

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ):

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Почтамтская ул., дом 20, литера А, помещение 8-Н, общая площадь 35,2 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001178:3136, цокольный этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 21.10.2020;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 21.10.2020;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилое помещение – право собственности.

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

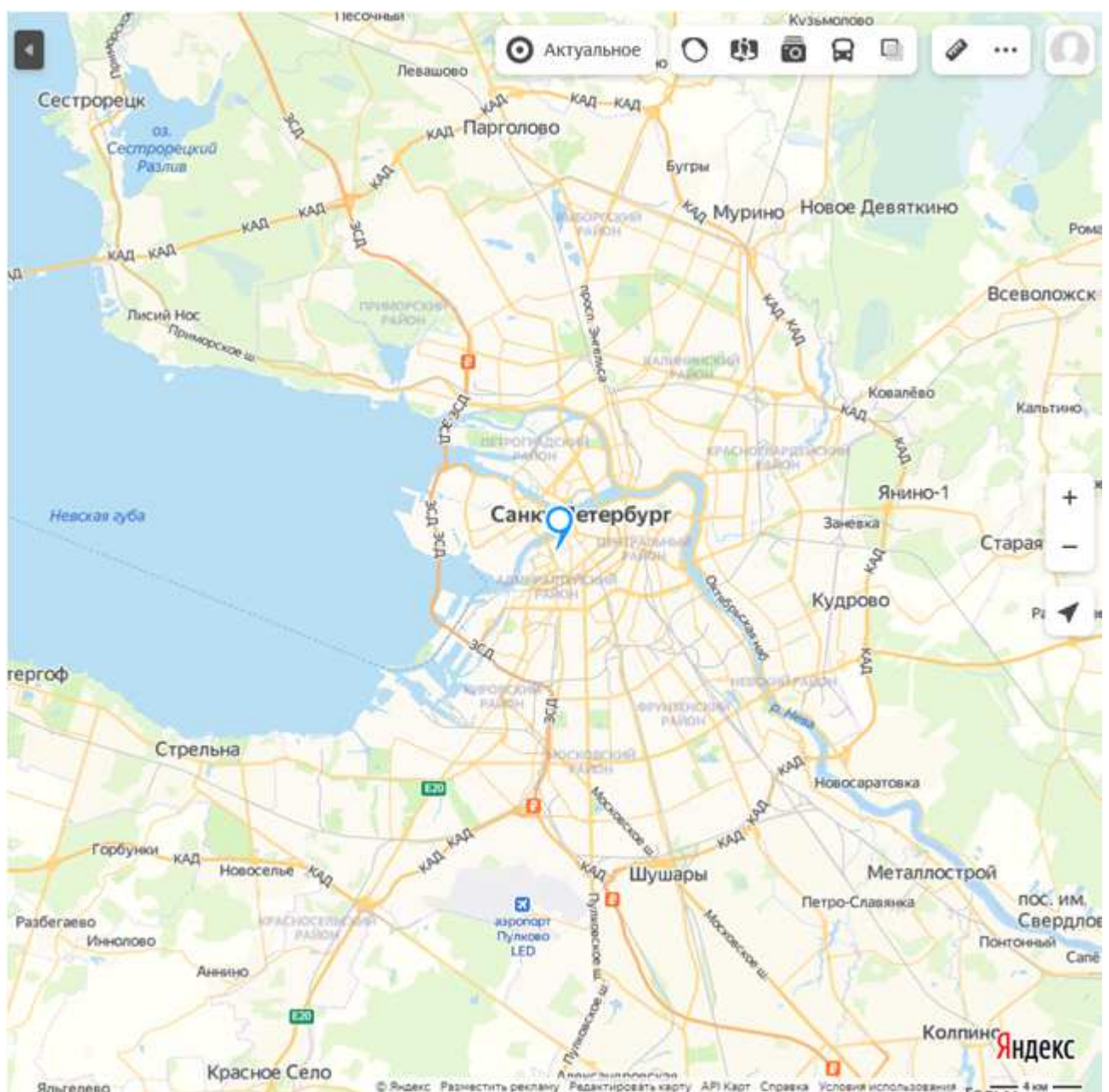


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

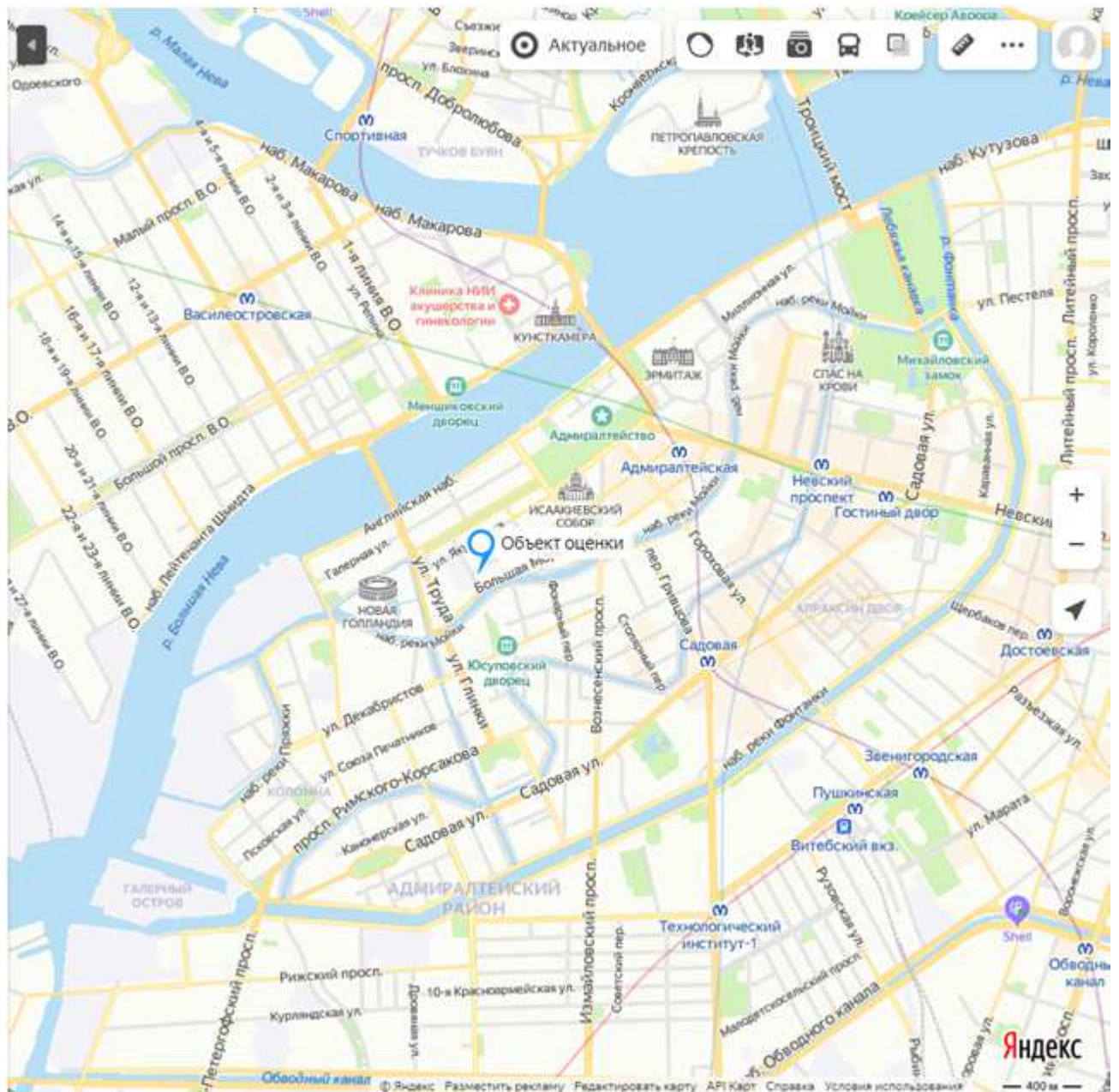


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 8-Н

Характеристики Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Почтамтская ул., дом 20, литера А, помещение 8-Н		
Площадь помещения	35,2 кв. м	согласно заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21900194 от 22.09.2020
Кадастровый номер	78:32:0001178:3136	согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21900194 от 22.09.2020
Кадастровая стоимость, руб.	1 858 400,95	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21900194 от 22.09.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	313 942,89	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 23.09.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	230 244,33	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 23.09.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21900194 от 22.09.2020
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21900194 от 22.09.2020

