

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки:

объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 19, литера А, помещение 11-Н, общая площадь 2,9 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001094:1508, 1 этаж;

объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 19, литера А, помещение 18-Н, общая площадь 19,3 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001094:1201, 1 этаж.

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 16.03.2026.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилых помещений, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 19, литера А, помещение 11-Н, 18-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

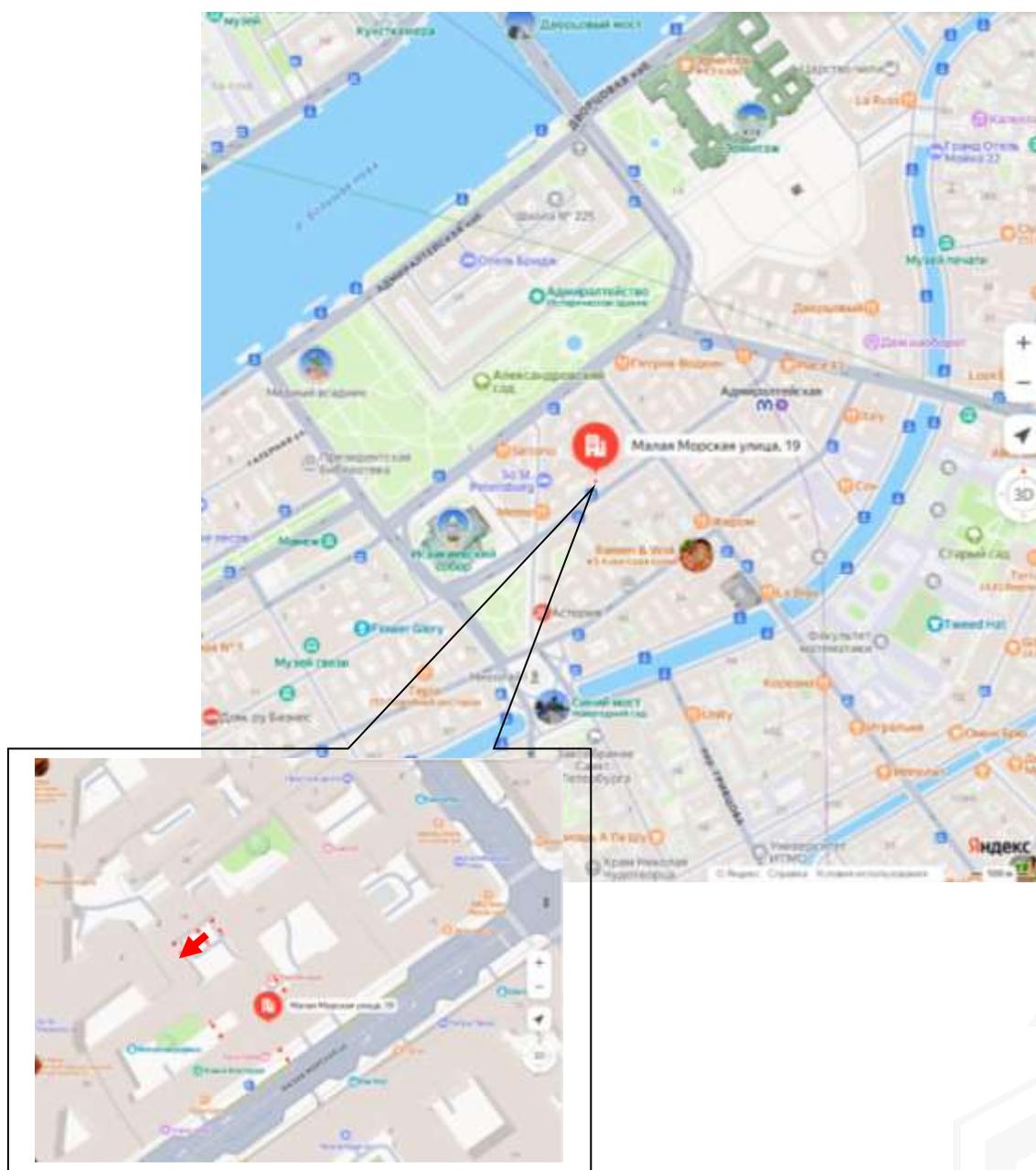


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

 <p style="text-align: center;"><i>Фото здания</i></p>	
Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер ¹	78:32:0001094:1020
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	7 085,4
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1905
Год последнего ремонта ²	-
Этажность (в том числе подземная) ¹	7
Наличие подвала/цоколя	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ²	Отопление, холодное водоснабжение и канализация, горячее водоснабжение, газоснабжение

2.3. Описание встроенных помещений.

