

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

**Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 6, литера А, помещение 8-Н, общая площадь 31,8 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001096:1072, 1 этаж**

## 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 29.11.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилое помещение – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

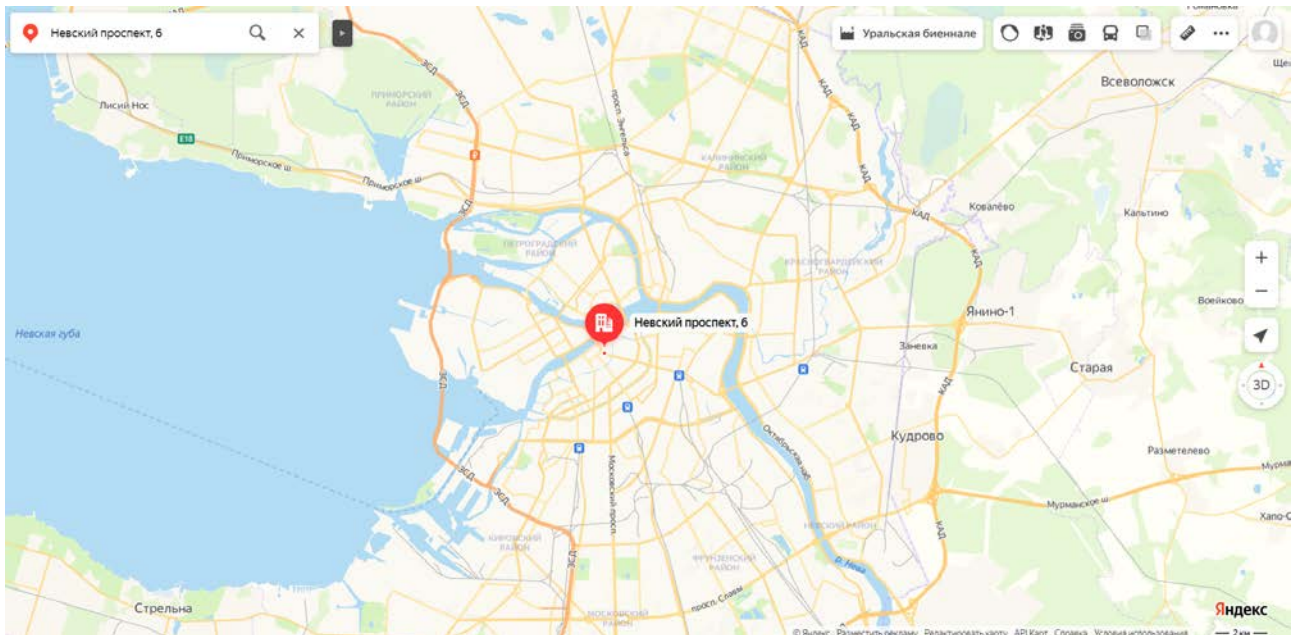


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

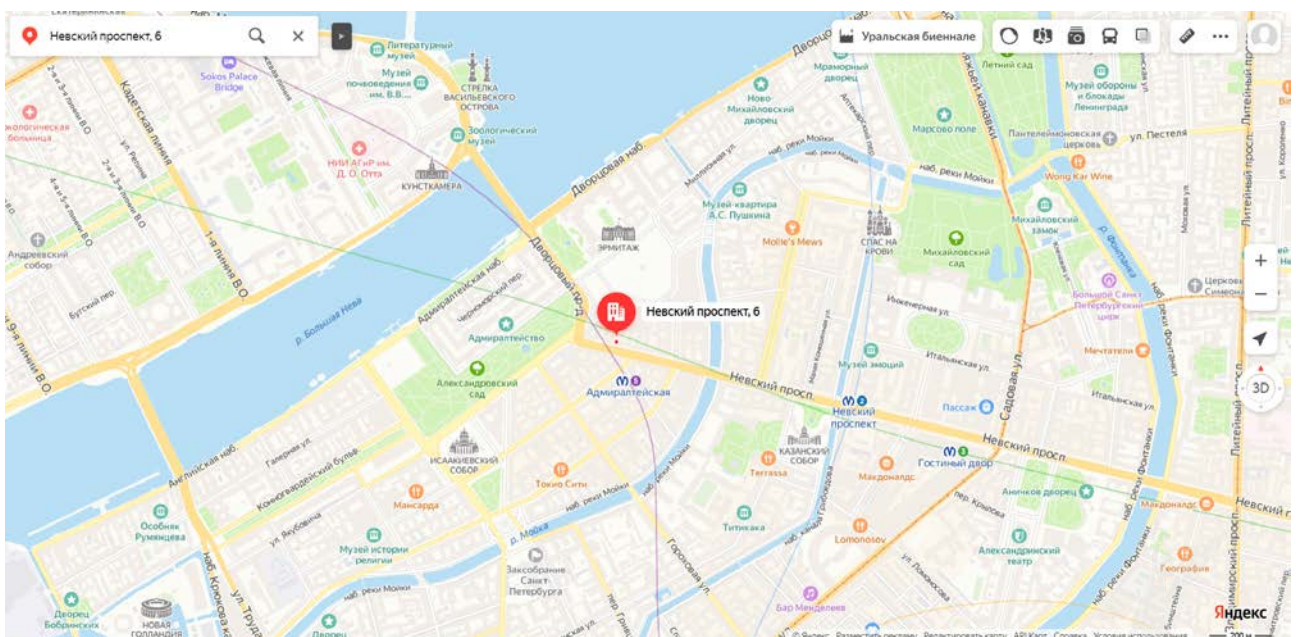


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 8-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 6, литера А, помещение 8-Н		
Площадь помещения	31,8 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:31:0001096:1072	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116013474
Кадастровая стоимость, руб.	1 055 380,73	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116013474
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	100 170	по данным выписки из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 14.09.2021г.
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	37 842	по данным выписки из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 14.09.2021г.
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116013474
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116013474
Этаж расположения	Этаж № 1	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116013474
Высота помещения	3,19	согласно Протоколу № 2/Ц заседания рабочей группы КИО СПб от 27.01.2021
Вид права	Собственность 78-01-54/2001-344.1 27.03.2001 00:00:00	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116013474
Вход	Отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 29.09.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 29.09.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены	по визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 29.09.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 29.09.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 29.09.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



