

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

**Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Балтийская улица,  
дом 36/9, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 101,5 кв.м, кадастровый номер  
78:15:008056:1157, 1 этаж**

## 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 27.12.2022.

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

## 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

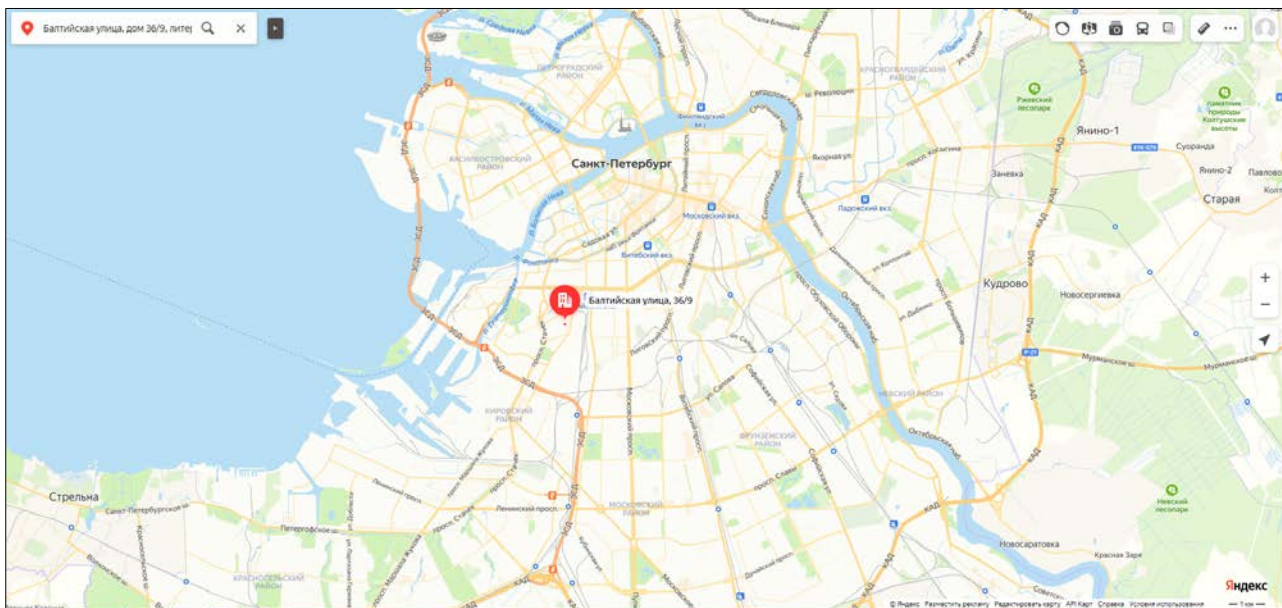


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

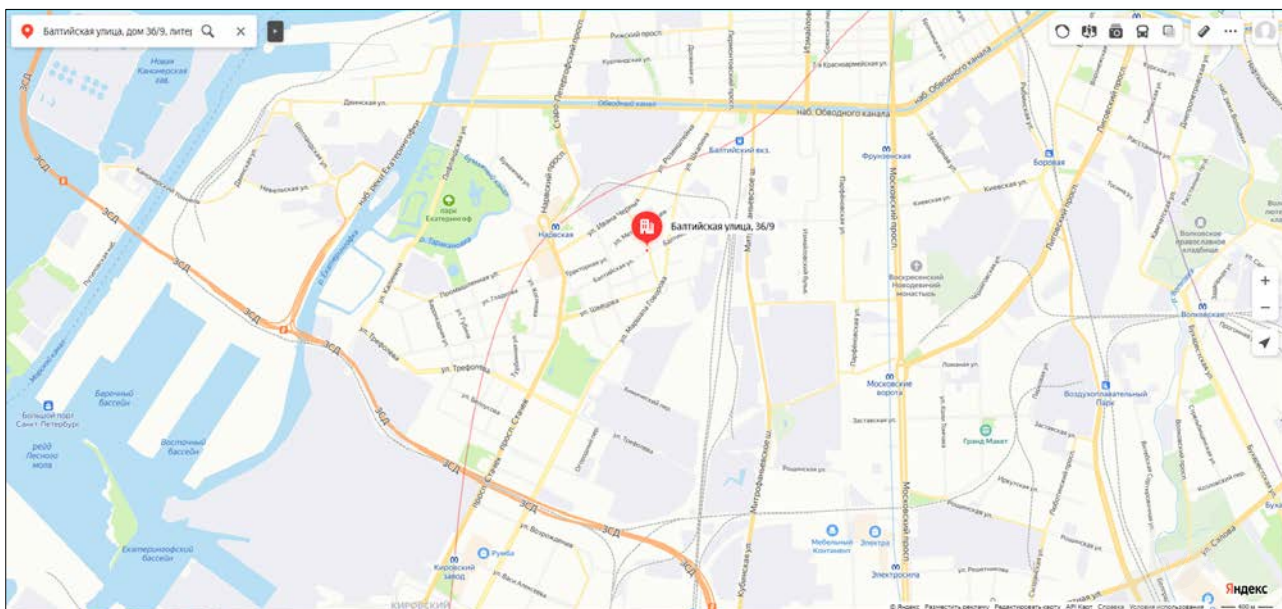


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Площадь помещения	101,5 кв. м
Кадастровый номер	78:15:0008056:1157
Кадастровая стоимость, руб.	6 567 046,97
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	475 926,73
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	35 256,79
Наименование	Помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	2,95
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность, 78-78-70/115/2014-245, 22.12.2014
Вход	1 общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения (канализация)
Наличие перепланировок	Визуально была выявлена перепланировка, снесена перегородка между ч.п. №10 и №6. Между ч.п. № 6 и № 7 частично демонтирована дверь. Наружные границы объекта не изменены.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

