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:

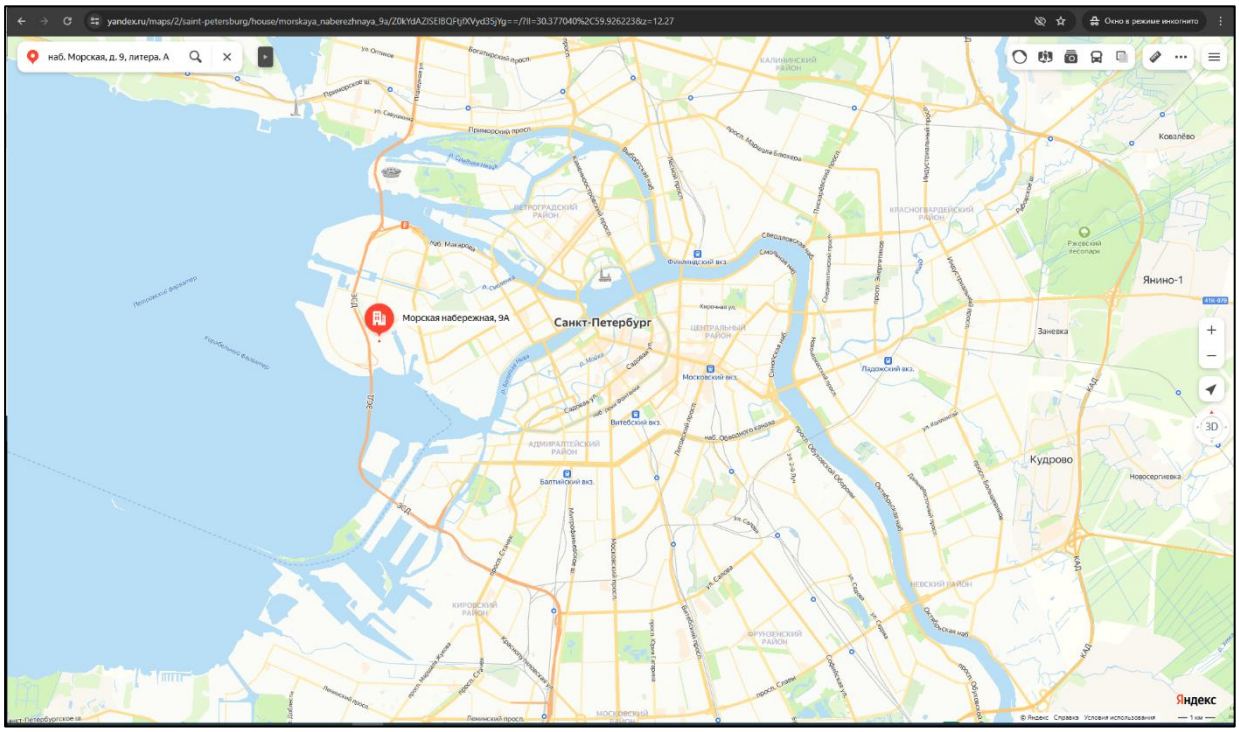


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

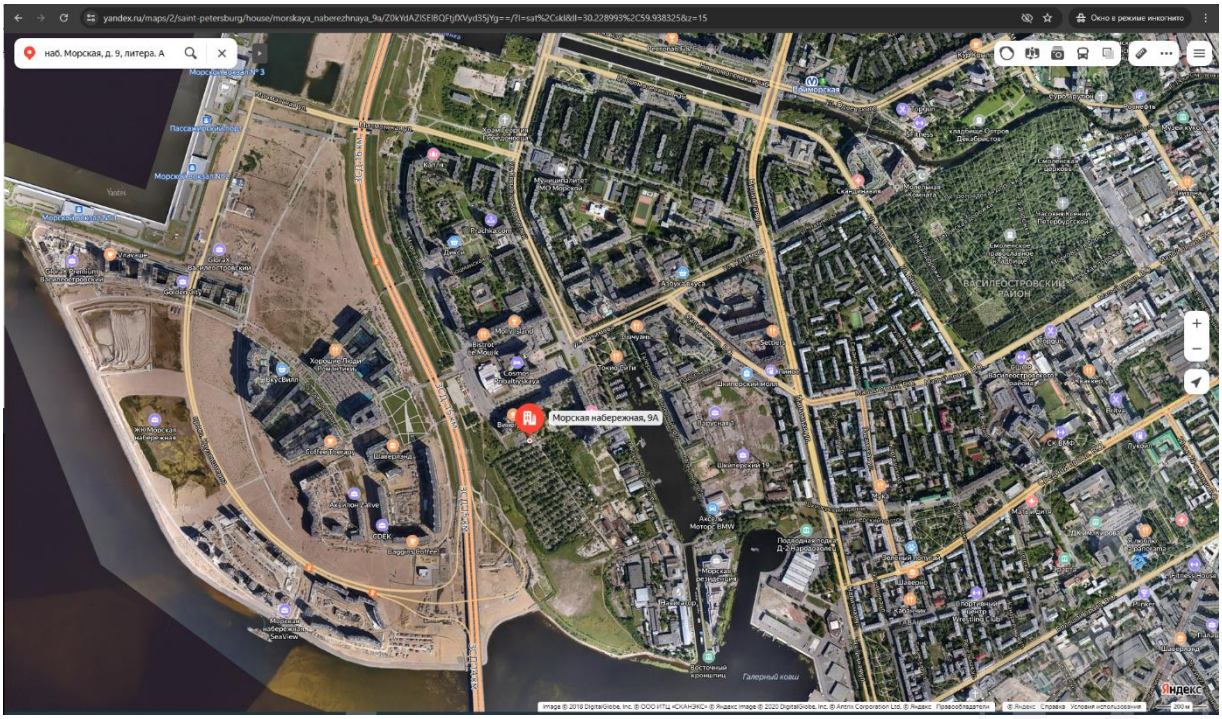


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

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	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 визуально выявлены выводы 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 дверным 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.
