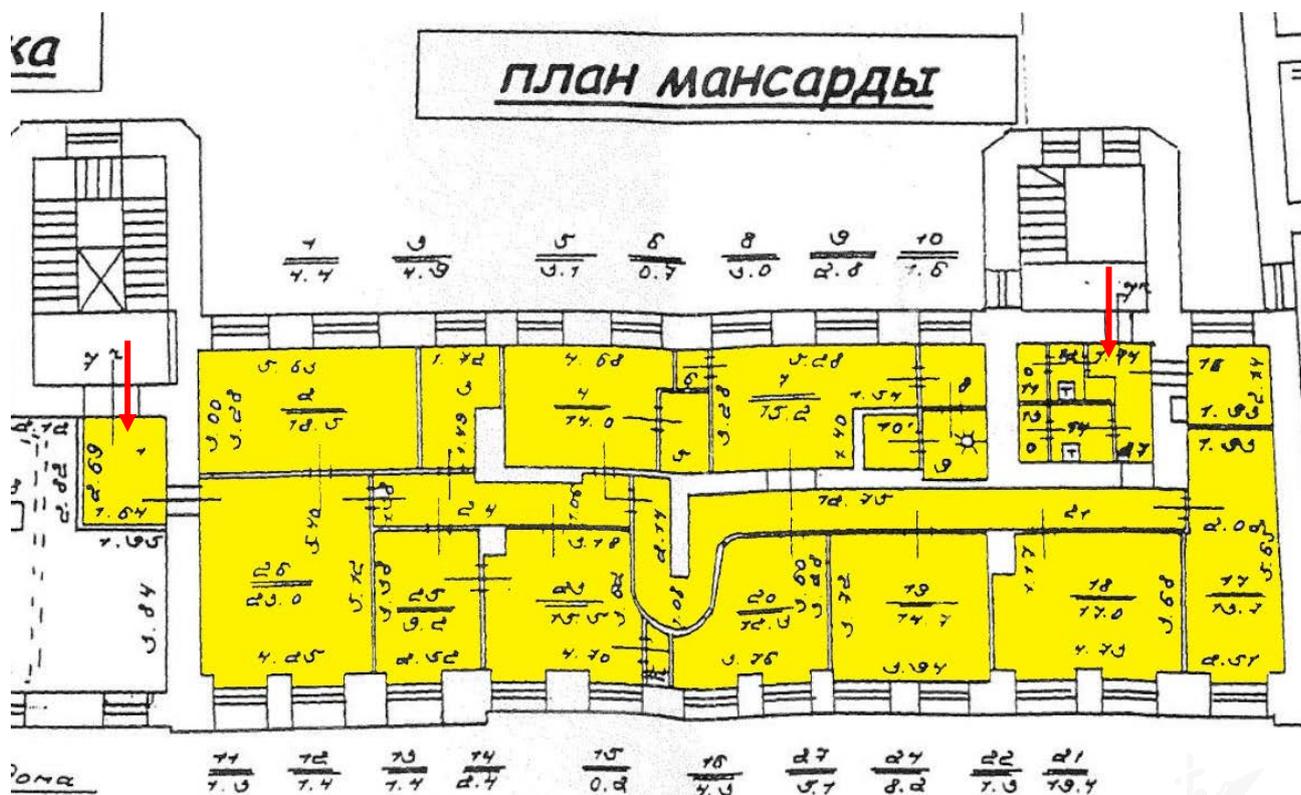
## 2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки<sup>1</sup>

Кадастровый номер	78:32:0001092:1006
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1847
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	5 573
Этажность	7
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001092:1199
Общая площадь, кв. м	218,6
Занимаемый объектом этаж	мансарда (есть лифт)
Высота помещения, м.	3 (согласно данным, Приложения 2 к Протоколу №18 заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осматриваемых объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге «КИО Санкт-Петербурга»)
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	1 общий вход с улицы, 1 общий вход со двора
Инженерные коммуникации	визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено
Наличие перепланировок	согласно Акту обследования от 14.09.2022 г. визуальной перепланировки не выявлены

