

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:

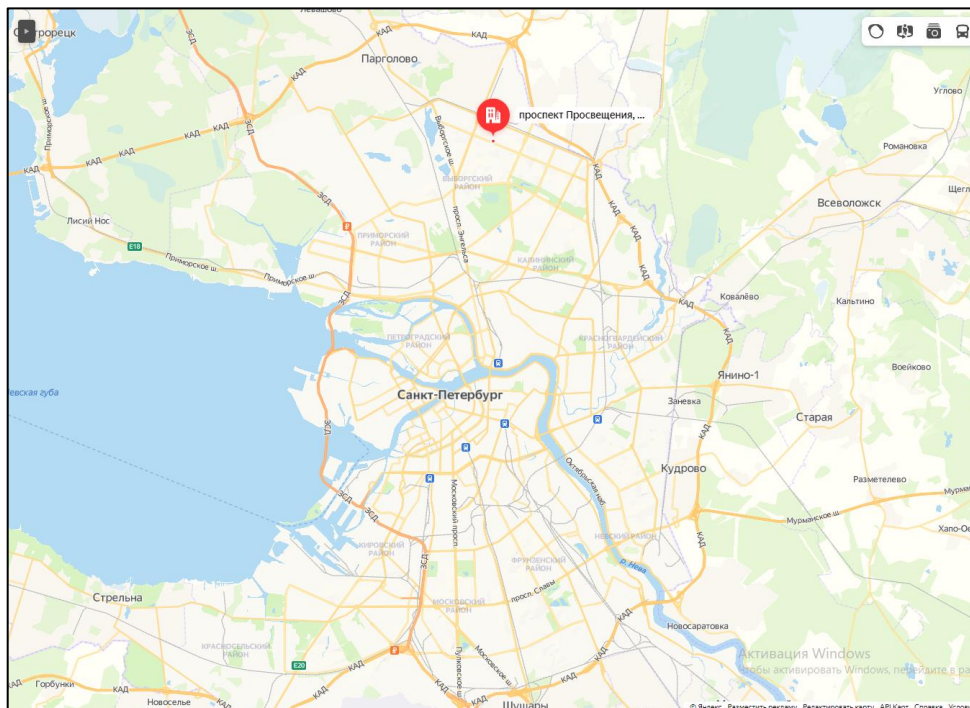


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

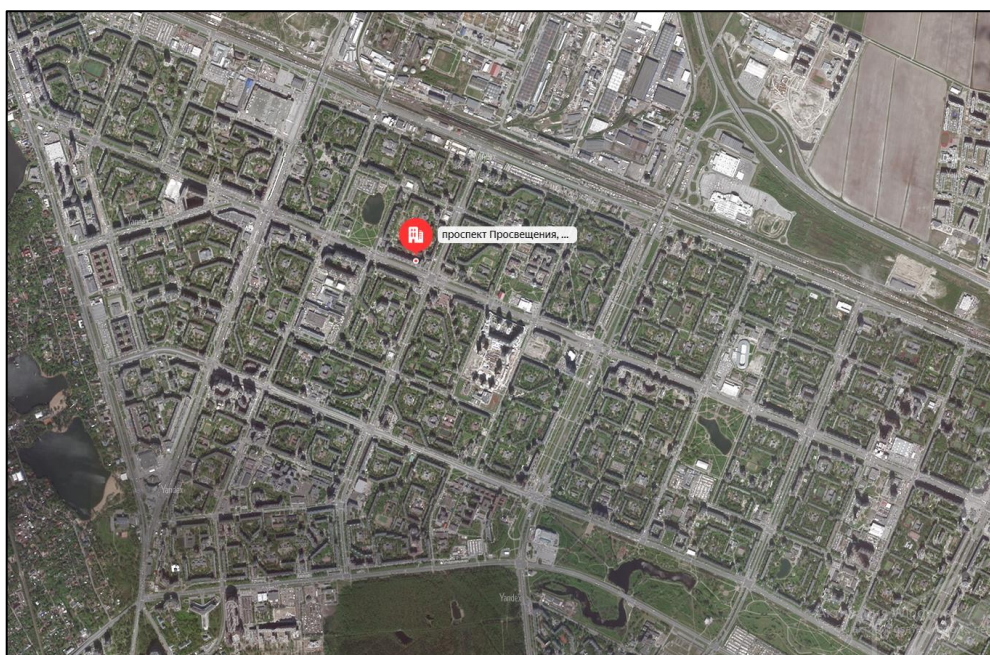


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

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 |
|---|--|



Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки

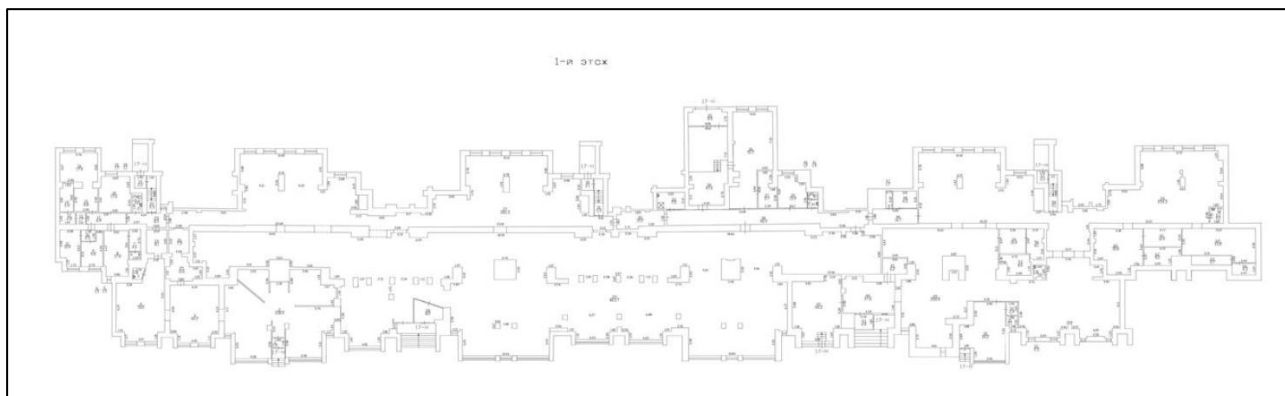


