

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

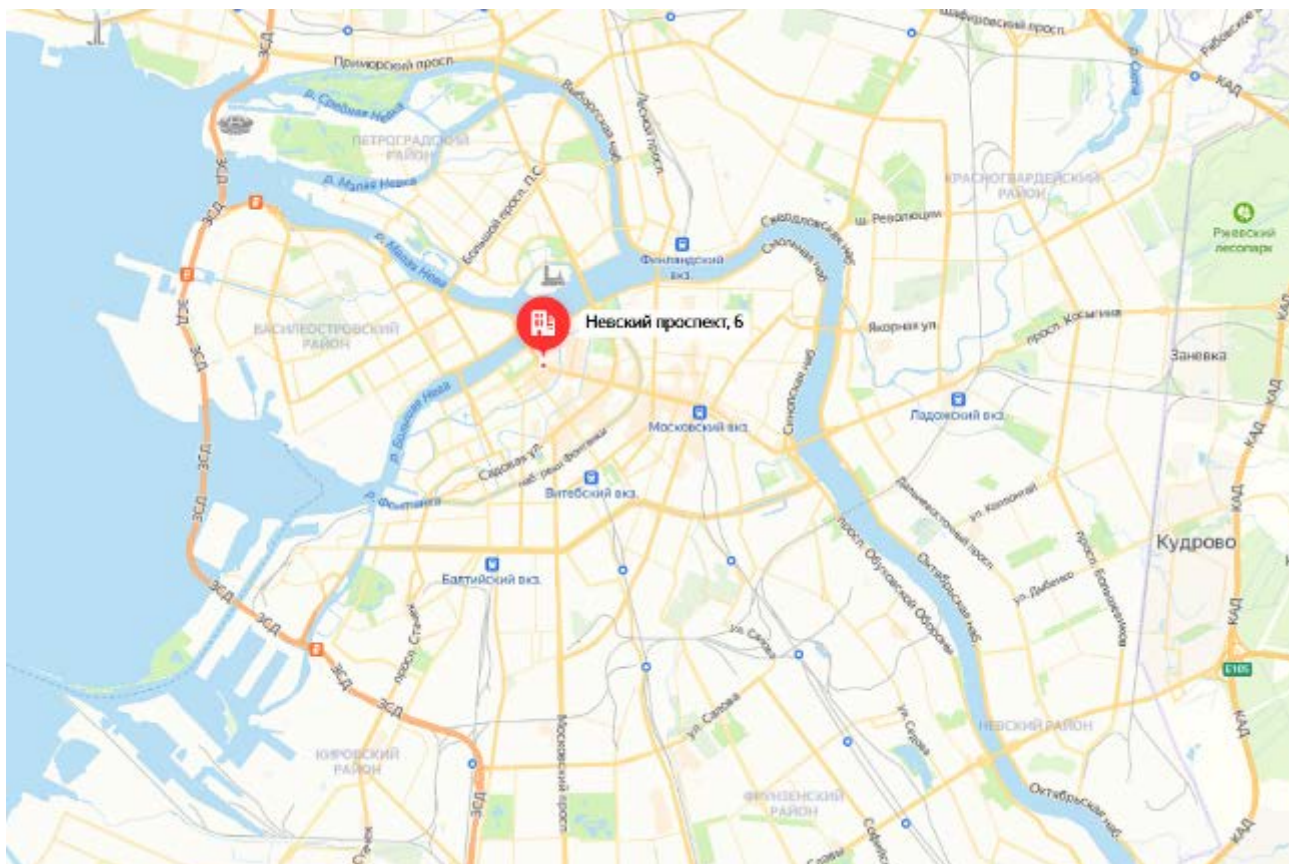
Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 6, литера А, помещение 6-Н

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 15 ноября 2021 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 сайта в сети интернет 2ГИС, адрес <https://2gis.ru/spb/geo/>

