

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. 19-Н, общая площадь 362,2 кв. м, кадастровый номер 78:06:0002205:1471, технический этаж 2

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:

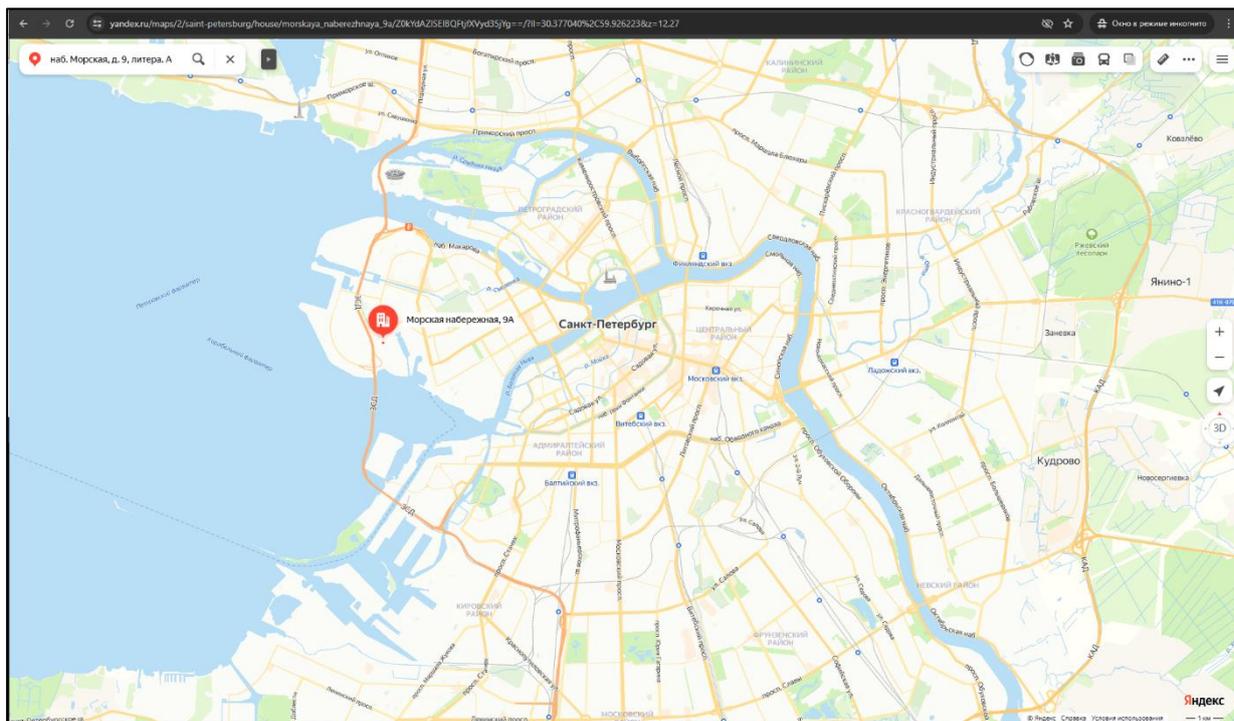


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

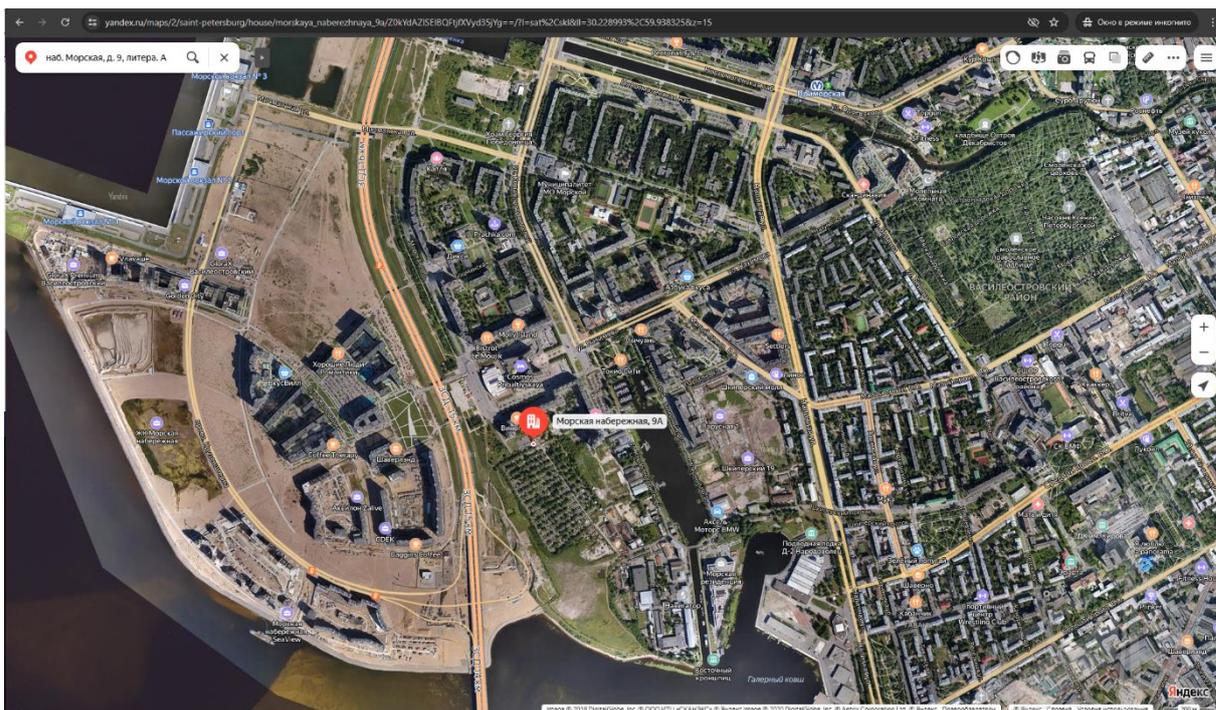


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

| Показатель | Характеристика |
|--|---|
| Тип объекта | Встроенное помещение |
| Площадь помещения | 362,2 кв. м |
| Кадастровый номер | 78:06:0002205:1471 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 10 097 347,35 |
| Кадастровая стоимость, руб./кв.м | 27 877,82 |
| Наименование | Данные отсутствуют |
| Назначение | Нежилое помещение |
| Этаж расположения | технический этаж 2 |
| Высота помещения | Данные отсутствуют |
| Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации) | Собственность № 78:06:0002205:1471-78/011/2023-1 от 26.09.2023 |
| Вход | 4 общих со двора |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации |
| Наличие перепланировок | <p>В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой.</p> <p>В помещении проходят транзитные кабели.</p> <p>В ч.п.2 установлено сантехническое оборудование (раковина, унитаз).</p> <p>В ч.п.3 установлено сантехническое оборудование (раковина, унитаз).</p> <p>В часть ч.п.3 доступ не обеспечен в связи с отсутствием ключей.