Рисунок 4. План помещения 17-Н на плане здания

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.

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

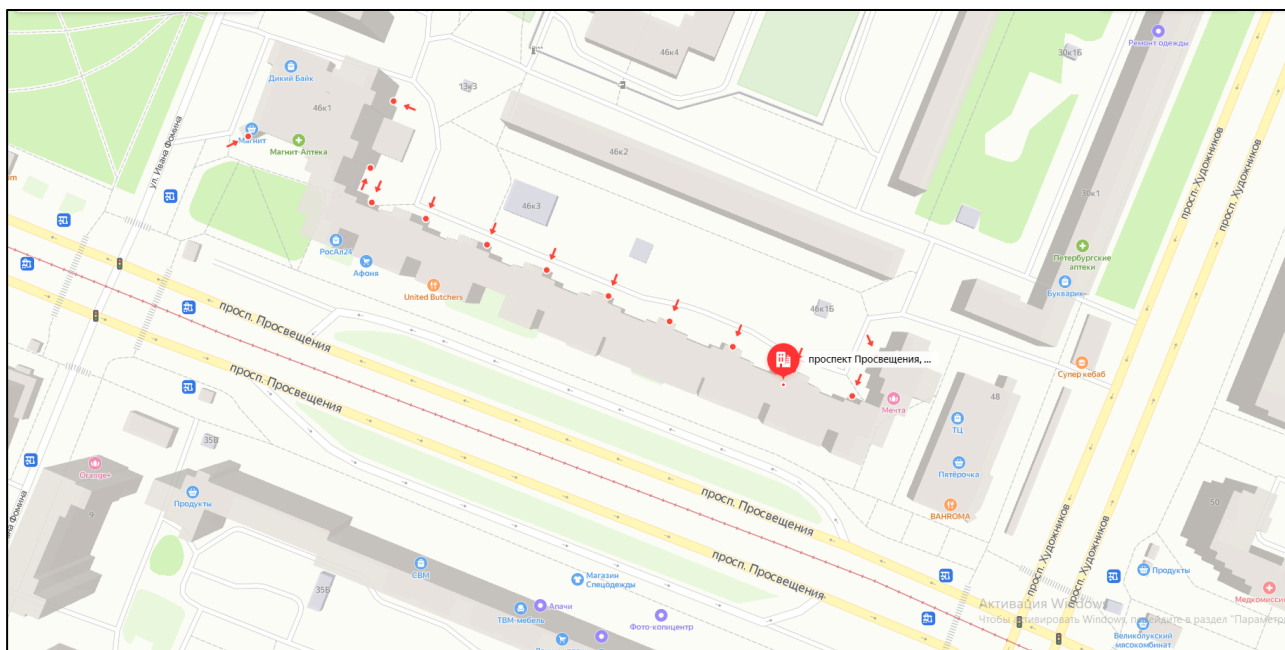


Рисунок 5. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

Окружение объекта оценки представлено преимущественно жилой застройкой с коммерческими помещениями, расположенными на первых этажах, а также общественно-деловой застройкой.