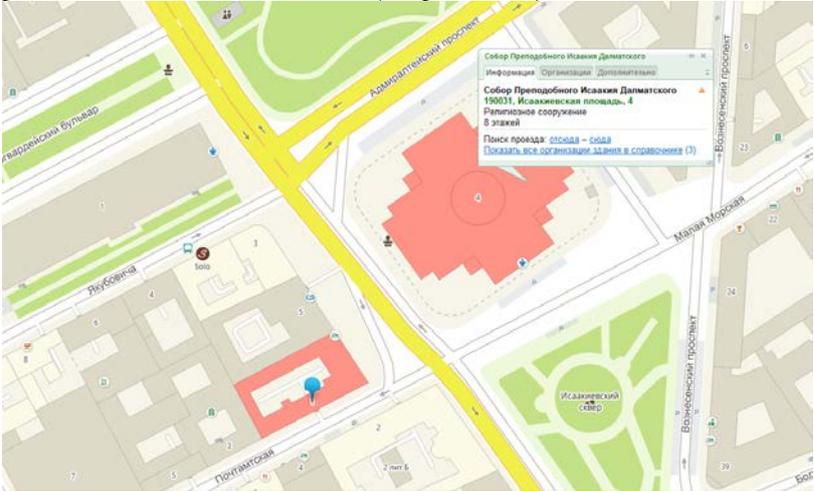
План помещения



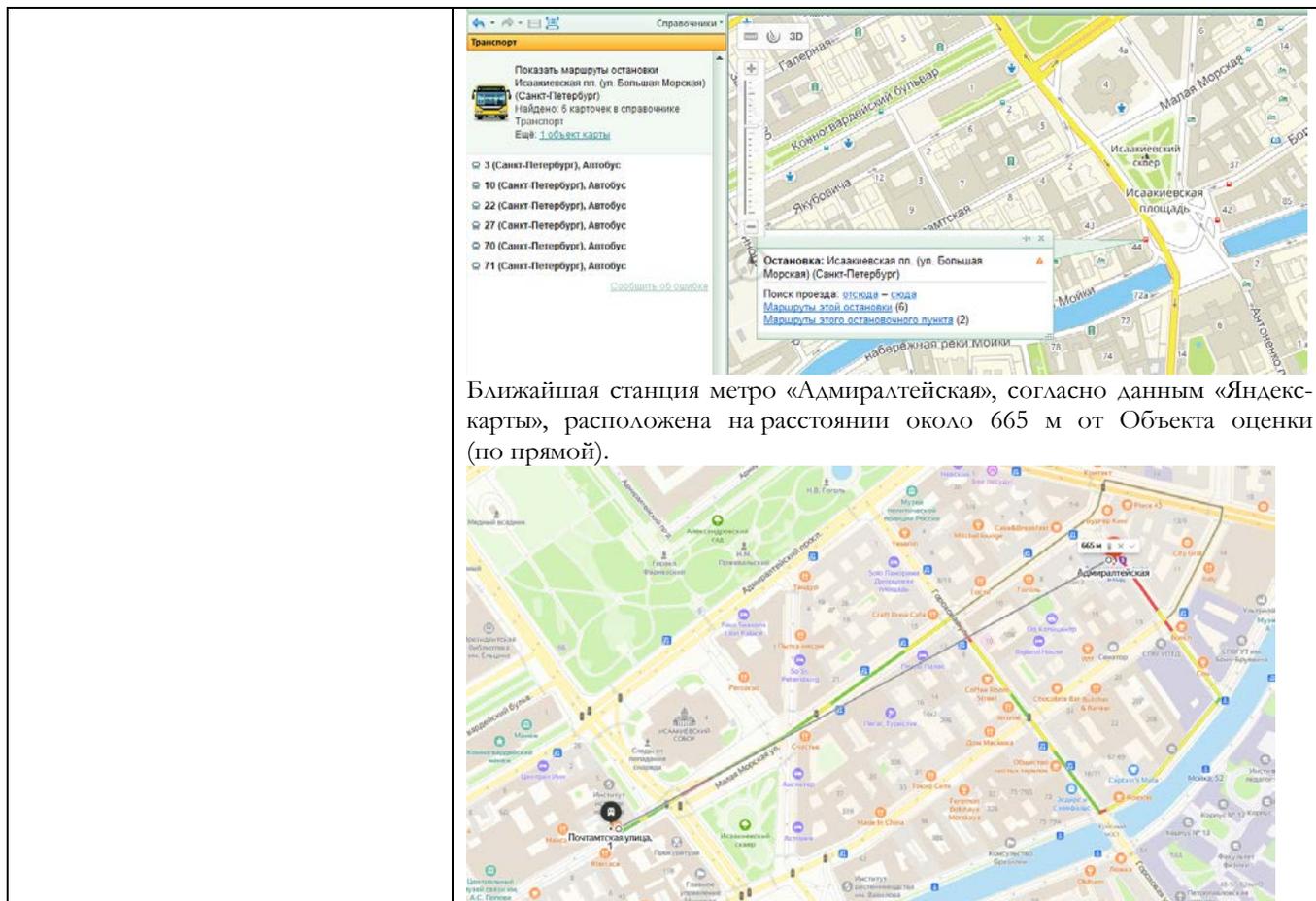
→ — вход в Объект оценки (1 общий вход с улицы, 1 общий вход со двора)

