

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Адмиралтейский округ, улица Большая Морская, дом 63, литера А, помещение 12-Н, общая площадь 4,6 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001178:3168, 1 этаж**

### 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 11.10.2024.

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

### 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

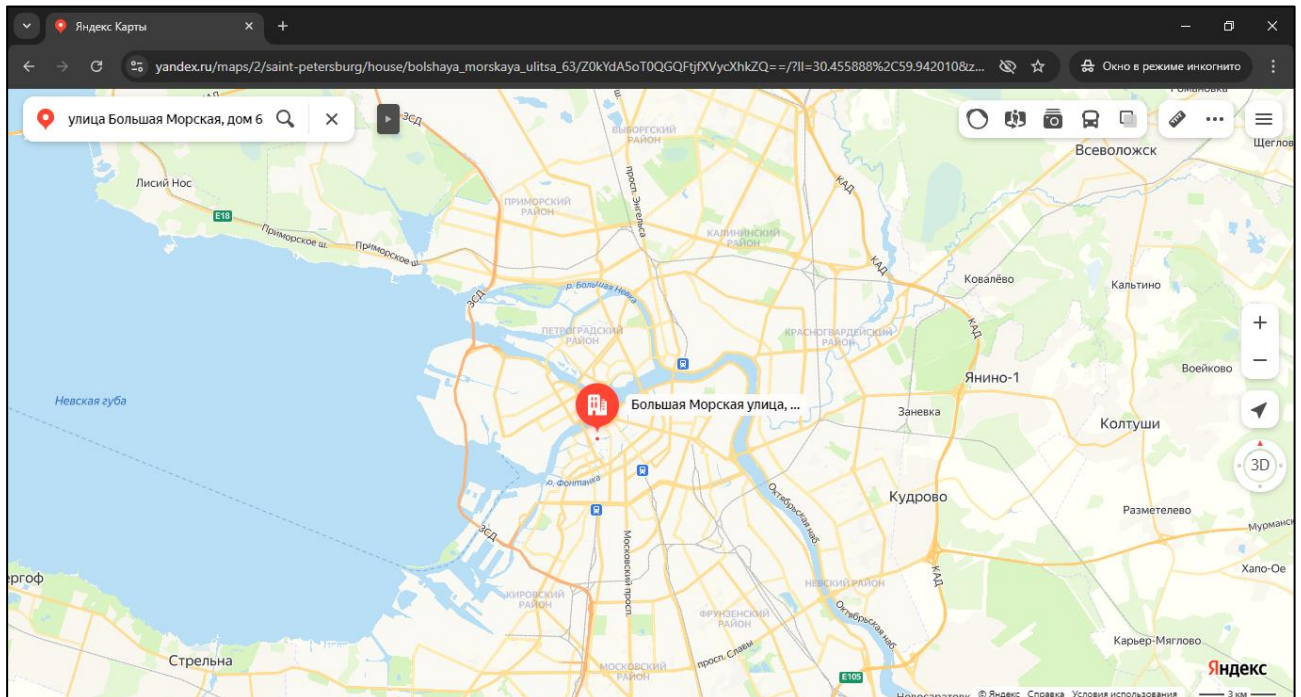


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

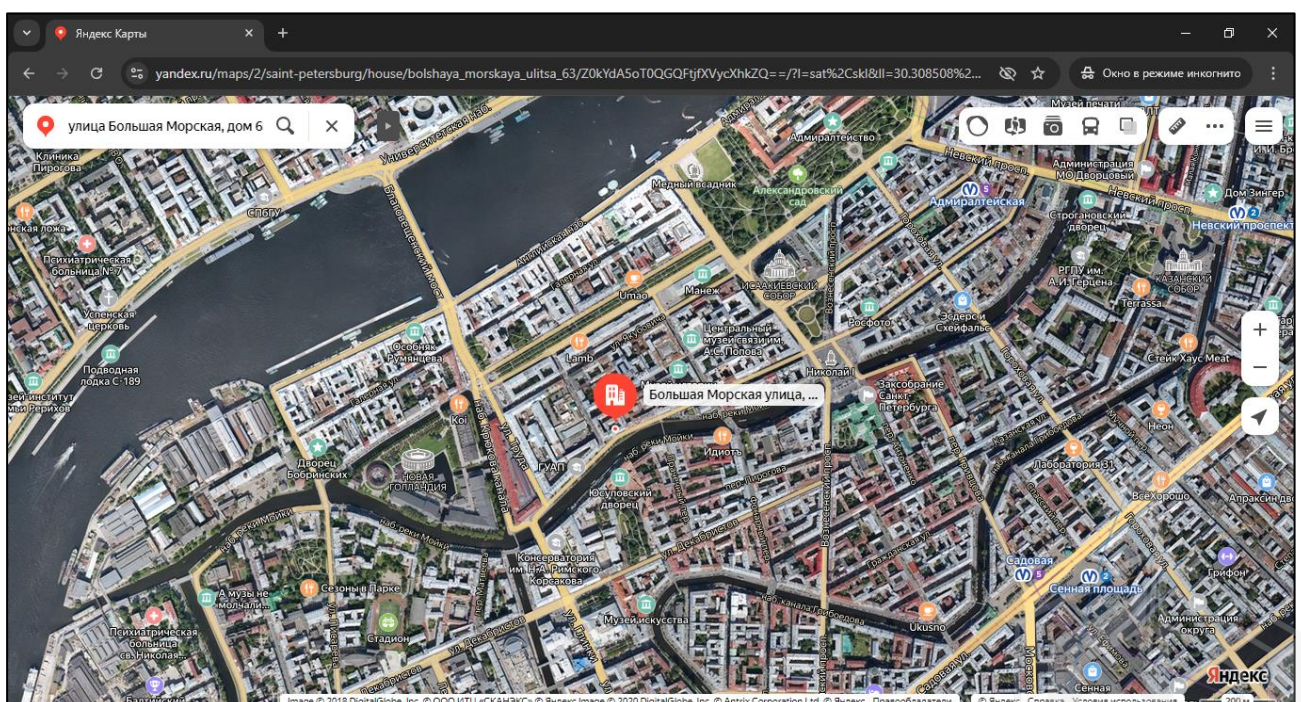



Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	4,6
Кадастровый номер	78:32:0001178:3168
Кадастровая стоимость, руб.	68 428,23
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	14 875,70
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	3,65 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность 78:32:0001178:3168-78/011/2024-1 08.07.2024
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения.
Наличие перепланировок	Визуально не выявлены
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено



**Помещение**

Дата обновления информации: 02.08.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001178:3168
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Адмиралтейский округ, улица Большая Морская, дом 63, литера А, помещение 12-Н
Площадь, кв.м	4.6
Назначение	Нежилое
Этаж	1

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	68428.23
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	16.02.2024

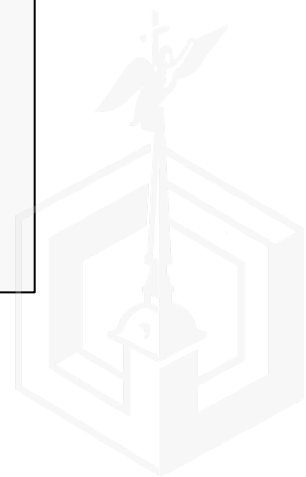
**Ранее присвоенные номера**

Кадастровый номер	78:32:1178:0:1:1001
-------------------	---------------------

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

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:32:0001178:3168-78/011/2024-1 от 08.07.2024
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



