

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

**Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский пр.,
дом 11/2, литера А, помещение 8-Н, общая площадь 42 кв.м,
кадастровый номер 78:31:0001182:2183, 1 этаж**

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 09.06.2022.

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилые помещения – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

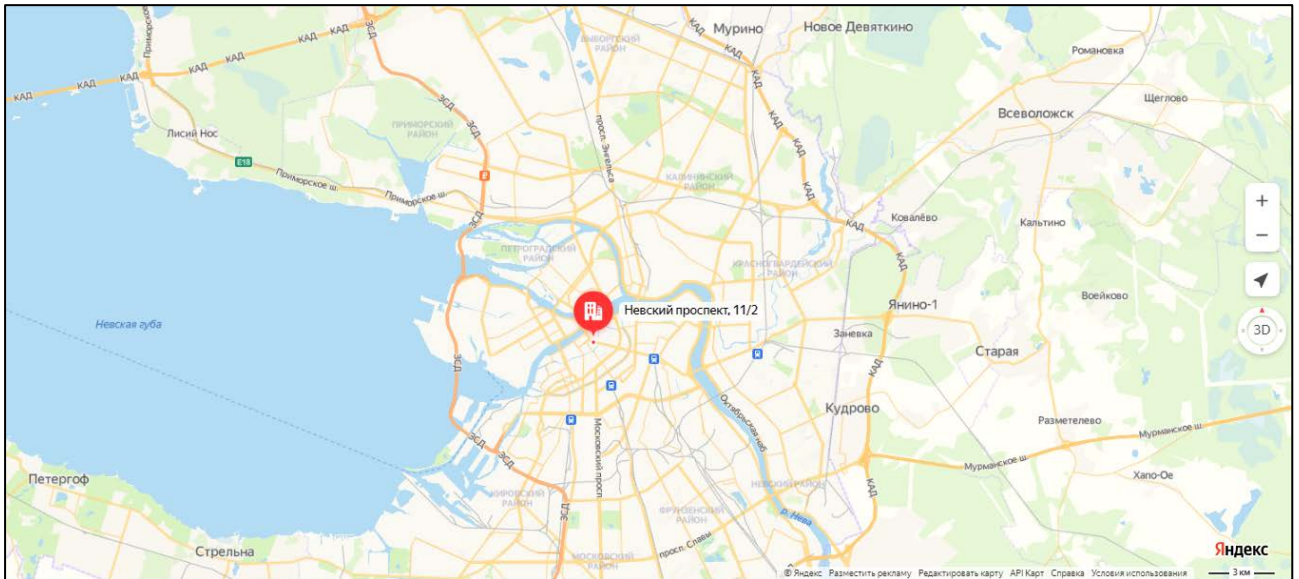


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

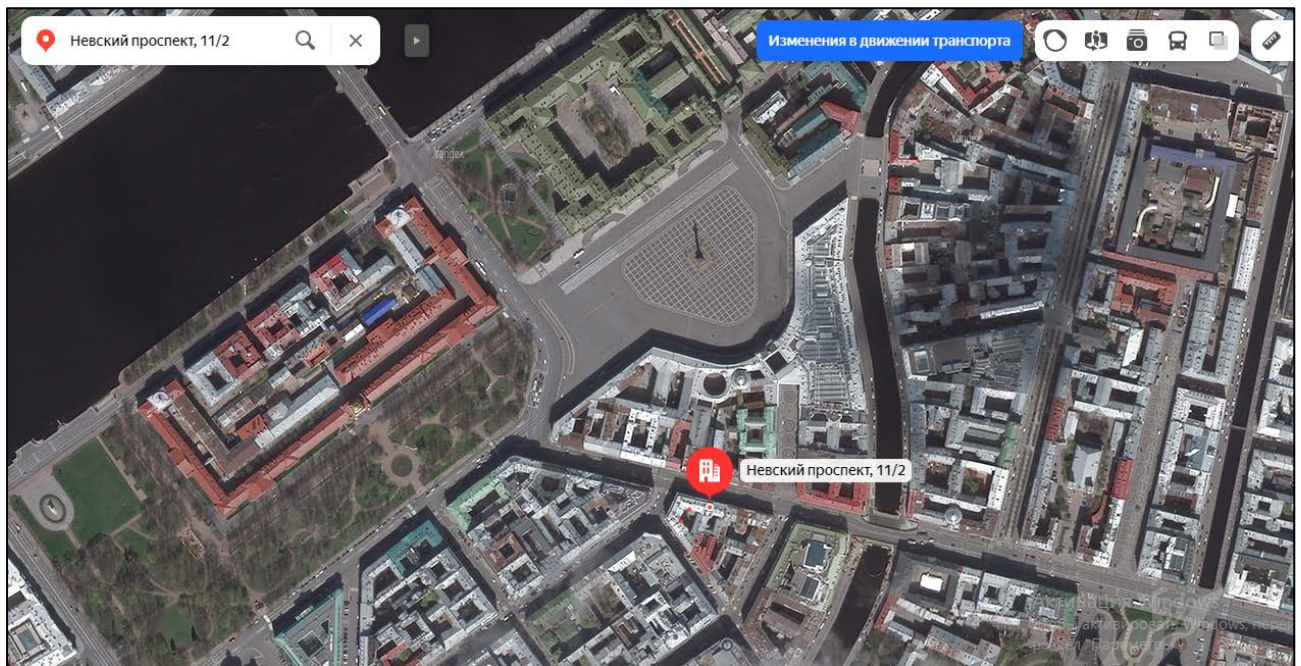


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 8-Н

| Показатель | Характеристика |
|--|---|
| Тип объекта | Встроенное помещение |
| Площадь помещения | 42 кв. м |
| Кадастровый номер | 78:31:0001182:2183 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 14 968 898,75 |
| Кадастровая стоимость, руб./кв.м | 356 402 |
| Наименование | Данные отсутствуют |
| Назначение | Нежилое помещение |
| Этаж расположения | 1 |
| Высота помещения, м | 2,9 |
| Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации) | Собственность №78:31:0001182:2183-78/011/2021-1 от 08.05.2021 |
| Вход | 1 отдельный со двора, подход осуществляется через арку д. №2 по Кирпичному пер. |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации |
| Наличие перепланировок | Визуально выявлены перепланировки: в ч.п. 2 установлены перегородки. Наружные границы объекта не изменились |
| Состояние объекта | Удовлетворительное |
| Текущее использование | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено |

