КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ):

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский., дом 29, литера Б, помещение 3-Н, общая площадь 469.8 кв.м., кадастровый номер 78:36:0005009:3515, 1,2 этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 18.12.2020;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 22.12.2020;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилое помещение – право собственности.

Собственник - Санкт-Петербург

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

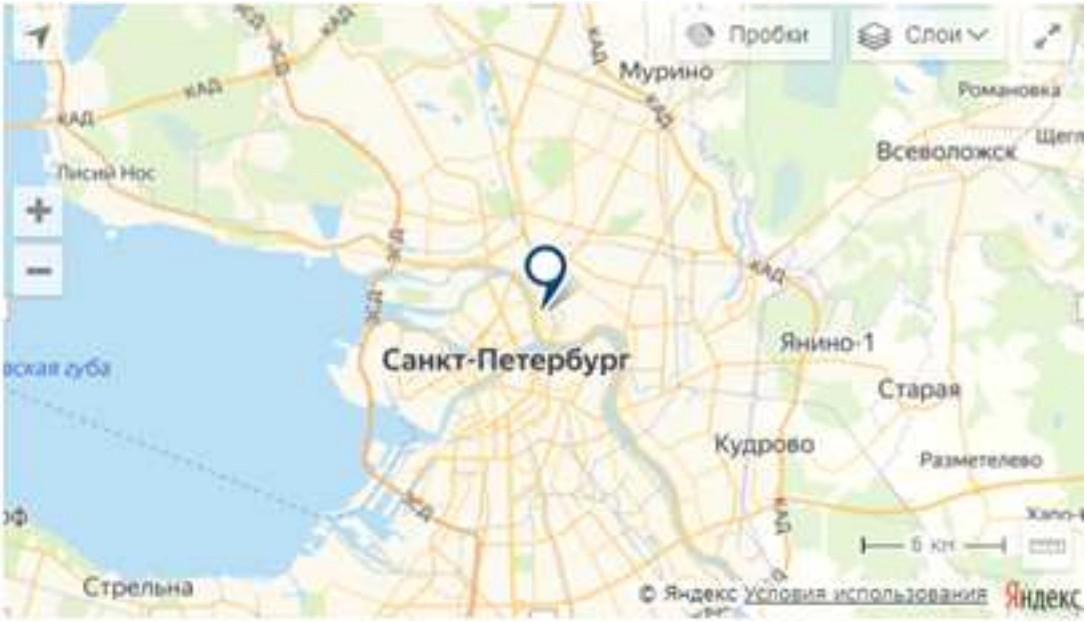

Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 3-Н

Характеристики Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский., дом 29, литера Б, помещение 3-Н		
Площадь помещения	469,8 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:36:0005009:3515	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-22956263 от 22.09.2020
Кадастровая стоимость, руб.	6 446 548,62	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-22956263 от 22.09.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020г.	21 486 183,65	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 28.09.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	14 435 257,89	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 28.09.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-22956263 от 22.09.2020
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-22956263 от 22.09.2020
Этаж расположения	1, 2 этаж, вся арендопригодная площадь располагается на 2 этаже. 1 этаж здания занимает лестница, ведущая на 2 этаж в пом. 3-Н.	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-22956263 от 22.09.2020
Собственник	Санкт-Петербург, Собственность № 78-78-01/0207/2010-419 от 09.06.2010	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-22956263 от 22.09.2020
Вход	По данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 28.10.2020 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" в помещении имеется 1 общий со двора, 1 отдельный с торца здания по металлической лестнице. По данным визуального осмотра, проведенного Оценщиком, 1 общий вход фактически является отдельным входом в помещение, т.к. ведёт только в помещение 3-Н.	по данным визуального смотра, проведенного Оценщиком, и Акта обследования объекта нежилого фонда от 28.10.2020 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	по данным визуального смотра, проведенного Оценщиком, и Акта обследования объекта нежилого фонда от 28.10.2020 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в ч.п .22 установлена перегородка с дверью, делящая помещение на 2 неравные части, в ч.п. 9 установлена перегородка с дверью, образовав новую часть помещения.	по данным визуального смотра, проведенного Оценщиком, и Акта обследования объекта нежилого фонда от 28.10.2020 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального смотра, проведенного Оценщиком, и Акта обследования объекта нежилого фонда от 28.10.2020 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц	по данным визуального смотра, проведенного Оценщиком, и Акта обследования объекта нежилого фонда от 28.10.2020 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга

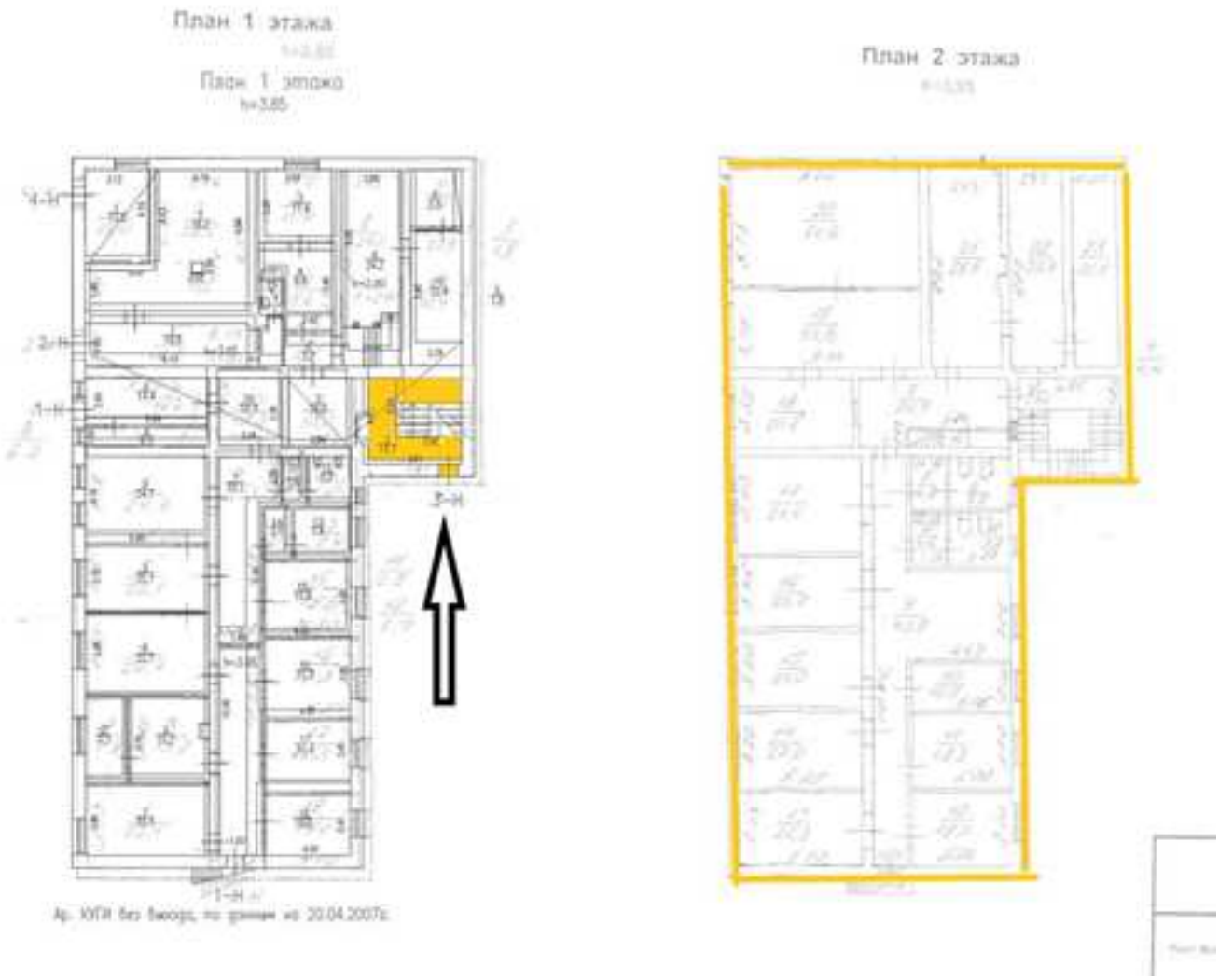

Рисунок 3. План помещения 3-Н

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Выборгском районе г. Санкт-Петербурга.

Характер окружения

Объект оценки расположен в центральной части г. Санкт-Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройкой с многоквартирными домами, в шаговой доступности располагается Сампсониевский сад, Выборгский сад, образовательные учреждения, Сампсониевский собор на другой стороне Большого Сампсониевского проспекта располагается промышленная. Объект оценки располагается внутри квартала. Вблизи объекта располагается Гренадерский мост.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи оживленных транспортных магистралей: Лесной проспект и Выборгская набережная. Транспортная доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая». Ближайшие остановки общественного транспорта расположены на расстоянии около 270 м от Объекта оценки. В шаговой доступности располагаются все станции метро «Выборгская» (840 м - 10 минут).