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

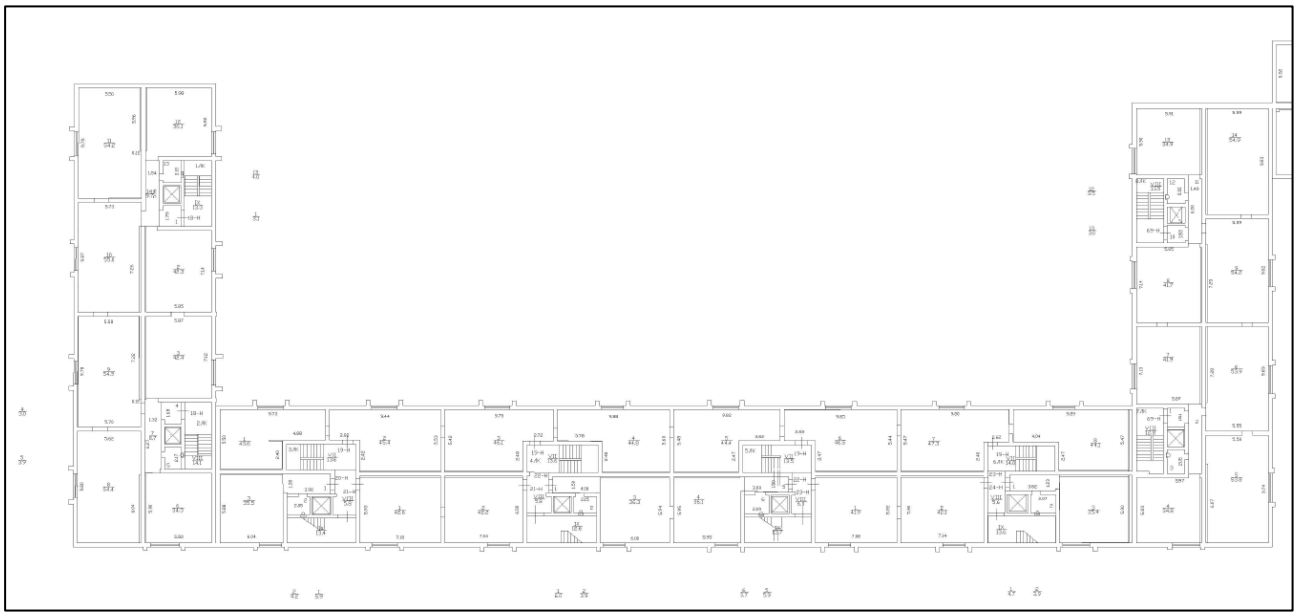


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

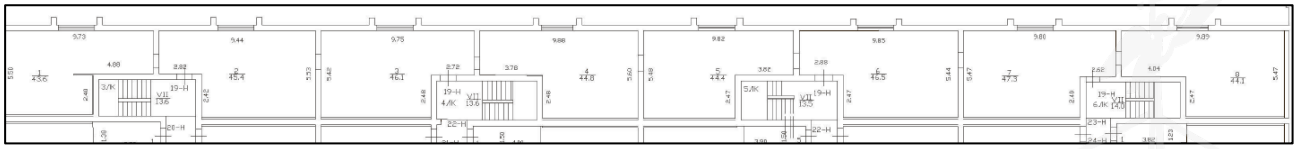


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

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 16.04.202 3) "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