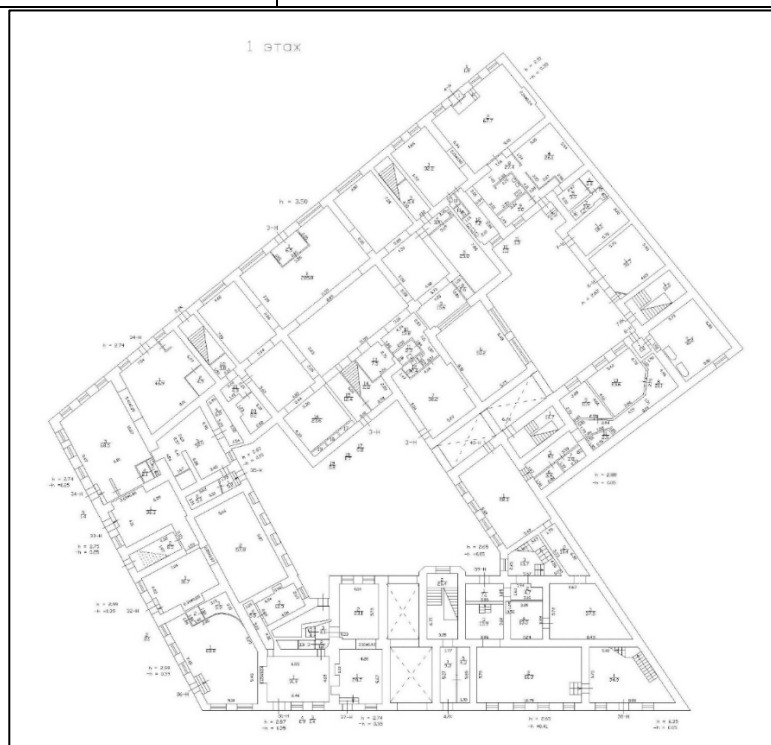


Рисунок 3. Расположение пом. 8-Н на плане здания

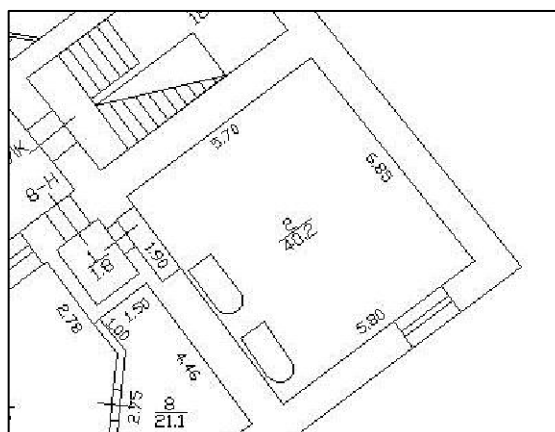


Рисунок 4. План помещения 8-Н



Помещение

Дата обновления информации: 22.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Вид объекта недвижимости | Помещение |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 78:31:0001182:2183 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 09.01.2013 |
| Форма собственности | Государственная субъекта РФ |

Характеристики объекта

| | |
|------------------------|---|
| Адрес (местоположение) | Санкт-Петербург, пр-кт. Невский, д. 11/2, литера. А, пом. 8-Н |
| Площадь, кв.м | 42 |
| Назначение | Нежилое |
| Этаж | 1 |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|-----------------------------|-------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 14968898.75 |
| Дата определения | 01.01.2018 |
| Дата внесения | 09.01.2019 |

Ранее присвоенные номера

| | |
|-------------------|------------------|
| Кадастровый номер | 78:31:1182:2:2:8 |
|-------------------|------------------|

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|--|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 78:31:0001182:2183-78/011/2021-1 от 08.05.2021 |
|---|--|

Рисунок 5. Справочная информация по Объекту оценки

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-Петербурга. Ближайшее окружение объекта оценки представлено жилыми и общественно-деловыми объектами.

В ближайшем окружении расположены: кафе, рестораны, гостиницы, салон красоты, книжный магазин, аптека, Институт экономики и социальных технологий, бизнес-центры («Дом Шретера», «Сенатор»), музей Политической истории России.

Одни из главных достопримечательностей г. Санкт-Петербурга – Зимний дворец и Адмиралтейство находятся в пределах 10 минут ходьбы пешком.



