

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 6, литера А, помещение 11-Н, общая площадь 19,7 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001096:1063, 1 этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 29.06.2022 г.

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА: право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

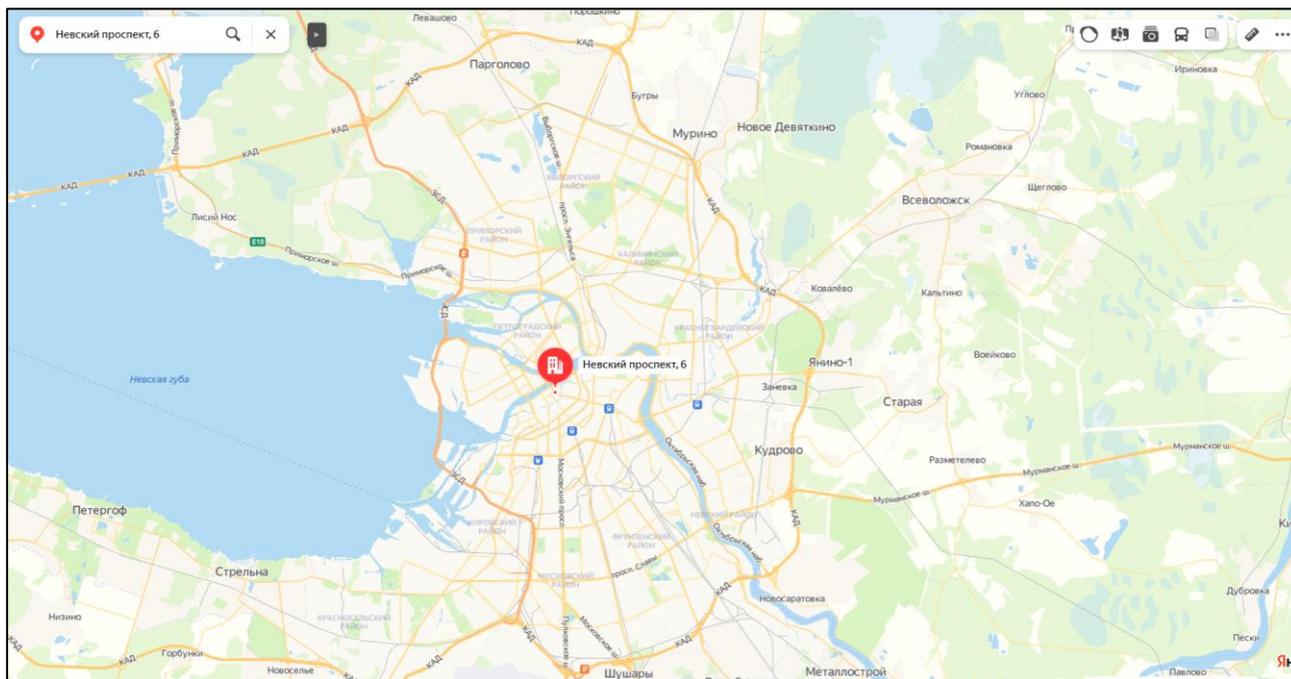


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

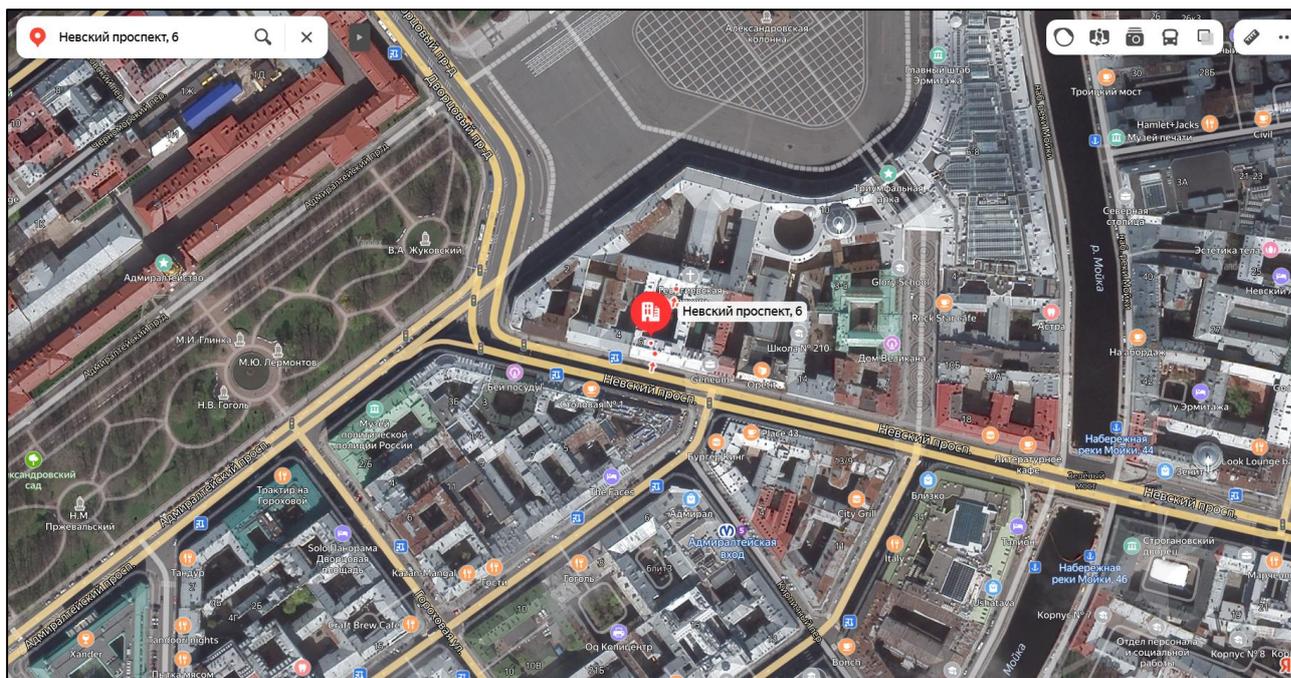


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	19,7 кв. м
Кадастровый номер	78:31:0001096:1063
Кадастровая стоимость, руб.	257 255,01
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	13 058
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	1
Высота помещения	н/д
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:31:0001096:1063-78/011/2021-1 от 25.10.2021
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: перегородки с дверями между ч.п.1 и ч.п.3 демонтированы, в ч.п.1. установлена новая перегородка с дверью, образована новая ч.п., дверной проем в ч.п. 3, ведущий в шахту лифта заложен. Наружные границы объекта не изменились
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

Помещение
Дата обновления информации: 16.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001096:1063
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Невский, д. 6, литера. А, пом. 11-Н
Площадь, кв.м	19.7
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	257255.01
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:31:0001096:1063-78/011/2021-1 от 25.10.2021
-----------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