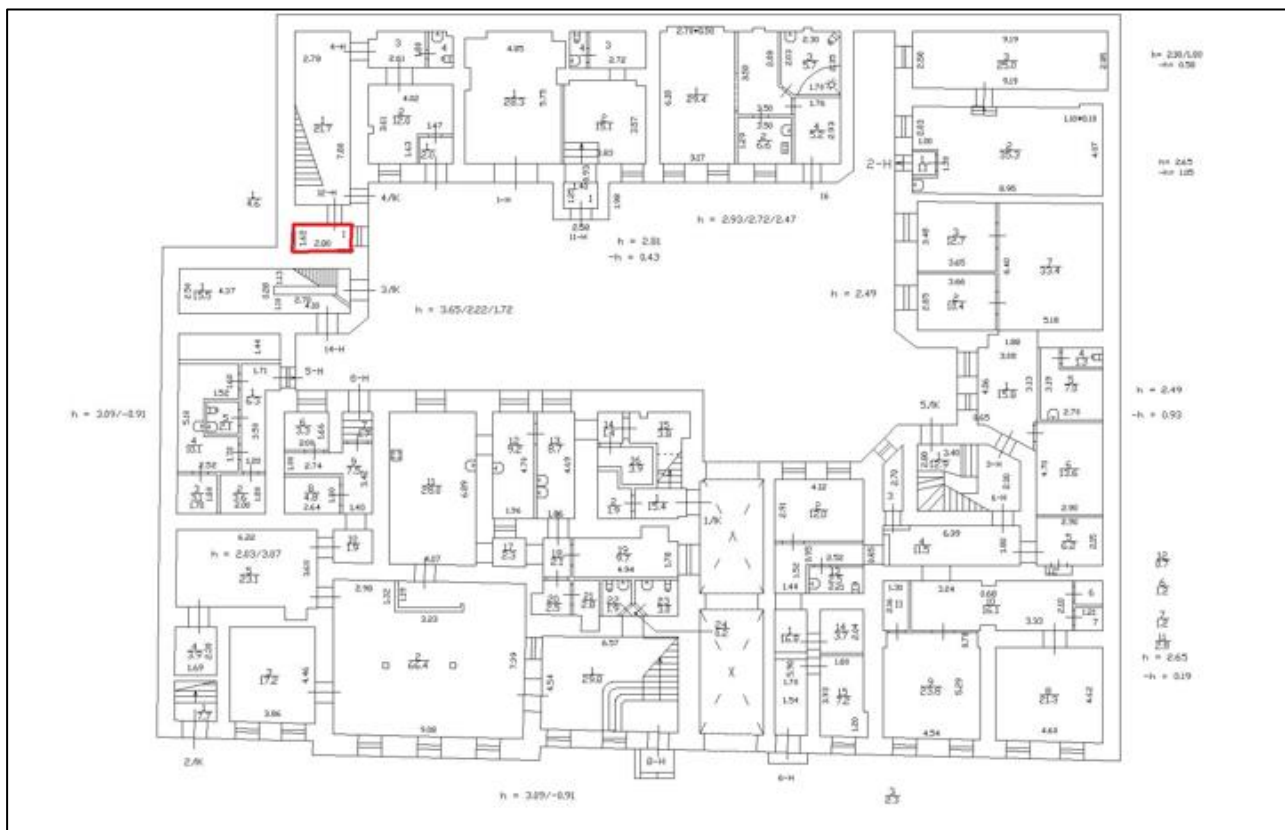


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

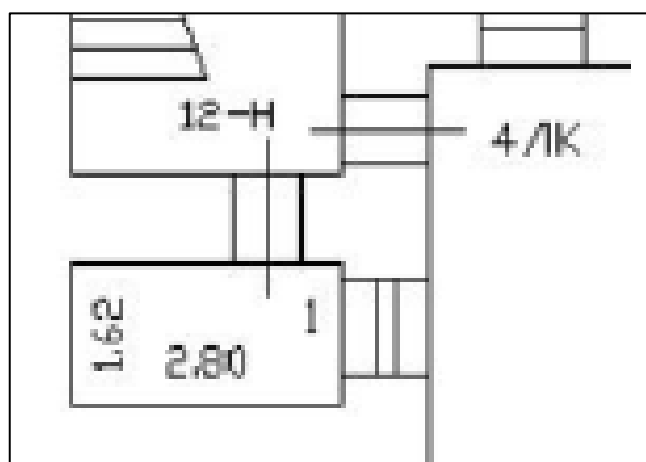


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



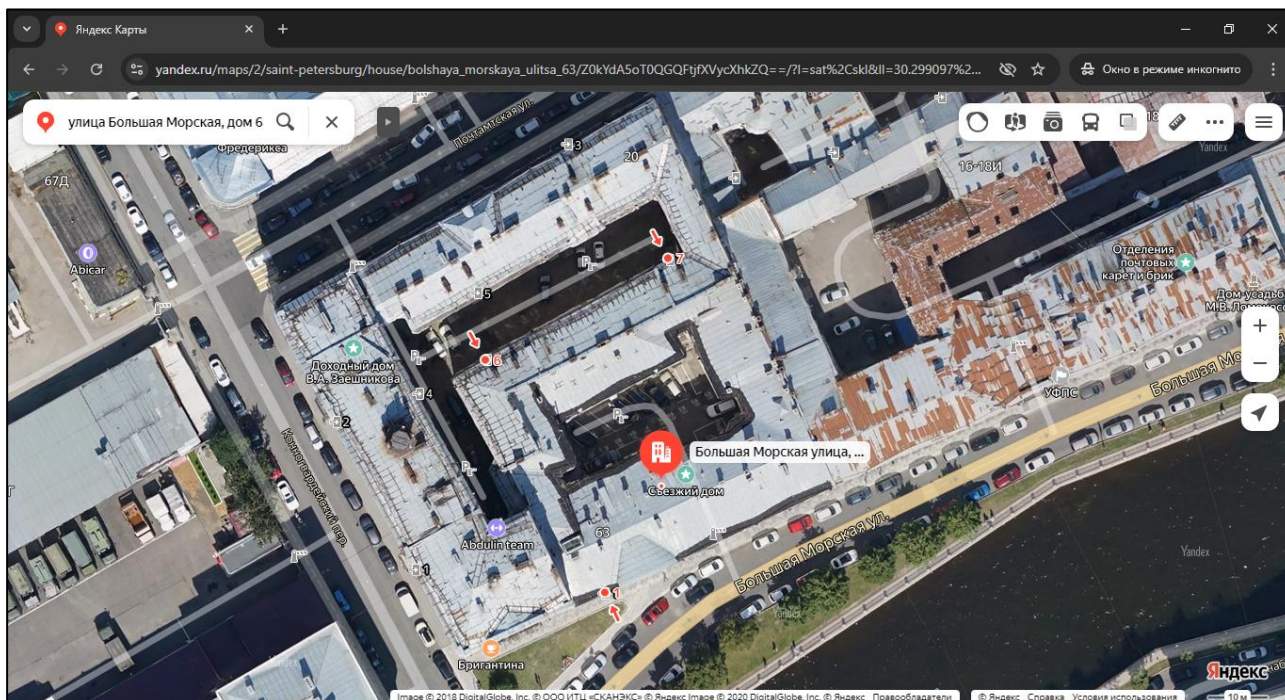


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

### **Характер окружения**

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

В ближайшем окружении расположены: Доходный дом В.А. Заешникова - французского страхового общества Урбен, Управление по работе с населением муниципального образования Муниципальный округ Адмиралтейский округ, рестораны, отели, Конногвардейский бульвар.

### **Транспортная доступность**

Объект оценки расположен на первой линии крупной транспортной магистрали – Большая Морская улица.

Ближайшая станция метро «Адмиралтейская» располагается в 15 минутах (1260 м) пешей доступности.

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

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 05.09.2024г. № КУВИ-001/2024-223816078 на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-16543/24-0-1 от 10.07.2024 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 63, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Съезжий дом 1-й Адмиралтейской части".

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 г. Санкт-Петербурга № 2164-РЗ от 04.10.2024 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Большая Морская улица, д. 63, литера А, пом. 12-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Съезжий дом 1-й Адмиралтейской части», 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

