

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. 21-Н, общая площадь 84,8 кв. м, кадастровый номер 78:06:0002205:1498, технический этаж 2

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:

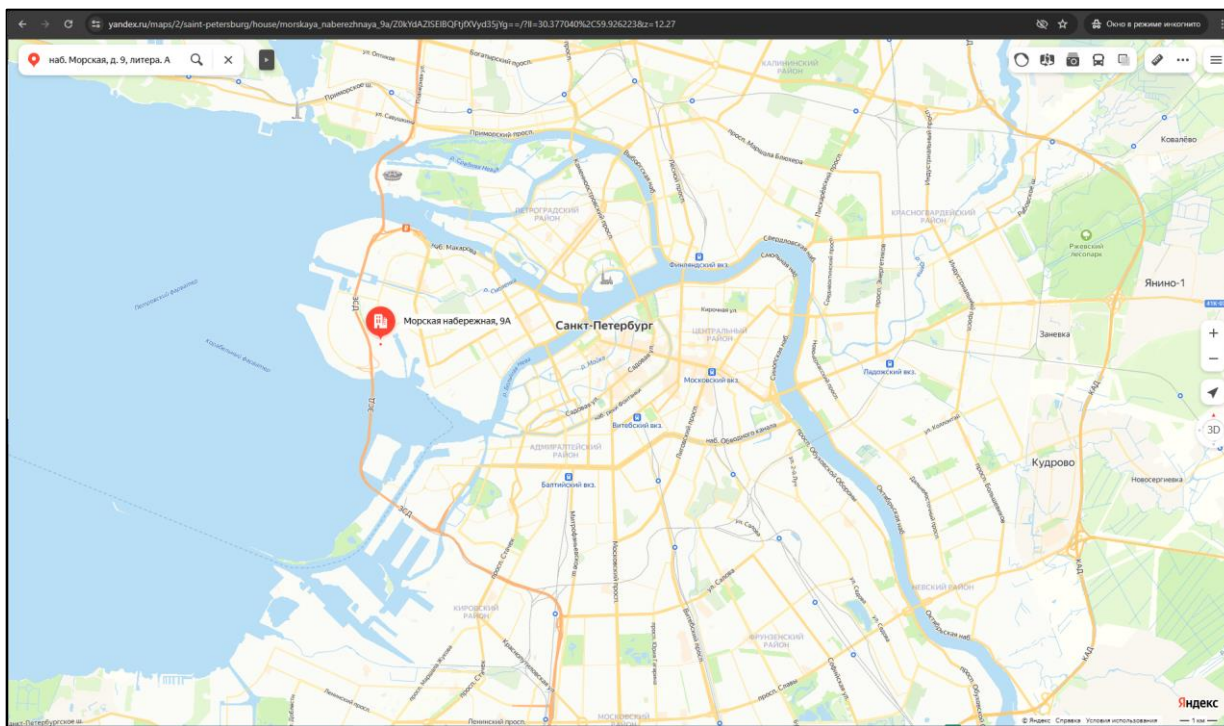


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

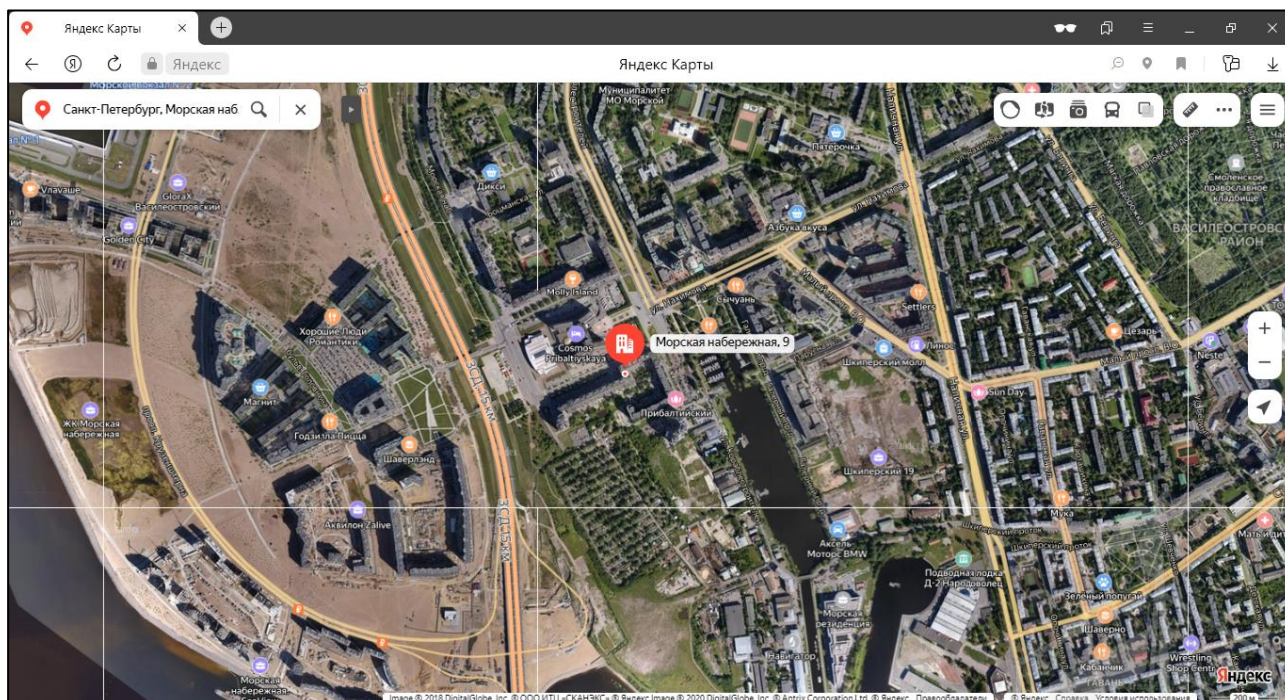


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

| Показатель | Характеристика |
|--|--|
| Тип объекта | Встроенное помещение |
| Площадь помещения, кв. м | 84,8 |
| Кадастровый номер | 78:06:0002205:1498 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 2 564 635,23 |
| 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 78:06:0002205:1498-78/011/2023-1 26.09.2023 |
| Вход | 2 общих со двора |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации |
| Наличие перепланировок | Визуально выявлены перепланировки: в ч.п. 1 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 3 новые ч.п., в ч.п. 2 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 3 новые ч.п., в одной из вновь образованных ч.п. оборудован санузел. Внешние границы не изменены. |
| Состояние объекта | Хорошее (стандартная отделка) |
| Текущее использование | Помещение не используется третьими лицами |

Помещение

Дата обновления информации: 14.12.2023

действия ...

Общая информация

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Вид объекта недвижимости | Помещение |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 78:06:0002205:1498 |
| 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. 21-Н |
| Площадь, кв.м | 84.8 |
| Назначение | Нежилое |
| Этаж | технический этаж 2 |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|-----------------------------|------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 2364039.36 |
| Дата определения | 01.01.2023 |
| Дата внесения | 11.12.2023 |

Ранее присвоенные номера

| | |
|-------------------|---------------------|
| Кадастровый номер | 78:6:2205:30:123:19 |
|-------------------|---------------------|

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|--|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 78:06:0002205:1498-78/011/2023-1 от 26.09.2023 |
|---|--|

