

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного помещения по адресу:**

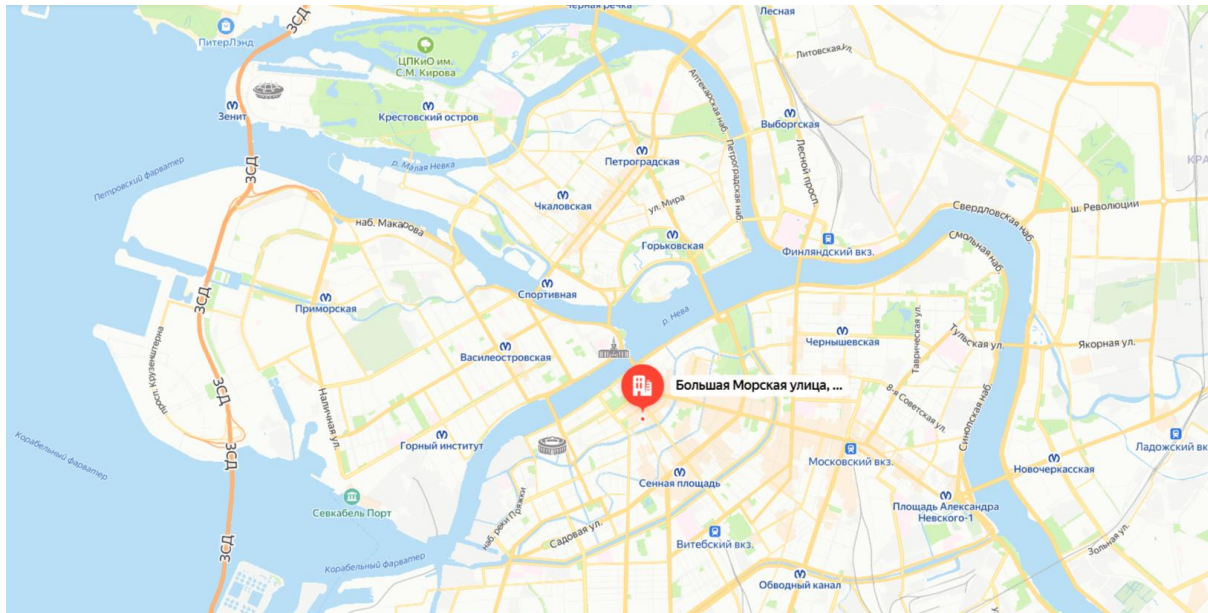
г. Санкт-Петербург, Большая Морская ул., дом 31, литера. А, помещение 12-Н

1. Данные об отчете

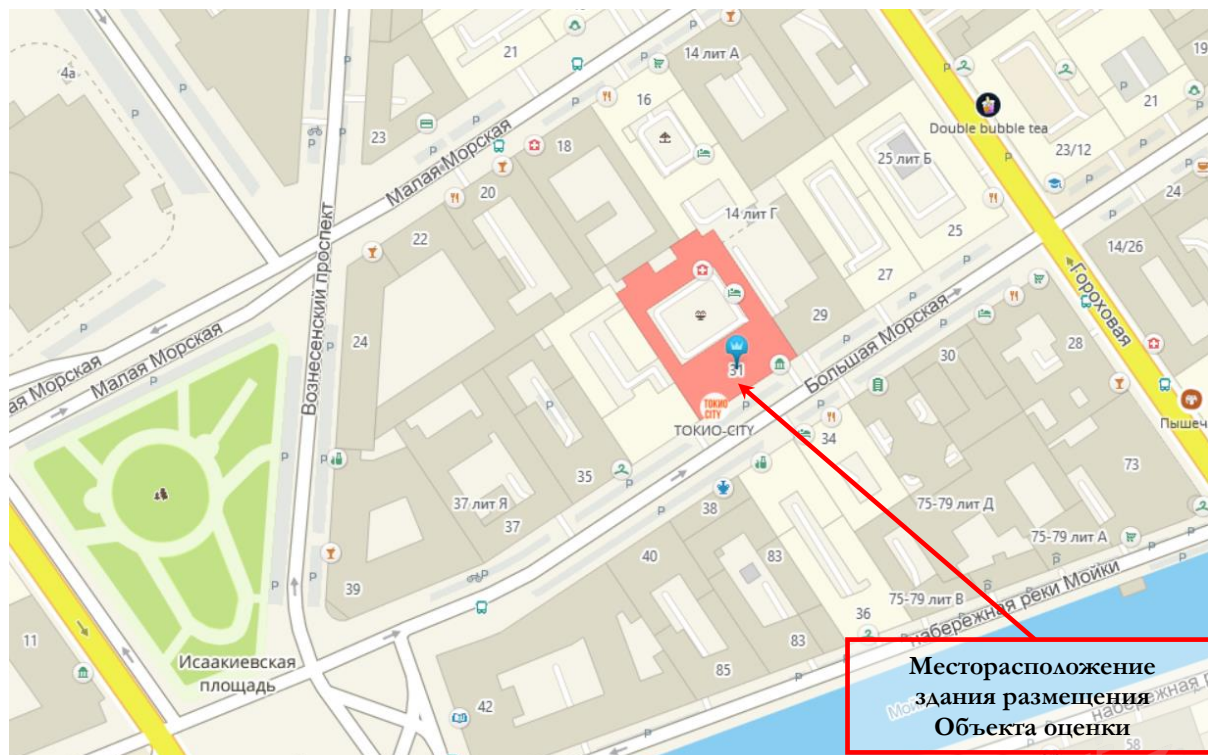
- 1.1. Дата проведения оценки: 13 мая 2025 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС



2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:32:0001180:1006
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	2025
Этажность	4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

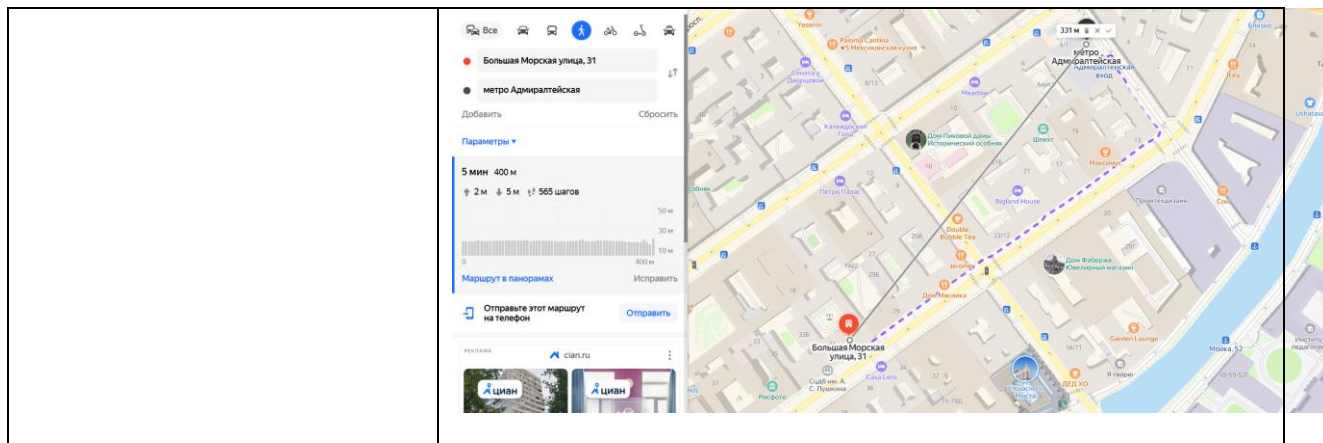
Вид объекта	встроенное помещение нежилое	в соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 16.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-91071879
Кадастровый номер объекта	78:32:0001180:1157	в соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 16.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-91071879
Общая площадь, кв. м	8,1	в соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 16.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-91071879
Занимаемый объектом этаж	первый	в соответствии с Выпиской из ЕГРН от 16.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-91071879
Высота помещения	2,57	в соответствии с планом помещения
Состояние	удовлетворительное	в соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 19.02.2025 г. и результатом визуального осмотра
Оконные проемы	отсутствуют	в соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Вход	общий со двора	в соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 19.02.2025 г., планом помещения и результатом визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление	в соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 19.02.2025 г., и результатом визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц,	в соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 19.02.2025 г. и результатом визуального осмотра
Наличие перепланировок	перепланировок не выявлено	в соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 19.02.2025 г. и результатом визуального осмотра





2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» Большой Морской улицы. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (ресторан «Токио Сити», кондитерская «Городские кондитерские» и пр.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 2-6-этажной исторической застройкой XVIII-XIX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры Исаакиевский собор, Исаакиевский сквер, Дом архитектора (Дом Половцова) и другие. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Большая Морская улица характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Исаакиевская площадь», расположена на расстоянии около 150 метров. Здесь курсируют автобусы №№10,70. Ближайшая станция метро «Адмиралтейская» расположена на расстоянии 400 м от Объекта оценки, что составляет около 5 минут пешком. Расстояние по прямой – 331 метр.



