

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Малая Морская, д. 19, литера. А, пом. 51-Н, общая площадь 7,7 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001094:1509, 1 этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 13.03.2026.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

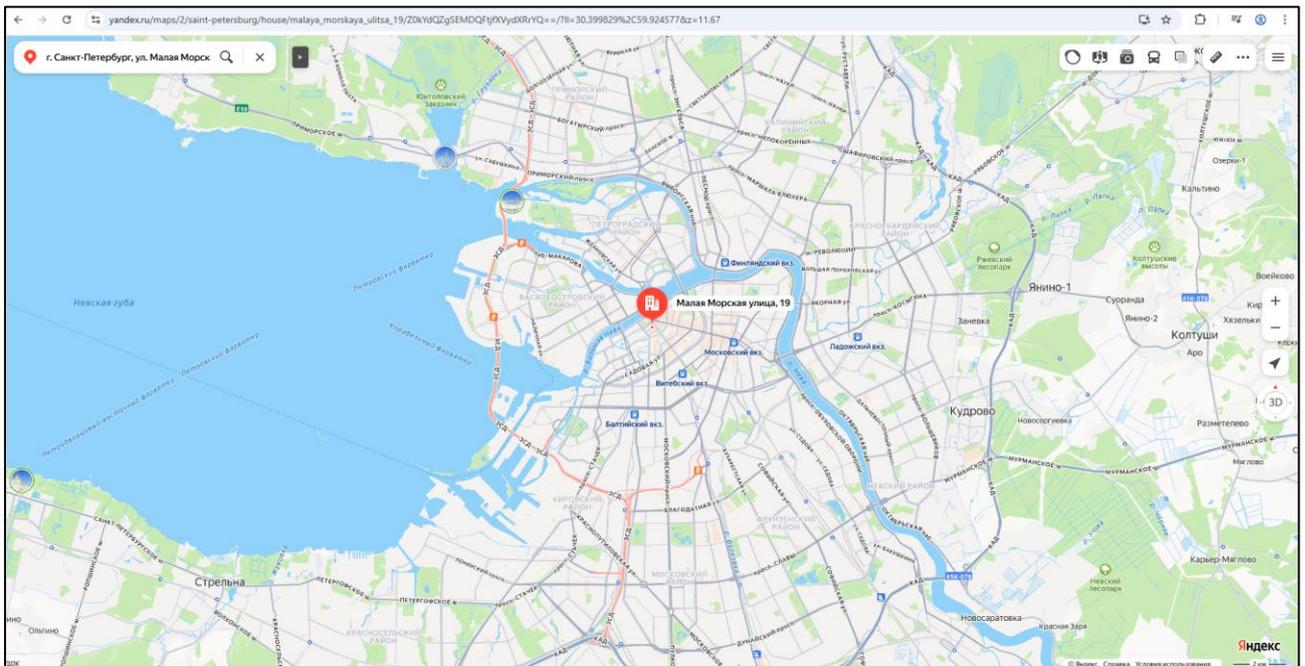


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

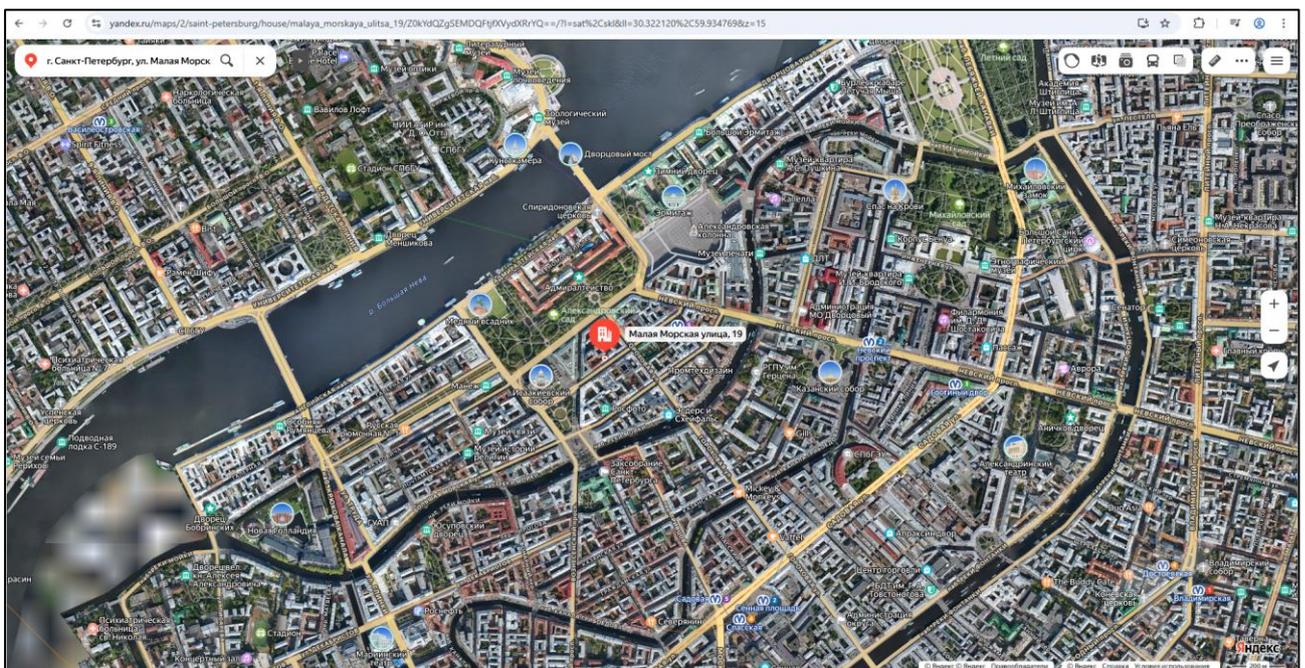


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

| Показатель | Характеристика |
|--|---|
| Тип объекта | Встроенное помещение |
| Площадь помещения | 7,7 кв. м |
| Кадастровый номер | 78:32:0001094:1509 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 370 442 |
| Кадастровая стоимость, руб./кв.м | 64 250,24 |
| Назначение | Нежилое |
| Этаж расположения | 1 этаж |
| Высота помещения | 2,84 м |
| Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации) | Собственность № 78:32:0001094:1509-78/011/2022-1 от 28.07.2022 |
| Вход | Общий со двора |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления |
| Наличие перепланировок | Визуально перепланировки не выявлены |
| Состояние объекта | Удовлетворительное, требуется косметический ремонт |
| Текущее использование | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено, батарея демонтирована |

Помещение

Дата обновления информации: 21.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

| | |
|-------------------------------------|-----------------------------|
| Вид объекта недвижимости | Помещение |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 78:32:0001094:1509 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 09.01.2013 |
| Форма собственности | Государственная субъекта РФ |

Характеристики объекта

| | |
|------------------------|---|
| Адрес (местоположение) | Санкт-Петербург, ул. Малая Морская, д. 19, литера. А, пом. 51-Н |
| Площадь, кв.м | 7.7 |
| Назначение | Нежилое |
| Этаж | 1 |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|-----------------------------|------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 2852407.22 |
| Дата определения | 01.01.2025 |
| Дата внесения | 17.12.2025 |

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|--|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 78:32:0001094:1509-78/011/2022-1 от 28.07.2022 |
|---|--|

