

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

**Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, дом 56, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 174,8 кв.м., кадастровый номер 78:36:0501203:2223, 1 этаж**

### 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ - 07.06.2022г.;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилое помещение – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

### 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

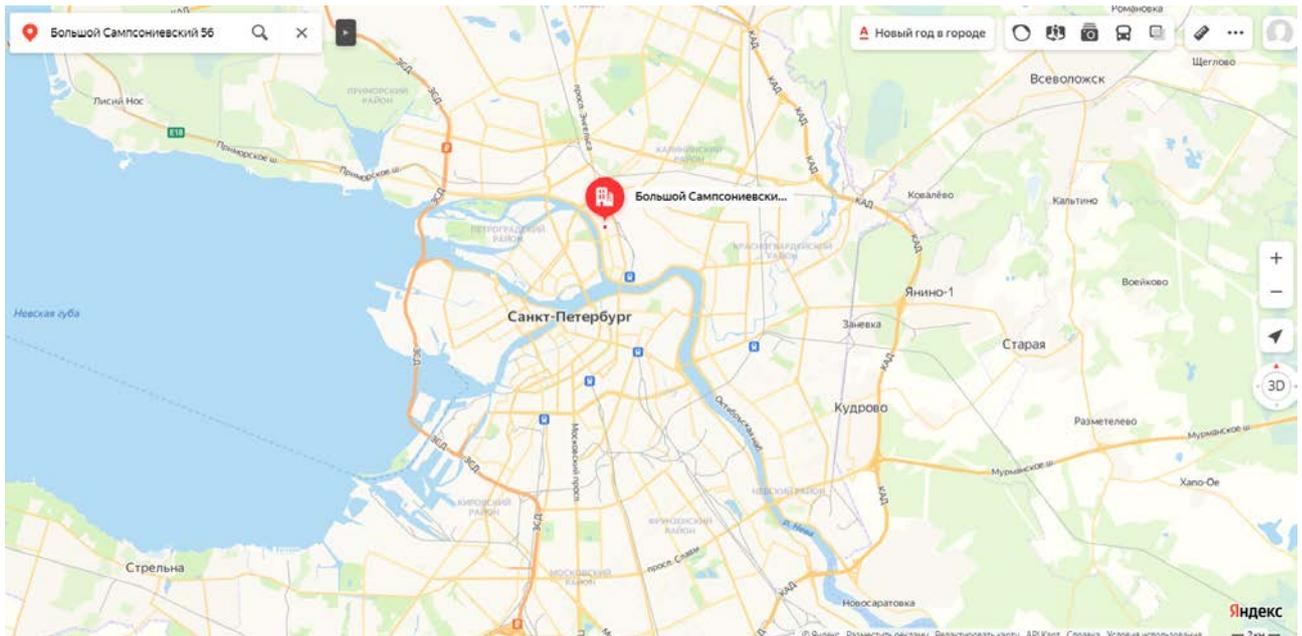


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

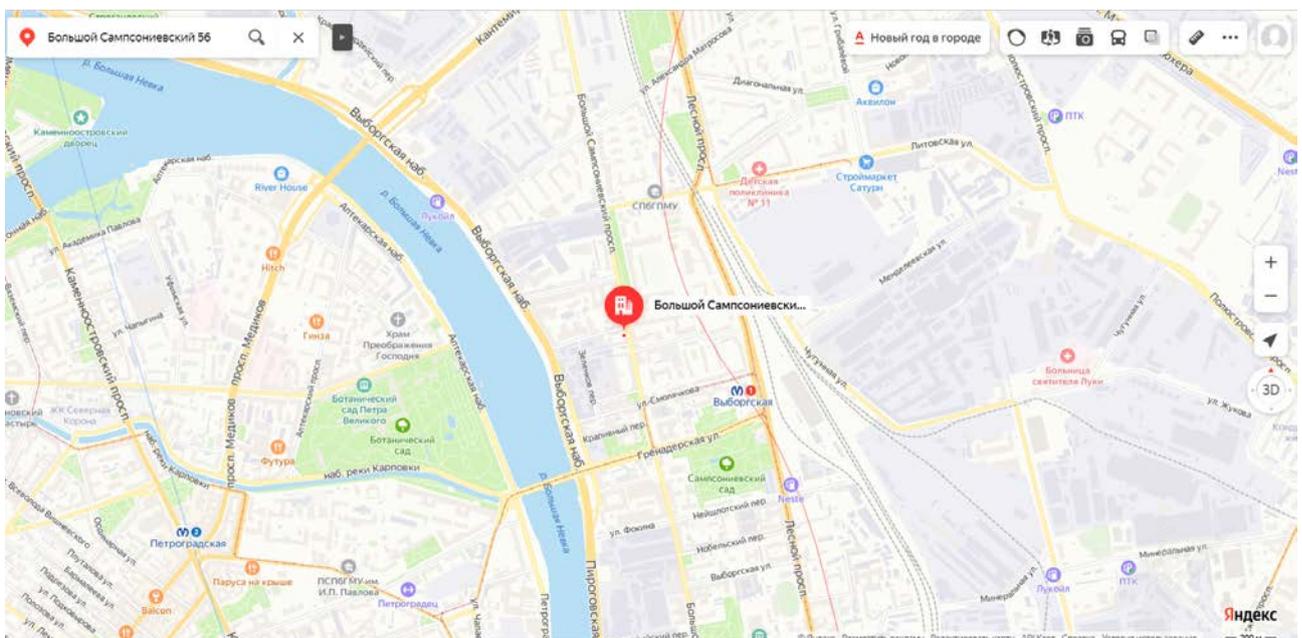


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 1-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, дом 56, литера А, помещение 1-Н		
Площадь помещения	174,8 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:36:0501203:2223	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 27 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-62796648
Кадастровая стоимость, руб.	20 326 346,85	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 27 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-62796648
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	443 018,92	по данным выписки из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 26.06.2020г.
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	124 278,76	по данным выписки из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 26.06.2020г.
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 27 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-62796648
Назначение	Нежилое	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 27 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-62796648
Этаж расположения	Этаж № 1	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 27 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-62796648
Высота помещения	2,77	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 27 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-62796648
Вид права	Собственность 1050590.1 01.02.2000 00:00:00	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 27 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-62796648
Вход	Отдельный с улицы, общий со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 07.06.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 07.06.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: - перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п.6 демонтирована; - перегородка с дверью между ч.п.11 и ч.п.12 демонтирована.	по визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 07.06.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Нормальное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 07.06.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 07.06.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



