

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

**Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект
Просвещения, дом 46, корпус 1, литера А, помещение 17-Н, общая площадь 2530,4 кв.м,
кадастровый номер 78:36:0005516:3799, 1 этаж**

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 18.02.2022г.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

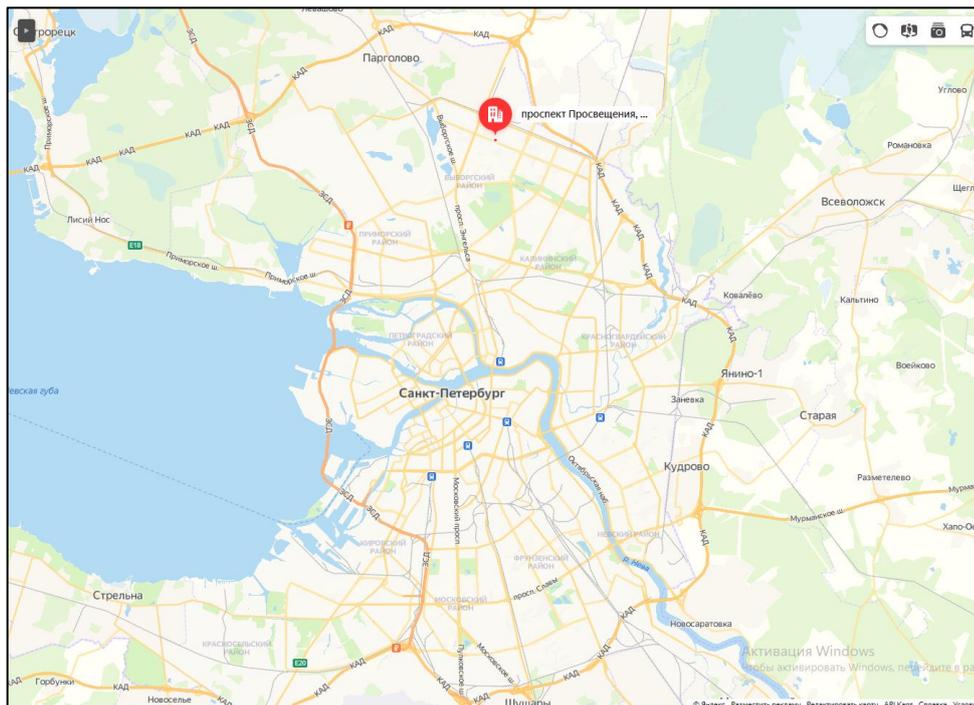


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

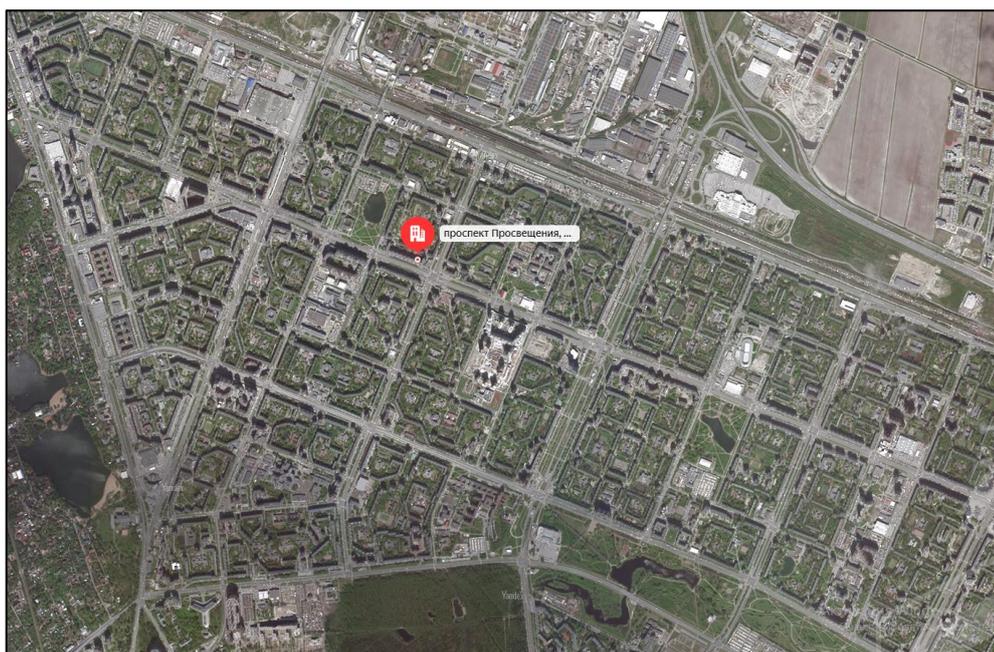


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Площадь помещения	2 530,4 кв. м
Кадастровый номер	78:36:0005516:3799
Кадастровая стоимость, руб.	173 474 499,93
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	20 274 172,04
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	16775894,04
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	Первый
Высота помещения, м	4,2
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-78-39/039/2013-041 от 04.02.2013
Вход	6 отдельных входов с улицы, 3 отдельных входов со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Все необходимые (электроснабжение, отопление, водоснабжение и водоотведение)
Наличие перепланировок	В помещении визуально выявлены многочисленные перепланировки. Наружные границы не изменены.
Состояние объекта	Хорошее
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В ч.п.92 находится «водомерный узел». Согласно письму ООО «Наш дом комфорт» № 47 от 02.12.2021 в помещении расположен дублирующий индивидуальный тепловой пункт с узлом учета тепловой энергии. В ч.п. 74 расположена «электрощитовая», в помещении 17-Н установлен главный распределительный щит подключенный от ТП № 2921.

Помещение

Дата обновления информации: 18.09.2020

действия ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:36:0005516:3799
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г. Санкт-Петербург, проспект Просвещения, дом 46, корпус 1, литера А, помещение 17-Н
Площадь, кв.м	2530,4
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	173474499,93
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:5516:2:1:12
-------------------	----------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-39/039/2013-041 от 04.02.2013
---	--