2.3.1. Общие характеристики помещений:

Вид объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 19, литера А, помещение 11-Н	Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 19, литера А, помещение 18-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001094:1508	78:32:0001094:1201
Общая площадь, кв. м	2,9	19,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж	1 этаж
Состояние (по данным визуального осмотра)	Удовлетворительное	Удовлетворительное

¹ По данным Росреестра (<https://nspd.gov.ru>).

² По данным Фонда данных государственной кадастровой оценки (<https://gorod.gov.spb.ru>).

Окна (количество, направленность)	Отсутствуют	2 окна, направленность во двор
Вход	1 общий со второго двора	1 общий со второго двора
Высота пол – потолок, м ³	2,83	2,83
Инженерные коммуникации	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения и канализации. ⁴	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления. ⁵
Текущее использование	Не используется	Не используется
Кадастровая стоимость, руб.	52 354,88	714 448,71
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	18 053,41	37 018,07
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	<p>Дверной проем в ч. п. №1 заложен (фото 9, 10).</p> <p>Часть ч. п. №1 помещения 11-Н объединено в единое пространство с ч. п. №2 помещения 18-Н (фото 21).</p> <p>Демонтаж сантехнического оборудования (унитаз) с организацией душевого поддона в ч. п. №2 (фото 25).</p> <p>Внешние границы помещения не изменены.</p>	<p>Ч. п. №2 объединено в единое пространство с частью ч. п. №1 помещения 11-Н (фото 27).</p> <p>Внешние границы помещения не изменены.</p>
План объекта оценки		

³ По данным Ведомости помещений и их площадей, составленной 12.06.2007.

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и актов обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 18.08.2025 и 16.02.2026.

⁵ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и актов обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 18.08.2025 и 16.02.2026.

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т. ч. их текущее использование	Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном Малой Морской и Гороховой улицами, Адмиралтейским и Вознесенским проспектами.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: объекты культурного наследия, музеи, гостиницы, учебные и медицинские учреждения, заведения общественного питания (кафе, рестораны), рекреационная зона.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка на улице (платная) и во дворе здания, где расположен объект оценки.
Транспортная доступность, в т. ч.:	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная.
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Малой Морской улицы через дворовую территорию (второй двор).
удаленность от ближайшей станции метро, км	380 м до ст. м. «Адмиралтейская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта «Исаакиевский собор» расположена напротив здания размещения объекта оценки. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 3, 10, 22, 27 и троллейбусов №№5, 22.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ осуществляется через ворота с кодовым замком.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно справке СПб ГКУ ЦИОООКН от 05.02.2026 № 01-57-2430/26-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 19, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (участок ООЗ(32)).

2.3.4. Фотографии объекта оценки:

	
Фото 1	Фото 2
Здание расположения объекта оценки (ул. М. Морская, д. 19); проход во двор.	Здание расположения объекта оценки (ул. М. Морская, д. 19); автобусная остановка.