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

## 2.4. 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 углу Исаакиевской площади и Почтамтской улицы и формирует фронт застройки вышеуказанных улиц. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (ресторан «Долма», компания по организации автобусных экскурсий «Citi sightseeing», кафе «Декабрист», кофейня «Wellness» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные и складские (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения или офисные.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Объект оценки расположен в ядре исторического центра Санкт-Петербурга, в сформировавшейся архитектурной среде в окружении 2–6-этажной брандмауэрно-дворовой застройки второй половины XVII–XIX вв.</p> <p>Уникальность местоположения обусловлена, прежде всего, пешей доступностью таких памятников архитектуры и истории, как Дворцовая площадь и Зимний дворец (Государственный Эрмитаж), Генеральный штаб, а также исторически сложившиеся культурно-досуговые доминанты района как Мраморный дворец, Марсово поле, Летний и Михайловский сады, Михайловский дворец, Инженерный замок, Храм Спаса-на-Крови, Исаакиевская площадь и Исаакиевский собор, Адмиралтейство.</p> <p>Следует отметить, что Исаакиевский собор расположен напротив здания расположения Объекта оценки (см. рис. ниже).</p> 
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в непосредственной близости расположен Александровский сад, в шаговой доступности расположено множество скверов. Район расположения Объекта оценки также обеспечен множеством социальных объектов (общеобразовательные средние учреждения, детские учреждения, медицинские учреждения и другие).</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Район локального местоположения Объекта оценки характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта, что обусловлено расположением Объекта на улице известной как одной из «культурных центров» улицы города, а также близостью памятников истории и архитектуры.</p> <p>На расстоянии около 600 м от Объекта оценки расположен Невский проспект – главная магистраль города, которая характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Исаакиевская площадь» расположена на удалении около 200 метра, где курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>





Ближайшая станция метро «Адмиралтейская», согласно данным «Яндекс-карты», расположена на расстоянии около 665 м от Объекта оценки (по прямой).

## 2.5. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 09.09.2022г. № КУВИ-001/2022-157197703, ограничение прав и обременение Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 05.07.2021 г. № 07-5303/21-0-1, объект по адресу: 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.

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Почтамтская ул., д. 1, литера А, пом. 7-Н», обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- 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».