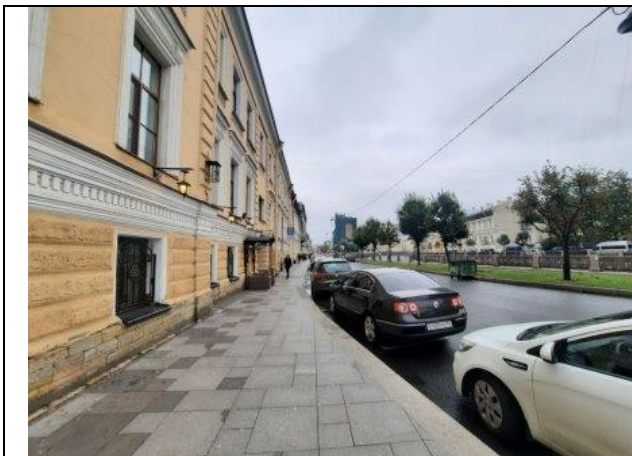


Фото № 1 – Подъездные пути



Фото № 2 – Подъездные пути



Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Адресный указатель



Фото № 5 – Проход под арку



Фото № 6 – Внутреннее окружение





Фото № 7 – Внутреннее окружение



Фото № 8 – Окно помещения



Фото № 9 – Общий ход со двора



Фото № 10 – Вход в помещение



Фото № 11 – Вход в помещение



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

### АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Адмиралтейский округ, улица Большая Морская, дом 63, литера А, помещение 12-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Адмиралтейский округ, улица Большая Морская, дом 63, литера А, помещение 12-Н, общая площадь 4,6 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001178:3168, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 11.10.2024, при дневном освещении.
Вход	1 общий со двора.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления.
Наличие перепланировок	Визуально не выявлены
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрянова А.С.
Подпись	
Дата	11.10.2024



### 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 кладовой.

### 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: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Адмиралтейский округ, улица Большая Морская, дом 63, литера А, помещение 12-Н, общая площадь 4,6 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001178:3168, 1 этаж	173 913	800 000	208 696	960 000
<b>Итого:</b>	<b>173 913</b>	<b>800 000</b>	<b>208 696</b>	<b>960 000</b>