Б. Саитовский пр. д. 55

план 1 этажа

План 1 этажа

ОБЪЕМЫ

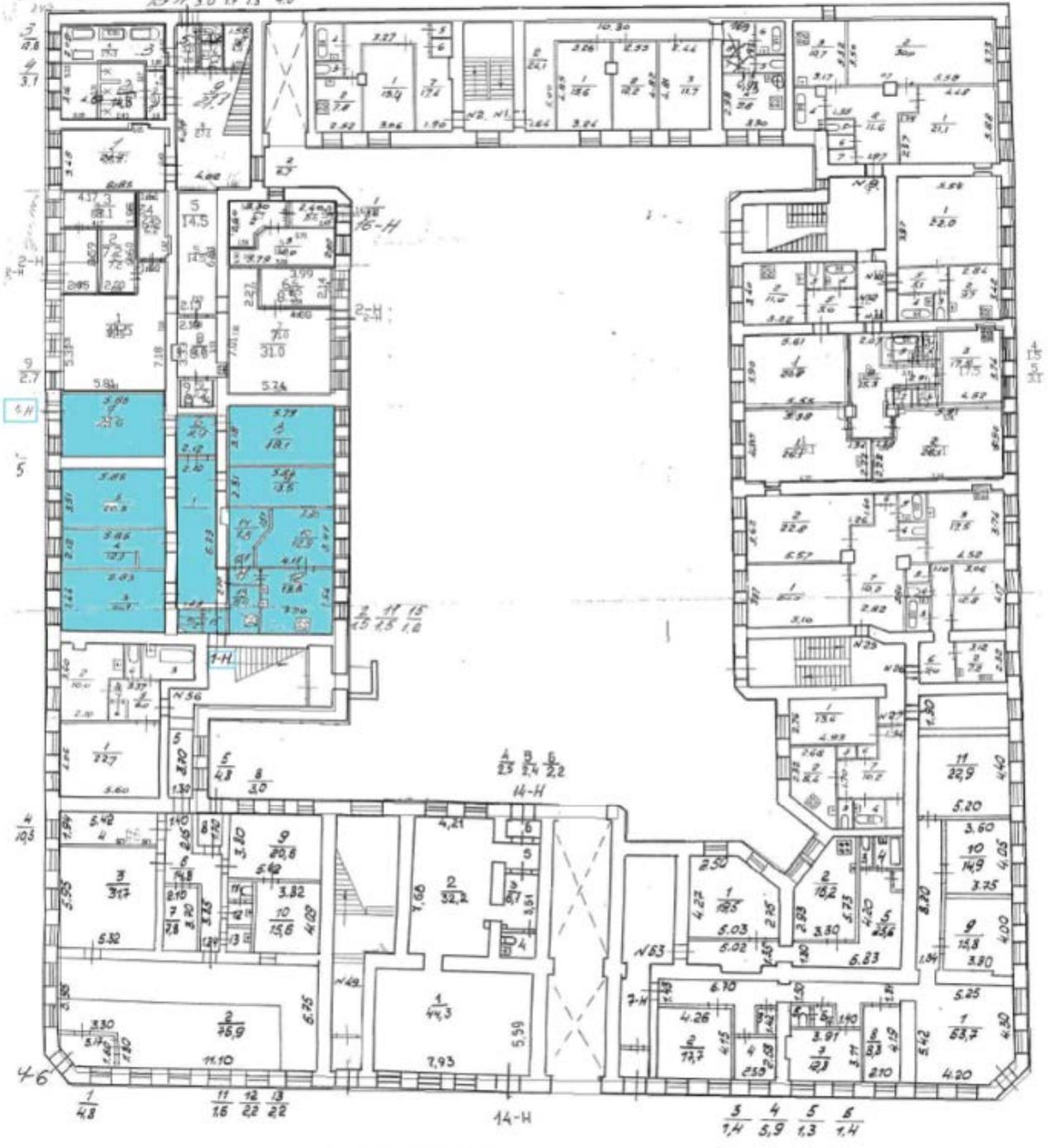


Рисунок 3. Расположение пом. 1-Н на плане 1 этажа здания





Рисунок 4. План помещения 1-Н



## Сведения об объекте

**Помещение**ДЕЙСТВИЯ ...

Дата обновления информации: 13.05.2021

### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:36:0501203:2223
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, дом 56, литера А, помещение 1-Н
Площадь, кв.м	174.8
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Рисунок 5. Справочная информация по Объекту оценки. Часть 1.

### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	20326346.85
Дата определения	28.10.2019
Дата внесения	01.11.2019

### Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:5012В:9:13:2002
Кадастровый номер	78:36:5012В:9:13:3

### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 1050590.1 от 01.02.2000
---	---



Рисунок 6. Справочная информация по Объекту оценки. Часть 2.

### 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 северной части г. Санкт-Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки с многоквартирными домами, торговыми центрами, аптеками, кафе, объектами культурного наследия. Ближайшие объекты социальной инфраструктуры – детский сад № 29, поликлиника № 13, стоматология № 4, храм Анны Кашинской, БЦ Смолячкова, БЦ Беловодский, Санкт-Петербургский технический колледж управления и коммерции, Санкт-Петербургский институт экономики и управления, Военный институт физической культуры, Сапмсониевский сад.

Вход в помещение осуществляется через отдельный вход с улицы и общий вход со двора.