Просвещения. Подъезд к объекту осуществляется с пр. Просвещения, а также с улицы Ивана Фомина и пр. Художников.

Ближайшая станция метро «Проспект Просвещения» располагается в 16 минутах (1,3 км) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта «Проспект Художников / Проспект Просвещения» расположена перед входом в здание Объекта оценки, через данную остановку курсируют автобусы №№ 99, 121, 143, 205, 205А, 413, 441, троллейбус №№ 21, маршрутные такси №№ К-10, К-176, К-240Б, К-271, К-283, К-539, К-72, К-99. Также напротив фасада здания Объекта оценки находится трамвайная остановка, маршруты трамваев, которые проходят через нее - №№58 и 100.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН КУВИ-002/2021-133186286 от 12.10.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-8020/21-0-1 от 30.09.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Просвещения, дом 46, корпус 1, литера А, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Здание, в котором находится Объект оценки

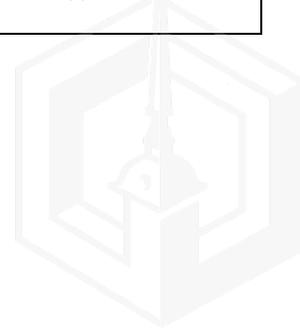




Фото № 5 – Адресный указатель



Фото № 6 – Оконные проемы, входы в помещение



Фото № 7 – Оконные проемы, входы в помещение



Фото № 8 – Оконные проемы, входы в помещение

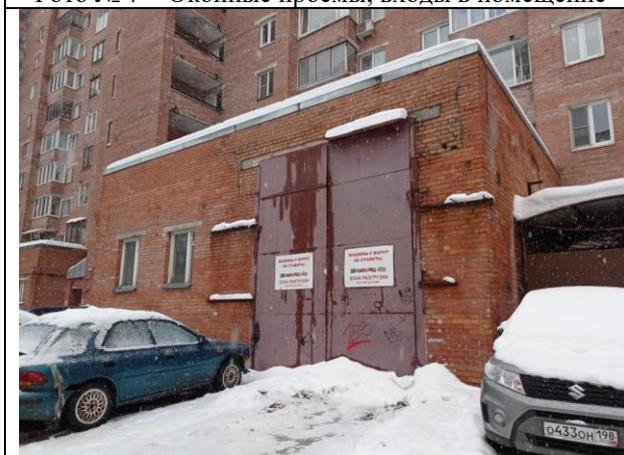


Фото № 9 – Оконные проемы, входы в помещение



Фото № 10 – Оконные проемы, входы в помещение



Фото № 11 – Оконные проемы, входы в помещение



Фото № 12 – Оконные проемы, входы в помещение

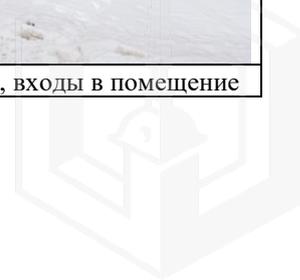




Фото № 13 – Оконные проемы, входы в помещение



Фото № 14 – Оконные проемы, входы в помещение



Фото № 15 – Оконные проемы, входы в помещение



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 23 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 24 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 25 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 26 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 27 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 28 – Внутреннее состояние помещения

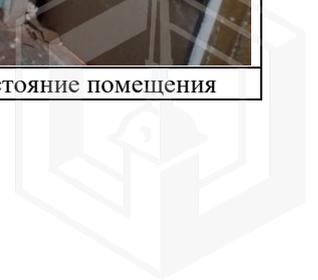




Фото № 29 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 30 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 31 – Внутреннее состояние помещения



