

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Невский, д. 111/3, литера А, пом. 12-Н, общая площадь 16,6 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001497:3441, 1 этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 14.05.2025.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Невский, д. 111/3, литера А, пом. 12-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

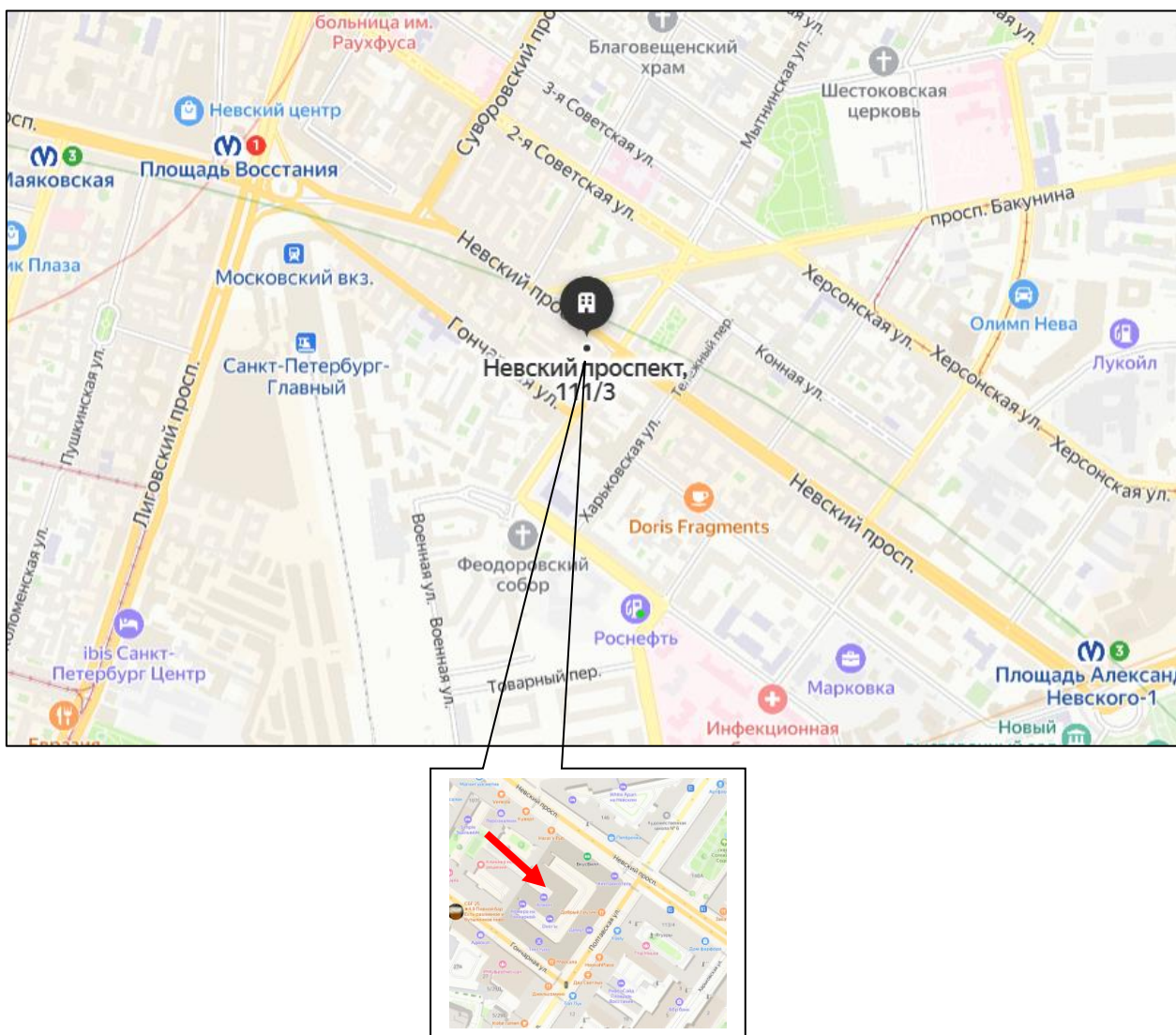


Рисунок 1. Локальное местоположение

➡ – Отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:31:0001497:3002
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	14 950,1
Год постройки ¹	1861
Год последнего ремонта ²	2024
Состояние здания	Удовлетворительное
Этажность (в том числе подземная) ¹	4
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ³	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

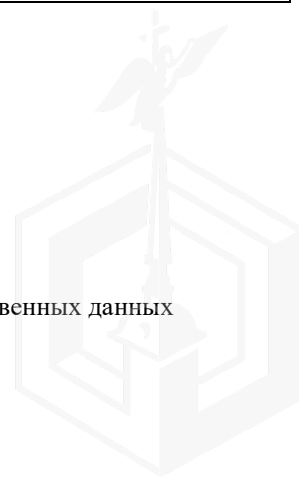
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, пр-кт. Невский, д. 111/3, литера А, пом. 12-Н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001497:3441
Общая площадь, кв. м	16,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м ⁴	3,45

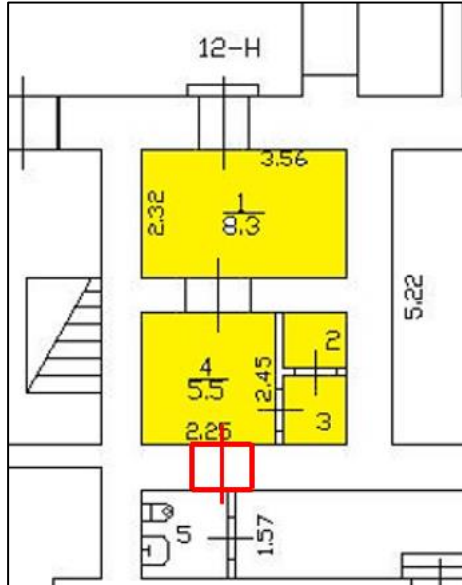
¹ По данным Портала пространственных данных Национальная система пространственных данных (<https://nspd.gov.ru>)