Этаж расположения	Цокольный	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21900194 от 22.09.2020
Собственник	Собственность, № 78:32:0001178:3136-78/030/2017-1 от 14.11.2017	по данным выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21900194 от 22.09.2020
Вход	1 отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта осмотра объекта недвижимости от 30.06.2020 г.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, теплоснабжение	по данным визуального осмотра и Акта осмотра объекта недвижимости от 30.06.2020 г.
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены	по данным визуального осмотра и Акта осмотра объекта недвижимости от 30.06.2020 г.
Состояние объекта	Удовлетворительное, требуется ремонт	по данным визуального осмотра и Акта осмотра объекта недвижимости от 30.06.2020 г.

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

Характер окружения

Объект оценки расположен в центральной части г. Санкт-Петербург, в многоквартирном восьмизэтажном жилом доме. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки с включением коммерческих помещений. В шаговой доступности расположены: Октябрьский районный суд Санкт-Петербурга, бизнес-центр «Ново-Исаакиевский», 1 отдел полиции Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга, Управление федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу, государственный музей истории религии, Центральный музей связи имени А.С. Попова, Санкт-Петербургский государственный университет аэрокосмического приборостроения», а также различные объекты коммерческого назначения. На расстоянии около 670 м расположен Исаакиевский собор.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи Конногвардейского переулка и Почтамтской улицы. Транспортная интенсивность Почтамтской ул. оценивается как «средняя». Транспортная доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная. Пешеходный трафик «средний».

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «средняя». Ближайшая остановка общественного транспорта «ДК Связи» расположена на расстоянии около 390 м от Объекта оценки. Маршруты: троллейбусы – 3, 22, 27. На расстоянии 1,2 км от Объекта оценки расположена станция метро «Адмиралтейская», а на расстоянии около 1,6 км расположены станции метро «Садовая», «Сенная площадь» и «Спасская».

Градостроительное зонирование

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161), объект оценки располагается в зоне «Д» - зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

