

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

**Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский пр., дом 6,  
литера А, помещение 12-Н, общая площадь 79,4 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001096:1064,  
цокольный этаж**

## 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

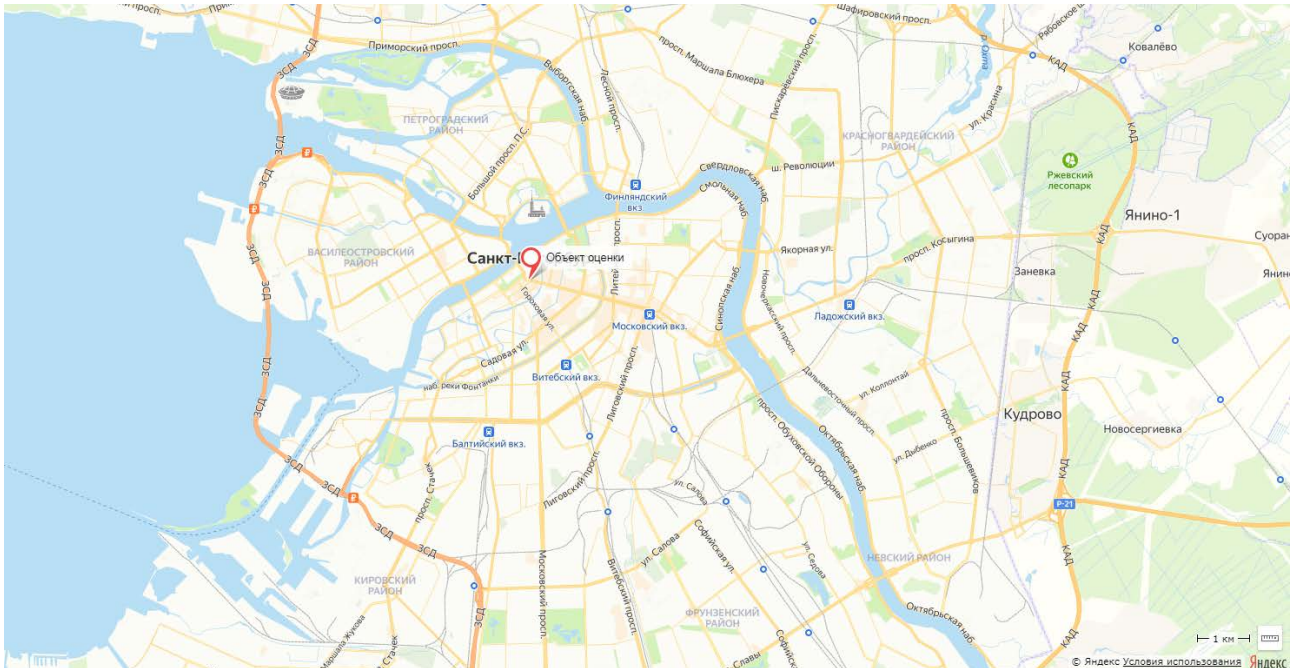
1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 07.12.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