1 этаж

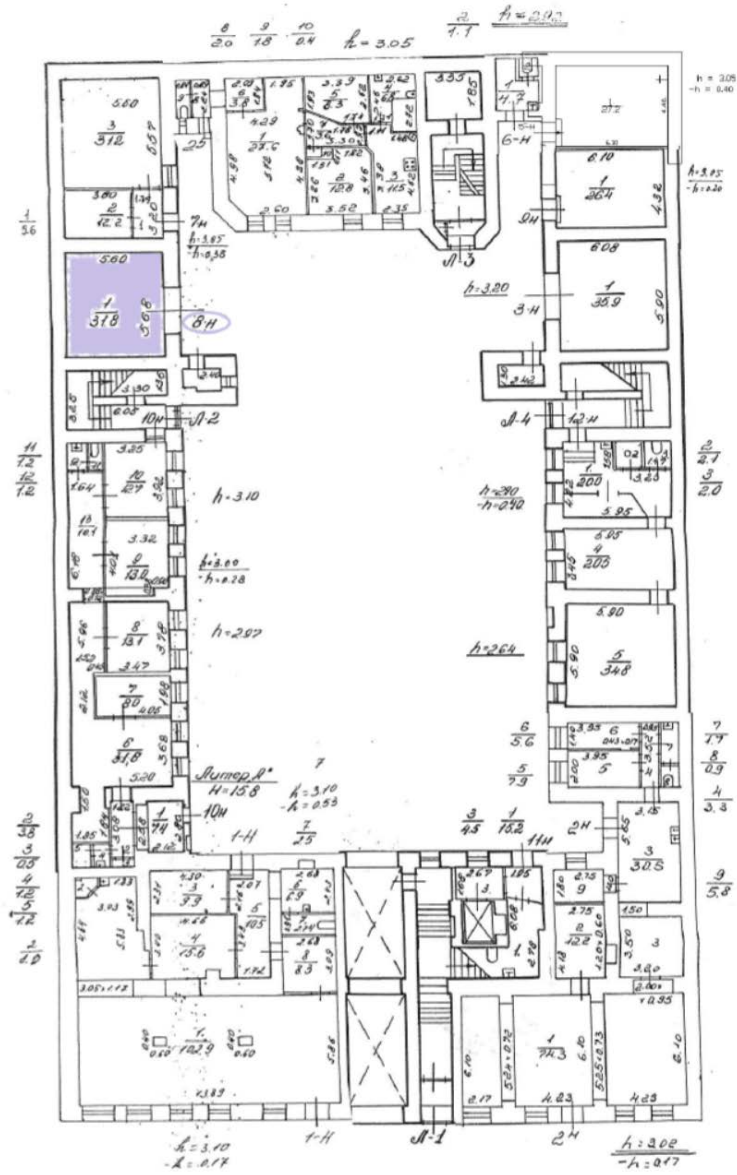


Рисунок 3. Расположение пом. 8-Н на плане 1 этажа здания



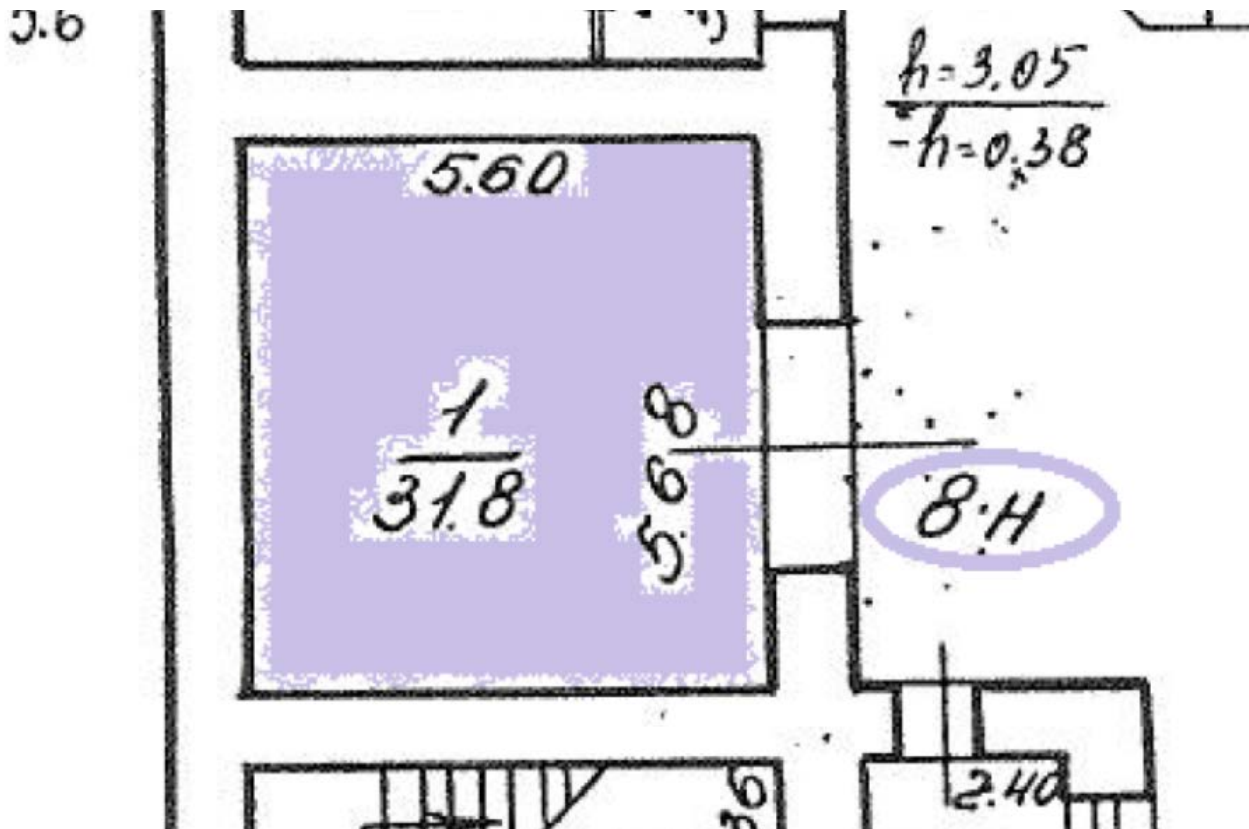


Рисунок 4. План помещения 8-Н

## Сведения об объекте

**Помещение**

Дата обновления информации: 16.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001096:1072
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Невский, д. 6, литера. А, пом. 8-Н
Площадь, кв.м	31.8
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Рисунок 5. Справочная информация по Объекту оценки. Часть 1.

### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1055380.73
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

### Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:31:1096:1:32:6
-------------------	-------------------

### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-54/2001-344.1 от 27.03.2001
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Иные ограничения (обременения) прав № 78-78-01/0403/2009-501

Рисунок 6. Справочная информация по Объекту оценки. Часть 2.

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

#### Характер окружения

Объект оценки расположен в центральной части г. Санкт-Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено торговыми центрами, аптеками, кафе, объектами культурного наследия и объектами жилой застройки. Ближайшие объекты социальной инфраструктуры – школа № 210, школа № 225, школа № 222, Президентская библиотека им. Ельцина, Санкт-Петербургский Государственный университет Промышленных Технологий и Дизайна, Институт педагогики, Адмиралтейство. В 660 м. (8 минут ходьбы пешком) от Объекта оценки располагается Государственный Эрмитаж.

Вход в помещение осуществляется через отдельный вход со двора.



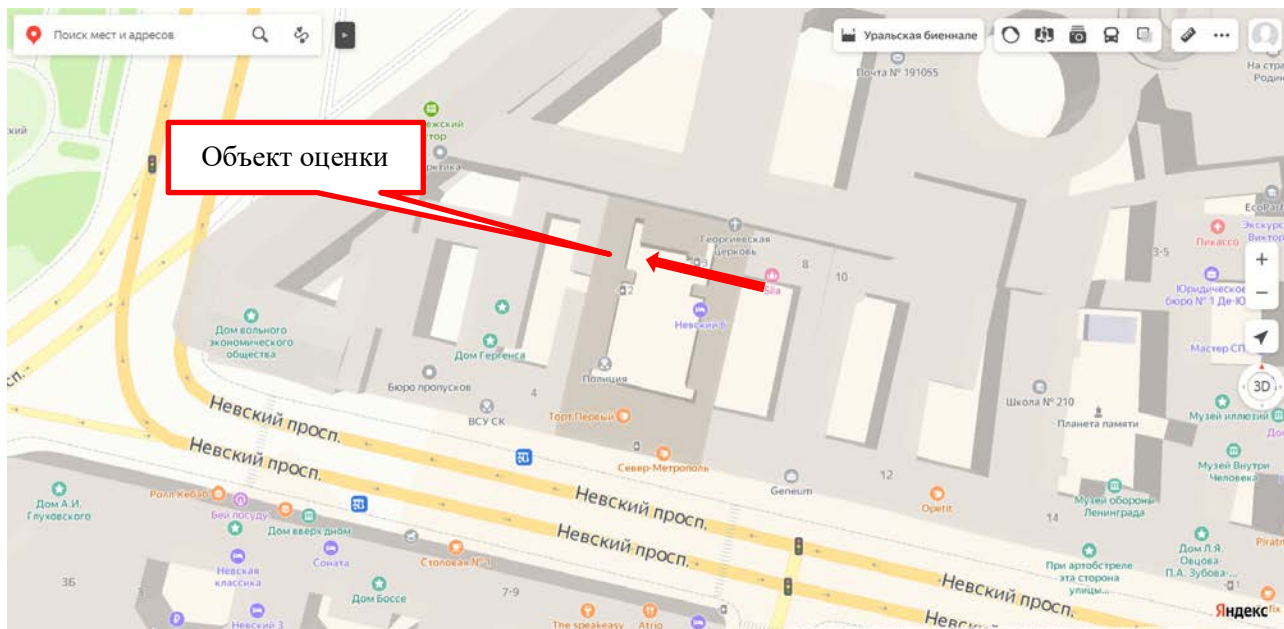


Рисунок 7. Расположение подходов к помещению

### Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортных магистралей – Невского проспекта и Дворцового проезда, а также Большой Морской улицы. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «отличная».

Ближайшая станция метро «Адмиралтейская» располагается в 2 минутах (180 м.) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта («Малая Морская улица») расположена на расстоянии 35 м (1 минута ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобус № 7, 24, 191, троллейбусы №1, 7, 10, 11).