</p> <p>В ч.п.3 визуально выявлены выводы коммуникаций.</p> <p>В ч.п.4 доступ не обеспечен в связи с отсутствием ключей.</p> <p>В ч.п.6 установлено сантехническое оборудование (раковина, унитаз).</p> <p>В ч.п.7 установлено сантехническое оборудование (раковина, унитаз).</p> <p>Визуально выявлены перепланировки:</p> <p>в ч.п.1 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.; в ч.п.2 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п., оборудован санузел;</p> <p>дверной проем между ч.п.2 и ч.п.3 заложен;</p> <p>в ч.п.3 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 7 новых ч.п.;</p> <p>в стене между ч.п.3 пом. 19-Н и ч.п. VII МОП оборудован дверной проем, установлена дверь;</p> <p>в стене между ч.п.5 и ч.п.4 дверной проем заложен;</p> <p>в ч.п.6 установлены перегородки с дверными проемами, образованы две новые ч.п., в одной из вновь образованных ч.п. оборудован санузел; в стене между ч.п.6 и ч.п.7 дверной проем заложен;</p> <p>в ч.п.7 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 3 новых ч.п., в одной из вновь образованных ч.п. оборудован санузел;</p> <p>в ч.п.8 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.</p> <p>Наружные границы объекта не изменены.</p> |
| Состояние объекта | Нормальное, в незначительной части помещений требуется косметический ремонт |
| Текущее использование | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. |