Градостроительное зонирование

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт- Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161), объект оценки располагается в зоне «ЗЖД» - зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

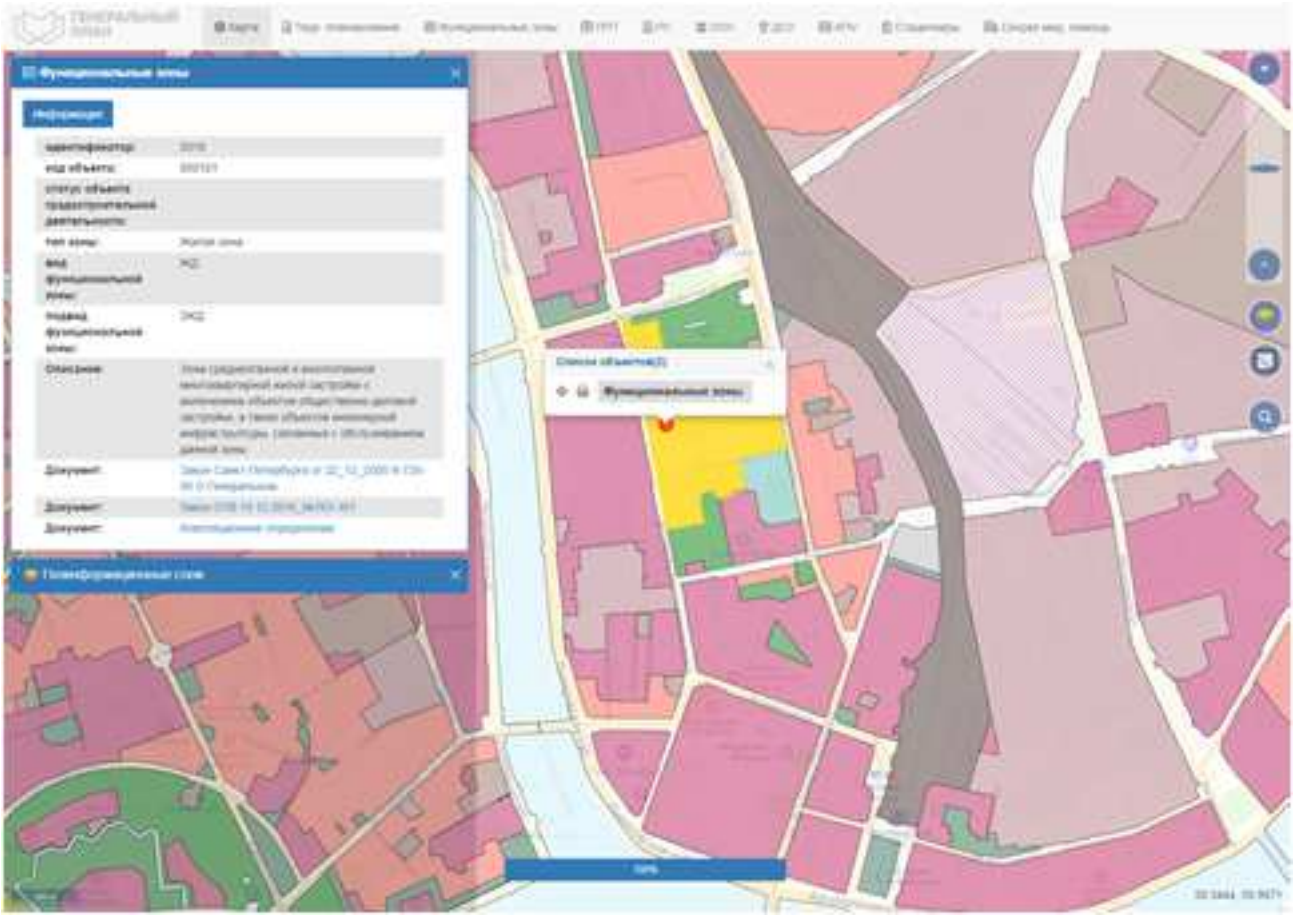

Рисунок 4. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт- Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 № 82: рассматриваемый Объект оценки входит в зону: «Т3Ж3» – Многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов).