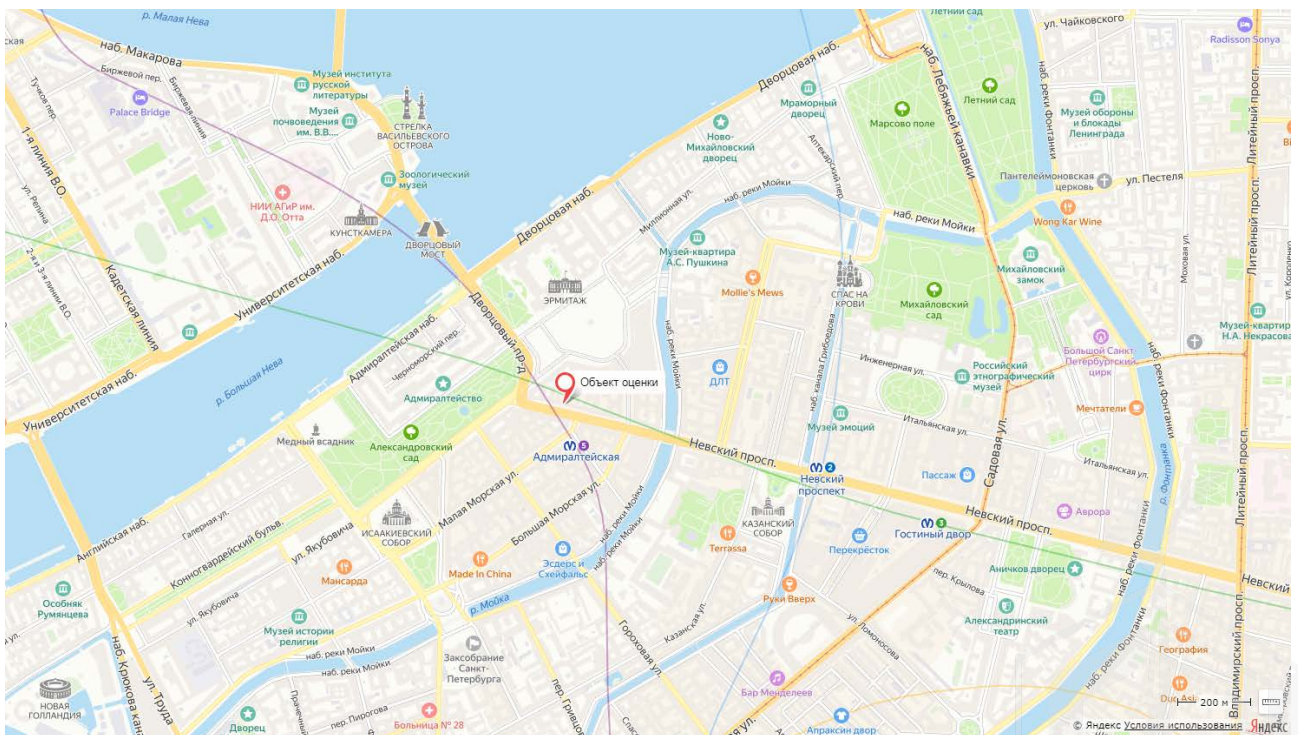
- на нежилое помещение – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

## 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 12-Н

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский пр., дом 6, литера А, помещение 12-Н		
Площадь помещения	79,4 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:31:0001096:1064	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-42847655 от 21.04.2021 г.
Кадастровая стоимость, руб.	1 036 855,22	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-42847655 от 21.04.2021 г.
Первоначальная балансовая стоимость, руб. на 01.01.2021 г.	250 110	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 21.04.2021
Остаточная балансовая стоимость, руб. на 01.01.2021 г.	94 486	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 21.04.2021
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-42847655 от 21.04.2021 г.
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-42847655 от 21.04.2021 г.
Этаж расположения	цокольный	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-42847655 от 21.04.2021 г.
Вид права	Собственность № 1293513.1 от 20.10.2000	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-42847655 от 21.04.2021 г.
Вход	1 общий со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 19.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 19.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Перепланировки визуально не выявлены	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 19.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 19.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 19.04.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"





## Сведения об объекте

**Помещение**  
Дата обновления информации: 16.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001096:1064
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013

### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 6, литера А, помещение 12-Н
Площадь, кв.м	79.4
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

Рисунок 6. Сведения об Объекте по данным Росреестра (Часть 1)

### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1036855.22
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

### Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:31:1096:1:32:5
-------------------	-------------------

### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 1293513.1 от 20.10.2000
---	---

Рисунок 7. Сведения об Объекте по данным Росреестра (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 Центральном районе г. Санкт-Петербурга. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами общественно-деловой застройки с включением объектов жилого назначения, объектов коммерческого назначения (продовольственные магазины, рестораны, кафе), социального назначения (СПБГЭУ, техникум пищевой промышленности, ГБОУ Средняя Общеобразовательная школа № 210, СПбГУПТД, институт бизнес-коммуникаций, Диагностический центр «Пикассо» и пр.), объекты социально-культурного назначения (Сад Зимнего Дворца, Александровский сад, Музей Истории политической полиции и органов государственной безопасности и пр.).

Вход в помещение расположен со стороны Невского проспекта.

