

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Морская наб., д. 9, литера А, пом. 18-Н, общая площадь 406 кв. м, кадастровый номер 78:06:0002205:1458, технический этаж 2**

### 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 24.09.2024.

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

### 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

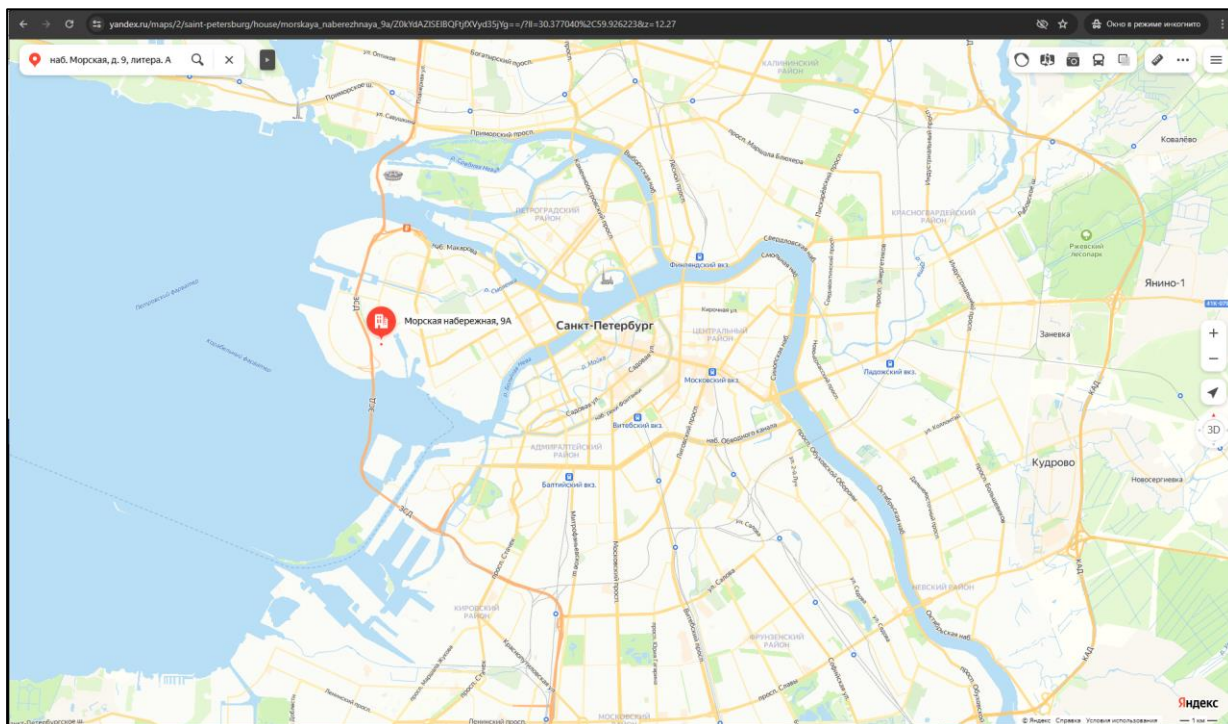


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

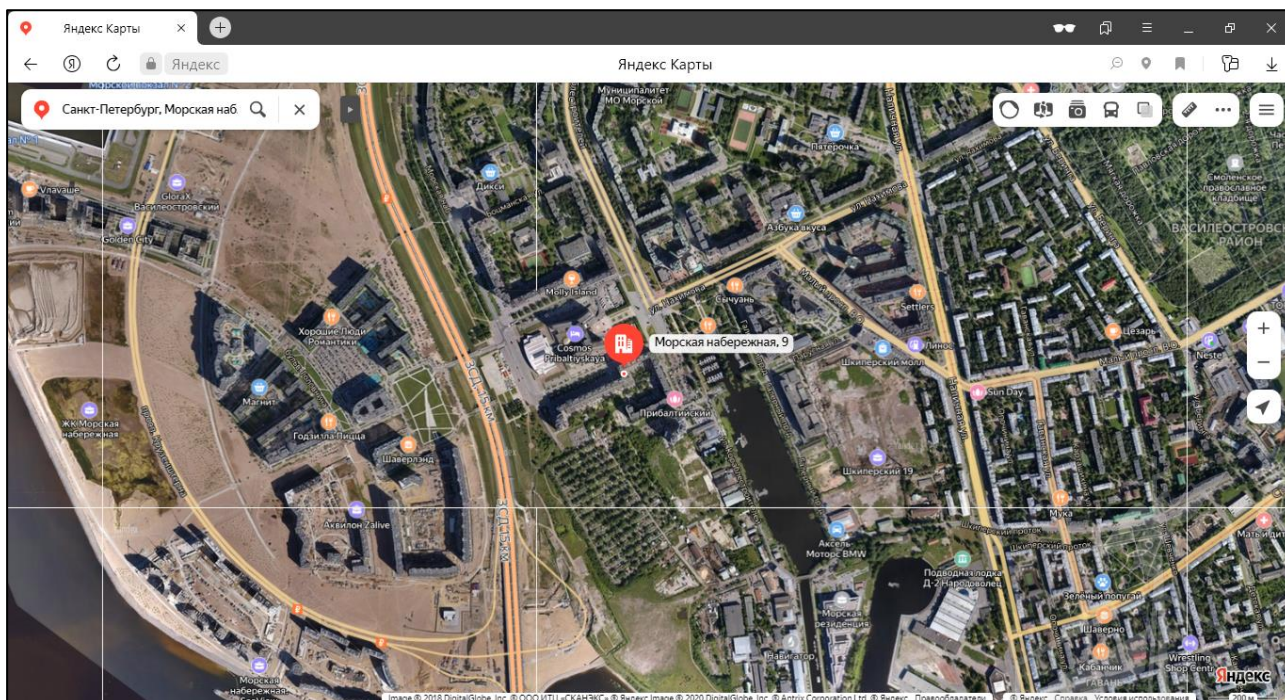


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	406
Кадастровый номер	78:06:0002205:1458
Кадастровая стоимость, руб.	12 278 796,04
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	30 243,34
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	технический этаж 2
Высота помещения	Нет данных
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность 78:06:0002205:1458-78/011/2023-1 25.09.2023
Вход	2 общих из-под арки, 1 общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены множественные перепланировки. Внешние границы не изменены.
Состояние объекта	Удовлетворительное (требуется косметический ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено



**Помещение**

Дата обновления информации: 14.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002205:1458
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, наб. Морская, д. 9, литера. А, пом. 18-Н
Площадь, кв.м	406
Назначение	Нежилое
Этаж	технический этаж 2

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	11318395.98
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	11.12.2023

**Ранее присвоенные номера**

Кадастровый номер	78:6:2205:30:123:16
-------------------	---------------------

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

<b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b>	Собственность № 78:06:0002205:1458-78/011/2023-1 от 25.09.2023
--	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа



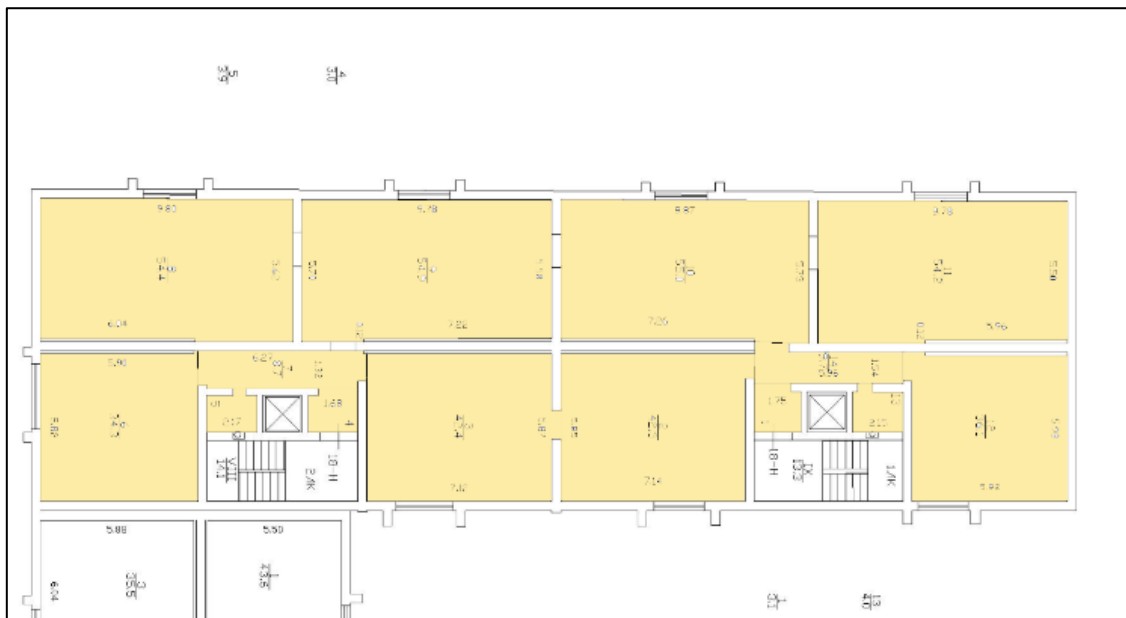


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект расположен в Василеостровском районе г. Санкт-Петербурга.

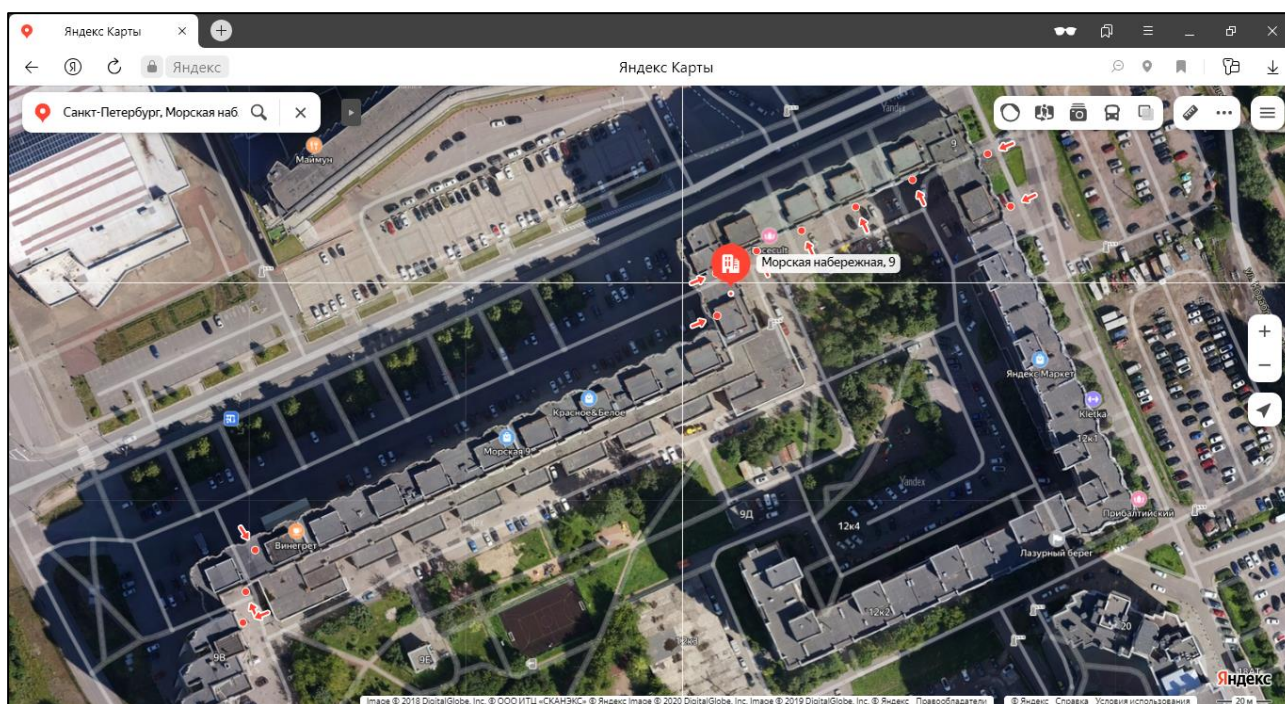


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

#### **Характер окружения**

Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами.

В ближайшем окружении расположены: кафе, торговый центр, спортивный клуб, салон красоты, каток, сквер Малые Гаванцы.

#### **Транспортная доступность**

Объект оценки расположен на расстоянии около 120 м от крупной транспортной магистрали – ул. Кораблестроителей.