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки





Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа



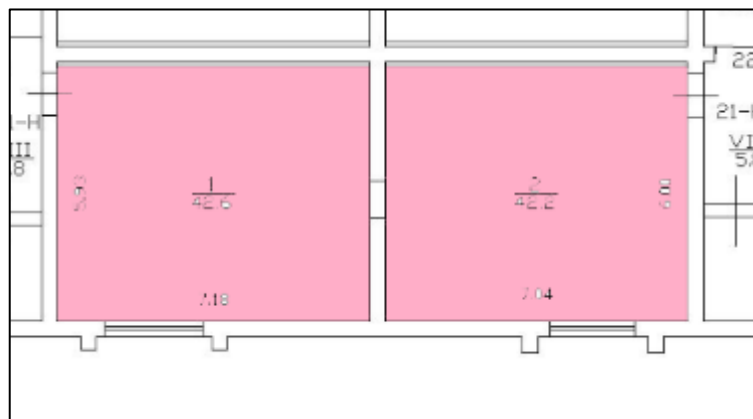


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

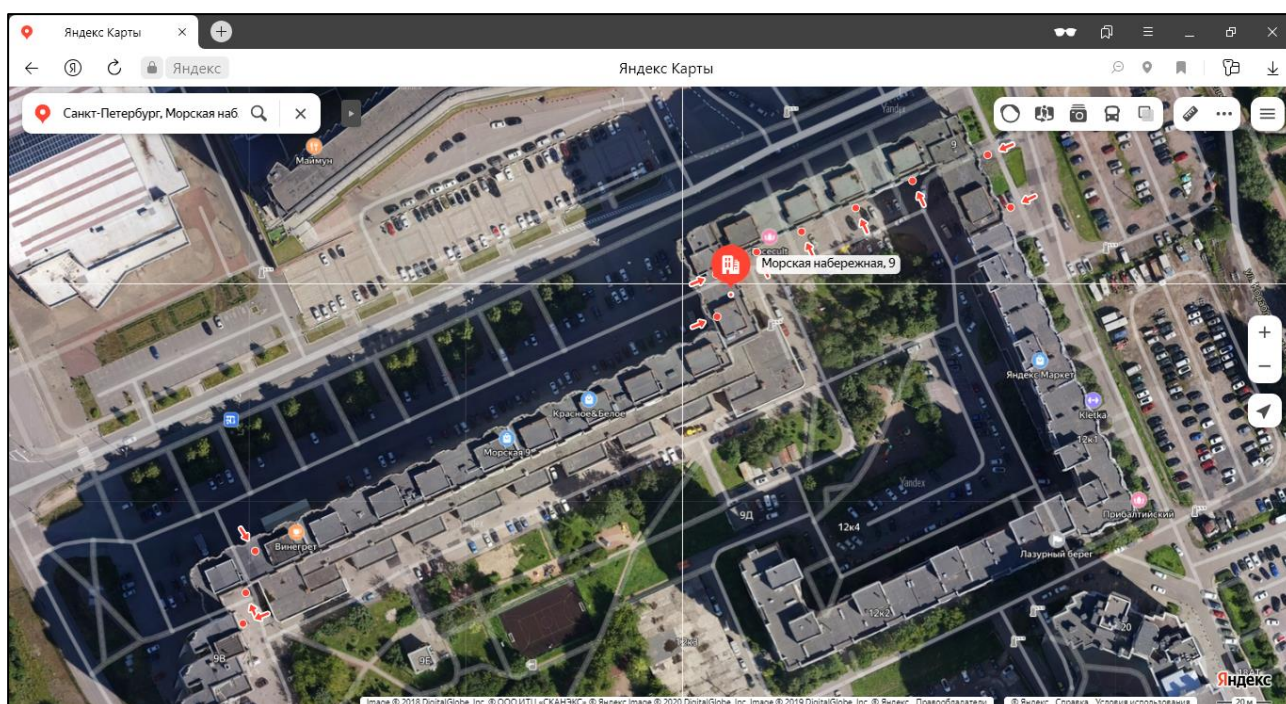


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

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-001/2023-236778512 от 18.10.2023 г. на оцениваемый объект не зарегистрировано ограничение 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 № 3263-РЗ от 11.12.2023 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Морская наб., д. 9, литера А, пом. 21-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 – Ближайшее окружение | Фото № 2 – Здание, в котором находится Объект оценки |





Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Общий вход со двора



Фото № 5 – Вход в помещение

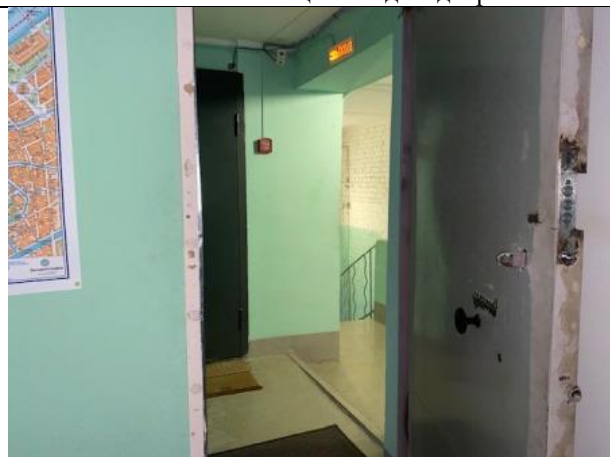


Фото № 6 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 8 – 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

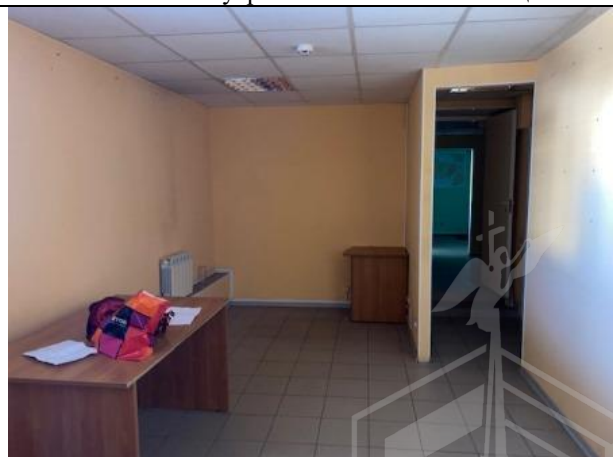


Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 23 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 24 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург,
Морская наб., д. 9, литера А, пом. 21-Н