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

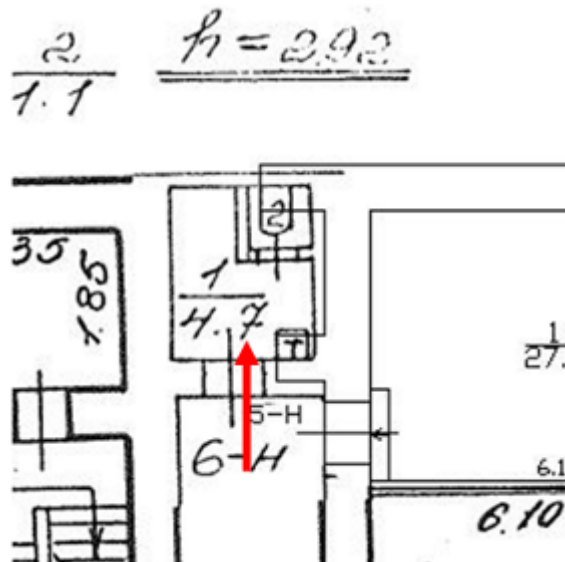
Кадастровый номер	78:31:0001096:1014
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1885
Год последнего кап. ремонта	нет данных
Этажность	5, в том числе 1 подземный
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001096:1070
Общая площадь, кв. м	5,8
Занимаемый объектом этаж	первый
Высота помещения	2,92 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	отсутствуют
Вход	отдельный вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация
Наличие перепланировок	визуально перепланировки не выявлены
Текущее использование	не используется

План помещения

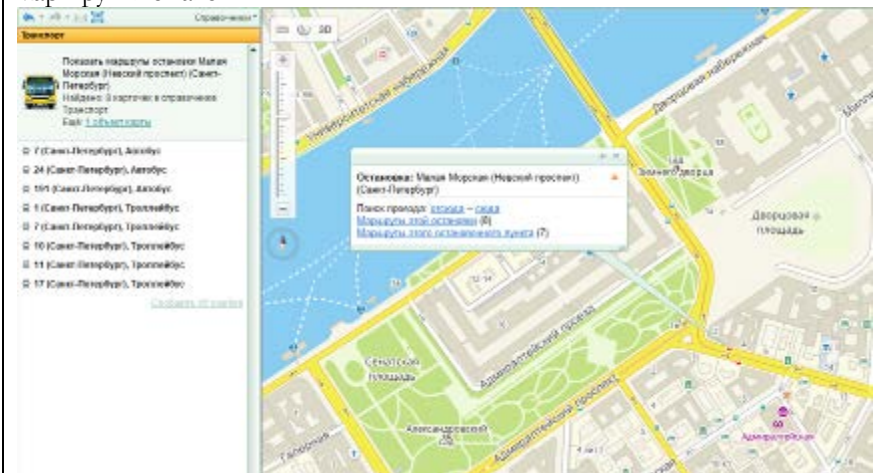
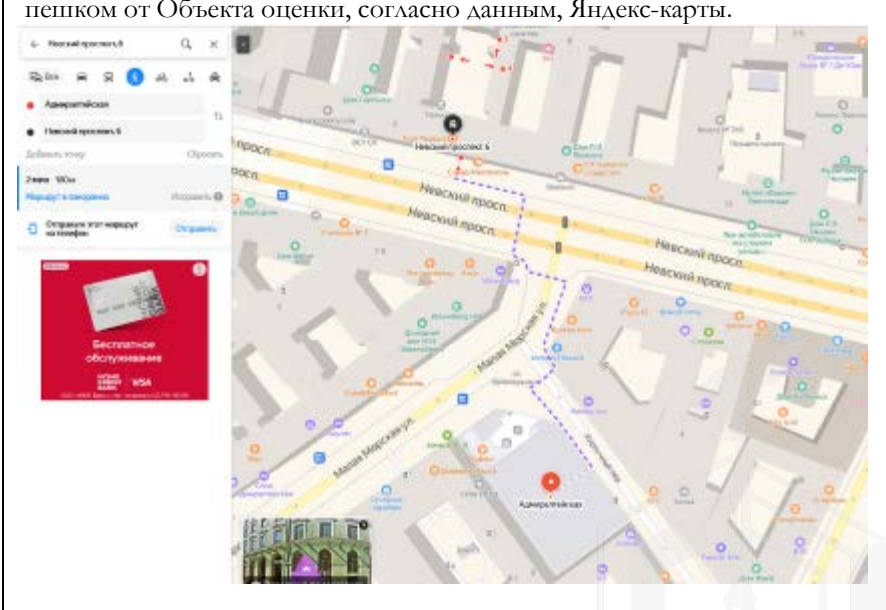


 вход в Объект оценки (отдельный со двора)

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на красной линии Невского проспекта – главная магистраль города Санкт-Петербурга. Нижние этажи здания расположения, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (кафе-кондитерская «Север-Метрополь», кафе-кондитерская «Торт Первый», бар «Контакт», Лавка художника и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (участковый пункт полиции №19, 78 отдел полиции Управления МВД Центрального района, мини-отель и другие. Помещения на верхних этажах используются как жилые.
Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется средне этажной жилой застройкой. Основу составляют 3-5 этажные здания исторической постройки XVIII-XX веков, некоторые из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.

¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/20034/info/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Объект оценки расположен в ядре исторического центра Санкт-Петербурга, включенного ЮНЕСКО в Список всемирного наследия, в границах Центрального муниципального округа.</p> <p>Для Центрального района города особо престижными локациями и соответственно, особыми ценовыми зонами, является территория «Золотого треугольника», Невский проспект, улицы, прилегающие к Невскому проспекту (до набережной реки Мойки), а также улицы, примыкающие к историческим памятникам архитектуры, формирующие пешеходные и транспортные потоки.</p> <p>Уникальность местоположения Объекта оценки обусловлена близостью таких знаковых 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>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Невском проспекте характеризуется как высокая.</p> <p>Локальное местоположение Объекта оценки (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка наземного общественного транспорта «Малая Морская» расположена на Невском проспекте на удалении около 50 м от Объекта оценки, где курсируют следующие автобусы, троллейбусы и маршрутные такси:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Адмиралтейская» расположена в 2 минутах пешком от Объекта оценки, согласно данным, Яндекс-карты.</p> 



2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 15.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-123018369, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 15.09.2021 № 07-7579/21-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 6, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Таля». 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, Невский проспект, д. 6, литера А, пом. 6-Н, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Таля», 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

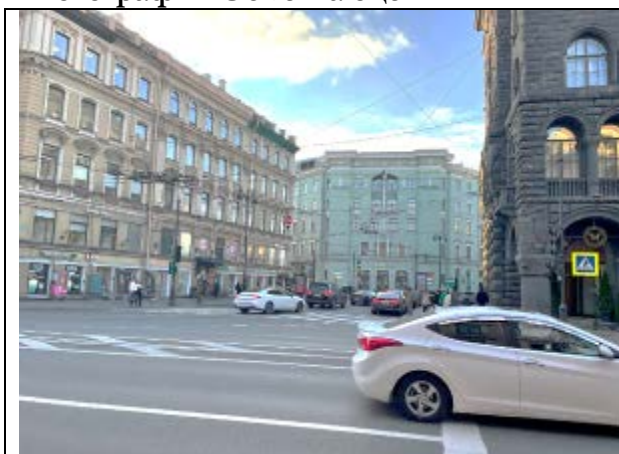


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)

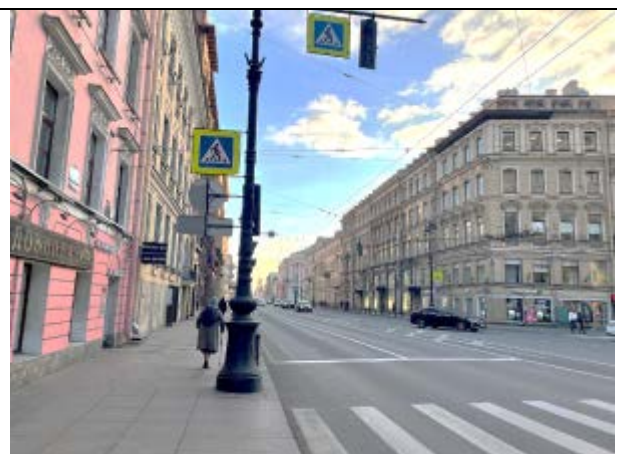


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)

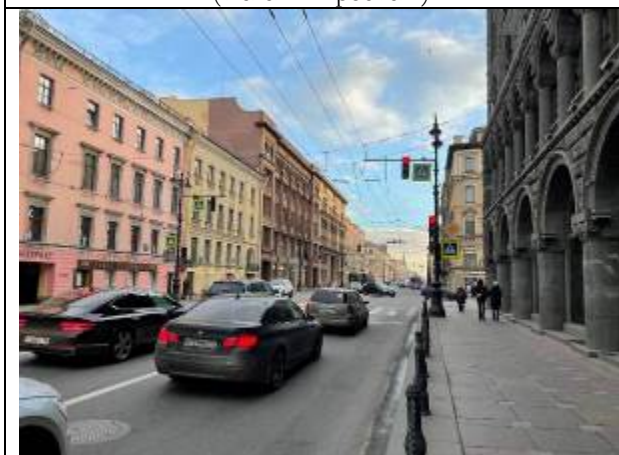


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)