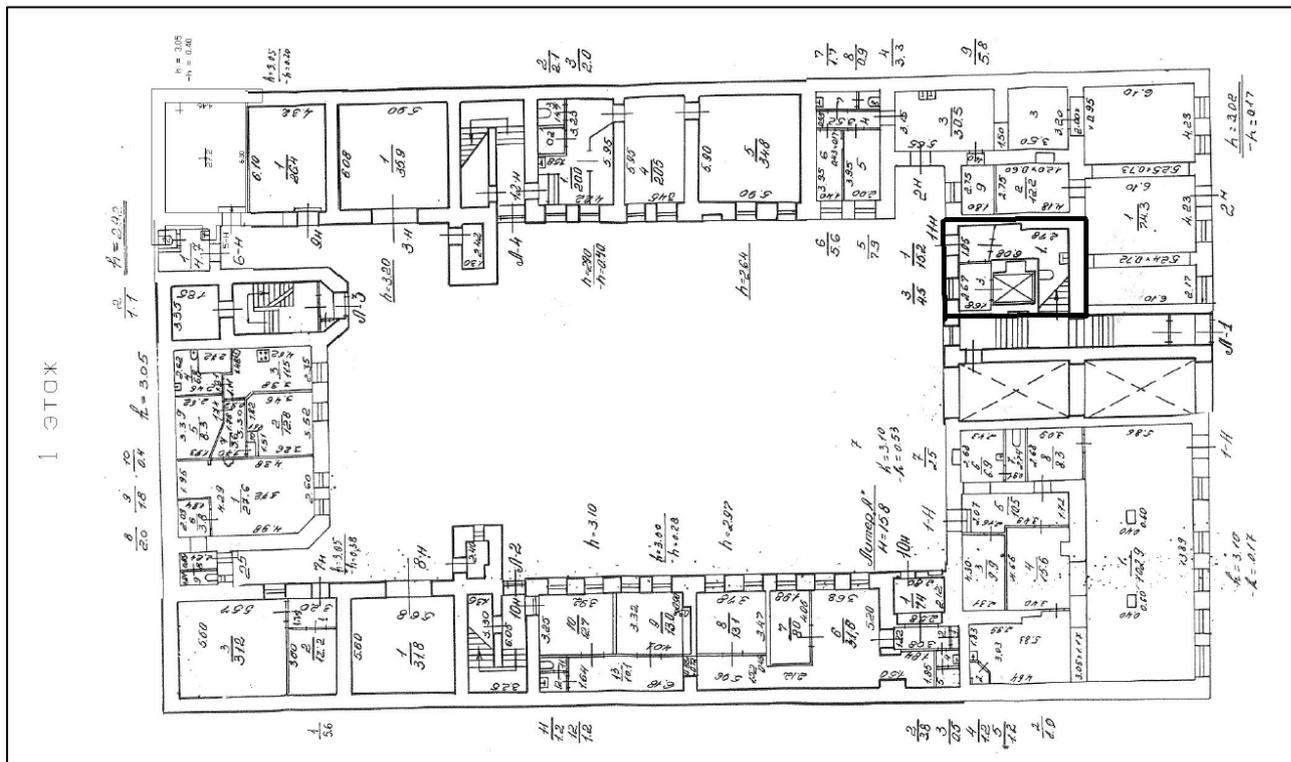


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

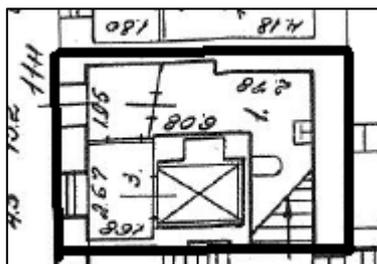


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



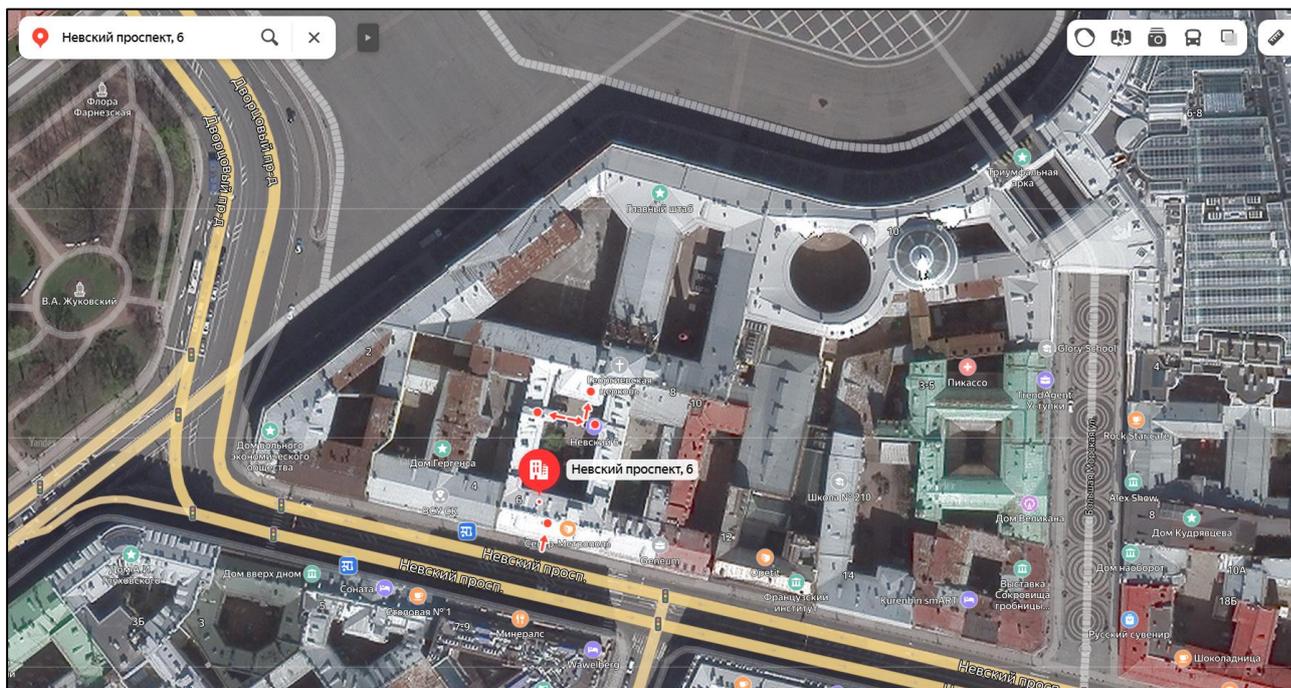


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: 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.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на крупной транспортной магистрали – Невском проспекте.

Ближайшая станция метро «Адмиралтейская» располагается в 2 минутах (183 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН объект, расположенный 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.

Согласно Распоряжению КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда» обременение (ограничение): 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



Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути

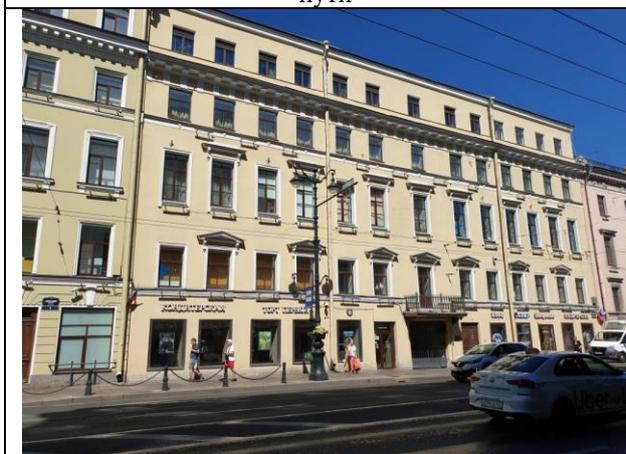


Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Вход в арку (с Невского проспекта)



Фото № 5 – Адресный указатель



Фото № 6 – Дворовая территория





Фото № 7 – Вход в помещение (отдельный со двора),
расположение окон



Фото № 8 – Вход в помещение (отдельный со двора)



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



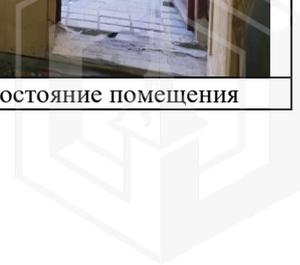
Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 6, литера А,
помещение 11-Н, общая площадь 19,7 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001096:1063, 1 этаж

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 6, литера А, помещение 11-Н, общая площадь 19,7 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001096:1063, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 29.06.2022, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: перегородки с дверями между ч.п.1 и ч.п.3 демонтированы, в ч.п.1. установлена новая перегородка с дверью, образована новая ч.п., дверной проем в ч.п. 3, ведущий в шахту лифта заложен. 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.	Андрянова А. С.
Подпись	
Дата	29.06.2022



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.*

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 11-Н, общая площадь 19,7 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001096:1063, цокольный этаж	148 054	2 916 667	177 665	3 500 000
Итого:	148 054	2 916 667	177 665	3 500 000