### 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 функциональной зоне «Д» - зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

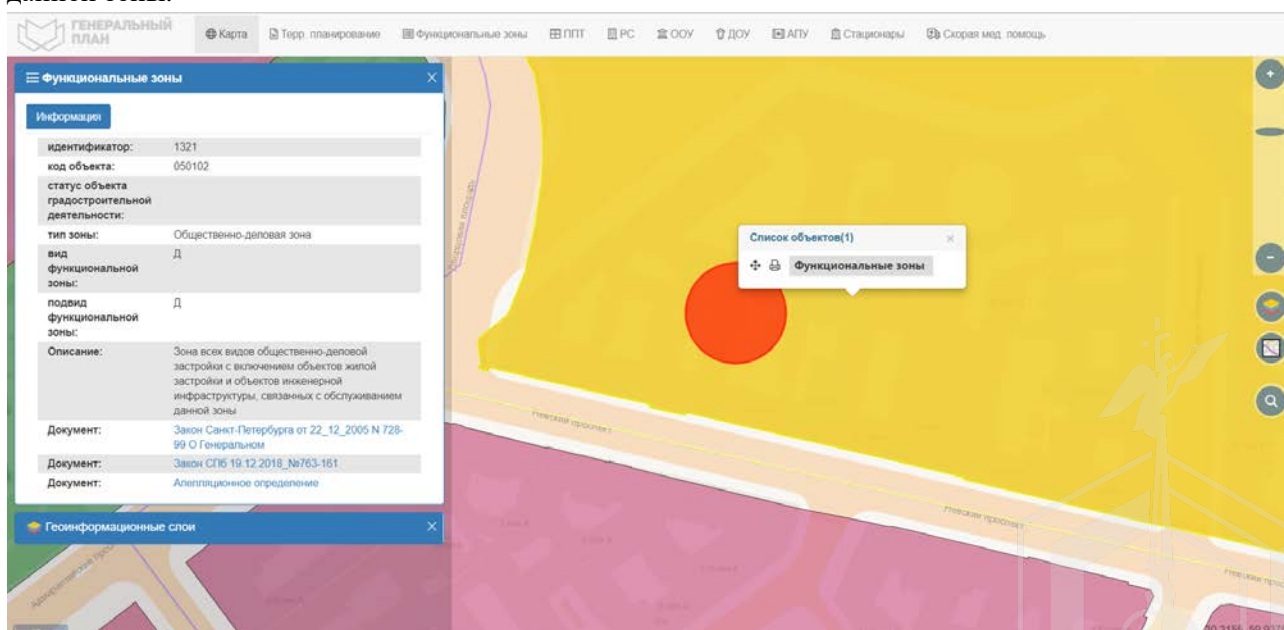


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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» – общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.

