

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Морская, д. 9, литера. А, пом. 3-Н, общая площадь 48 кв. м, кадастровый номер 78:06:0002205:1607, технический этаж 1.**

### 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 14.08.2024.

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

### 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

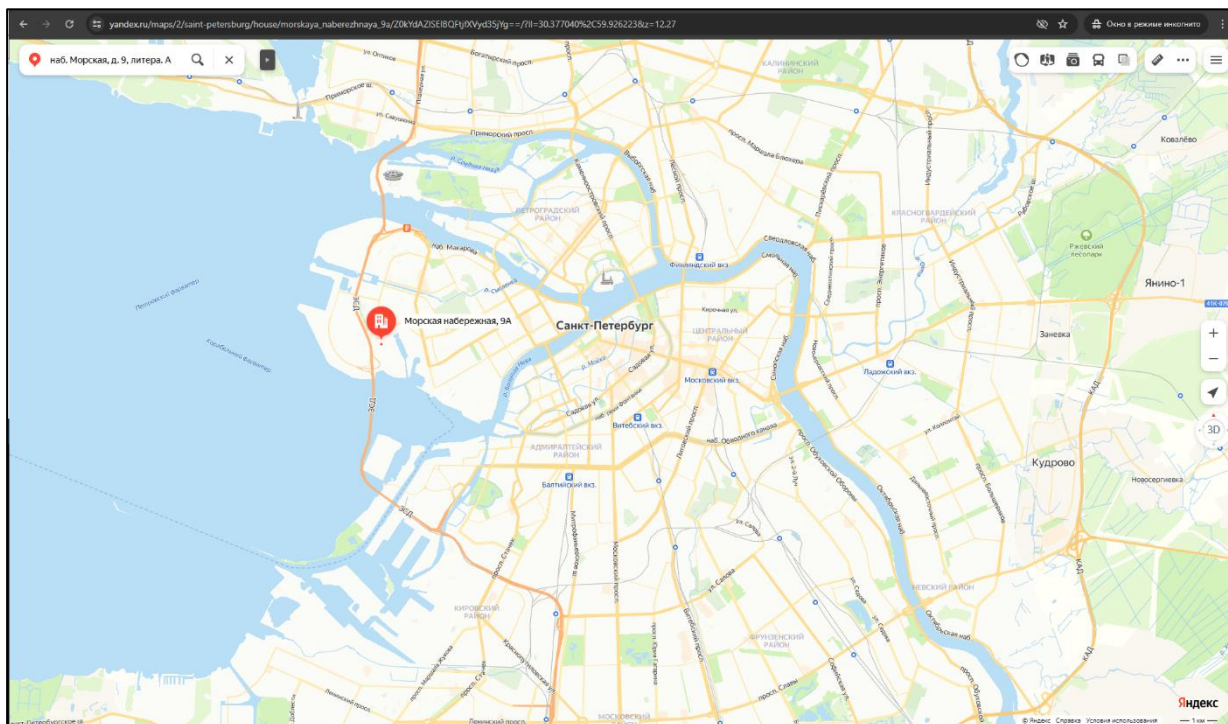


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

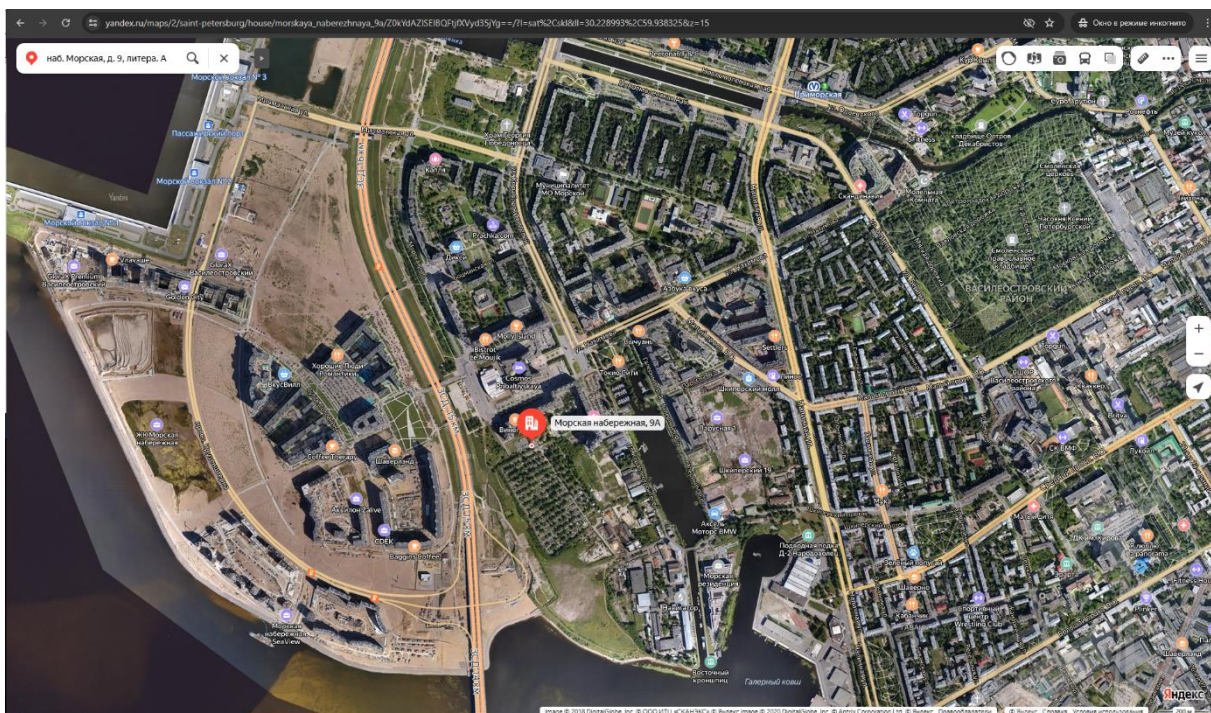



Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	48 кв. м
Кадастровый номер	78:06:0002205:1607
Кадастровая стоимость, руб.	1 338 135,48
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	27 877,82
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	технический этаж 1
Высота помещения	Данные отсутствуют
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:06:0002205:1607-78/011/2023-1 от 26.09.2023
Вход	2 общих из-под арки
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	В ч.п.3 демонтировано сантехническое оборудование (раковина). В ч.п.4 демонтировано сантехническое оборудование (унитаз). Визуально выявлены перепланировки: перегородка с дверным проемом между ч.п.3 и ч.п.4 демонтирована Наружные границы не изменены.
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.



### Помещение

Дата обновления информации: 22.02.2024

[ДЕЙСТВИЯ ...](#)

#### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002205:1381
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

#### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, наб. Морская, д. 9, литера. А, пом. 12-Н
Площадь, кв.м	62.4
Назначение	Нежилое
Этаж	1

#### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	13433428.41
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	22.02.2024

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

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 1555964.1 от 21.04.2001
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