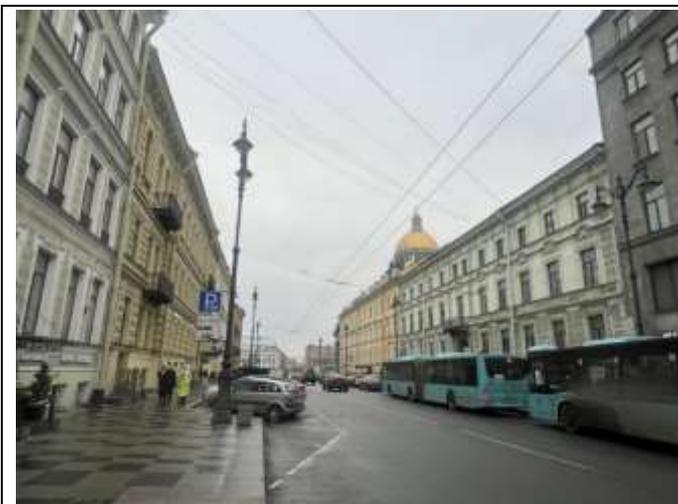


Фото 3

Ближайшее окружение

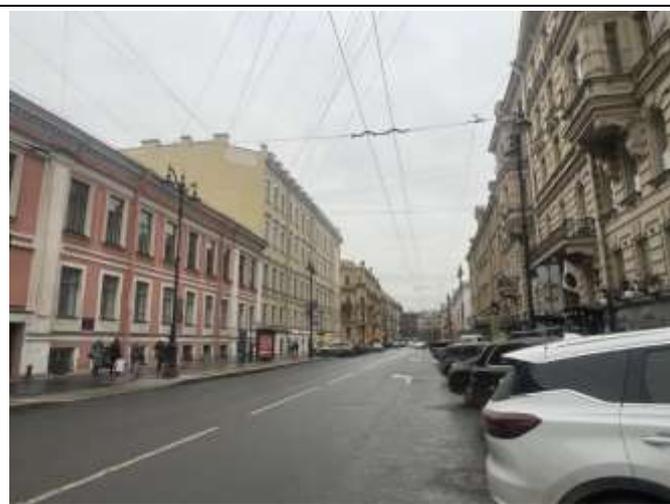


Фото 4

Ближайшее окружение



Фото 5

Дворовая территория (1-й двор)



Фото 6

Дворовая территория, проход во 2-й двор



Фото 7

Дворовая территория (2-й двор)

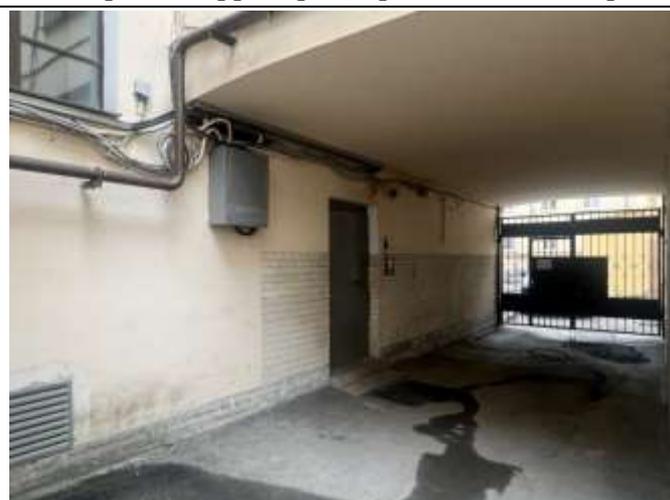


Фото 8

Дворовая территория, вход (общий) в подъезд





Фото 9

Общий вход в подъезд.
Заложенный вход в пом. 11-Н.



Фото 10

Общий вход в подъезд.
Заложенный вход в пом. 11-Н.