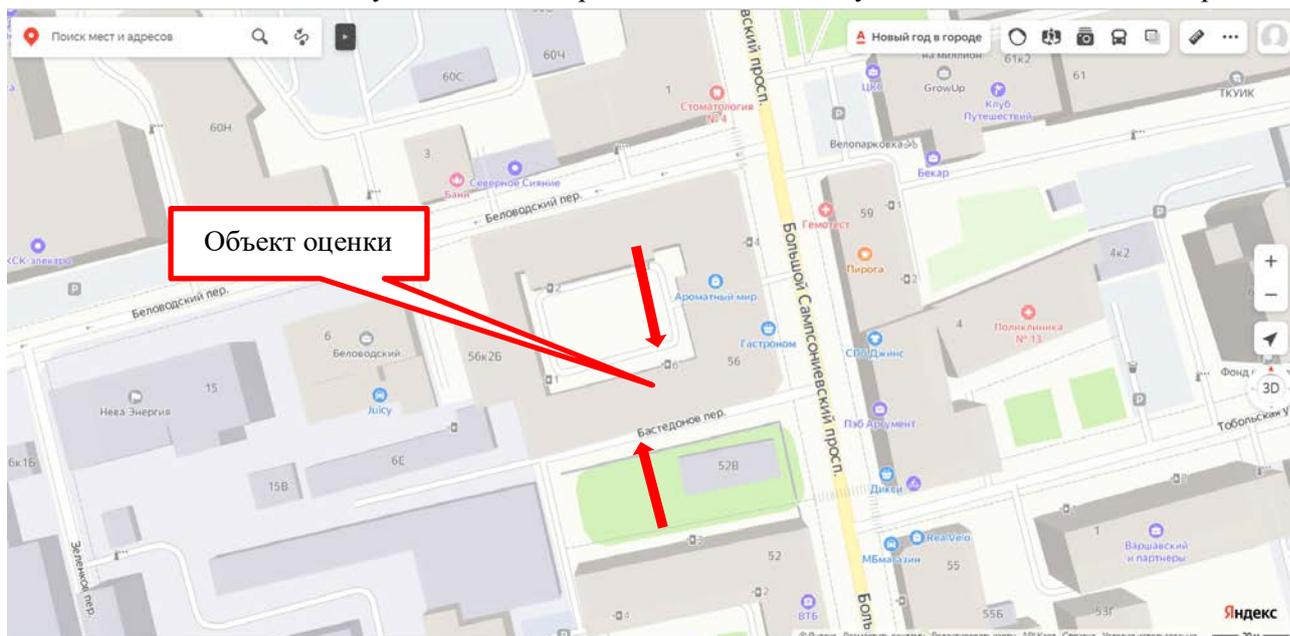


Рисунок 7. Расположение подходов к помещению

#### Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали – Большого Сампсониевского проспекта, а также Беловодского переуллка и Бастедонова переуллка. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «средняя».

Ближайшая станция метро «Выборгская» располагается в 8 минутах (640 м.) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта («Улица Смолячкова») расположена на расстоянии 150 м (2 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобус № 86, маршрутка № К-262).

#### 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 функциональной зоне «Д» - Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.