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



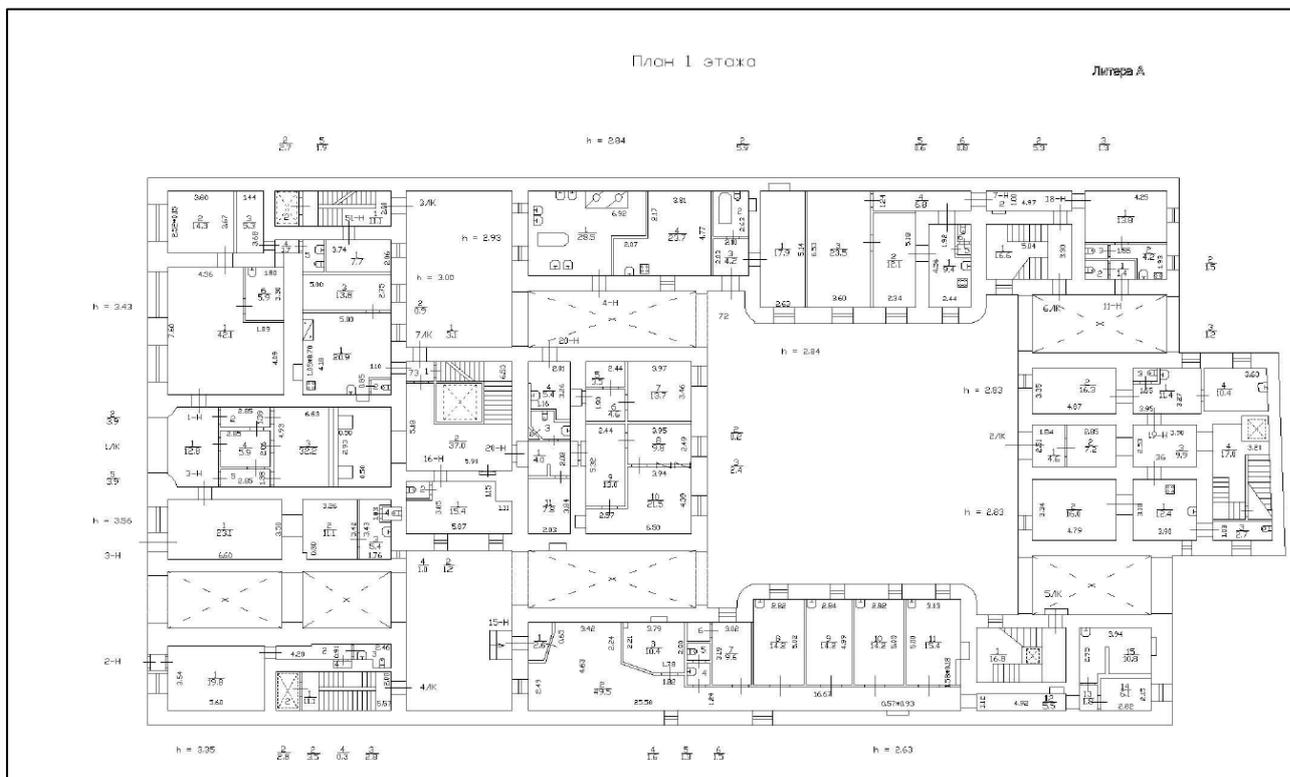


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

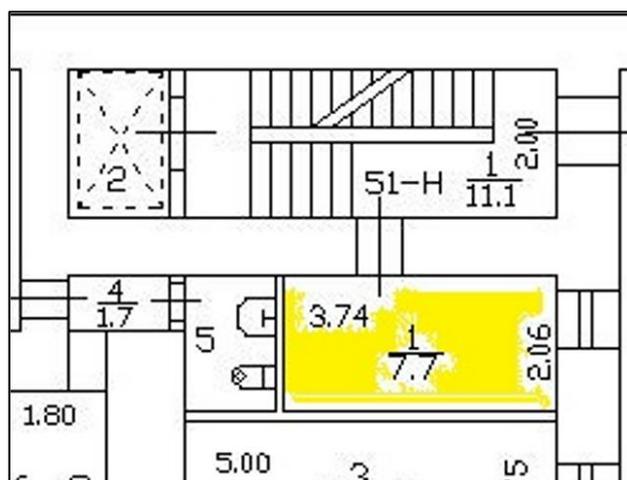


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



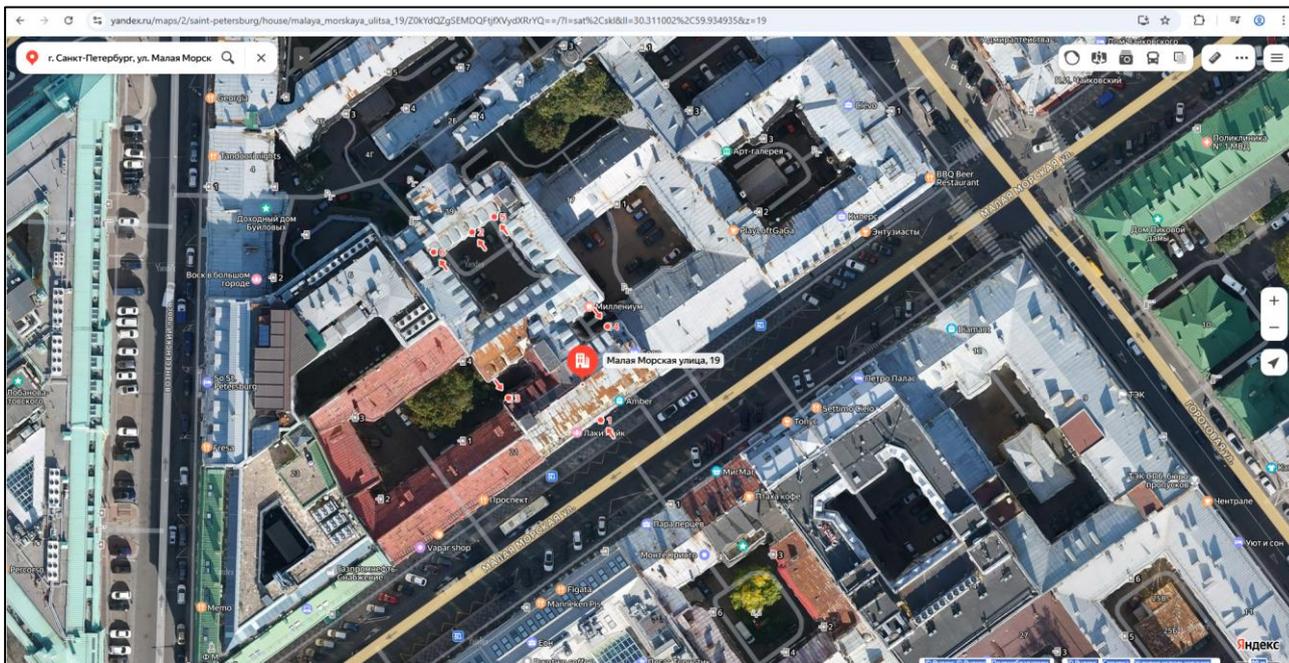


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами.

В ближайшем окружении расположены: гостиницы, салоны красоты, СПА, рестораны, отделения банков, Исаакиевский собор.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 340 м от крупной транспортной магистрали – Невский пр.

Ближайшая станция метро «Адмиралтейская» располагается в 5 минутах (380 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-22720/25-0-0 от 05.09.2025 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Морская улица, дом 19, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 26.02.2025) «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» (далее – Закон) относится к числу объектов охраняемой среды – является ценным средовым объектом.

Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (участок ООЗ(32)). Требования по сохранению объектов охраняемой среды и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлены вышеуказанным Законом.

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 3200-рз от 14.11.2025 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, , Малая Морская улица, д. 19, литера А, пом. 51-Н» обременение (ограничение), подлежащее 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 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 2 – Адресный указатель