## Фотографии Объекта оценки

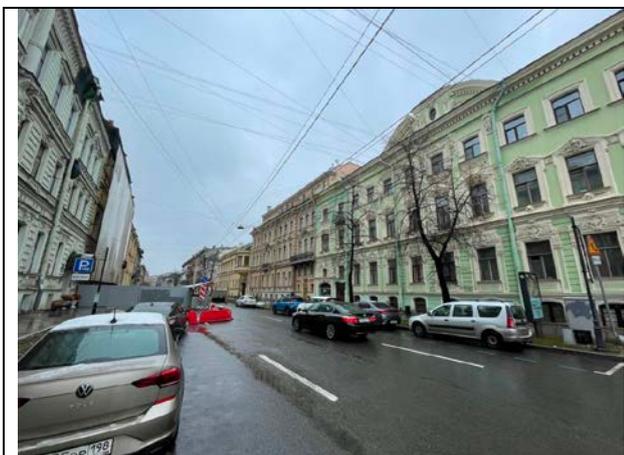


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Большая Морская)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(набережная реки Мойки)

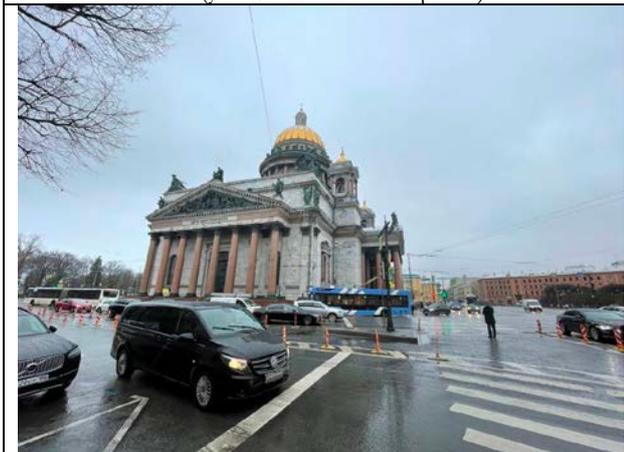


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Исаакиевская площадь)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Исаакиевская площадь)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Исаакиевская площадь)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Почтамтский переулок)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Почтамтская улица)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Почтамтская улица)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Адрес Объекта оценки (табличка здания, в котором расположен Объект оценки)



Фото 15. Вид здания, в котором расположен Объекта оценки



Фото 16. Вид здания, в котором расположен Объекта оценки





Фото 17. Вид общего входа с улицы (парадная жилого дома) Объекта оценки



Фото 18. Вид общего входа с улицы (парадная жилого дома) Объекта оценки



Фото 19. Проход через арку (дворовая территория здания, в котором расположен Объект оценки)



Фото 20. Внутри дворовая территория здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 21. Внутри дворовая территория здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 22. Внутри дворовая территория здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 23. Внутри дворовая территория здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 24. Вид общего входа со двора (парадная жилого дома) Объекта оценки





Фото 25. Вид парадной жилого дома (лестничный проем)



Фото 26. Вид парадной жилого дома (лифт, лестничный проем)

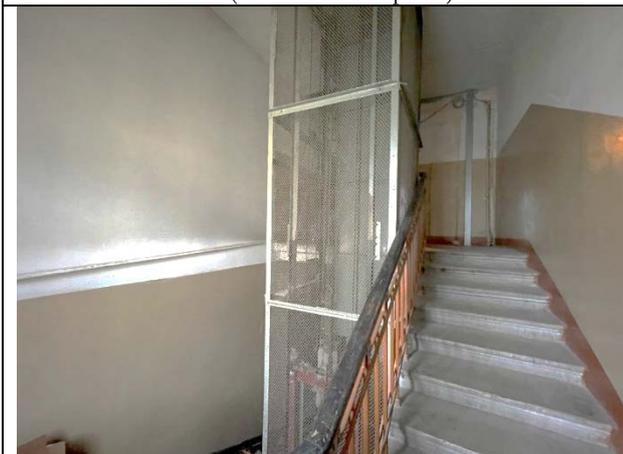


Фото 27. Вид парадной жилого дома (лифт, лестничный проем)



Фото 28. Вид из окна Объекта оценки



Фото 29. Вид входа Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта 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

