

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. 12-Н, общая площадь 62,4 кв. м, кадастровый номер 78:06:0002205:1381, 1 этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 11.03.2025.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

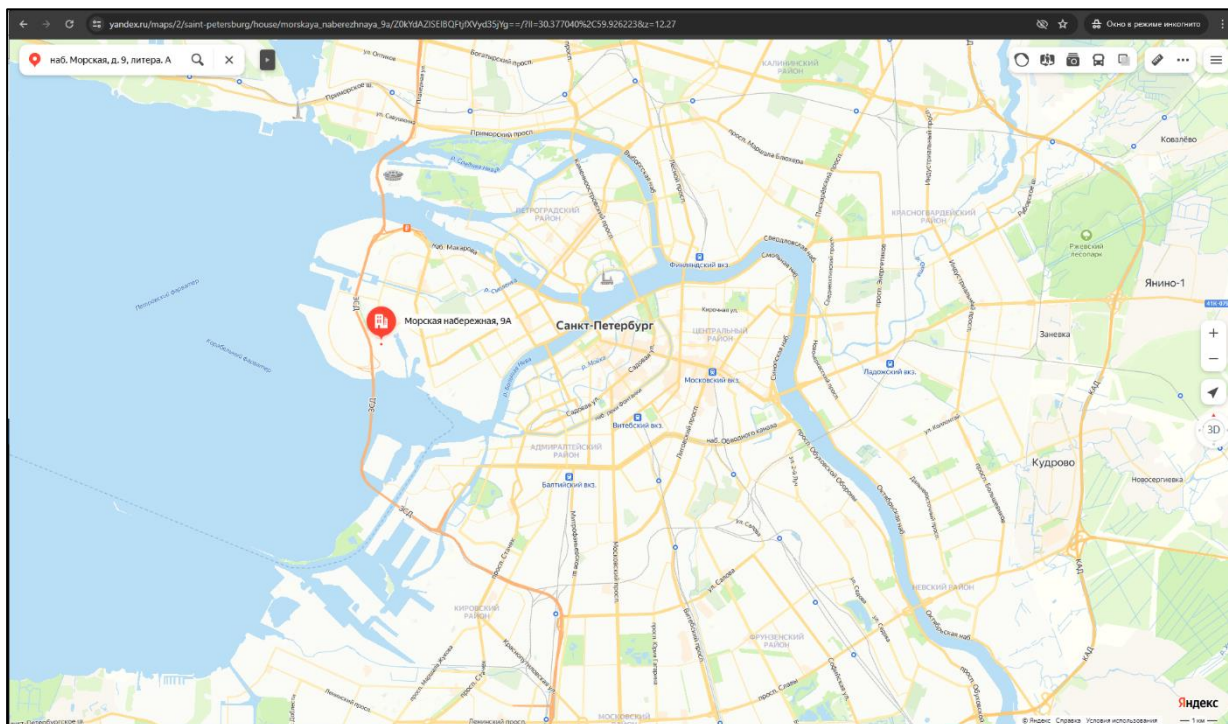


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

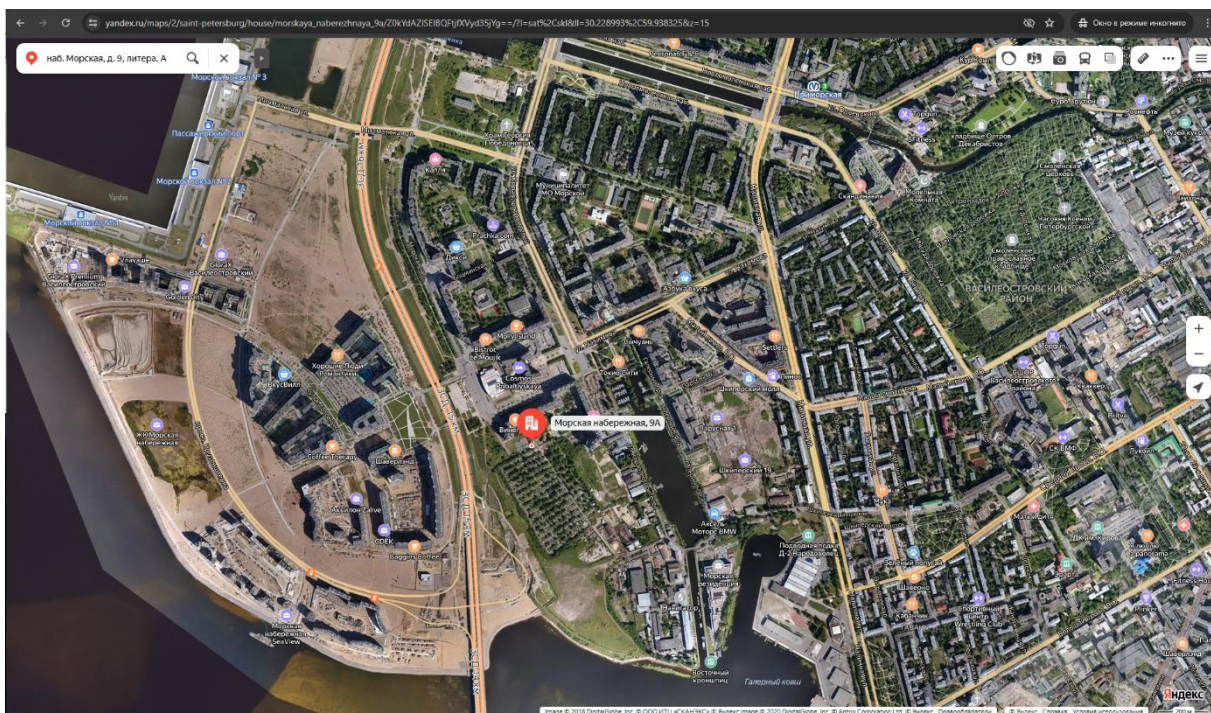



Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	62,4 кв. м
Кадастровый номер	78:06:0002205:1381
Кадастровая стоимость, руб.	13 433 428,41
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	215 279,30
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	Данные отсутствуют
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 1555964.1 от 21.04.2001
Вход	2 общих из под арки
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выяв элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в ч.п.1 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 2 новые ч.п. перегородка с дверным проемом между ч.п.2 и ч.п.3 демонтирована, в ч.п.9 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 3 новые ч.п.
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