| Параметр | Значение |
|---|--|
| Объект оценки | Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Морская наб., д. 9, литера А, пом. 21-Н, общая площадь 84,8 кв. м, кадастровый номер 78:06:0002205:1498, технический этаж 2 |
| Особенности проведения осмотра | Визуальный осмотр объекта произведен — 14.08.2024, при дневном освещении. |
| Вход | 2 общих со двора |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация |
| Наличие перепланировок | Визуально выявлены перепланировки: в ч.п. 1 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 3 новые ч.п., в ч.п. 2 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 3 новые ч.п., в одной из вновь образованных ч.п. оборудован санузел. Внешние границы не изменены. |
| Состояние объекта | Хорошее (стандартная отделка) |
| Текущее использование | Помещение не используется третьими лицами |

| Представитель Исполнителя (Оценщик) | |
|-------------------------------------|--|
| Должность | Оценщик |
| Ф.И.О. | Андреанова 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: Санкт-Петербург, Морская наб., д. 9, литера А, пом. 21-Н, общая площадь 84,8 кв. м, кадастровый номер 78:06:0002205:1498, технический этаж 2 | 93 396 | 7 920 000 | 112 075 | 9 504 000 |
| Итого: | 93 396 | 7 920 000 | 112 075 | 9 504 000 |