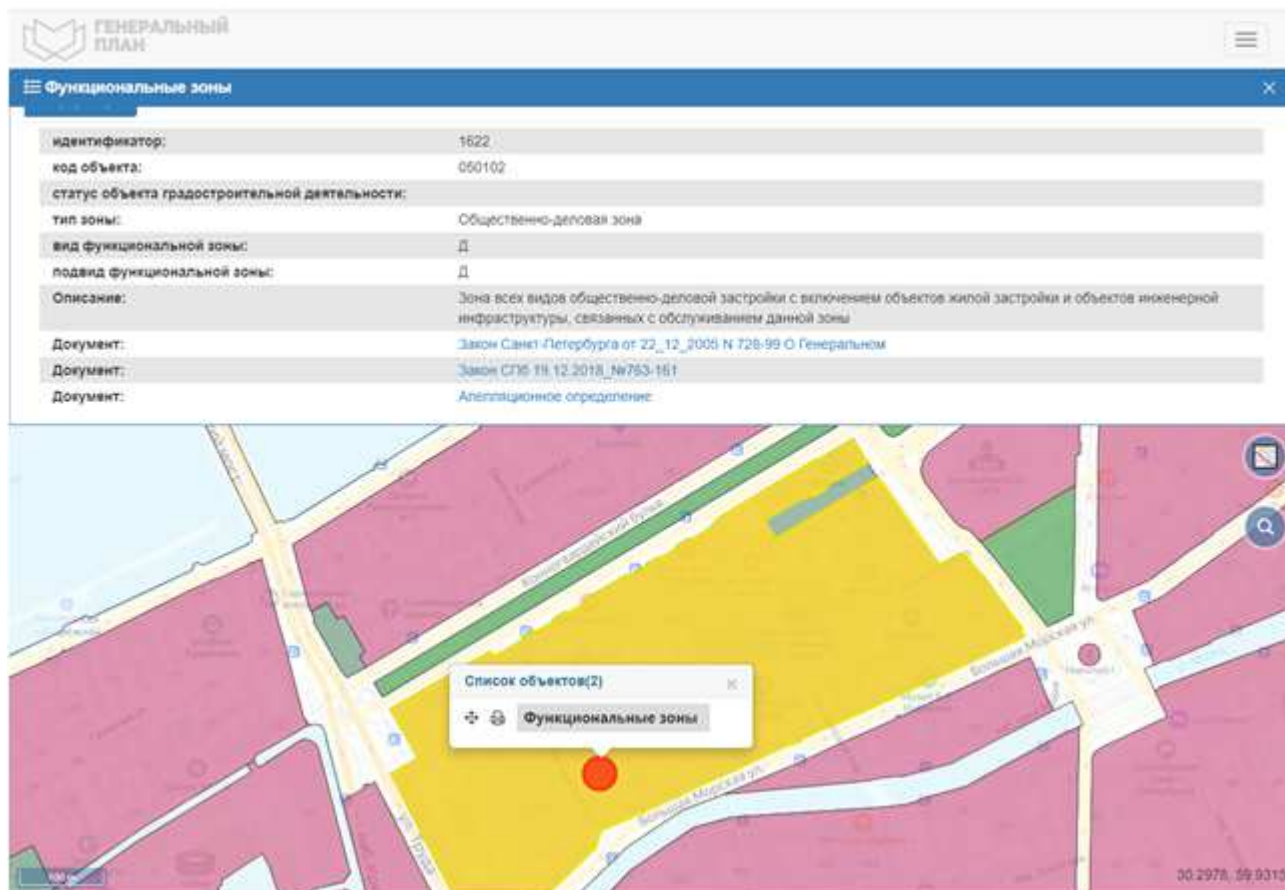


Рисунок 3. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 № 82): рассматриваемый Объект оценки входит в зону «ТД1-1», подзону «ТД1-1_1» – Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.