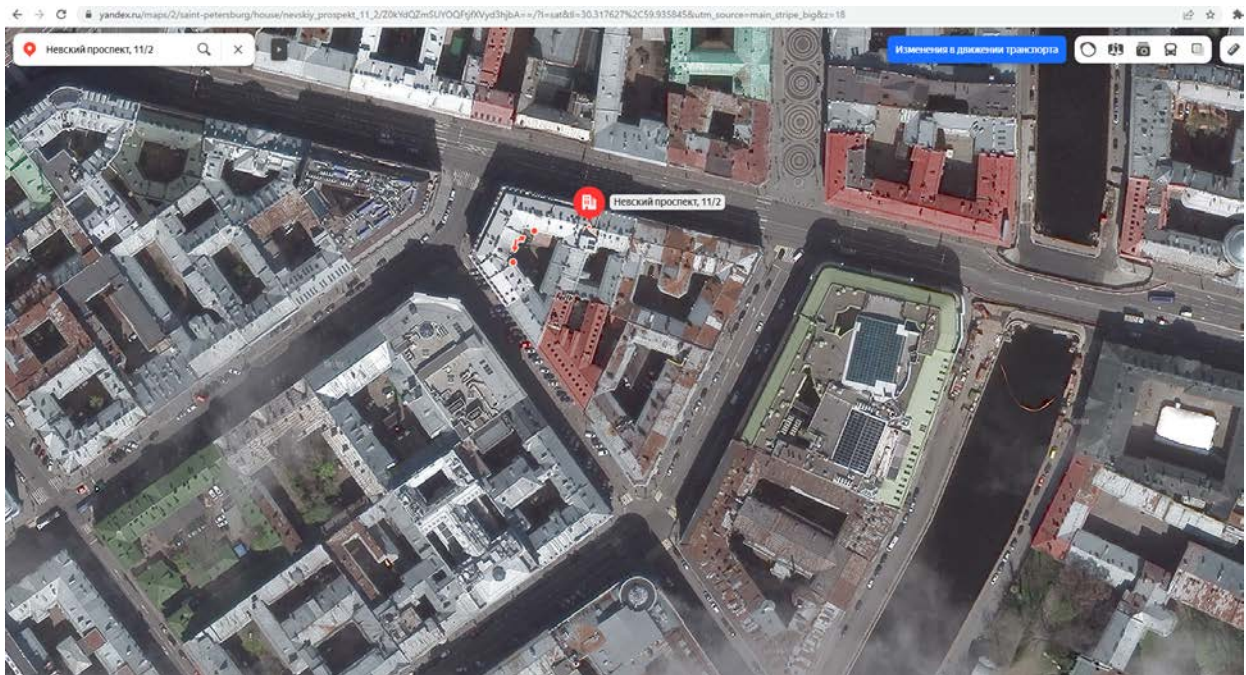


Рисунок 1. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали – Невский проспект, а также ул. Малой Морской улицы и 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 (154 м.) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта («Малая Морская улица») расположена на расстоянии 160 м (2 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобусы № 7, 24, 191; троллейбусы № 1, 7, 10, 11, 17).

Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН. № КУВИ-002/2021-83389042 от 7 июля 2021г. ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский пр., дом 11/2, литера А, помещение 8-Н не зарегистрировано.

Согласно данным СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-5639/21-0-1 от 14.07.2021г. объект по адресу Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 11/2, литера А:

- частично на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом А.И. Трейберга».

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.

-частично не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой охранной зоне (участок ООЗ(31)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.02.2021) «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».

Помещение 8-Н по вышеуказанному адресу не относится к числу выявленных объектов культурного наследия.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 4 – Здание, в котором расположен объект оценки



Фото № 5 – Адресный указатель



Фото № 6 – Вход в арку





Фото № 7 – Дворовая территория



Фото № 8 – Дворовая территория



Фото № 9 – Вход в помещение



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения

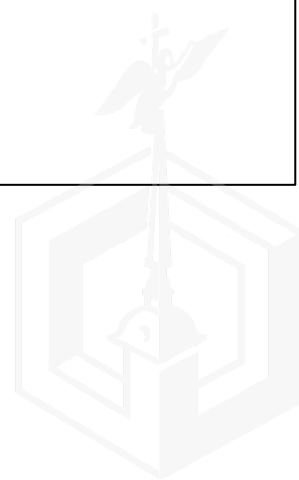


АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Невский пр., дом 11/2, литера А, помещение 8-Н

| Параметр | Значение |
|---|---|
| Объект оценки | Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский пр., дом 11/2, литера А, помещение 8-Н, общая площадь 42 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001182:2183, 1 этаж |
| Особенности проведения осмотра | Визуальный осмотр объекта произведен — 09.06.2022, при дневном освещении. |
| Вход | 1 отдельный со двора, подход осуществляется через арку д. №2 по Кирпичному пер. |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации |
| Наличие перепланировок | Визуально выявлены перепланировки: в ч.п. 2 установлены перегородки. Наружные границы объекта не изменились |
| Состояние объекта | Удовлетворительное |
| Текущее использование | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено |

| Представитель Исполнителя (Оценщик) | |
|-------------------------------------|--|
| Должность | Оценщик |
| Ф.И.О. | Андреанова А.С. |
| Подпись |  |
| Дата | 09.06.2022 |



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 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 пр., дом 11/2, литера А, помещение 8-Н, общая площадь 42 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001182:2183, 1 этаж | 144 841 | 6 083 333 | 173 810 | 7 300 000 |
| Итого: | 144 841 | 6 083 333 | 173 810 | 7 300 000 |