Помещение

Дата обновления информации: 17.02.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Вид объекта недвижимости | Помещение |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 78:06:0002205:1471 |
| 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. 19-Н |
| Площадь, кв.м | 362.2 |
| Назначение | Нежилое |
| Этаж | технический этаж 2 |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|-----------------------------|-------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 10097347.35 |
| Дата определения | 01.01.2023 |
| Дата внесения | 16.02.2024 |

Ранее присвоенные номера

| | |
|-------------------|---------------------|
| Кадастровый номер | 78:6:2205:30:123:17 |
|-------------------|---------------------|

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|--|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 78:06:0002205:1471-78/011/2023-1 от 26.09.2023 |
|---|--|

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки

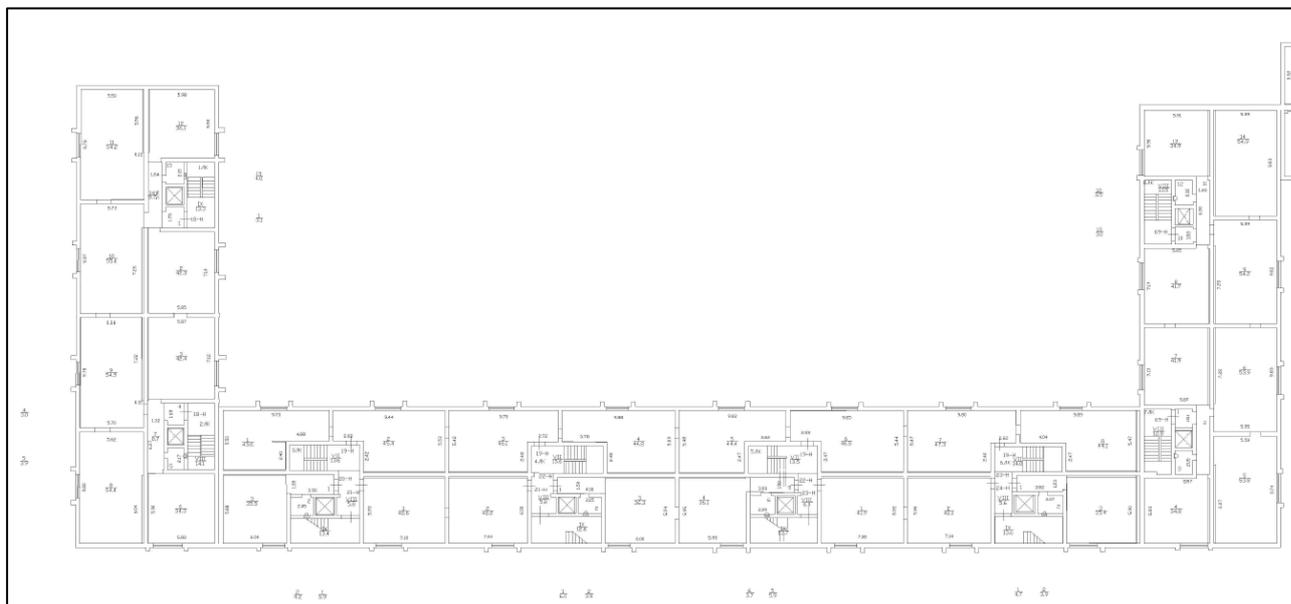


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

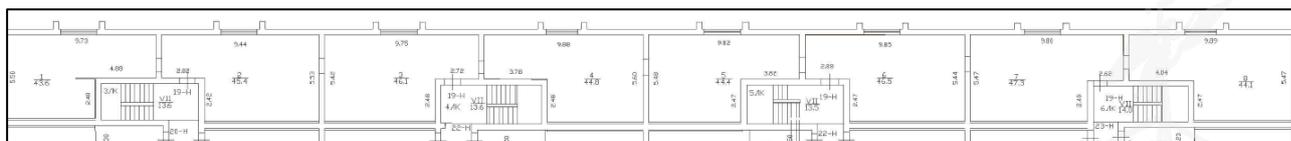
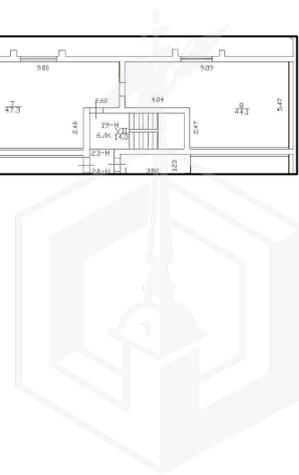