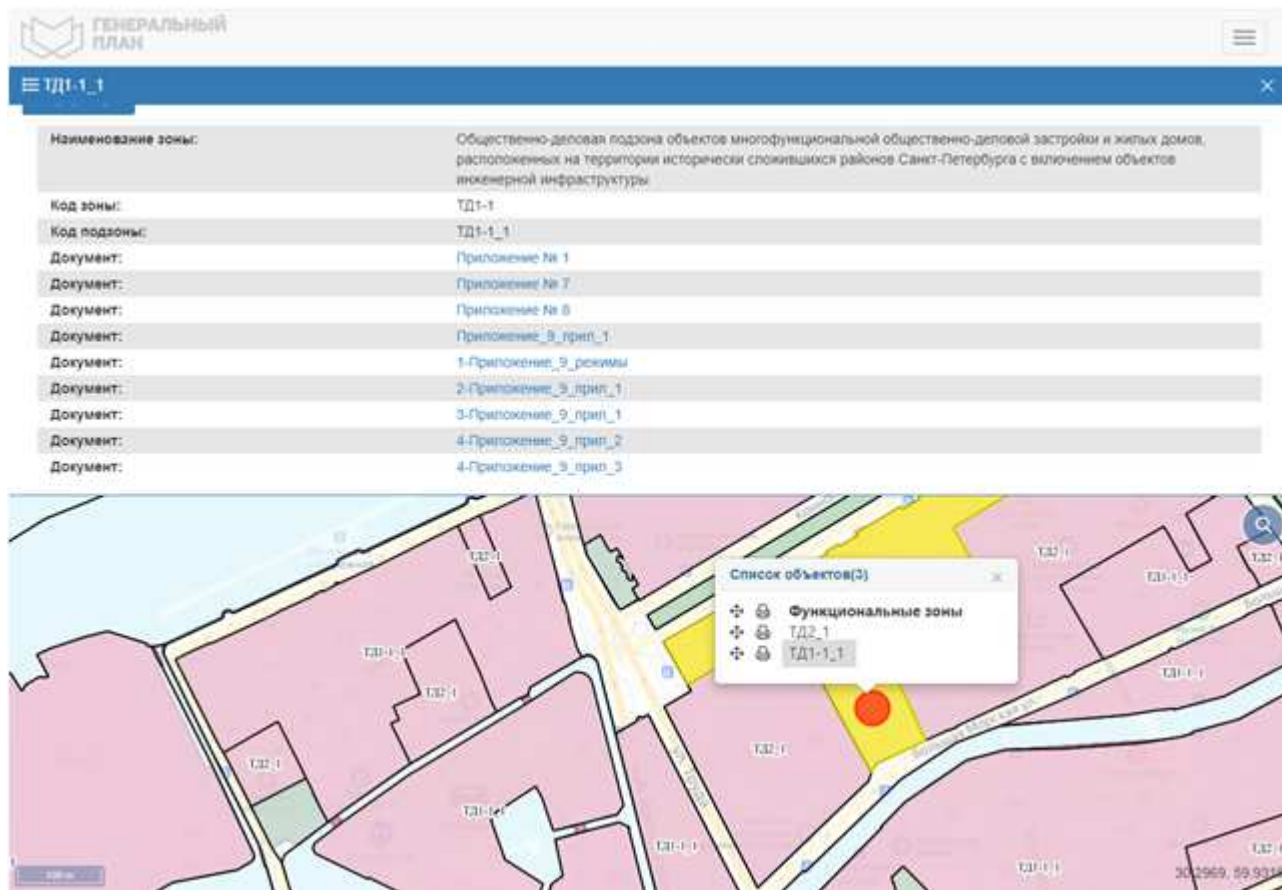


Рисунок 4. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2020-21900194 от 22.09.2020, ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Почтамтская ул., дом 20, литера А, помещение 8-Н не зарегистрировано.

В соответствии с письмом КГИОП №01-25-17682/20-0-1 от 24.09.2020 Объект оценки 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: Единая охранная зона (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 (ред. от 07.07.2016) «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».

2.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото №1 Жилой дом, в котором располагается Объект оценки



Фото №2 Жилой дом, в котором располагается Объект оценки



Фото №3 Адрес Объекта оценки



Фото №4 Вход во двор с улицы



Фото №5 Двор Объекта оценки



Фото №6 Двор Объекта оценки



Фото №7 Двор Объекта оценки



Фото №8 Двор Объекта оценки



Фото №9 Вход в подъезд жилого дома во дворе Объекта оценки



Фото №10 Вход в соседнее помещение



Фото №11 Вход в помещение Объекта оценки



Фото №12 Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото №13 Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото №14 Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото №15 Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото №16 Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото №17 Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото №18 Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото №19 Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото №20 Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото №21 Элемент инженерной инфраструктуры



Фото №22 Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото №23 Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото №24 Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото №25 Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото №26 Оконный проем Объекта оценки



Фото №27 Оконный проем Объекта оценки



Фото №28 Элемент инженерной инфраструктуры



Фото №29 Элемент инженерной инфраструктуры



Фото №30 Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото №31 Элементы инженерной инфраструктуры



Фото №32 Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото №33 Соседнее окружение Объекта оценки



Фото №34 Соседнее окружение Объекта оценки



Фото №35 Соседнее окружение Объекта оценки



Фото №36 Соседнее окружение Объекта оценки



Фото №37 Соседнее окружение Объекта оценки



Фото №38 Соседнее окружение Объекта оценки

А К Т

контрольного осмотра встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Почтамтская ул., д. 20, литера А, пом. 8-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Почтамтская ул., дом 20, литера А, помещение 8-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Почтамтская ул., дом 20, литера А, помещение 8-Н, общая площадь 35,2 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001178:3136, цокольный этаж
Тип недвижимости	встроенное нежилое помещение
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м	35,2
Этаж	Цокольный
Кадастровый номер помещения	78:32:0001178:3136
Кадастровая стоимость, руб.	1 858 400,95
Кадастровый номер здания	78:32:0001178:3006
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	№ 78:32:0001178:3136-78/030/2017-1 от 14.11.2017 (Собственность)
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 21.10.2020, при дневном освещении, но по причине закрытых оконных проемов солнечный свет не попадал в помещение при осмотре.
Результаты осмотра	Вход: 1 отдельный со двора. Обеспеченность инженерной инфраструктурой: электроснабжение, теплоснабжение. Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. Визуально перепланировки не выявлены. Состояние объекта: удовлетворительное, требуется ремонт
Расположение относительно красной линии	Объект расположен внутри квартала
Использование на дату осмотра	Не используется.

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	21.10.2020	Дата	

2.6. 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 - помещение свободного (торгового) назначения после проведения ремонта.*

2.7. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование	Площадь, кв. м.	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС округленно	Рыночная стоимость, руб. за 1 кв. м. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Почтамтская ул., дом 20, литера А, помещение 8-Н, общая площадь 35,2 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001178:3136, цокольный этаж	35,2	1 600 000	45 455	1 920 000
Итого:		1 600 000	45 455	1 920 000