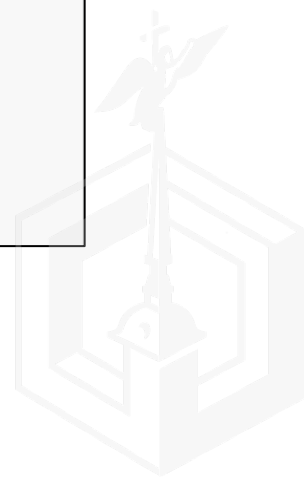
Сведения о кадастровой стоимости

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



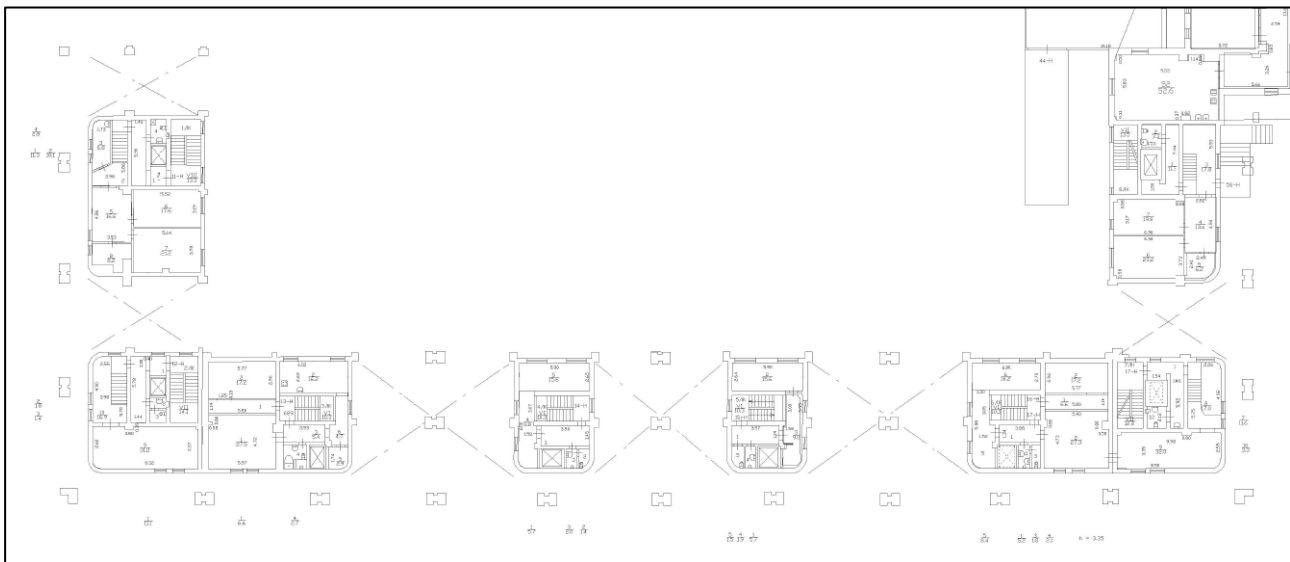


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

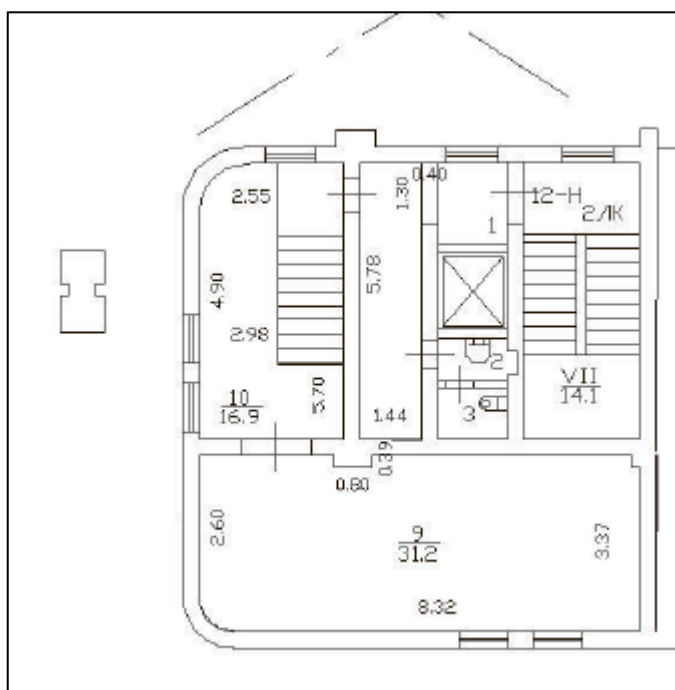


Рисунок 5. План оцениваемого помещения



2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

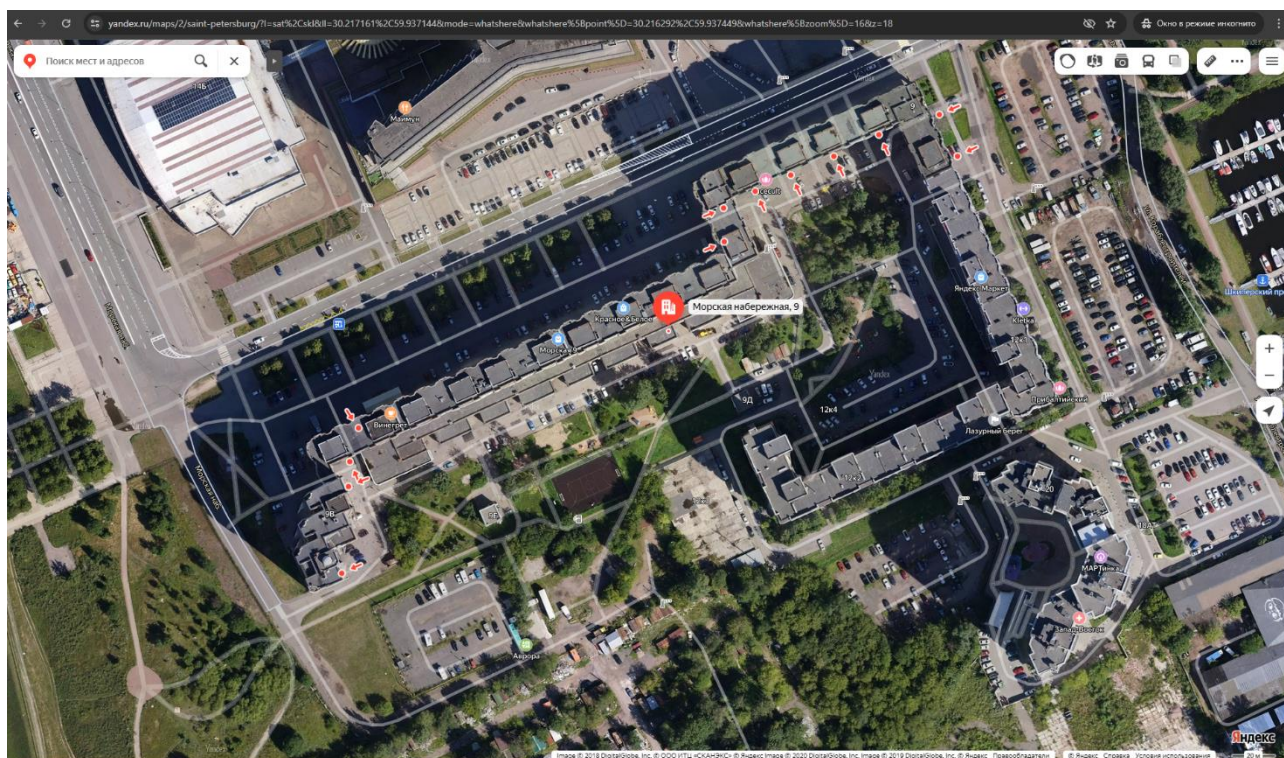


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

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-001/2023-237126180 от 18.10.2023 г. на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООН № 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 № 621-РЗ от 19.03.2024 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Морская наб., д. 9, литера А, пом. 12-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

