

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.

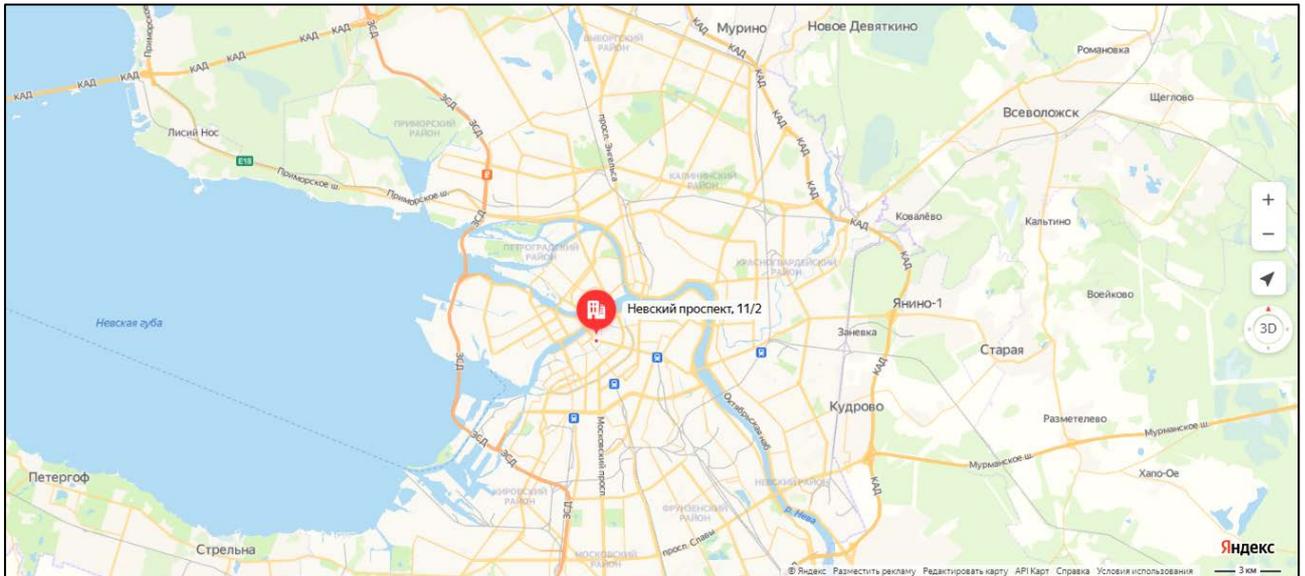


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

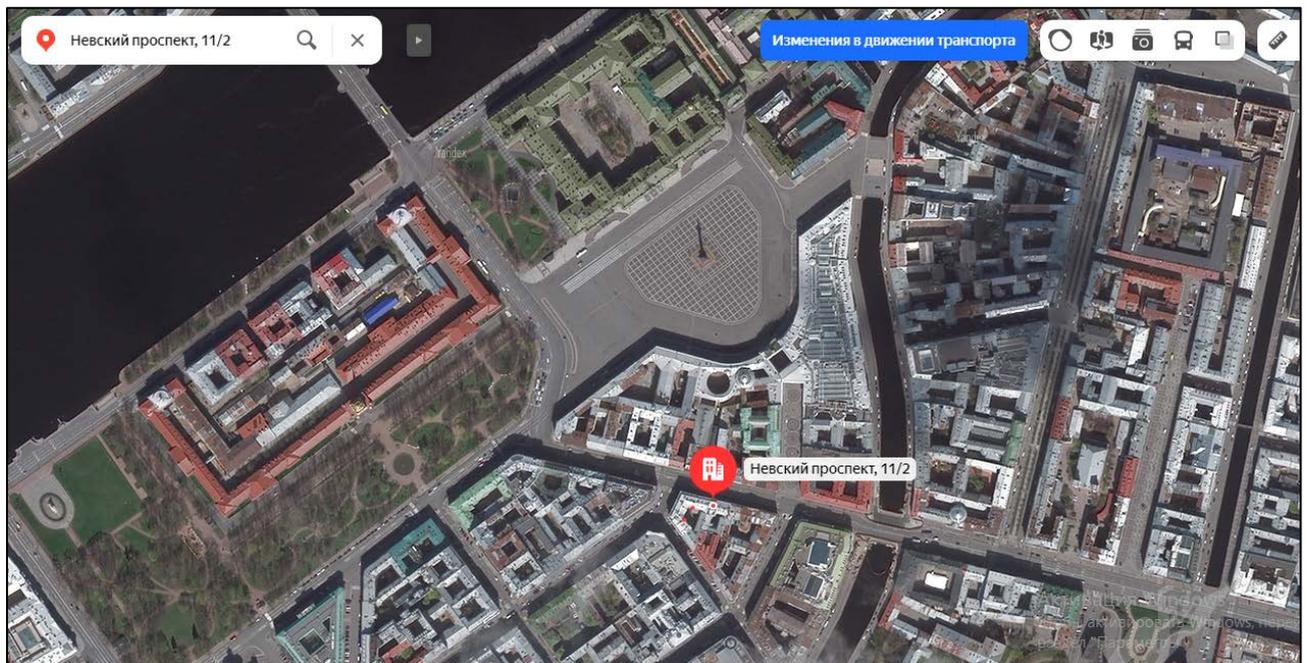


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



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, захламлено



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

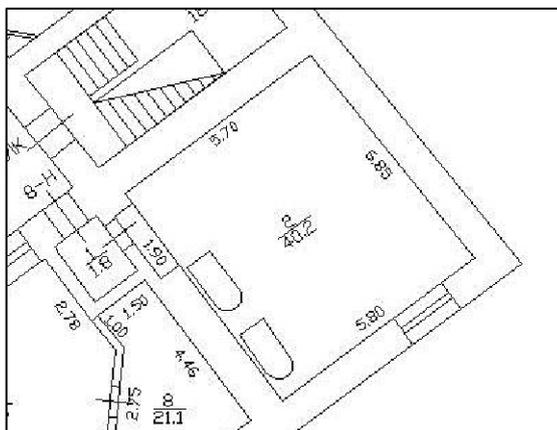