Рисунок 5. План оцениваемого помещения



2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

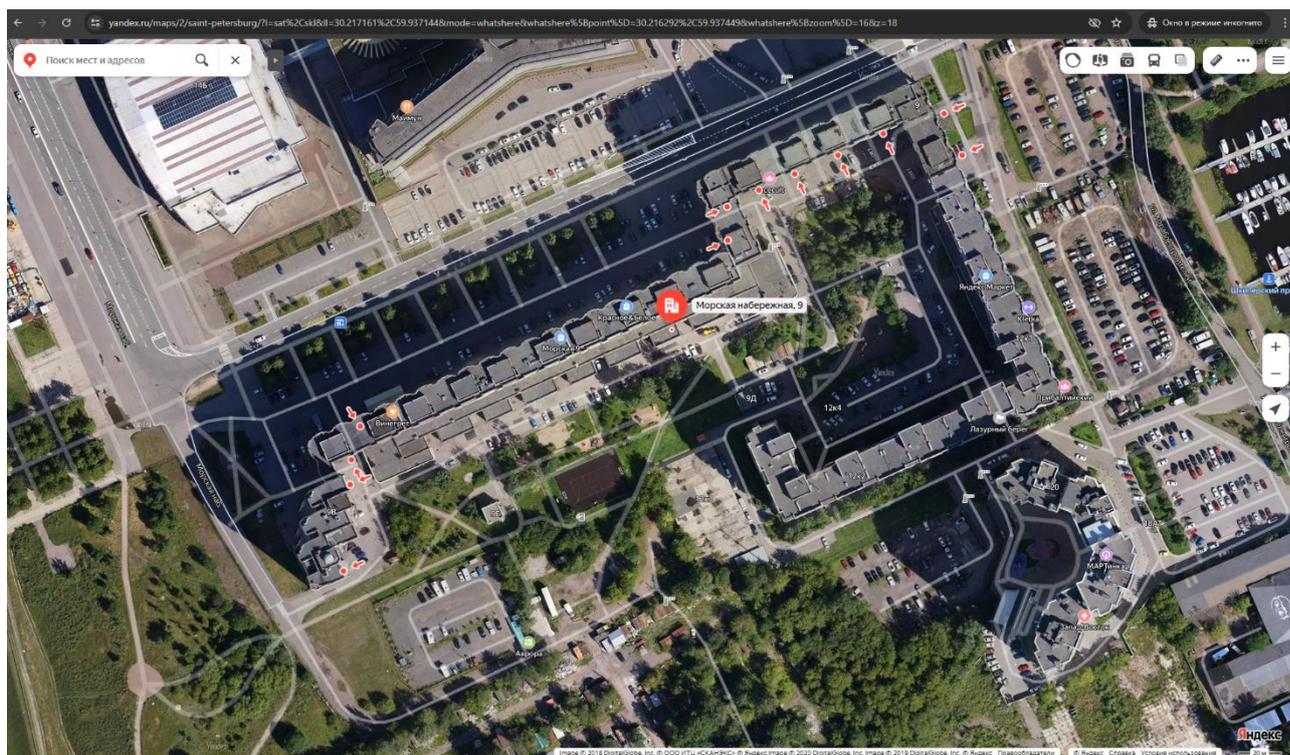


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

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 от 18.10.2023 г. № КУВИ-001/2023-236777141 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 № 501-РЗ от 04.03.2024 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Морская наб., д. 9, литера А, пом. 19-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.
- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути

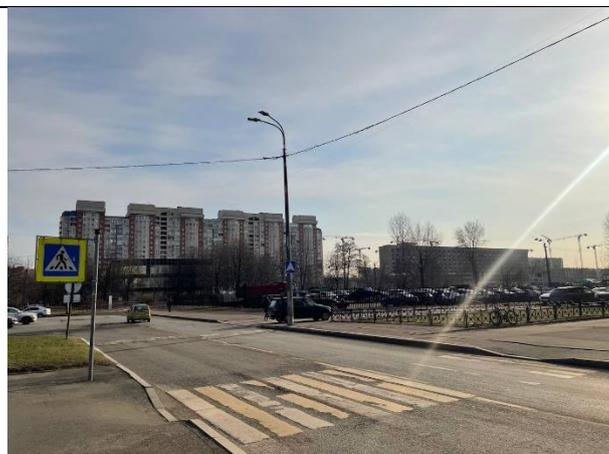


Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути

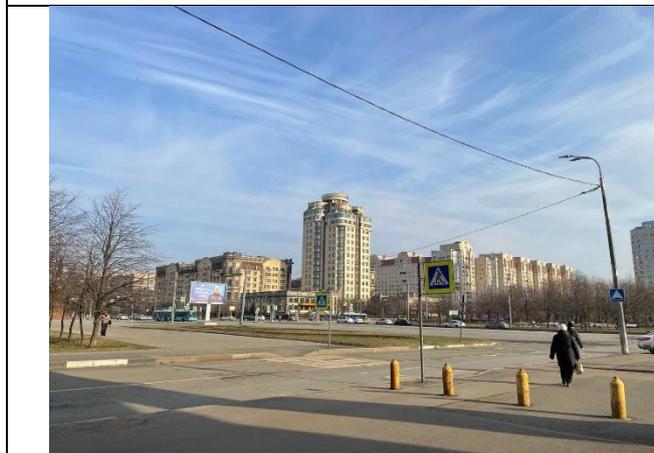


Фото № 3 – Ближайшее окружение и подъездные пути



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

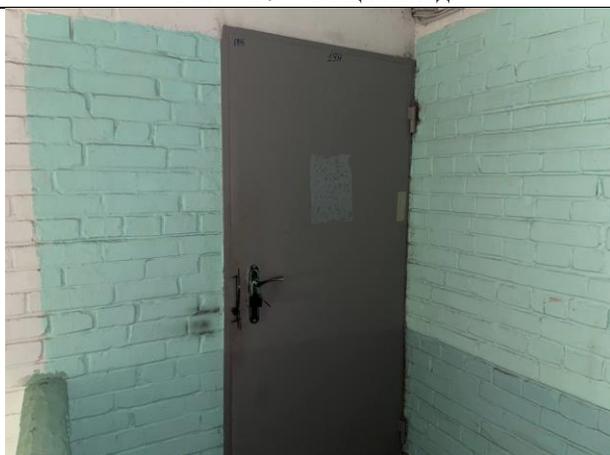


Фото № 11 – Вход в помещение

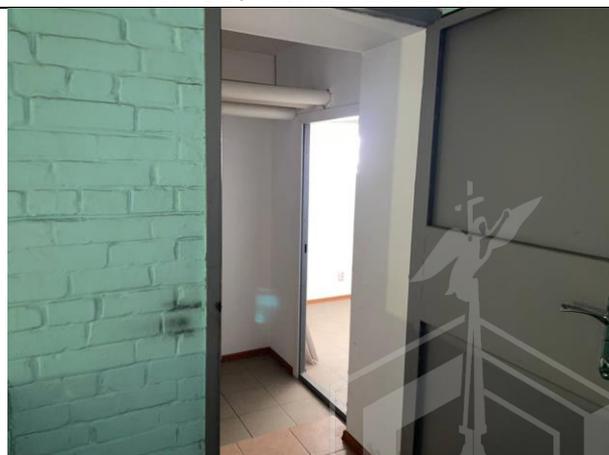


Фото № 12 – Вход в помещение





Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения

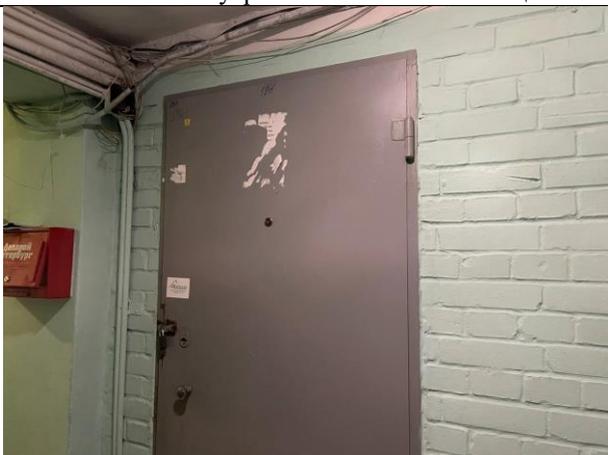


Фото № 17 – Вход в помещение



Фото № 18 – Вход в помещение



Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 23 – Общий вход



Фото № 24 – Вход в помещение



Фото № 25 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 26 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 27 – Внутреннее состояние помещения