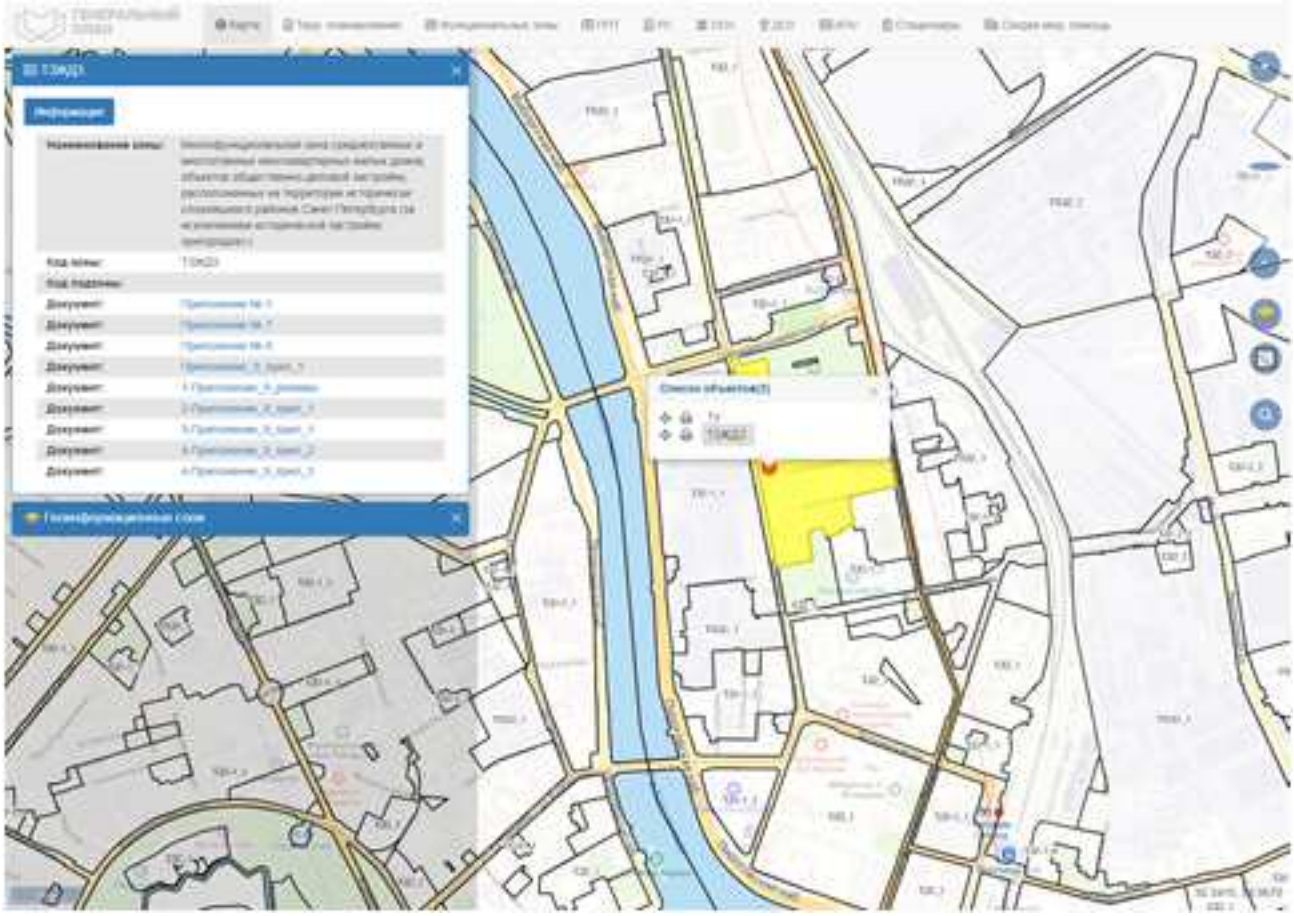

Рисунок 5. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание № КУВИ-002/2020-22956263 от 22.09.2020 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт. Большой Сампсониевский, д. 29, литера. Б, пом. 3-Н, не зарегистрировано.

В соответствии с Письмами КГИОП № 01-25-18148/20-0-1 от 28.09.2020 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт. Большой Сампсониевский, д. 29, литера. Б, пом. 3-Н 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: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(36)).

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 (ред. от 07.07.2016) «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).

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».

В соответствии с письмом КИО управления разграничения и учета имущества № УРУИ-1078/20 помещения 3-Н не обладает признаками общего имущества многоквартирного дома.