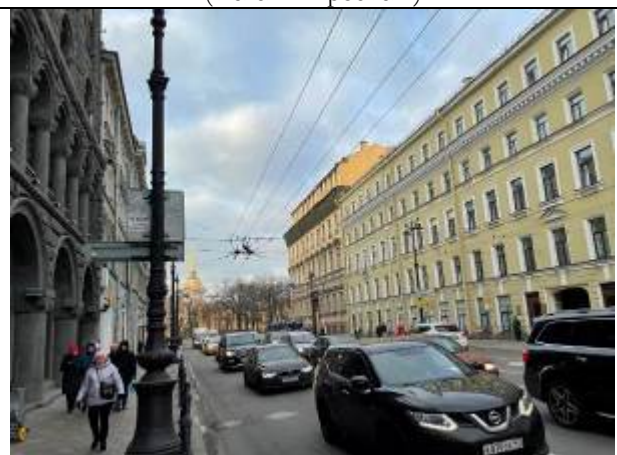


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)



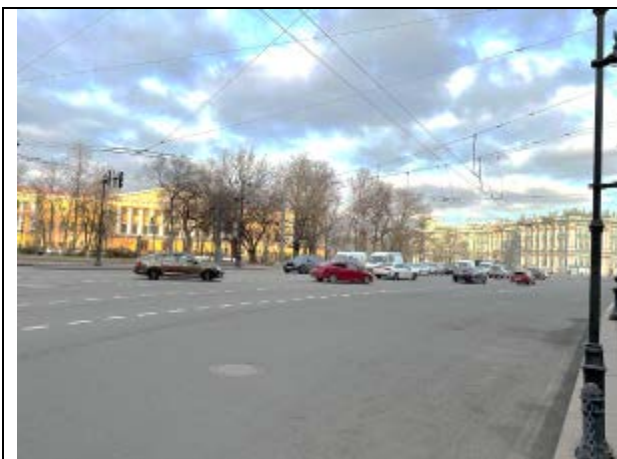


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Дворцовый проезд)

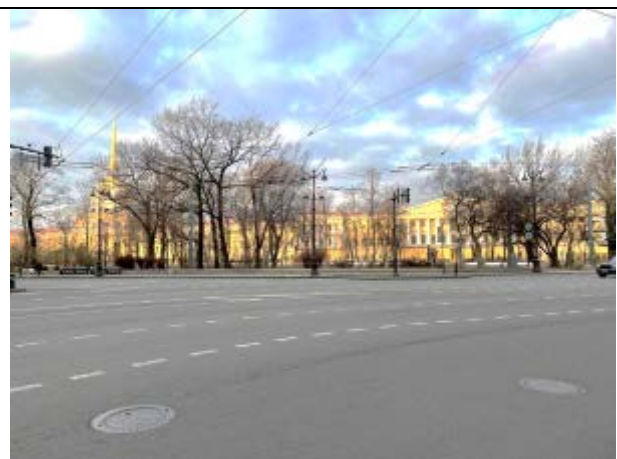


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Дворцовый проезд)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Невский проспект)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Невский проспект)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Невский проспект)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Невский проспект)



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Невский проспект)



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Невский проспект)





13. Адрес Объекта оценки



Фото 14. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 16. Проход через арку к Объекту оценки