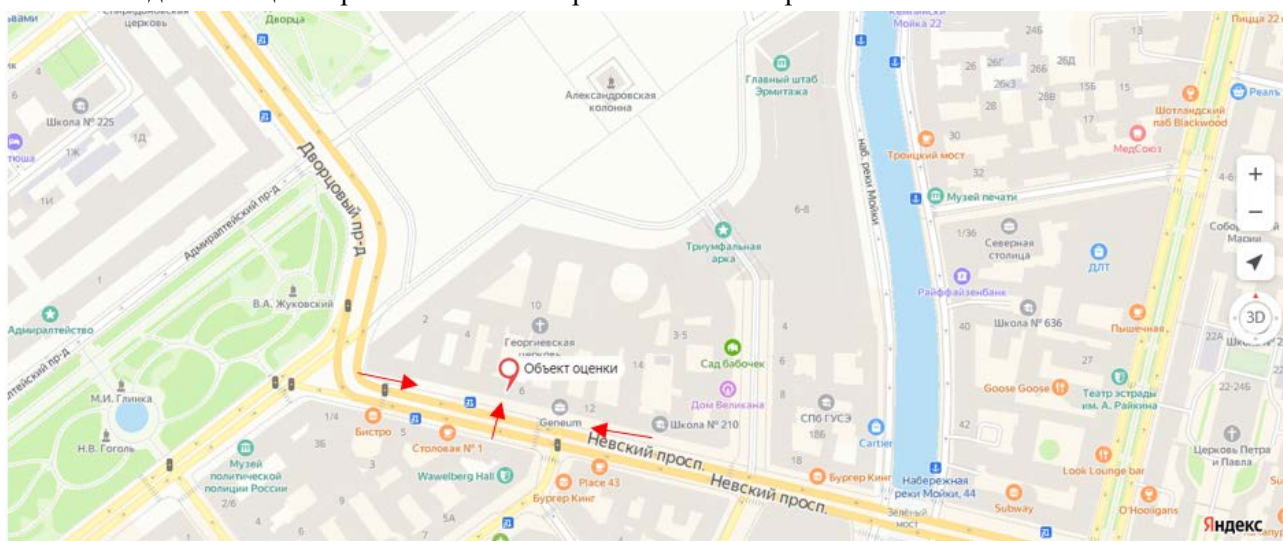


Рисунок 8. Расположение проходов к помещению

#### Транспортная доступность

Объект оценки расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский пр., дом 6, литера А, помещение 12-Н.

Подъезд к Объекту оценки осуществляется через Невский проспект. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки, ограниченная, на въезде во двор установлены ворота.

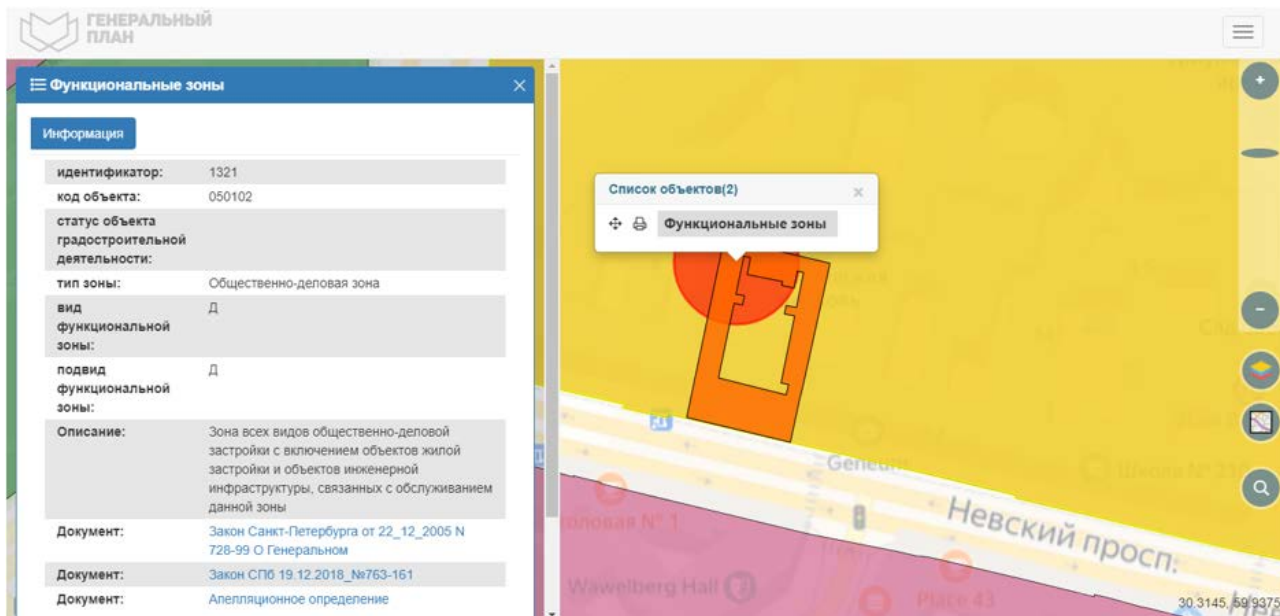
Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая».