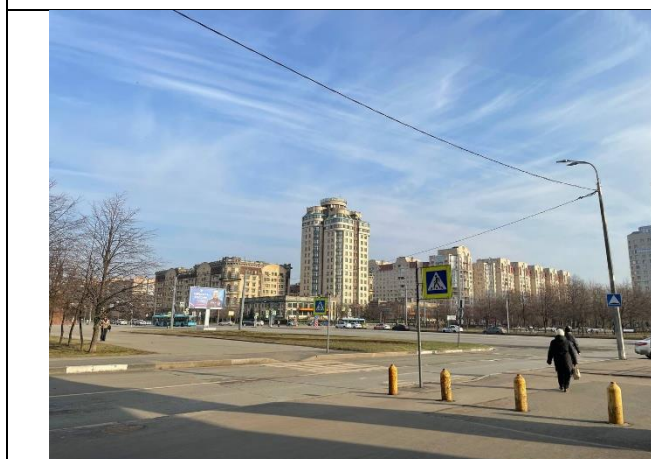


Фото № 3 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 4 – Ближайшее окружение и подъездные пути





Фото № 5 – Адресный указатель



Фото № 6 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 7 – Внутренний двор



Фото № 8 – Внутренний двор



Фото № 9 – Общий вход



Фото № 10 – Лестничная клетка



Фото № 11 – Вход в помещение

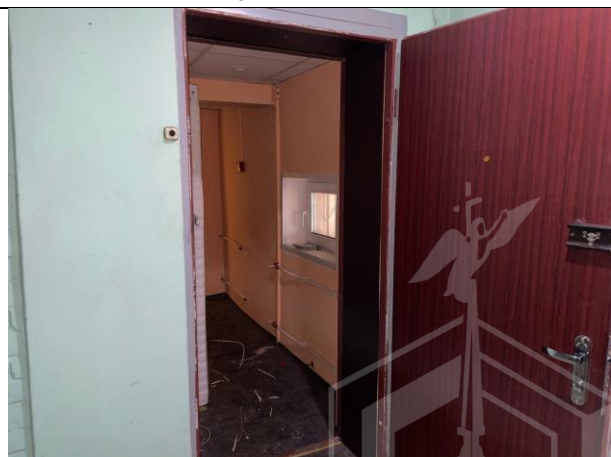


Фото № 12 – Вход в помещение





Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения

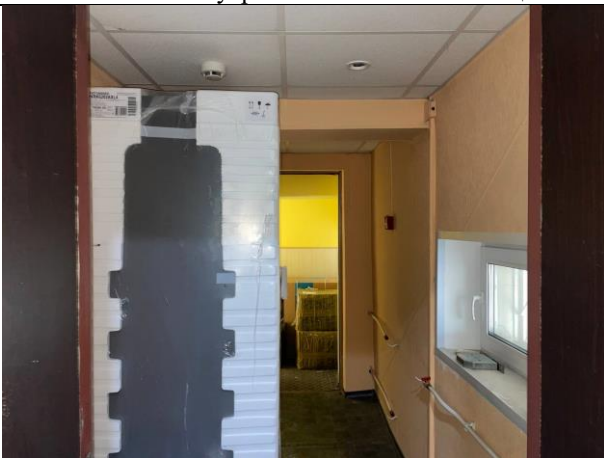


Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения

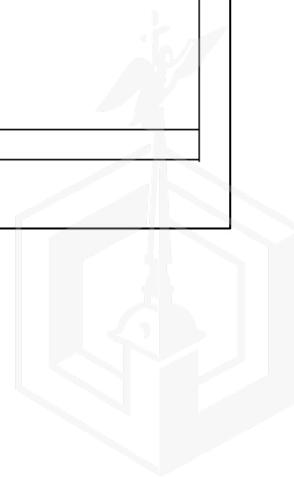
Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения

АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, наб. Морская, д. 9, литера. А, пом. 12-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Морская, д. 9, литера. А, пом. 12-Н, общая площадь 62,4 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002205:1381, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 11.03.2025, при дневном освещении.
Вход	2 общих из под арки
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 2 новые ч.п. перегородка с дверным проемом между ч.п.2 и ч.п.3 демонтирована, в ч.п.9 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 3 новые ч.п.
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	11.03.2025



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.*

3. 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. 12-Н, общая площадь 62,4 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002205:1381, 1 этаж	88 141	5 500 000	105 769	6 600 000
Итого:	88 141	5 500 000	105 769	6 600 000