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 16.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-91071879 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 13.02.2025 № 01-43-3132/25-0-1 Объект по адресу г. Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 31, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)».

Объект подлежит государственной охране и использовано в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2022 №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.

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 31, литера А, помещение 12-Н, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Петерсона (Лобановых-Ростовских)», 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».

Фотографии объекта



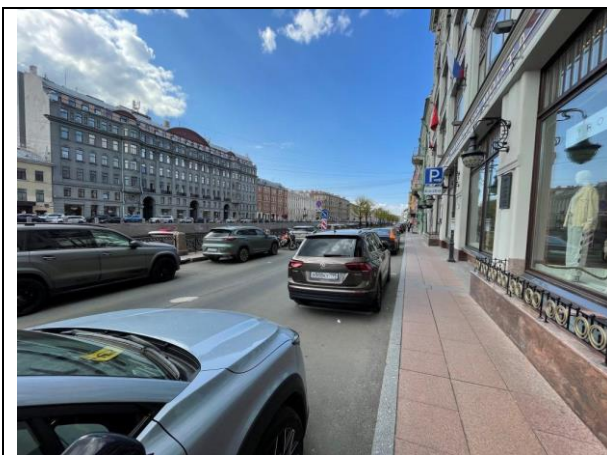


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(набережная реки Мойки)

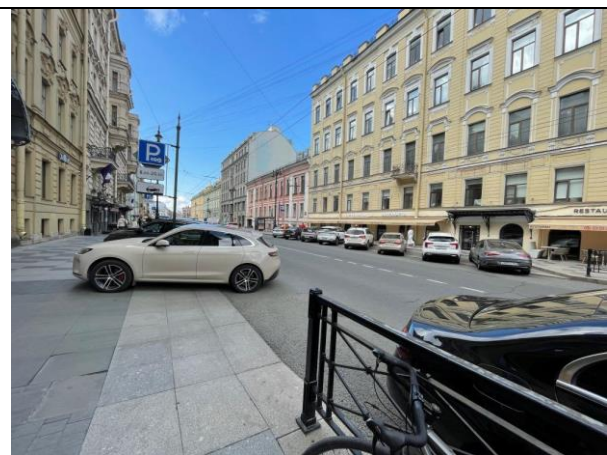


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(малая Морская улица)

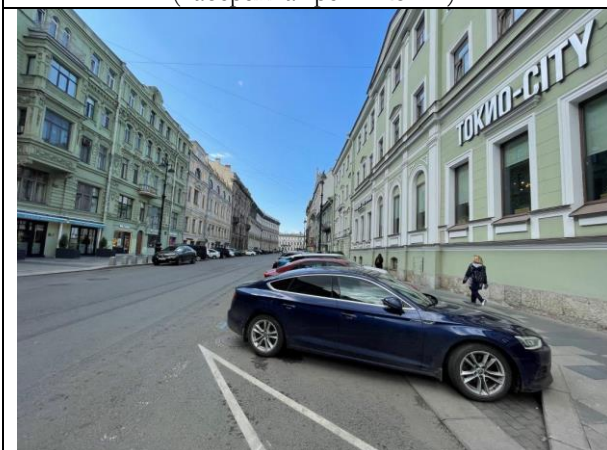


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(большая Морская улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки

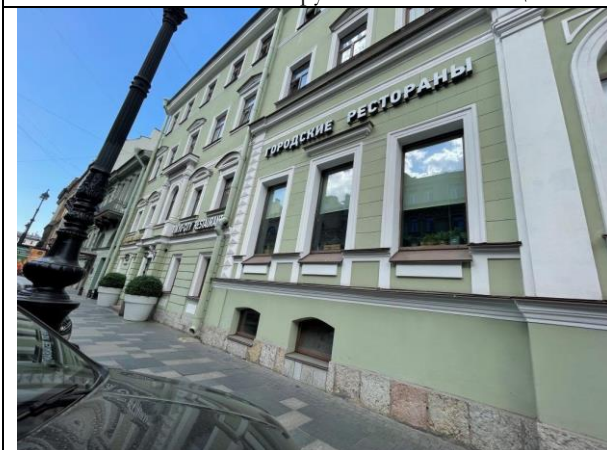
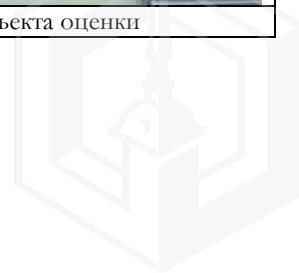