Рисунок 4. План помещения 8-Н



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.



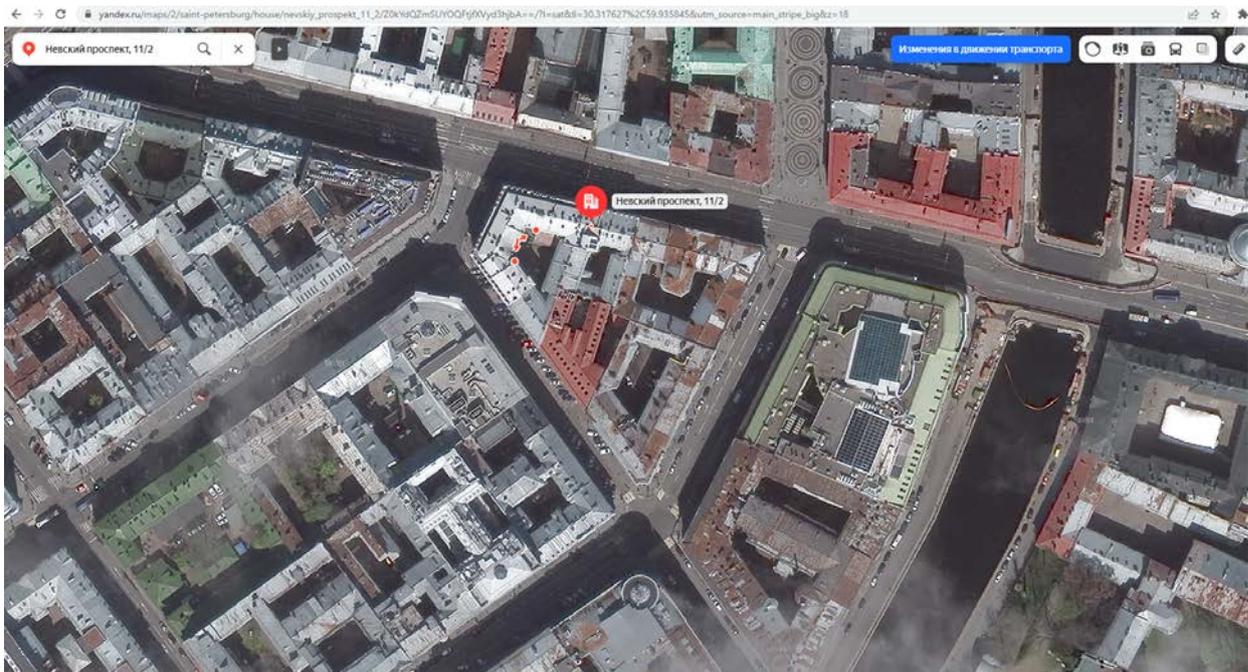


Рисунок 1. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

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

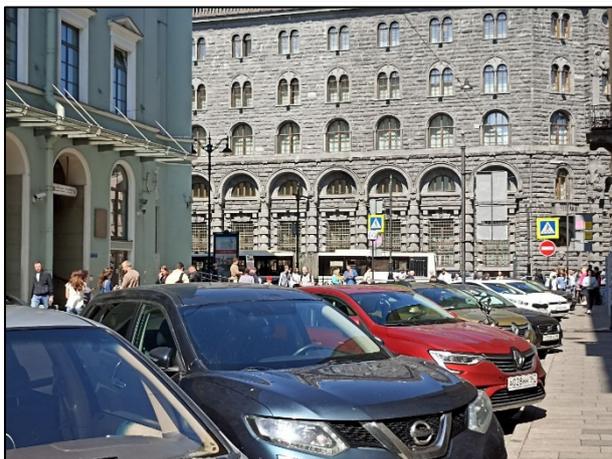


Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



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