² По данным сайта https://gorod.gov.spb.ru/facilities/16162/info/#tab1_section2

³ По данным сайта https://gorod.gov.spb.ru/facilities/16162/info/#tab1_section1

⁴ По данным Выписки из ЕГРН



Инженерные коммуникации ⁵	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации и теплоснабжения
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В ч.п. 4 пом. 12-Н оборудован дверной проем в пом. 27-Н. Внешние границы помещения не изменены
План объекта оценки	

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном Невским просп., Полтавской ул., Гончарной ул. и площадью Восстания
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: продуктовые магазины «ВкусВилл», «Пятерочка», Художественная школа № 6, школы №№ 153, 169, Культурный центр ГУ МВД Концертный зал, площадь Восстания, многочисленные заведения общественного питания, торговые точки, отели и гостиницы и пр.
Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Парковка на улице и во дворе возле здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Полтавской ул. и Гончарной ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,65 км до ст. м. «Площадь Восстания»

⁵ Наличие коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 08.08.2024.

ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Полтавская улица» 0,2 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 24, 27, 65, 191, троллейбусов №№ 1, 16, 22
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-89325971 от 14.04.2025, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-9901/25-0-0 от 15.04.2025, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 111/3, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)).

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1083-РЗ от 28.04.2025, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, д. 111/3, литера А, пом. 12-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

2.3.4. Фотографии объекта:

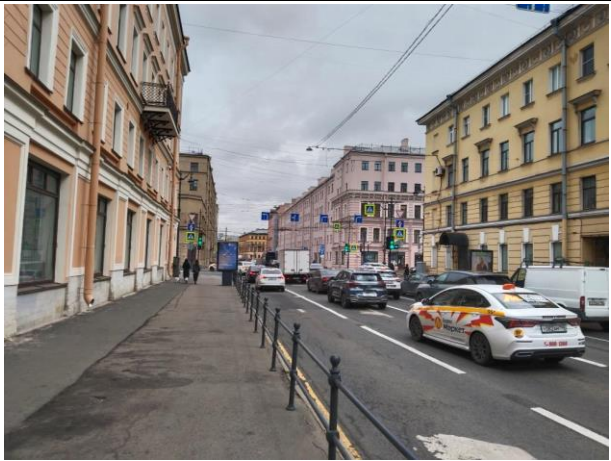
	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение





Фото 3



Фото 4

Подъездные пути и ближайшее окружение

Адресный указатель



Фото 5



Фото 6

Фасад здания

Въезд во двор



Фото 7



Фото 8

Двор

Фасад здания со двора





Фото 9

Отдельный вход со двора



Фото 10

Вход в помещение 12-Н



Фото 11

Вид помещения 12-Н



Фото 12

Вид помещения 12-Н



Фото 13

Вид помещения 12-Н



Фото 14

Вид помещения 12-Н





Фото 15

Вид помещения 12-Н



Фото 16

Вид помещения 12-Н



Фото 17

Вид помещения 12-Н



Фото 18

Вид помещения 12-Н

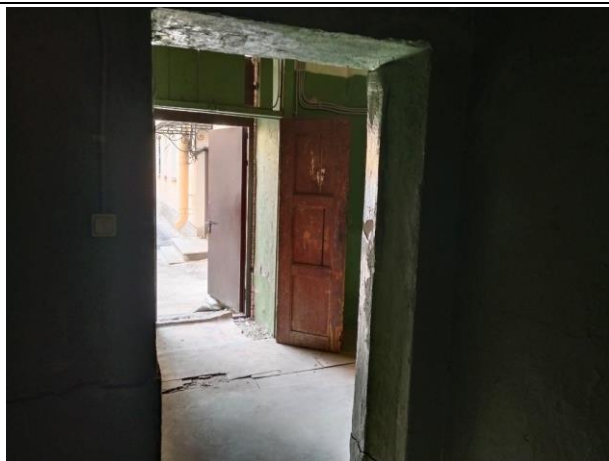


Фото 19

Вид помещения 12-Н



Фото 20

Вид помещения 12-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения
от «14» мая 2025 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, пр-кт. Невский, д. 111/3, литера. А, пом. 12-Н

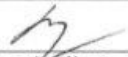
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
12-Н	1	16,6	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В ч.п. 4 пом. 12-Н оборудован дверной проем в пом. 27-Н.

Внешние границы помещения не изменены.

В ч.п.1 установлено сантехническое оборудование (раковина). В помещении проходят транзитные трубы.

	Представитель ООО «Городской центр оценки»
Должность	Специалист-оценщик
ФИО	Нуреев Р.А.
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru

¹ «Евростандарт» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и(или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

«Отличное» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

«Нормальное» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосяные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

«Удовлетворительное» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнения дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

«Неудовлетворительное (требует ремонта)» – объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«Под чистовую отделку» – сюда входят работы по зачистке и шпаклевке стен, штукатурка, заливка и выравнивание полов, разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.

«Без отделки» – разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – отдельный со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома;
5. Высота потолков – 3,45 м;
6. Отсутствие оконных проемов;
7. Обеспеченность объекта элементами электроснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжением.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения складского назначения.

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 270 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	136 747
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 891 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	113 956