Фото № 3 – Внутреннее окружение



Фото № 4 – Внутреннее окружение



Фото № 5 – Общий вход со двора



Фото № 6 – Вход в помещение





Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения

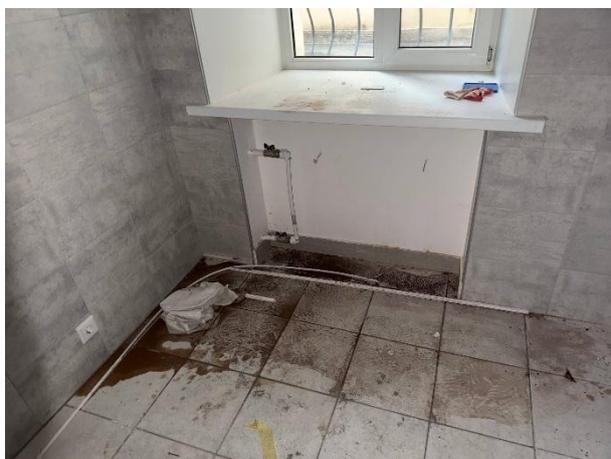


Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
ул. Малая Морская, д. 19, литера. А, пом. 51-Н

| Параметр | Значение |
|---|---|
| Объект оценки | Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Малая Морская, д. 19, литера. А, пом. 51-Н, общая площадь 7,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001094:1509, 1 этаж |
| Особенности проведения осмотра | Визуальный осмотр объекта произведен — 13.03.2026, при дневном освещении. |
| Вход | Общий со двора |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления |
| Наличие перепланировок | Визуально перепланировки не выявлены |
| Состояние объекта | Удовлетворительное, требуется косметический ремонт |
| Текущее использование | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено, батарея демонтирована |

| Представитель Исполнителя (Оценщик) | |
|-------------------------------------|--|
| Должность | Оценщик |
| Ф.И.О. | Андреанова А.С. |
| Подпись |  |
| Дата | 13.03.2026 |



3. 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.*

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

| 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, ул. Малая Морская, д. 19, литера. А, пом. 51-Н, общая площадь 7,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001094:1509, 1 этаж | 129 870 | 1 000 000 | 158 442 | 1 220 000 |
| Итого: | 129 870 | 1 000 000 | 158 442 | 1 220 000 |