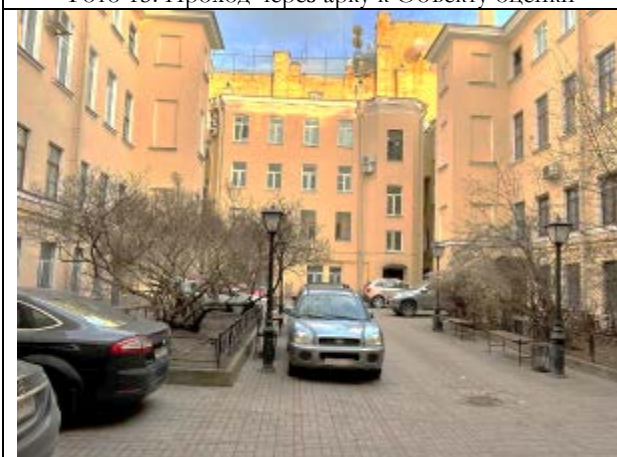


Фото 17. Внутри дворовая территория здания расположения Объекта оценки



Фото 18. Внутри дворовая территория здания расположения Объекта оценки



Фото 19. Отдельный вход со двора

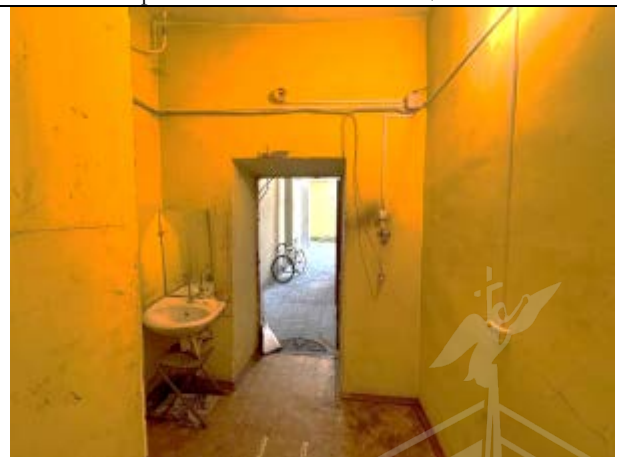


Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки

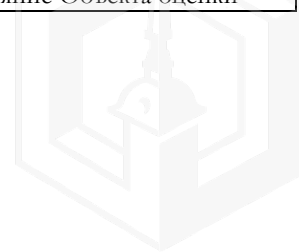




Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки

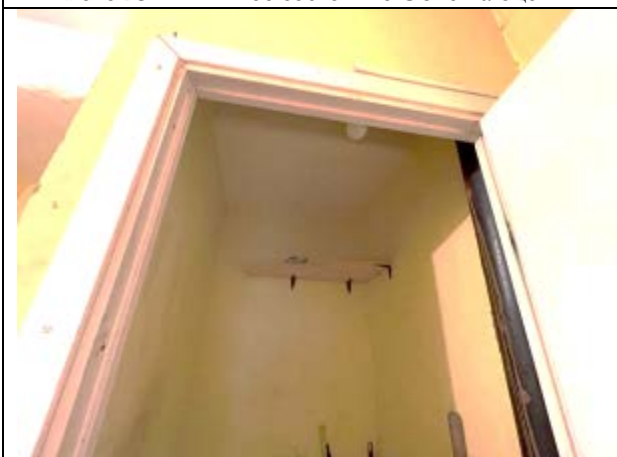


Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 15 «ноября» 2021 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 6, литера А, помещение 6-Н
2. Данные по помещению:

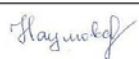
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:31:0001096:1070	5,8	первый	*	-	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется;
- Наличие перепланировок: визуально перепланировки не выявлены.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 6-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Невском проспекте в доме № 6, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь составляет 5,8 кв. м. Имеется отдельный вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Элементы благоустройства – электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Невском проспекте характеризуется как высокая. Локальное местоположение Объекта оценки (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на красной линии Невского проспекта – главная магистраль города Санкт-Петербурга. Нижние этажи здания расположения, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (кафе-кондитерская «Север-Метрополь», кафе-кондитерская «Торт Первый», бар «Контакт», Лавка художника и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (участковый пункт полиции №19, 78 отдел полиции Управления МВД Центрального района, мини-отель и другие. Помещения на верхних этажах используются как жилые.
- Объект оценки расположен в ядре исторического центра Санкт-Петербурга, включенного ЮНЕСКО в Список всемирного наследия, в границах Центрального муниципального округа.

Для Центрального района города особо престижными локациями и соответственно, особыми ценовыми зонами, является территория «Золотого треугольника», Невский проспект, улицы, прилегающие к Невскому проспекту (до набережной реки Мойки), а также улицы, примыкающие к историческим памятникам архитектуры, формирующие пешеходные и транспортные потоки.

Уникальность местоположения Объекта оценки обусловлена близостью таких знаковых 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.

Учитывая вышесказанное, а именно внутриквартальное локальное местоположение, а также характеристики самого помещения, в частности: первый этаж расположения и наличие отдельного входа со двора, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного (универсального) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 400 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	241 379
Диапазон стоимости, руб.	1 260 000 – 1 540 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	1 166 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	201 149