2.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский., дом 29, литера Б, помещение 3-Н



Фото 1. Внешний вид здания



Фото 2. Отдельный вход в помещение по металлической лестнице, вход во второй двор через железную калитку



Фото 3. Вход во второй двор



Фото 4. Внутренний двор, отдельный вход в помещение 3-Н



Фото 5. Отдельный вход в помещение по металлической лестнице



Фото 6. Лестница на 2 этаж помещения



Фото 7. Лестница на 2 этаж помещения



Фото 8. Вход в помещение 3-Н



Фото 9. Помещение 3-Н



Фото 10. Выход на чердак

	
Фото 11. Выход на чердак	Фото 12. Служебное помещение
	
Фото 13. Служебное помещение	Фото 14. Служебное помещение
	
Фото 15. Вход в приемную	Фото 16. Приемная



Фото 17. Помещение 3-Н ч.п. 1



Фото 18. Помещение 3-Н ч.п. 1



Фото 19. Помещение 3-Н вход в ч.п. 2



Фото 20. Помещение 3-Н ч.п. 2



Фото 21. Помещение 3-Н ч.п. 1



Фото 22. Помещение 3-Н, коридор



Фото 23. Помещение 3-Н ч.п. 1



Фото 24. Помещение 3-Н. Санузел



Фото 25. Помещение 3-Н. Санузел



Фото 26. Помещение 3-Н. Санузел

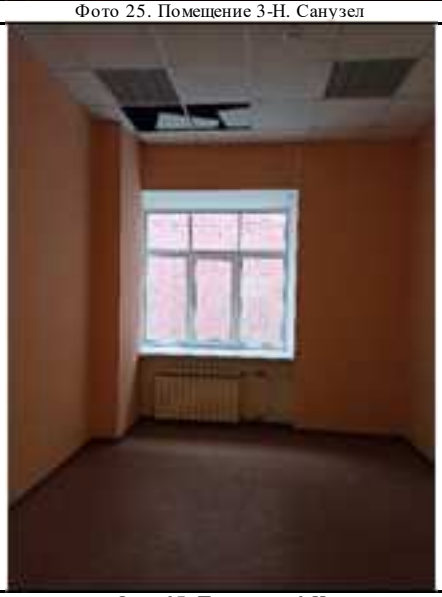

Фото 27. Помещение 3-Н



Фото 28. Помещение 3-Н



Фото 29. Выход из помещения 3-Н по металлической лестнице



Фото 30. Главный вход/выход в пом. 3-Н



Фото 31. Планировка пом. 3-Н



Фото 32. Внешнее окружение



Фото 33. Внешнее окружение



Фото 34. Внешнее окружение

А К Т

контрольного осмотра встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский., дом 29, литера Б, помещение 3-Н

Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский., дом 29, литера Б, помещение 3-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский., дом 29, литера Б, помещение 3-Н, общая площадь 469.8 кв.м., кадастровый номер 78:36:0005009:3515, 1,2 этаж
Тип недвижимости	встроенные нежилые помещения
Назначение	нежилое
Предполагаемое ИСИ	офисное
Рынок недвижимости	вторичный
Общая площадь, кв.м	469.8
Этаж	1, 2
Кадастровый номер встроенного помещения	78:36:0005009:3515
Кадастровый номер здания	78:36:0005009:3004
Вид права	Право собственности
Выписка из ЕГРН	№ КУВИ-002/2020-22956263 от 22.09.2020
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 18.12. 2020, при дневном освещении
Кадастровая стоимость, руб.	6 446 548.62
Результаты осмотра	Объект расположен внутри квартала, в нежилом отдельно стоящем здании, на 1 и 2 этажах, вся арендопригодная площадь располагается на 2 этаже, 1 этаж помещения занимает лестница, ведущая на 2 этаж в пом. 3-Н. Внутренняя отделка объекта - хорошая. Окна металлопластиковые двухстворчатые, двойной стеклопакет. На дату осмотра — не эксплуатируется. Состояние объекта оценки — удовлетворительное.
Вход	По данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 28.10.2020 подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" в помещении имеется 1 общий со двора, 1 отдельный с торца здания по металлической лестнице. По данным визуального осмотра, проведенного Оценщиком, 1 общий вход фактически является отдельным входом в помещение, т.к. ведёт только в помещение 3-Н.
Расположение относительно красной линии	Внутриквартальное (не красная линия)
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в ч.п .22 установлена перегородка с дверью, делящая помещение на 2 неравные части, в ч.п. 9 установлена перегородка с дверью, образовав новую часть помещения.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	18.12.2020	Дата	

2.6. 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 офисного назначения.*

2.7. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без учета НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС округленно	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский., дом 29, литера Б, помещение 3-Н, общая площадь 469.8 кв.м., кадастровый номер 78:36:0005009:3515, 1,2 этаж	45 551	54 662	21 400 000	25 680 000
Итого:	**45 551**	**54 662**	**21 400 000**	**25 680 000**