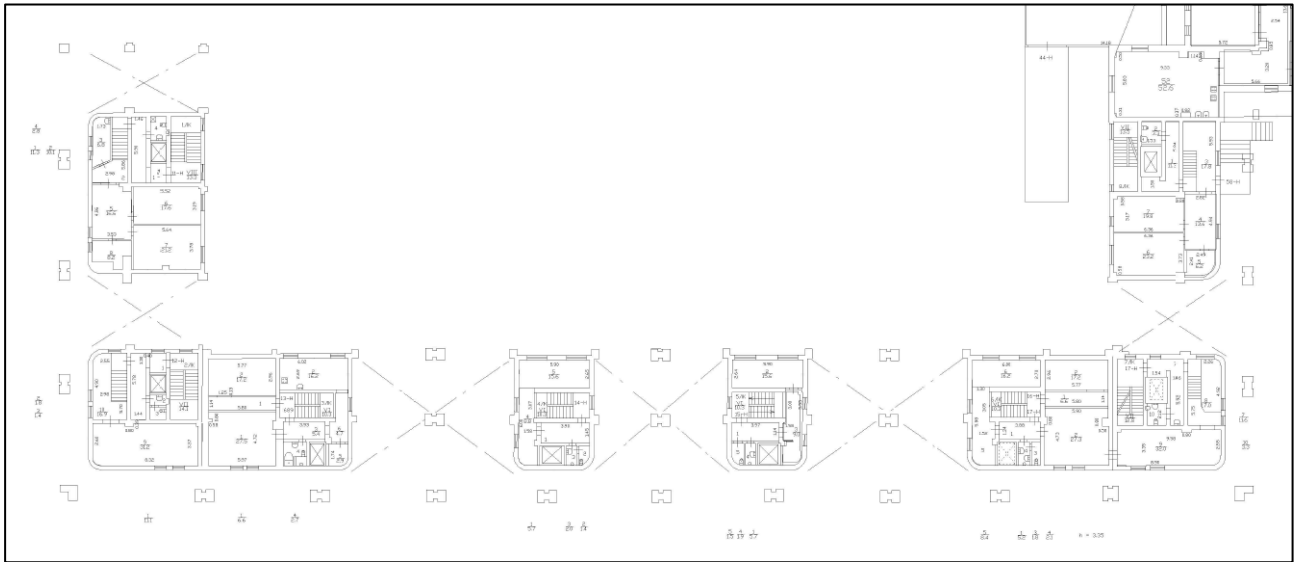


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

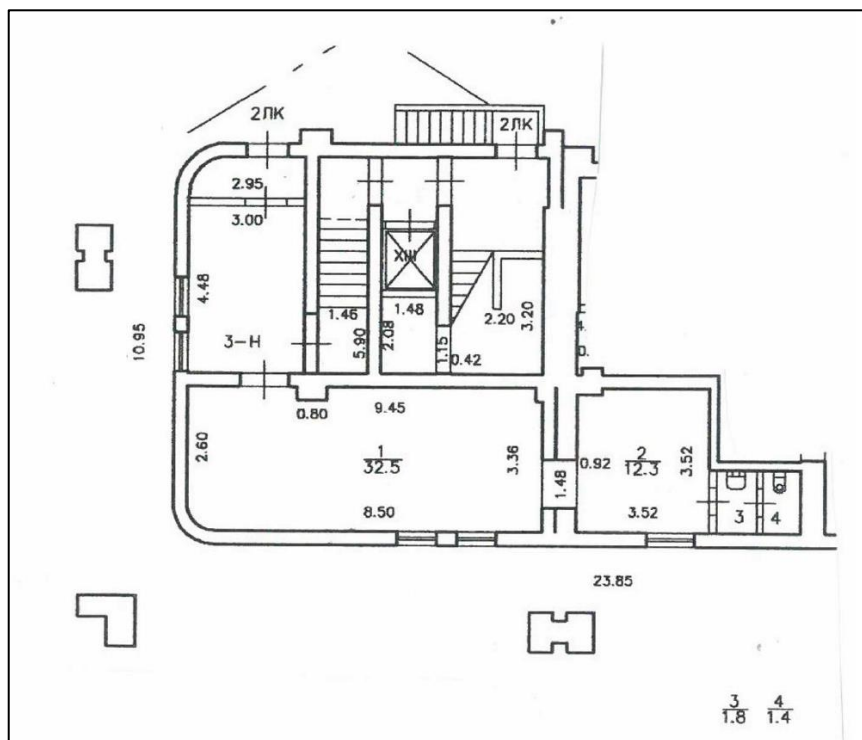


Рисунок 5. План оцениваемого помещения



### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

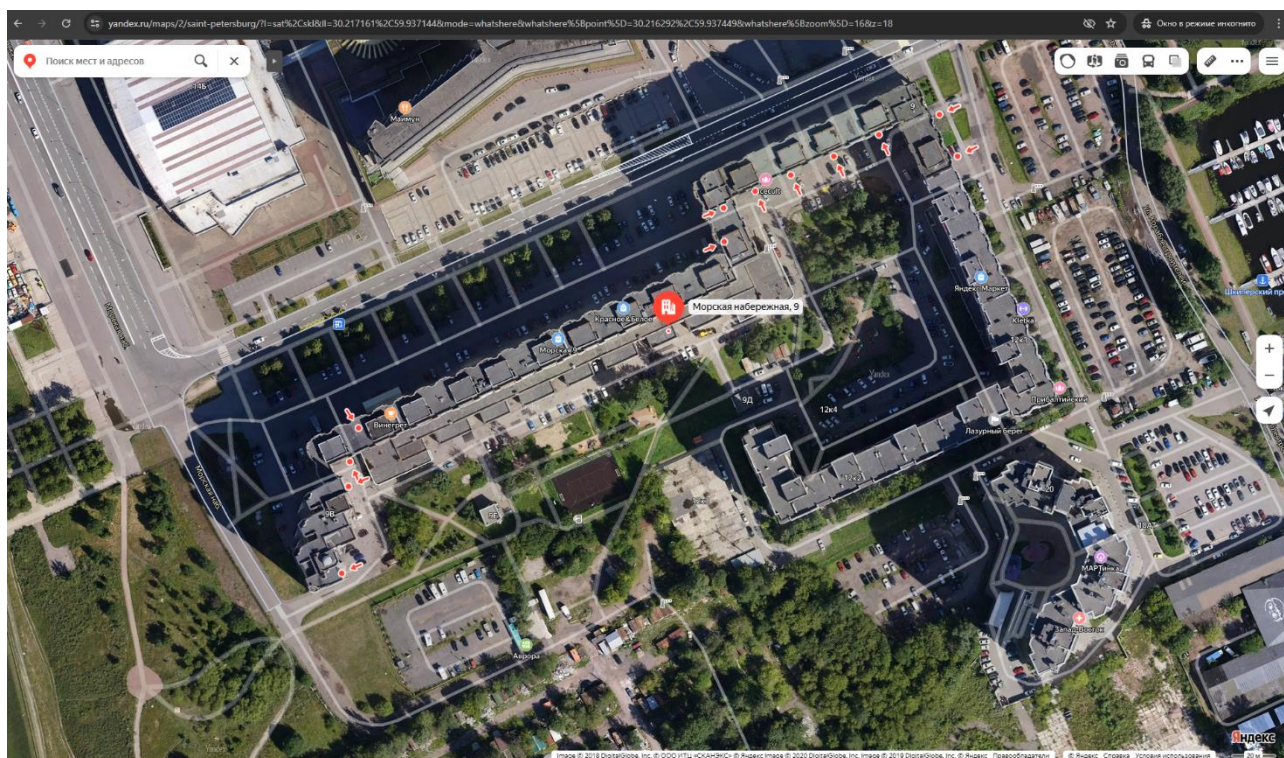


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

#### **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-001/2023-252274314 от 08.11.2023 г. на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-25160/23-0-0 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).

\*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 № 622-РЗ от 19.03.2024 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Морская наб., д. 9, литера А, пом. 3-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



Фото № 2 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 3 – Адресный указатель

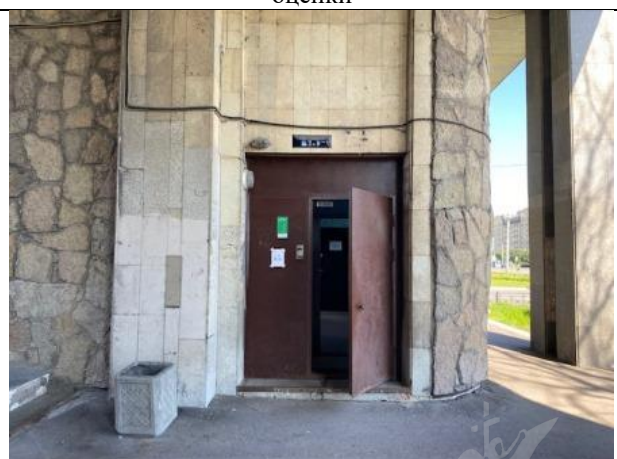


Фото № 4 – Общий вход со двора





Фото № 5 – Общий вход со двора



Фото № 6 – Вход в помещение



Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



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, Санкт-Петербург, наб. Морская, д. 9, литера. А, пом. 3-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Морская, д. 9, литера. А, пом. 3-Н, общая площадь 48 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002205:1607, технический этаж 1.
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 14.08.2024, при дневном освещении.
Вход	2 общих из-под арки
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	В ч.п.3 демонтировано сантехническое оборудование (раковина). В ч.п.4 демонтировано сантехническое оборудование (унитаз). Визуально выявлены перепланировки: перегородка с дверным проемом между ч.п.3 и ч.п.4 демонтирована Наружные границы не изменены.
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрянова А.С.
Подпись	
Дата	14.08.2024





### 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

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: г. Санкт-Петербург, наб. Морская, д. 9, литера. А, пом. 3-Н, общая площадь 48 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002205:1607, технический этаж 1.	116 667	5 600 000	140 000	6 720 000
<b>Итого:</b>	<b>116 667</b>	<b>5 600 000</b>	<b>140 000</b>	<b>6 720 000</b>