Фото 11

Состояние лестницы

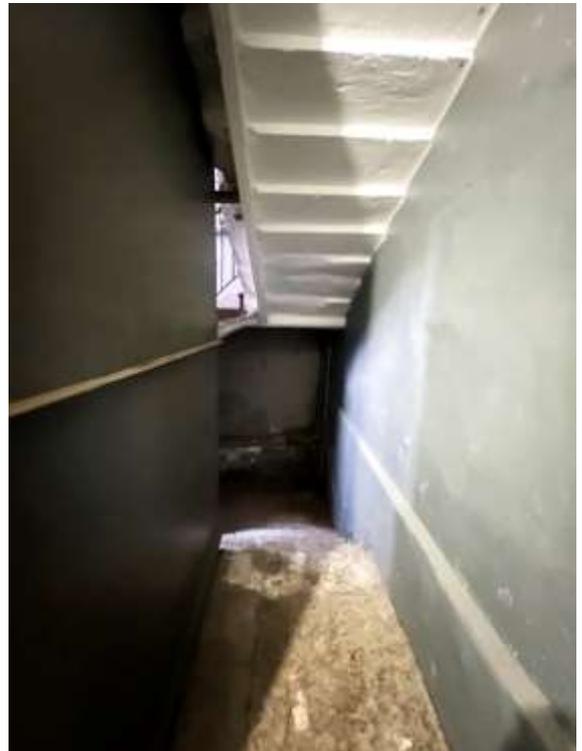


Фото 12

Состояние места под лестницей





Фото 13

Состояние подъезда



Фото 14

Входная дверь в помещение 18-Н



Фото 15

Вид помещения 18-Н. Ч. п. №1



Фото 16

Вид помещения 18-Н. Ч. п. №1



Фото 17

Вид помещения 18-Н. Ч. п. №1



Фото 18

Вид помещения 11-Н. Ч. п. №1





Фото 19

Вид помещения 11-Н. Ч. п. №2 и №3



Фото 20

Вид помещения 11-Н. Ч. п. №2



Фото 21

Вид помещений 11-Н и 18-Н



Фото 22

Вид помещения 18-Н. Ч. п. №3



Фото 23

Вид помещения 18-Н. Ч. п. №2



Фото 24

Вид помещения 18-Н. Ч. п. №2. Вид во двор.



Фото 25

Демонтаж сантехнического оборудования (унитаз) с организацией душевого поддона в ч. п. №2 пом. 11-Н



Фото 26

Вид помещения 18-Н



Фото 27

Демонтаж части перегородок между ч.п. 1 пом. 11-Н и ч.п. №2 пом. 18-Н с возможностью предоставления доступа в ч.п. №2 пом. 11-Н.
Организация перегородки в ч. п. №1 пом. 11-Н.

2.3.5. Акт осмотра объекта оценки:

Акт осмотра объекта оценки – нежилых помещений

Дата осмотра: 16.03.2026

Адрес Объекта оценки: Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 19, литера А, помещение 11-Н, помещение 18-Н.

Основные характеристики Объекта оценки:

Показатели	помещение 11-Н	помещение 18-Н
Кадастровый номер помещения	78:32:0001094:1508	78:32:0001090:3309
Общая площадь, кв. м	2,9	19,3
Занимаемый этаж или этажи	1 этаж	1 этаж
Состояние (по данным визуального осмотра)	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Вход	1 общий со двора. Дверной проем заложен. Вход осуществляется через пом. 18-Н.	1 общий вход со двора
Инженерные коммуникации	- электроснабжение - отопление	- электроснабжение - водоснабжение - канализация - отопление
Текущее использование	Не используется	Не используется

В результате проведенного визуального осмотра были выявлены следующие перепланировки:

- Дверной проем в ч. п. №1 пом. 11-Н заложен (фото 9, 10).
- Демонтаж сантехнического оборудования (унитаз) с организацией душевого поддона в ч. п. №2 пом. 11-Н (фото 25).
- Организация перегородки в ч. п. №1 пом. 11-Н; демонтаж части перегородки между ч.п. 1 пом. 11-Н и ч.п. №2 пом. 18-Н (фото 21) с возможностью предоставления доступа в ч.п. №2 пом. 18-Н (фото 27).

Внешние границы помещений не изменены.

Представитель исполнителя
(ГБУ «ГУИОН»)

Цымбал Е.С.

Подпись



2.4 Выводы по анализу наиболее эффективного использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная.
2. Вход – общий со второго двора.
3. Состояние помещений – удовлетворительное.
4. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома.
5. Наличие окон.
6. Обеспеченность объекта коммуникациями.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения офисного назначения.

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки		
Рыночная стоимость объекта оценки (единым лотом), руб. с учетом НДС, в т. ч.:	Помещение 11-Н	Помещение 18-Н
		3 300 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	400 000	2 900 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	137 931	150 259
Рыночная стоимость объекта оценки (единым лотом), руб. без учета НДС, в т. ч.:	2 704 918,03	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	327 868,85	2 377 049,18
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	113 058,22	123 163,17