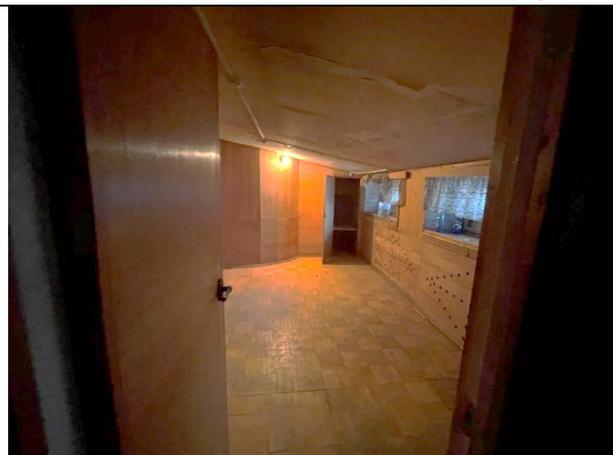


Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 43. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 44. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 45. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 46. Типичное состояние Объекта оценки

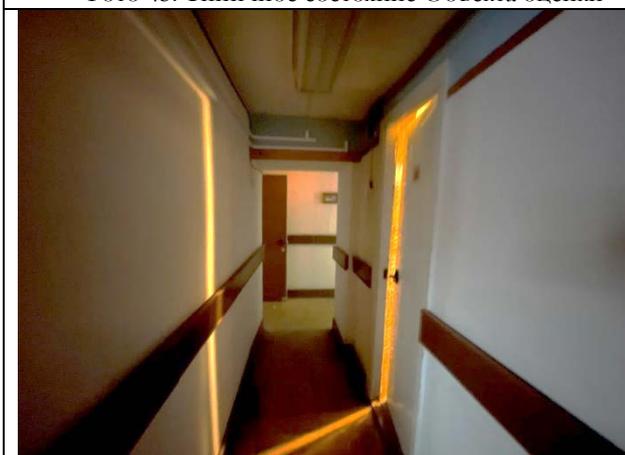


Фото 47. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 48. Типичное состояние Объекта оценки



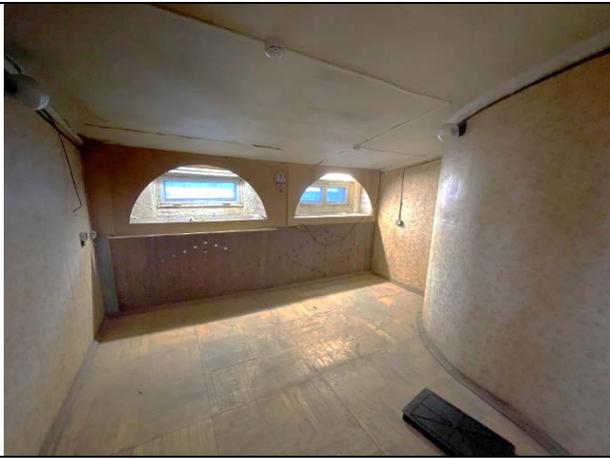


Фото 49. Типичное состояние Объекта оценки



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. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 56. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 57. Типичное состояние Объекта оценки

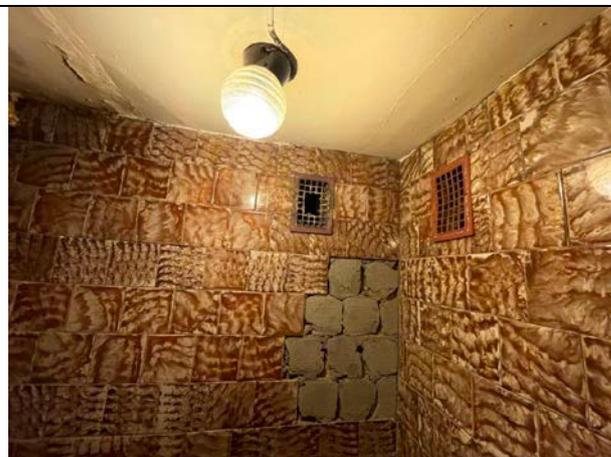


Фото 58. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 59. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 60. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 61. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 62. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 63. Типичное состояние Объекта оценки