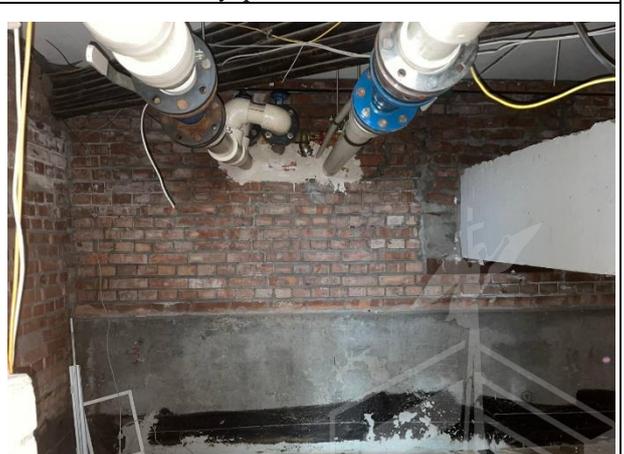


Фото № 28 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 29 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 30 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 31 – Вход в помещение



Фото № 32 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 33 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 34 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 35 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 36 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 37 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 38 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, наб. Морская, д. 9, литера. А, пом. 19-Н

| Параметр | Значение |
|---|---|
| Объект оценки | Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Морская, д. 9, литера. А, пом. 19-Н, общая площадь 362,2 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002205:1471, технический этаж 2 |
| Особенности проведения осмотра | Визуальный осмотр объекта произведен — 11.03.2025, при дневном освещении. |
| Вход | 4 общих со двора |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации |
| Наличие перепланировок | <p>В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой. В помещении проходят транзитные кабели. В ч.п.2 установлено сантехническое оборудование (раковина, унитаз). В ч.п.3 установлено сантехническое оборудование (раковина, унитаз). В часть ч.п.3 доступ не обеспечен в связи с отсутствием ключей. В ч.п.3 визуальнo выявлены выходы коммуникаций. В ч.п.4 доступ не обеспечен в связи с отсутствием ключей. В ч.п.6 установлено сантехническое оборудование (раковина, унитаз). В ч.п.7 установлено сантехническое оборудование (раковина, унитаз). Визуально выявлены перепланировки: в ч.п.1 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.; в ч.п.2 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п., оборудован санузел; дверной проем между ч.п.2 и ч.п.3 заложен; в ч.п.3 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 7 новых ч.п.; в стене между ч.п.3 пом. 19-Н и ч.п. VII МОП оборудован дверной проем, установлена дверь; в стене между ч.п.5 и ч.п.4 дверной проем заложен; в ч.п.6 установлены перегородки с дверными проемами, образованы две новые ч.п., в одной из вновь образованных ч.п. оборудован санузел; в стене между ч.п.6 и ч.п.7 дверной проем заложен; в ч.п.7 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 3 новых ч.п., в одной из вновь образованных ч.п. оборудован санузел; в ч.п.8 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п. Наружные границы объекта не изменены.</p> |
| 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 | 11.03.2025 |



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-001/2023-236777141 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 № 501-РЗ от 04.03.2024 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Морская наб., д. 9, литера А, пом. 19-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. Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.
- 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 2 общих входа из-под арки, 1 общий со двора и 1 общий с улицы. При визуальном осмотре помещения были выявлены множественные перепланировки.
- При визуальном осмотре помещения были выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации.
- В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой. В помещении проходят транзитные кабели. Состояние помещения можно охарактеризовать как хорошее, отделку большей части помещения можно охарактеризовать как стандартную.

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)



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. 19-Н, общая площадь 362,2 кв.м, кадастровый номер 78:06:0002205:1471, технический этаж 2 | 73 164 | 26 500 000 | 87 797 | 31 800 000 |
| Итого: | 73 164 | 26 500 000 | 87 797 | 31 800 000 |