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

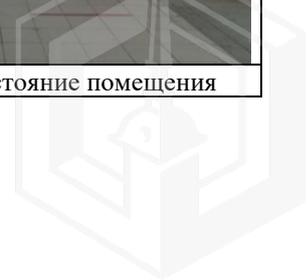




Фото № 37 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 38 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 39 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 40 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 41 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 42 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 43 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 44 – Внутреннее состояние помещения

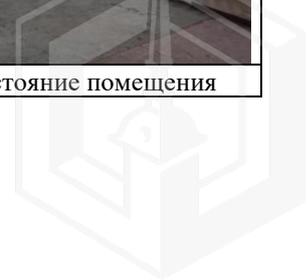




Фото № 45 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 46 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 47 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 48 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 49 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 50 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 51 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 52 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 53 – Внутреннее состояние помещения

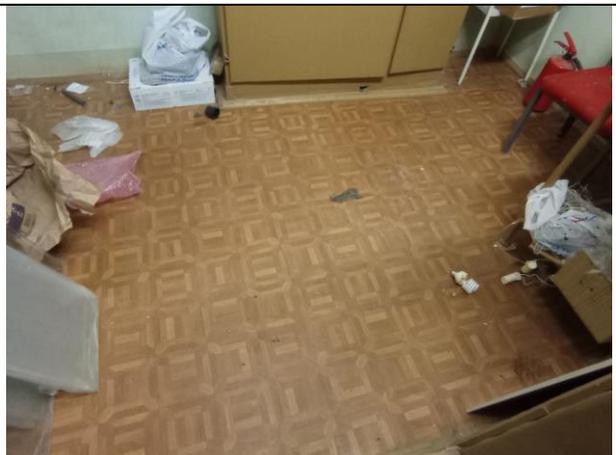


Фото № 54 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 55 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 56 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 57 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 58 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 59 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 60 – Внутреннее состояние помещения

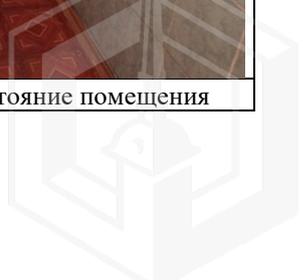




Фото № 61 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 62 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 63 – Внутреннее состояние помещения

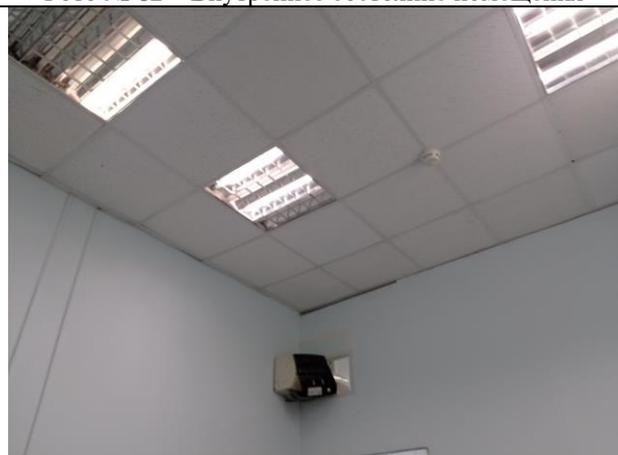


Фото № 64 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 65 – Внутреннее состояние помещения



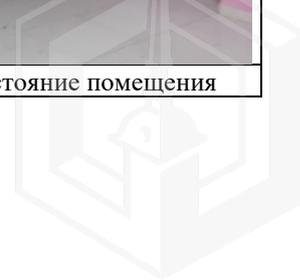
Фото № 66 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 67 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 68 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Просвещения, дом 46, корпус 1, литера А, помещение 17-Н, общая площадь 2530,4 кв. м, кадастровый номер 78:36:0005516:3799, 1 этаж

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Просвещения, дом 46, корпус 1, литера А, помещение 17-Н, общая площадь 2530,4 кв. м, кадастровый номер 78:36:0005516:3799, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 07.02.2022, при дневном освещении.
Вход	6 отдельных входов с улицы, 3 отдельных входов со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	В помещении визуально выявлены многочисленные перепланировки. Наружные границы не изменены.
Состояние объекта	Хорошее
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В ч.п.92 находится «водомерный узел». Согласно письму ООО «Наш дом комфорт» № 47 от 02.12.2021 в помещении расположен дублирующий индивидуальный тепловой пункт с узлом учета тепловой энергии. В ч.п. 74 расположена «электрощитовая», в помещении 17-Н установлен главный распределительный щит подключенный от ТП № 2921.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Сергеев А.А.
Подпись	
Дата	07.02.2022



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 (например, торговля, бытовые услуги и пр.)*.

3. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС округленно
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Просвещения, дом 46, корпус 1, литера А, помещение 17-Н, общая площадь 2530,4 кв.м, кадастровый номер 78:36:0005516:3799, 1 этаж	59 082	149 500 000	70 898	179 400 000
Итого:	59 082	149 500 000	70 898	179 400 000