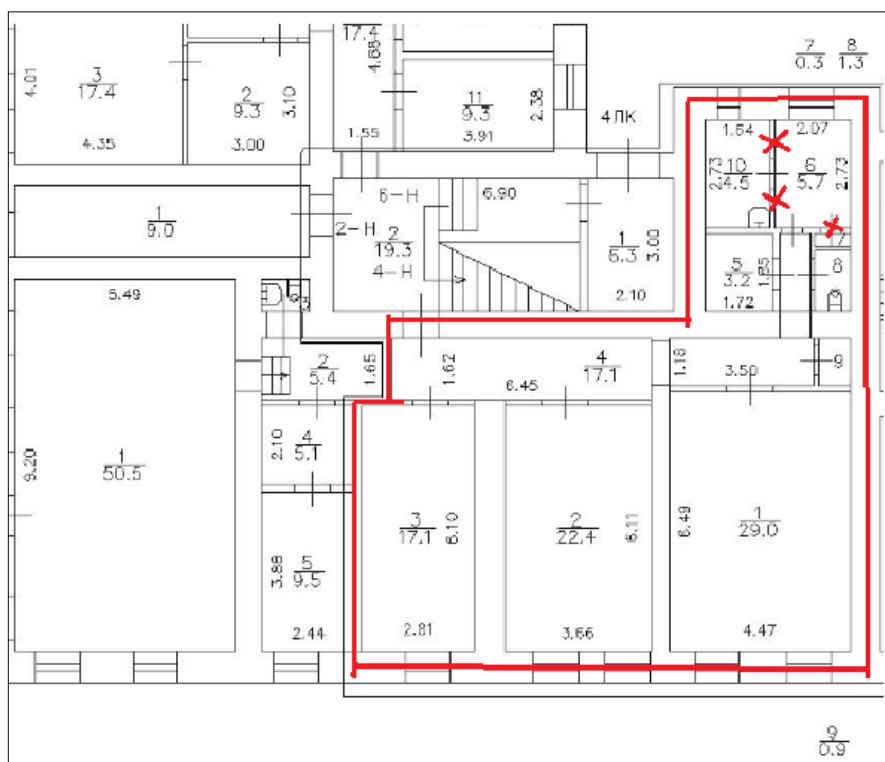


Рисунок 3. План помещения 4-Н на плане 1 этажа здания



### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

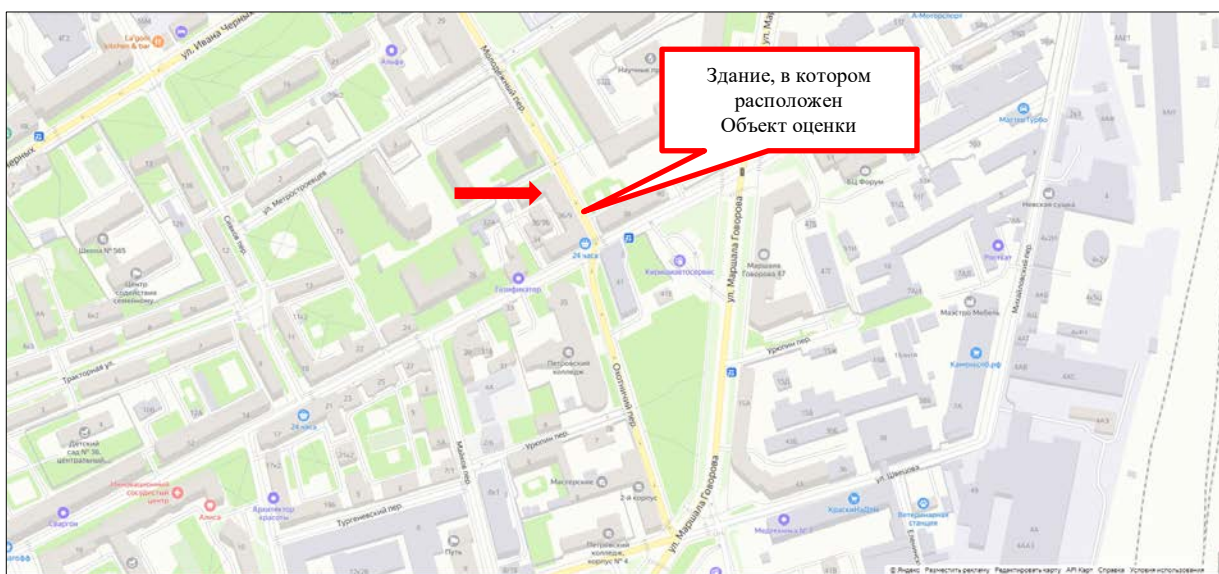


Рисунок 4. Расположение подходов к помещению

 - вход в помещение со двора

#### **Характер окружения**

Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: объектами жилой застройкой с многоквартирными домами, общественно-деловыми и производственно-складскими (промышленными) объектами.

В ближайшем окружении расположены: магазин продуктов «Продукты 24 час», ГБОУ школа № 565, детский сад № 36, СПб ГБПОУ Петровский колледж, АЗС «Киришиавтосервис», магазин продуктов, автомойка, медицинский центр «Инновационный сосудистый центр», Государственный историко-краеведческий музей «Нарвская застава», Оптические приборы и оборудование научно-производственная организация, бизнес-центр «Балтийская 56», бизнес-центр «Балтийский порт», бизнес-центр «Форум».

#### **Транспортная доступность**

Объект оценки расположен пер. Молодежный, ул. Балтийская, а также на расстоянии около 260 м до ул. Маршала Говорова. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

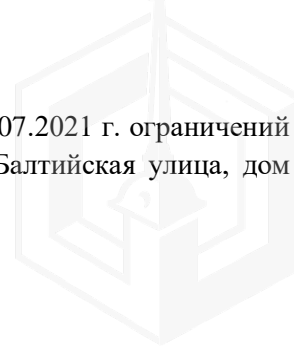
Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая».