Ближайшая станция метро «Приморская» располагается в 21 минуте (1,78 км) пешей

доступности.

#### 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2023-236775738 от 18.10.2023 г. на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-25160/23-0-1 от 18.10.2023 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Морская набережная, дом 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 3 (участок ОЗРЗ-3(06)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 16.04.2023) "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 № 3277-РЗ от 11.12.2023 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Морская наб., д. 9, литера А, пом. 18-Н» обременение (ограничение), подлежащее 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

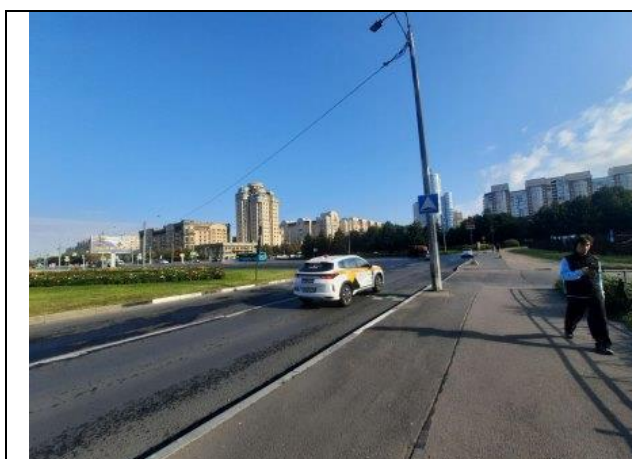


Фото № 1 – Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото № 2 – Подъездные пути и ближайшее окружение





Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Адресный указатель



Фото № 5 – Внутреннее окружение



Фото № 6 – Внутреннее окружение



Фото № 7 – Вход общий со двора

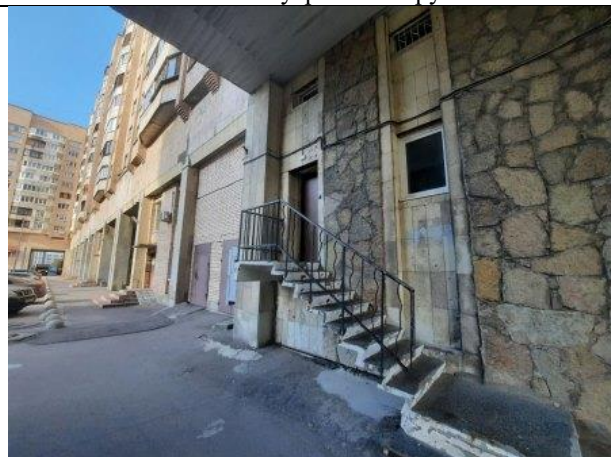


Фото № 8 – Общий вход из-под арки



Фото № 7 – Общий вход из-под арки

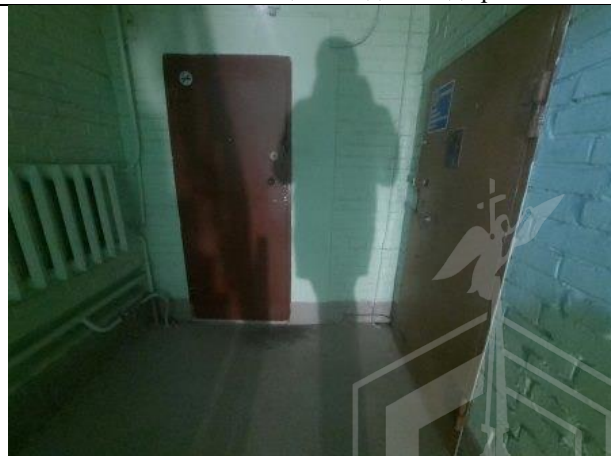


Фото № 8 – Входы в помещение





Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения

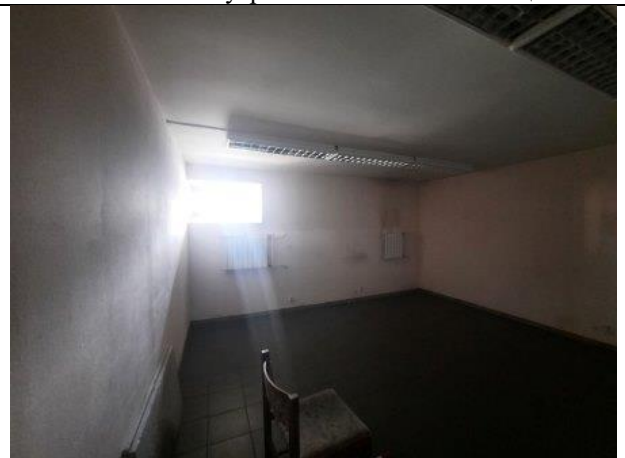


Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



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



Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения

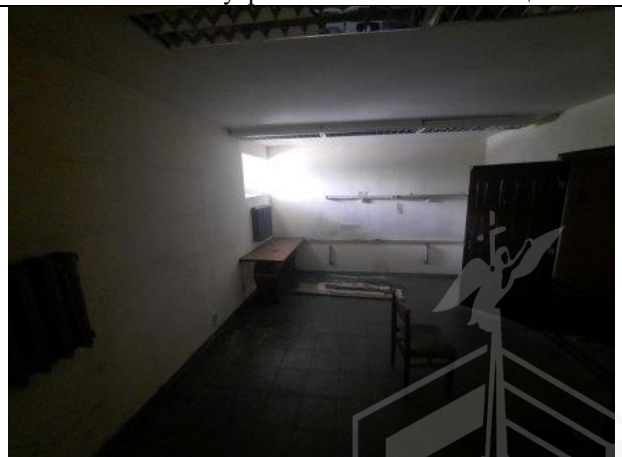


Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения






## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург,  
Морская наб., д. 9, литера А, пом. 18-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Морская наб., д. 9, литера А, пом. 18-Н, общая площадь 406 кв. м, кадастровый номер 78:06:0002205:1458, технический этаж 2
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 24.09.2024, при дневном освещении.
Вход	2 общих из-под арки, 1 общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Визуально выявлены множественные перепланировки. Внешние границы не изменены.
Состояние объекта	Удовлетворительное (требуется косметический ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрянова А.С.
Подпись	
Дата	24.09.2024



### 3. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Согласно п. 16 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Для определения наиболее эффективного использования объекта Оценщик анализировал следующие факты:

- В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2023-236775738 от 18.10.2023 г. назначение помещения – нежилое помещение, наименование – данные отсутствуют, ограничения (обременения) прав не зарегистрированы.
- Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-25160/23-0-1 от 18.10.2023 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Морская набережная, дом 9, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.
- Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 3277-РЗ от 11.12.2023 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Морская наб., д. 9, литера А, пом. 18-Н» обременение (ограничение), подлежащее 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.
- Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами. В ближайшем окружении расположены: кафе, торговый центр, спортивный клуб, салон красоты, каток, сквер Малые Гаванцы.
- Объект оценки расположен на расстоянии около 120 м от крупной транспортной магистрали – ул. Кораблестроителей. Ближайшая станция метро «Приморская» располагается в 21 минуте (1,78 км) пешей доступности.
- Объект располагается на 2 техническом этаже здания, имеет 1 общий из-под арки, 1 общий со двора. При визуальном осмотре помещения были выявлены множественные перепланировки.
- При визуальном осмотре помещения были выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. Состояние помещения можно охарактеризовать как удовлетворительное, требуется косметический ремонт.

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 (офис, торговое помещение).



#### 4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В связи со сложившейся в феврале 2022 г. ситуацией, а также после введения дополнительных санкций против России, может возникнуть разнонаправленное влияние на экономику России. Оценка производится в условиях существенной неопределенности, вызванной, в том числе, внешними факторами, общей политической и социально-экономической обстановкой в Российской Федерации, которые могут вызывать негативные тенденции на рынке недвижимости и оказывать влияние на стоимость объекта оценки. Так же негативное влияние на стоимость объекта оценки оказывает повышение ключевой ставки, которое приводит к снижению спроса на недвижимость.

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Морская наб., д. 9, литера А, пом. 18-Н, общая площадь 406 кв. м, кадастровый номер 78:06:0002205:1458, технический этаж 2	86 108	34 960 000	103 330	41 952 000
<b>Итого:</b>	<b>86 108</b>	<b>34 960 000</b>	<b>103 330</b>	<b>41 952 000</b>