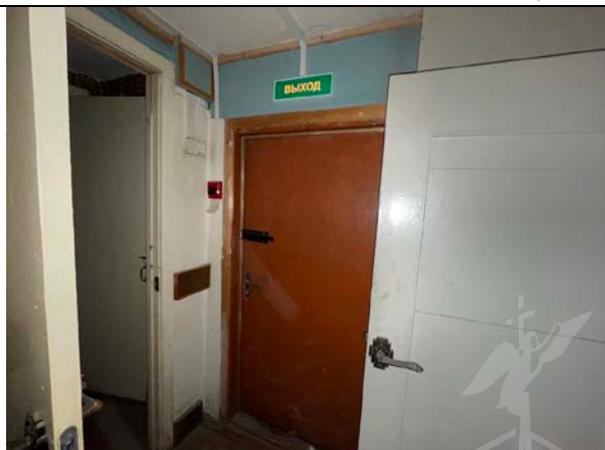


Фото 69. Типичное состояние Объекта оценки



## 2.6. Акт осмотра помещения

### А К Т

контрольного осмотра помещения от 17 «ноября» 2022 года

1. Адрес объекта:

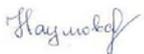
Санкт-Петербург, Почтамтская улица, дом 1, литера А, помещение 7-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001092:1199	218,6	мансарда (есть лифт)	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: 1 общий вход с улицы, 1 общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	

### 3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования Объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 7-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на Почтамтской улице в доме №1, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – мансарда (есть лифт). Площадь помещения составляет 218,6 кв. м. У помещения имеются общий вход с улицы и общий вход со двора. Состояние Объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации и оконные проемы на объекте имеются.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено углу Исаакиевской площади и Почтамтской улицы и формирует фронт застройки вышеуказанных улиц. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (ресторан «Долма», компания по организации автобусных экскурсий «Citi sightseeing», кафе «Декабрист», кофейня «Wellness» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные и складские (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения или офисные.
- Объект оценки расположен в ядре исторического центра Санкт-Петербурга, в сформировавшейся архитектурной среде в окружении 2–6-этажной брандмауэрно-дворовой застройки второй половины XVII-XIX вв.

Уникальность местоположения обусловлена, прежде всего, пешей доступностью таких памятников архитектуры и истории, как Дворцовая площадь и Зимний дворец (Государственный Эрмитаж), Генеральный штаб, а также исторически сложившиеся культурно-досуговые доминанты районы как Мраморный дворец, Марсово поле, Летний и Михайловский сады, Михайловский дворец, Инженерный замок, Храм Спаса-на-Крови,

Исаакиевская площадь и Исаакиевский собор, Адмиралтейство.

Следует отметить, что Исаакиевский собор расположен напротив здания расположения Объекта оценки.

- Район локального местоположения Объекта оценки характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта, что обусловлено расположением Объекта на улице известной как одной из «культурных центров» улицы города, а также близостью памятников истории и архитектуры.

На расстоянии около 600 м от Объекта оценки расположен Невский проспект – главная магистраль города, которая характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.

- Ближайшая станция метро «Адмиралтейская», согласно данным «Яндекс-карты», расположена на расстоянии около 665 м от Объекта оценки.

Вышесказанное, фасадное местоположение (общий вход с улицы), а также характеристики самого помещения (мансарда), позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного (универсального коммерческого) назначения.

#### 4. Результаты проведения оценки \*

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>18 800 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	86 002
Диапазон стоимости, руб.	16 920 000 – 20 680 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	15 666 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	71 668

\*

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация<sup>2</sup>, на рынке формируется ситуация с высокой степенью неопределенности, вызванная внешними причинами по отношению к Объекту оценки и его рынку (политические, военные и прочие). В этой связи Оценщики считают необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка.



<sup>2</sup>Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647