Ближайшая остановка общественного транспорта («Малая Морская улица») расположена на расстоянии менее 100 м (2 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки, через которую проходят автобусы №№ 7, 24, 191, троллейбусы №№ 1, 7, 10, 11.

#### Градостроительное зонирование

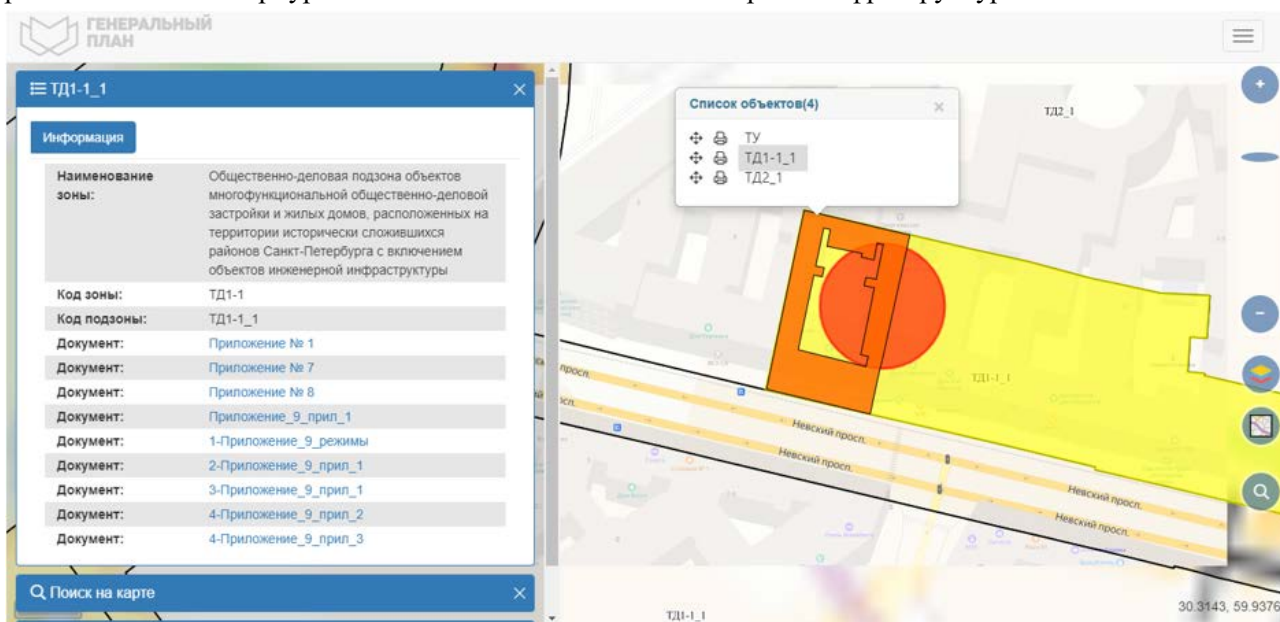
Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161), объект оценки располагается в функциональной зоне «Д» - Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов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





**Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования**

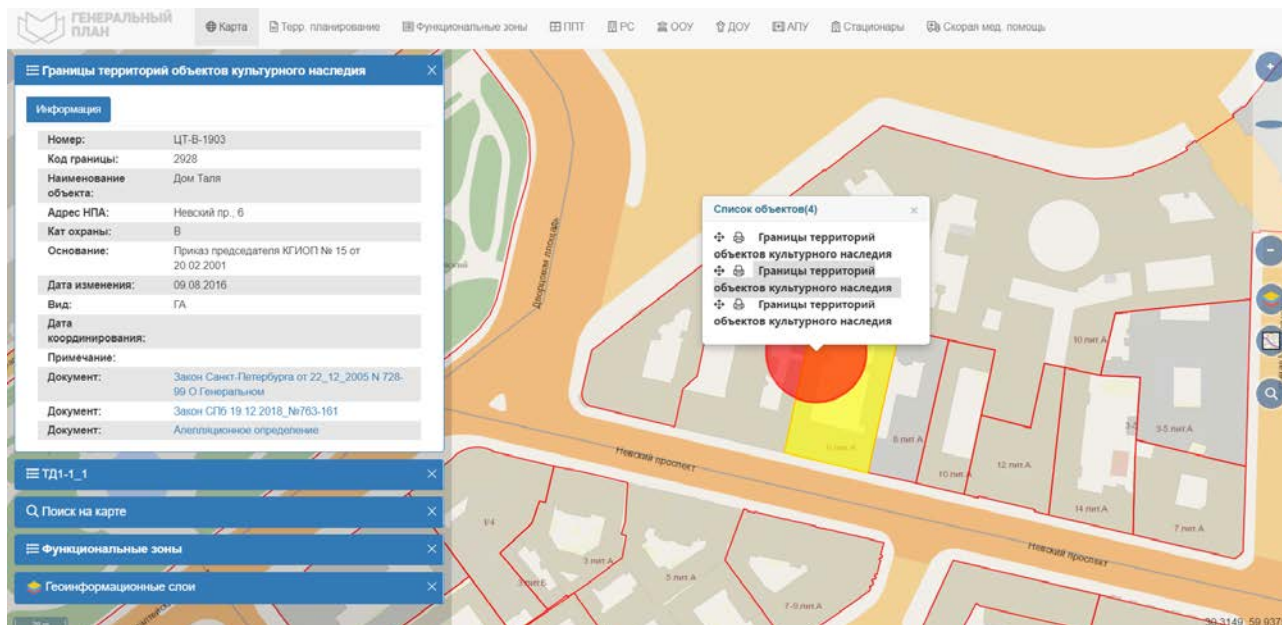
В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 № 82: рассматриваемый Объект оценки входит в зону: «ТД1-1\_1» – Öffentlich-деловая подзона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



**Рисунок 10. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования**

В соответствии с Письмом КГИОП №01-25-8844/21-0-1 от 22.04.2021 г. здание, в котором располагается Объект оценки, по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 6, литера А, на основании приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15 является выявленным объектом культурного наследия «Дом Таля».





**Рисунок 11. Расположение Объекта оценки на карте границ территорий объектов культурного наследия**

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

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-42847655 от 21.04.2021 г. ограничений (обременений) прав на Объект оценки – Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский пр., дом 6, литера А, помещение 12-Н, общая площадь 79,4 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001096:1064, цокольный этаж, не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом КГИОП №01-25-8844/21-0-1 от 22.04.2021 г. здание, в котором располагается Объект оценки, по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 6, литера А, на основании приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15 является выявленным объектом культурного наследия «Дом Таля».

В соответствии с пунктом 7.1 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в отношении выявленных объектов культурного наследия охранное обязательство не утверждается.

КГИОП были заключены следующие охранные обязательства: от 14.04.2009 № 8818, от 10.10.2013 № 12243, от 18.02.2014 № 12656, от 10.02.2009 № 8673, от 05.09.2013 № 12131, от 19.06.2012 № 11001, от 12.10.2006 № 6966.