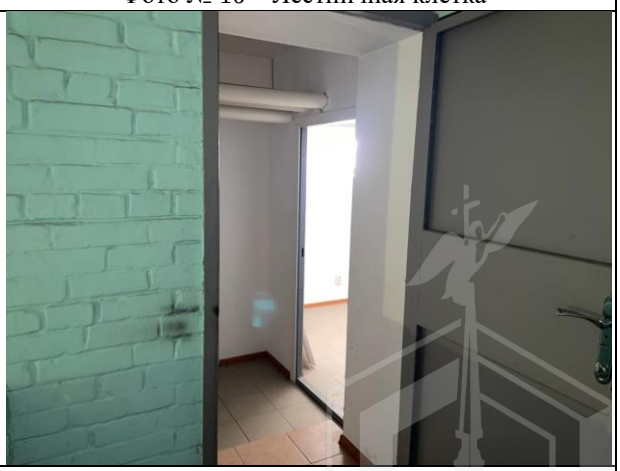


Фото № 12 – Вход в помещение

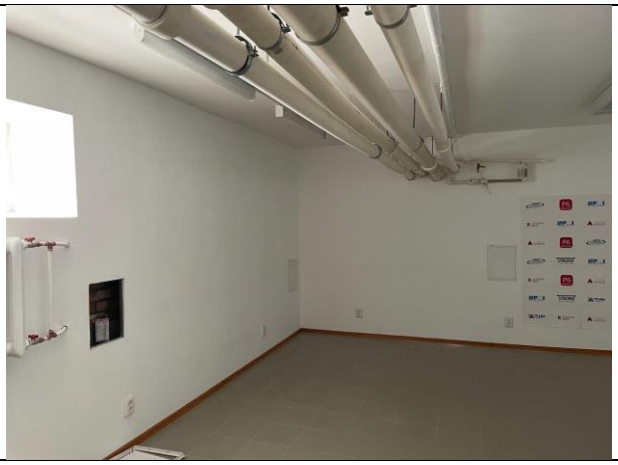
	
Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения	Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения
	
Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения	Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения
	
Фото № 17 – Вход в помещение	Фото № 18 – Вход в помещение
	
Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения	Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 23 – Общий вход

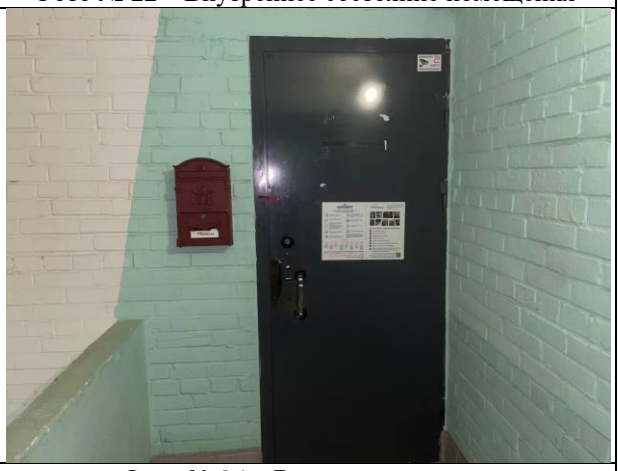


Фото № 24 – Вход в помещение



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

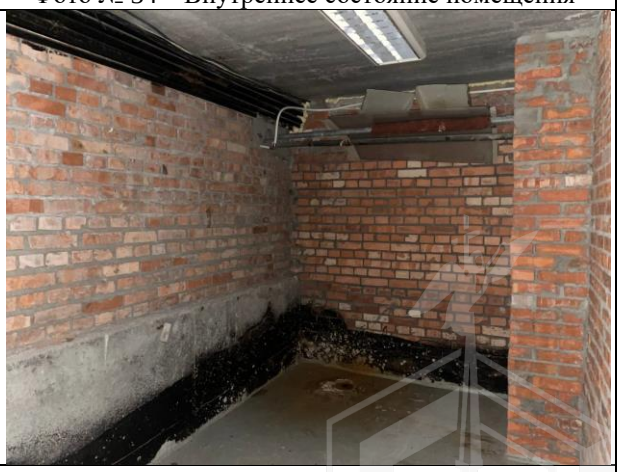


Фото № 36 – Внутреннее состояние помещения

	
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	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 визуально выявлены выводы 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 дверным 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.
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

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**