В ближайшем окружении расположены: торговый центр (по адресу: пр. Просвещения, д.46, к.1), аптека «Петербургские аптеки», мастерская по ремонту одежды, отделение банка «Сбербанк», парикмахерская «Флора», продуктовый магазин «Магнит», продуктовый магазин «Пятерочка», магазин сантехники «Афоня», веломагазин «Дикий Байк», детский сад «Капелька», Прогимназия №677, сад Ивана Фомина, ресторан «Текила Бум», школа искусств и пр.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на первой линии крупной транспортной магистрали – проспекте

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

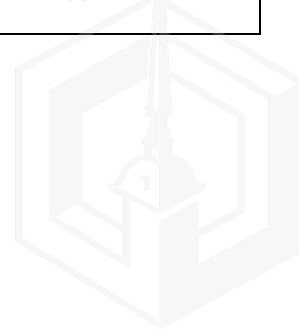




Фото № 5 – Адресный указатель



Фото № 6 – Оконные проемы, входы в помещение



Фото № 7 – Оконные проемы, входы в помещение



Фото № 8 – Оконные проемы, входы в помещение

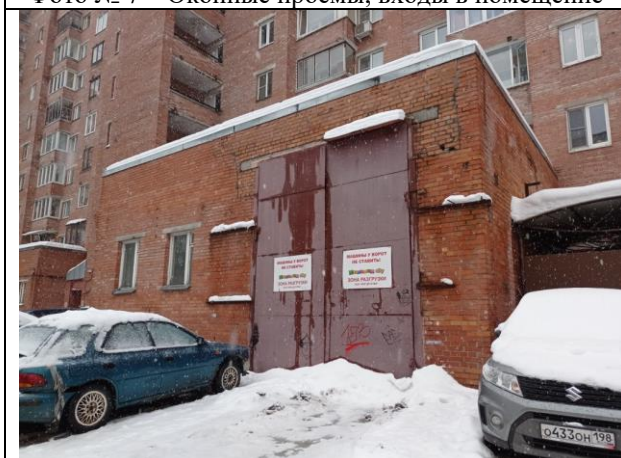


Фото № 9 – Оконные проемы, входы в помещение



Фото № 10 – Оконные проемы, входы в помещение



Фото № 11 – Оконные проемы, входы в помещение



Фото № 12 – Оконные проемы, входы в помещение

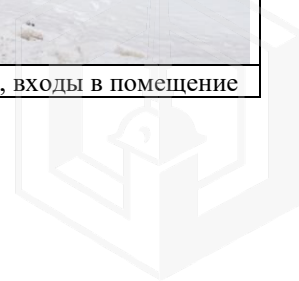




Фото № 13 – Оконные проемы, входы в помещение



Фото № 14 – Оконные проемы, входы в помещение



Фото № 15 – Оконные проемы, входы в помещение



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения

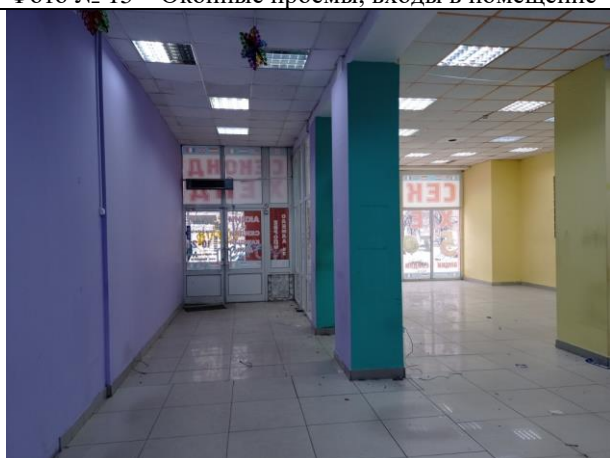


Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения



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

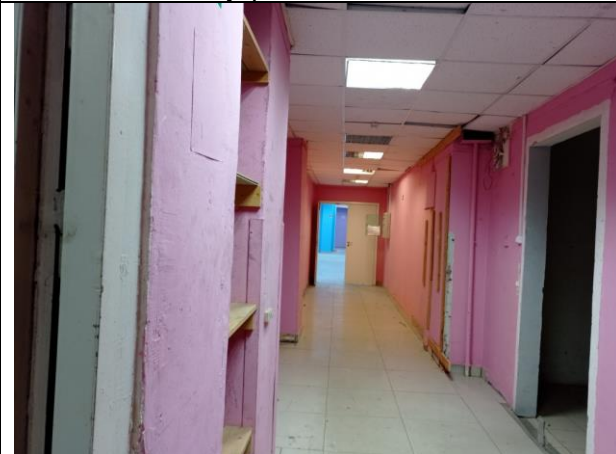


Фото № 23 – Внутреннее состояние помещения



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

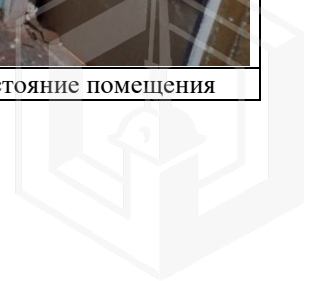




Фото № 29 – Внутреннее состояние помещения



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

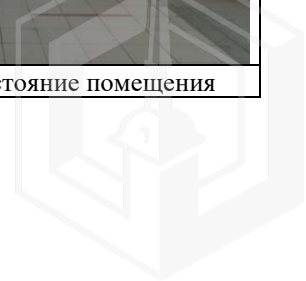




Фото № 37 – Внутреннее состояние помещения



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

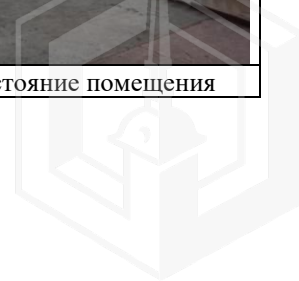




Фото № 45 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 46 – Внутреннее состояние помещения

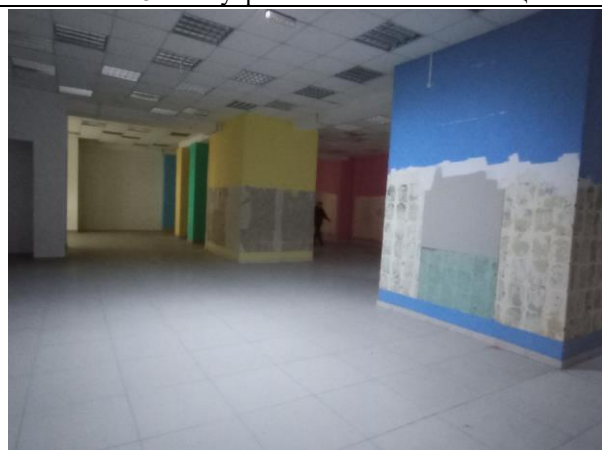


Фото № 47 – Внутреннее состояние помещения



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

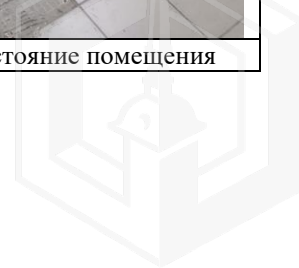




Фото № 53 – Внутреннее состояние помещения



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

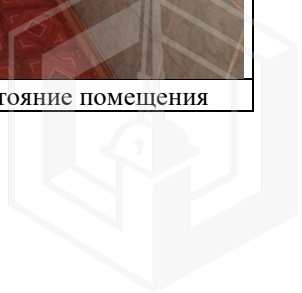




Фото № 61 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 62 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 63 – Внутреннее состояние помещения

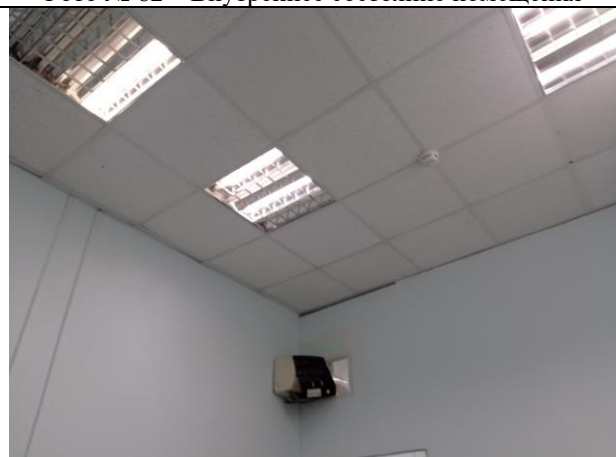


Фото № 64 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 65 – Внутреннее состояние помещения



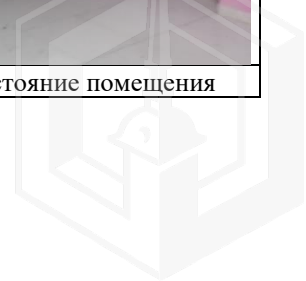
Фото № 66 – Внутреннее состояние помещения



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 |