Ближайшая станция метро «Нарвская» располагается в 11 минутах (0,94 км) пешей доступности.

Ближайшая остановка общественного транспорта «Молодежный переулок» расположена на расстоянии 350 м от Объекта оценки, через данную остановку курсирует маршрутное такси № К-404. Также вблизи Объекта расположена остановка общественного транспорта «Урюпин переулок», расположенная на расстоянии 380 м от Объекта оценки, через данную остановку курсирует маршрутное такси № К-404.

### 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-80593187 от 01.07.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: Санкт-Петербург, Балтийская улица, дом 36/9, литера А, помещение 4-Н не зарегистрировано.



Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-5283/21-0-1 от 04.07.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Балтийская улица, дом 36/9, литера А, помещение 4-Н не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

На Ваше обращение сообщаем, что объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Балтийская улица, дом 36/9, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(15)01).

Требования по сохранению исторических зданий\* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 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".

\*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах - построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов".

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 2532-РЗ от 29.10.2021 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Балтийская улица, дом 36/9, литера А, помещение 4-Н обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

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



## 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 – Адресный указатель



Фото № 5 – Дворовая территория



Фото № 6 – Дворовая территория





Фото № 7 – Вход в парадную



Фото № 8 – Проход к помещению



Фото № 9 – Проход к помещению



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



Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения

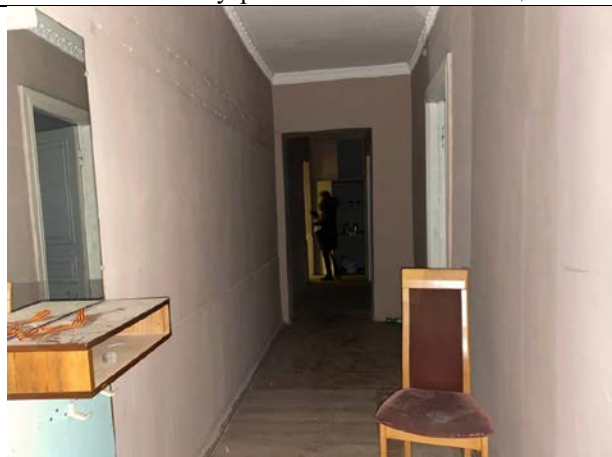
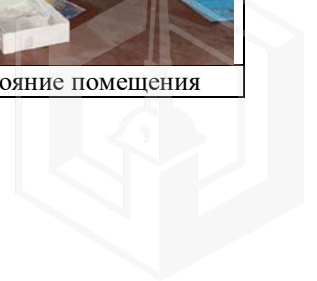


Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения




Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения



## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,  
Балтийская улица, дом 36/9, литера А, помещение 4-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Балтийская улица, дом 36/9, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 101,5 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008056:1157, 1 этаж
Назначение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв.м	101,5
Этаж	1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 27.12.2022 г., при дневном освещении.
Результаты осмотра	Объект оценки имеет 1 общий вход со двора. В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, водоотведения (канализация). Визуально была выявлена перепланировка, снесена перегородка между ч.п. №10 и №6. Между ч.п. № 6 и № 7 частично демонтирована дверь. Наружные границы объекта не изменены. Состояние объект – удовлетворительное.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	27.12.2022





## 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 (например, офис, бытовые услуги и пр.) после проведения косметического ремонта.*

### 3. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В связи с тем, что 21.09.2022 была объявлена частичная мобилизация указом Президента РФ от 21.09.2022 N 647 "Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации", оценка проводится в условиях неопределенности, поскольку данная ситуация может оказывать влияние на экономику страны и на рынок недвижимости в частности.

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, Балтийская улица, дом 36/9, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 101,5 кв.м, кадастровый номер 78:15:0008056:1157, 1 этаж	58 456	5 930 000	70 108	7 116 000
<b>Итого:</b>	<b>58 456</b>	<b>5 930 000</b>	<b>70 108</b>	<b>7 116 000</b>