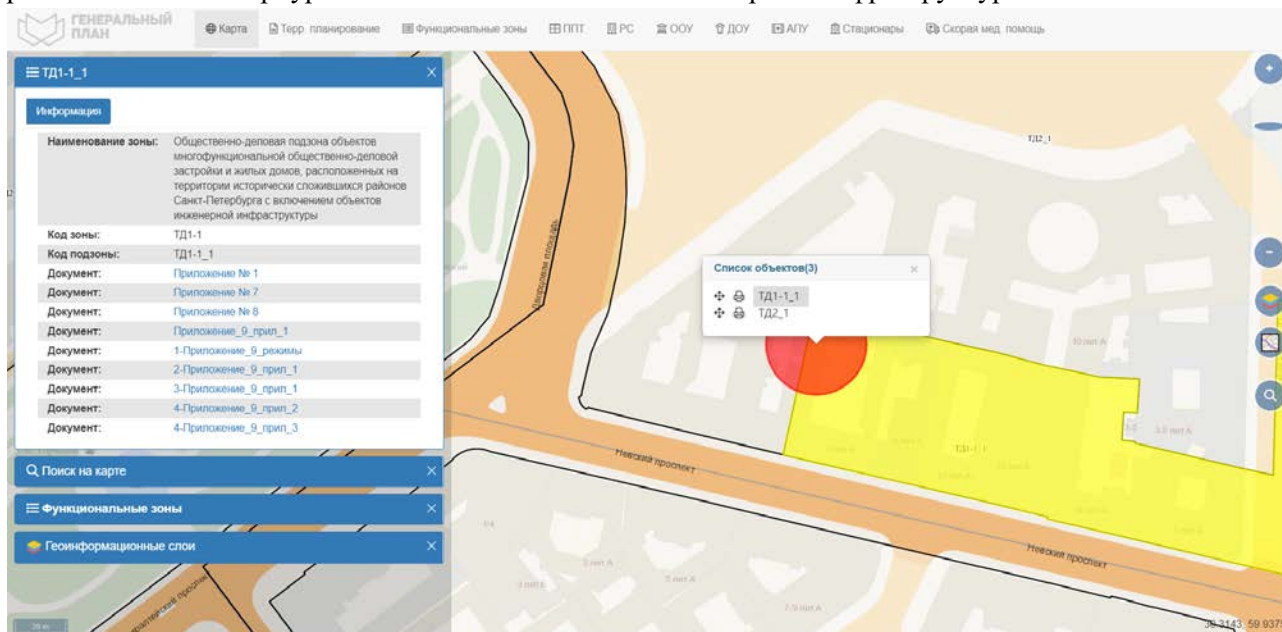


Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-7086/21-0-1 от 02.09.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 6, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2021 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Таля».

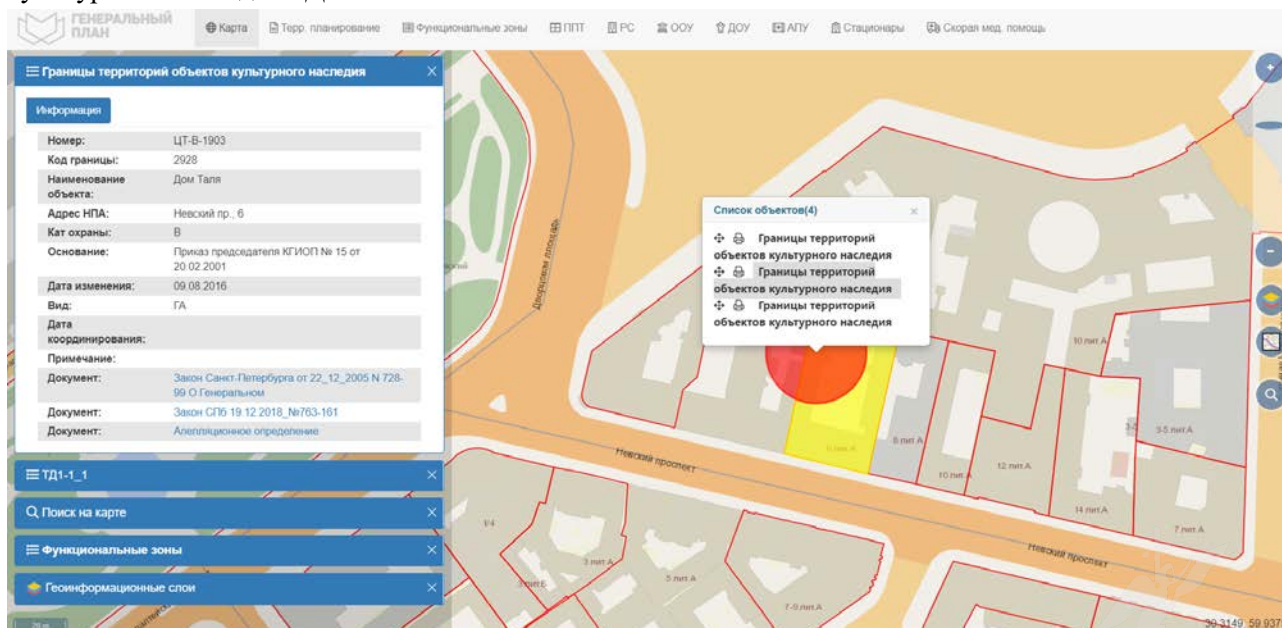


Рисунок 10. Расположение Объекта оценки на карте границ территорий объектов культурного наследия

#### 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-116013474 зарегистрированы следующие ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу:

Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 6, литера. А, пом. 8-Н:

вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости;

дата государственной регистрации: 16.06.2009 00:00:00;

номер государственной регистрации: 78-78-01/0403/2009-501;

основание государственной регистрации: Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность», № 15, выдан 20.02.2001.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-7086/21-0-1 от 02.09.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 6, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2021 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.