## 2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, Невский пр., дом 6, литера А, помещение 12-Н



Фото № 1 – Здание, в котором находится  
Объект оценки



Фото № 2 – Ближайшее окружение



Фото № 3 – Проход во двор

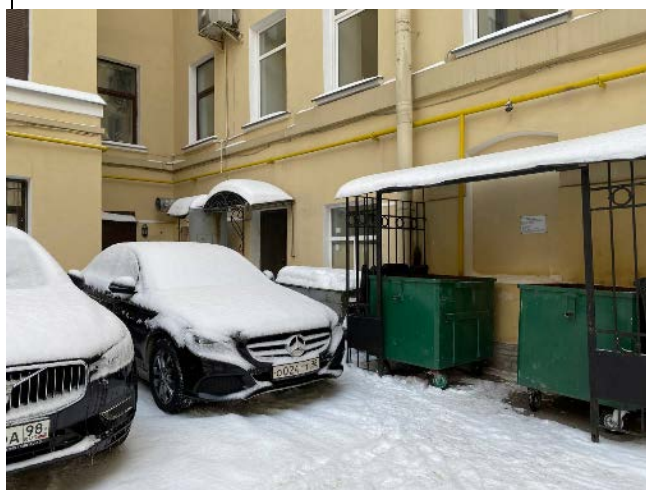


Фото № 4 – Внутренний двор



Фото № 5 – Внутренний двор



Фото № 6 – Общий вход в помещение со  
двора



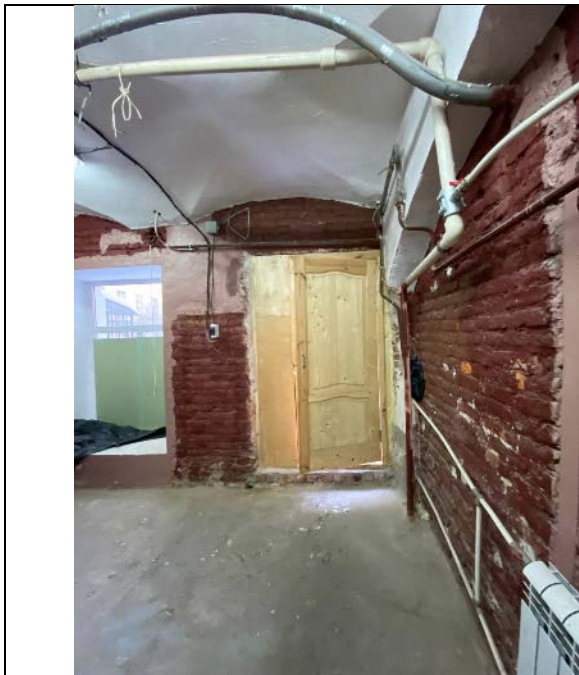


Фото № 7 - Вход в помещение (изнутри)



Фото № 8 - Внутреннее состояние



Фото № 9 - Внутреннее состояние



Фото №10 - Внутреннее состояние



Фото № 11 - Внутреннее состояние



Фото № 12 - Внутреннее состояние

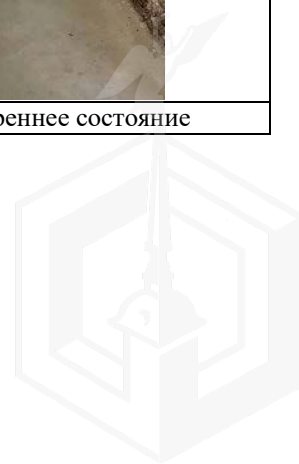




Фото № 13 - Внутреннее состояние



Фото № 14 - Внутреннее состояние



Фото № 15 - Внутреннее состояние



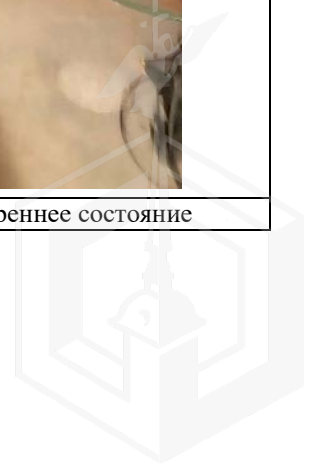
Фото № 16 - Внутреннее состояние



Фото № 17 - Внутреннее состояние



Фото № 18 - Внутреннее состояние



## АКТ

**контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,  
Невский проспект, дом 6, литера А, помещение 12-Н**

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Невский пр., д. 6, лит. А, пом. 12-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский пр., дом 6, литера А, помещение 12-Н, общая площадь 79,4 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001096:1064, цокольный этаж
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв.м.	79,4
Этаж	Цокольный
Кадастровый номер помещения	78:31:0001096:1064
Кадастровая стоимость, руб.	1 036 855,22
Кадастровый номер здания	78:31:0001096:1014
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 1293513.1 от 20.10.2000
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрировано
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 07.12.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Объект оценки имеет общий вход со двора. В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. Визуально перепланировки не выявлены. Общее состояние удовлетворительное.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф.И.О.	Сергеев А.А.	Ф.И.О.	
Подпись		Подпись	
Дата	07.12.2021	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 свободного назначения.*

### 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 пр., дом 6, литера А, помещение 12-Н, общая площадь 79,4 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001096:1064, цокольный этаж	127 099	10 091 667	152 519	12 110 000
<b>Итого:</b>	<b>127 099</b>	<b>10 091 667</b>	<b>152 519</b>	<b>12 110 000</b>