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Адрес Объекта оценки



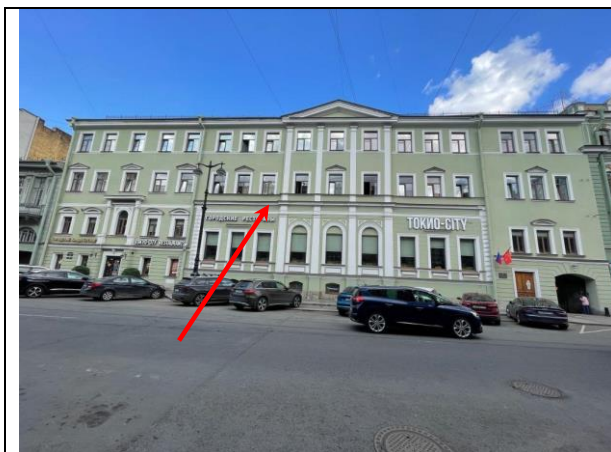


Фото 11. Вид здания Объекта оценки

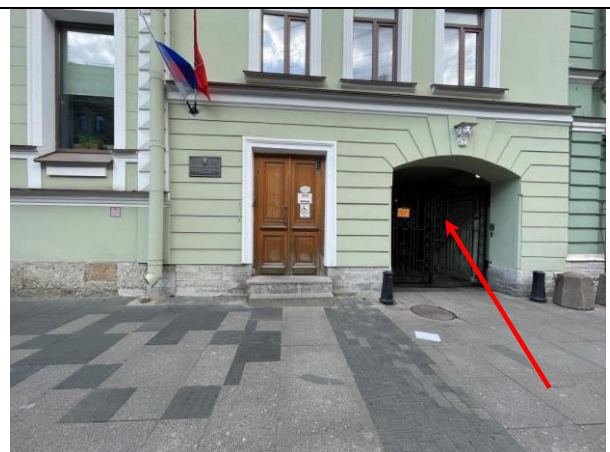


Фото 12. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 13. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 16. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 17. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 18. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки



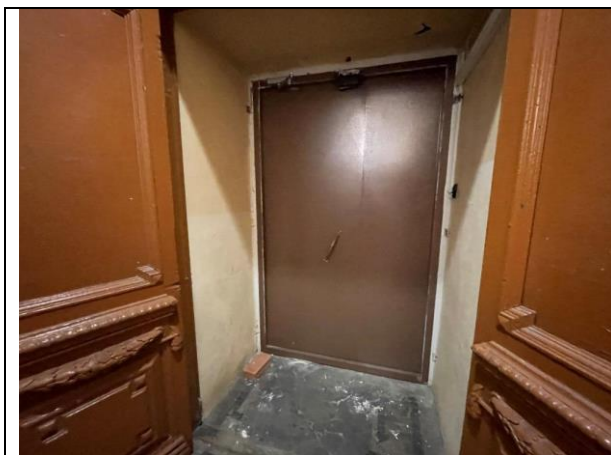


Фото 19. Входная группа Объекта оценки

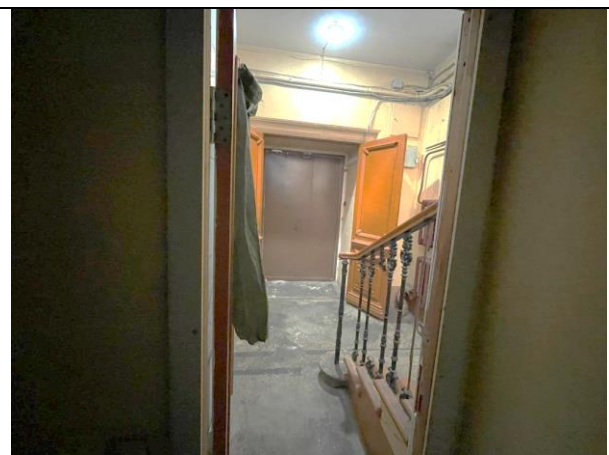


Фото 20. Входная группа Объекта оценки

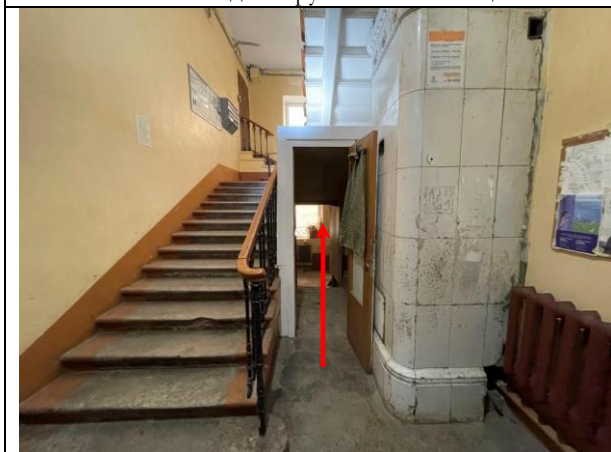


Фото 21. Входная группа Объекта оценки

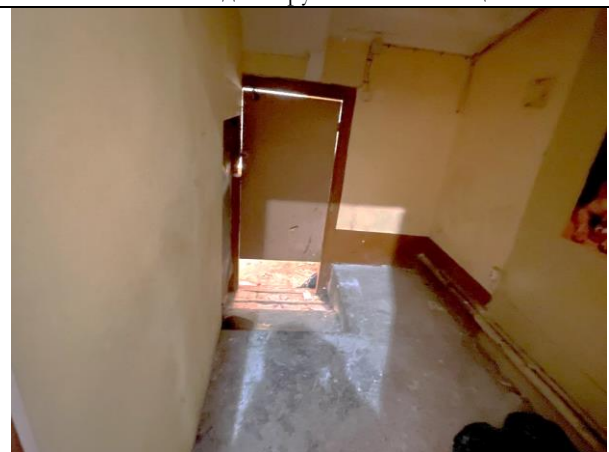


Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки

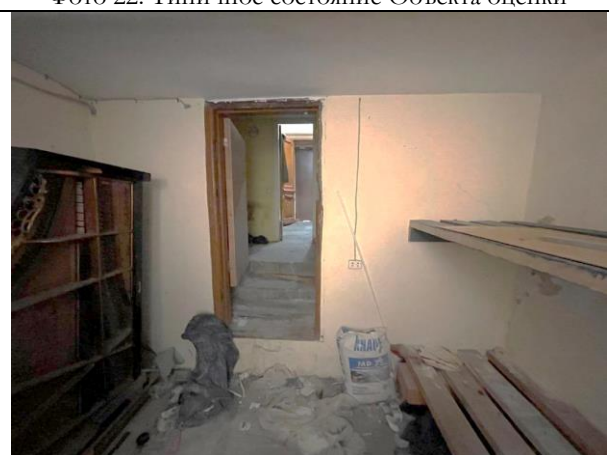


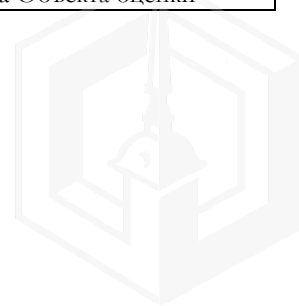
Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Оконная группа Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 13 мая 2025 года

Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 31, литера А, помещение 12-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001180:1157	8,1	1 этаж	*	+	*	+	-	+	-

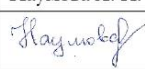
Примечания, обозначенные символом *:

- Состояние: удовлетворительное;
- Тип входа: общий вход со двора

В результате обследования выявлено:

- не используется, свободно от имущества третьих лиц;

Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 19.02.2025 г установлено, что в помещение не выявлено перепланировок.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 12-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на Большой Морской улице в доме №31, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж, площадь составляет 8,1 кв.м. Вход в помещение – общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект частично инженерно-обеспеченный.
- В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (ресторан «Токио Сити», кондитерская «Городские кондитерские» и пр.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.
- Объект расположен в районе с хорошо развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры Исаакиевский собор, Исаакиевский сквер, Дом архитектора (Дом Половцова) и другие. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.

Вышесказанное, а именно характер локального расположения Объекта оценки, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений свободного (универсального коммерческого, складского) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	540 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	66 667
Диапазон стоимости, руб.	486 000 – 594 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	450 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	55 556