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-31650 от 27.09.2021г. объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 6, литера А, помещение 8-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 2660-РЗ от 18.11.2021 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 6, литера А, пом. 8-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».





## 2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 6, литера А, пом. 8-Н



Фото № 1 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 2 – Внешнее окружение



Фото № 3 – Внутреннее окружение



Фото № 4 – Отдельный вход в помещение со двора



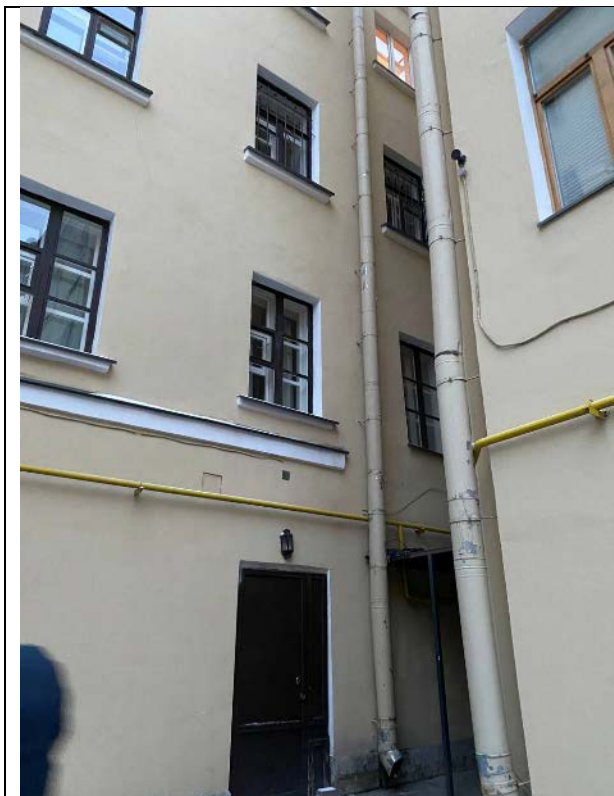


Фото № 5 – Внутреннее окружение



Фото № 6 – Вход в помещение 8-Н



Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения 8-Н



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения 8-Н



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения 8-Н



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения 8-Н

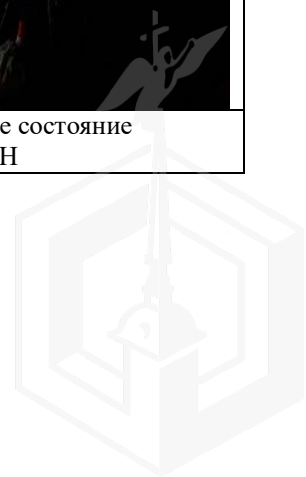




Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения 8-Н



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения 8-Н



Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения 8-Н



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения 8-Н



## АКТ

**контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 6, литера А, помещение 8-Н**

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 6, лит. А, пом. 8-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 6, литера А, помещение 8-Н, общая площадь 31,8 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001096:1072, 1 этаж
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв.м.	31,8
Этаж	Этаж № 1
Кадастровый номер помещения	78:31:0001096:1072
Кадастровая стоимость, руб.	1 055 380,73
Кадастровый номер здания	78:31:0001096:1014
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность 78-01-54/2001-344.1 27.03.2001 00:00:00
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Иные ограничения (обременения) прав № 78-78-01/0403/2009-501
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 29.11.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Объект оценки имеет отдельный вход со двора. В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления. Визуально перепланировки не выявлены. Общее состояние удовлетворительное.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф.И.О.	Сергеев А.А.	Ф.И.О.	
Подпись		Подпись	
Дата	29.11.2021	Дата	



### 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 для стоянки транспортных средств (гараж) или в качестве складского, после проведения косметического ремонта.*

### 4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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, Невский проспект, дом 6, литера А, помещение 8-Н, общая площадь 31,8 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001096:1072, 1 этаж	170 335	5 416 667	204 403	6 500 000
<b>Итого:</b>	<b>170 335</b>	<b>5 416 667</b>	<b>204 403</b>	<b>6 500 000</b>