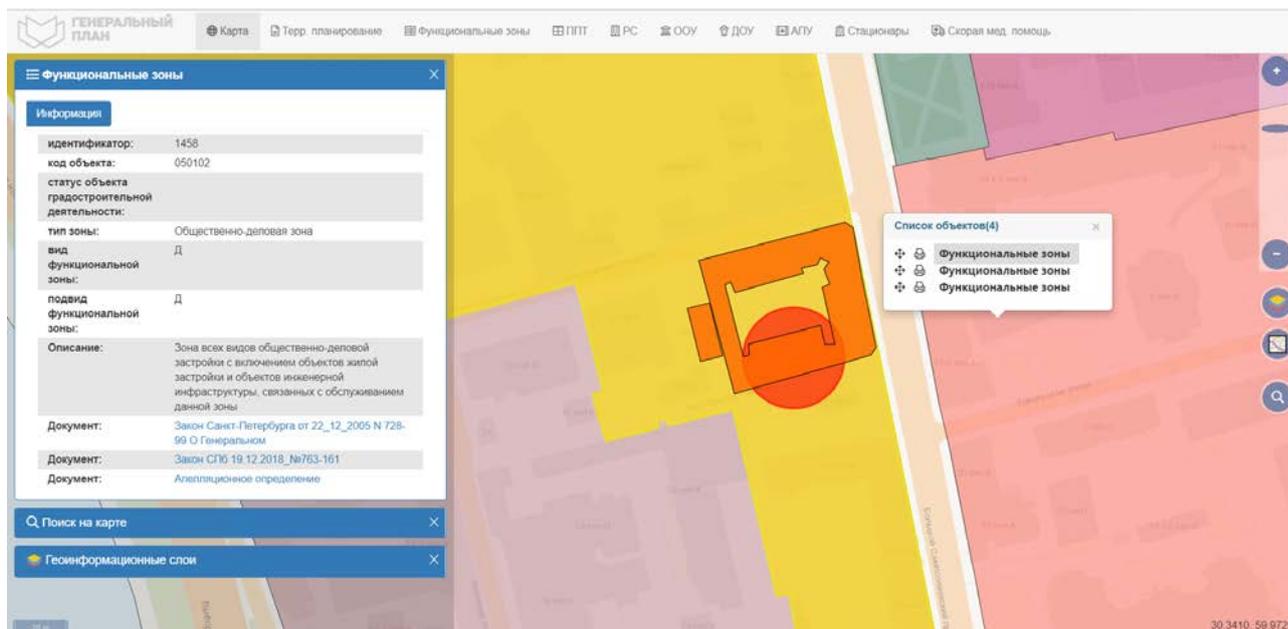


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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: «ТД1-1\_1» – Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.

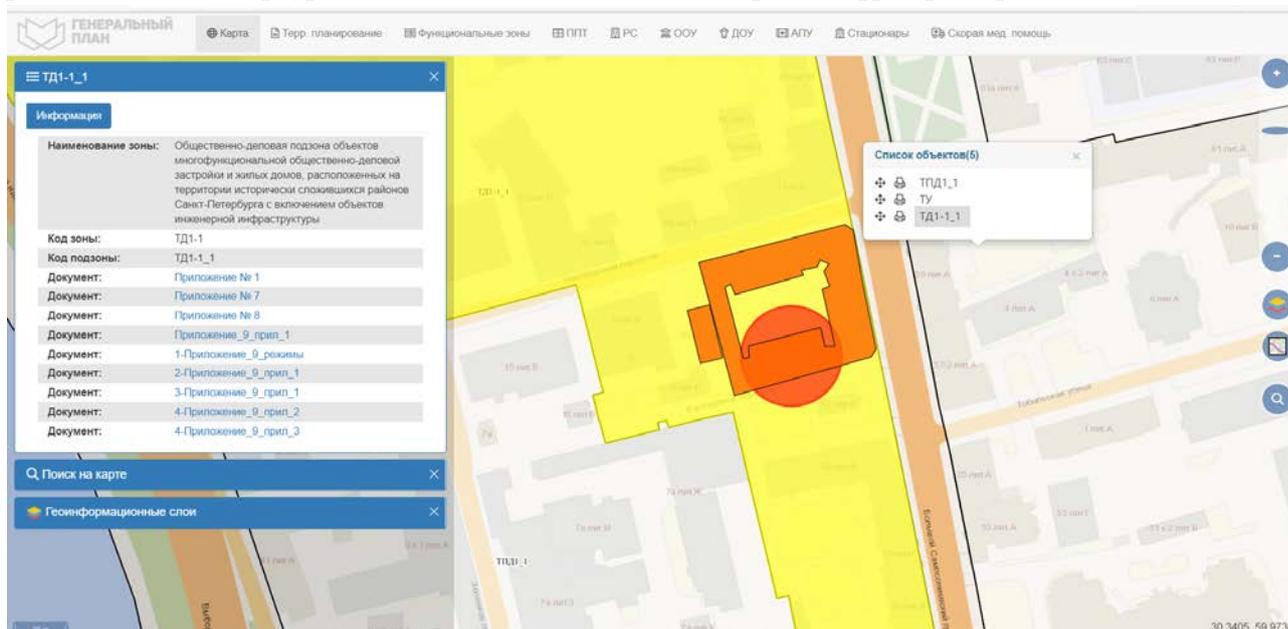


Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-7539/21-0-1 от 14.09.2021 г. объект, расположенный по адресу: 194044, г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, дом 56, литера А 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: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(36)), на основании Закона Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161).

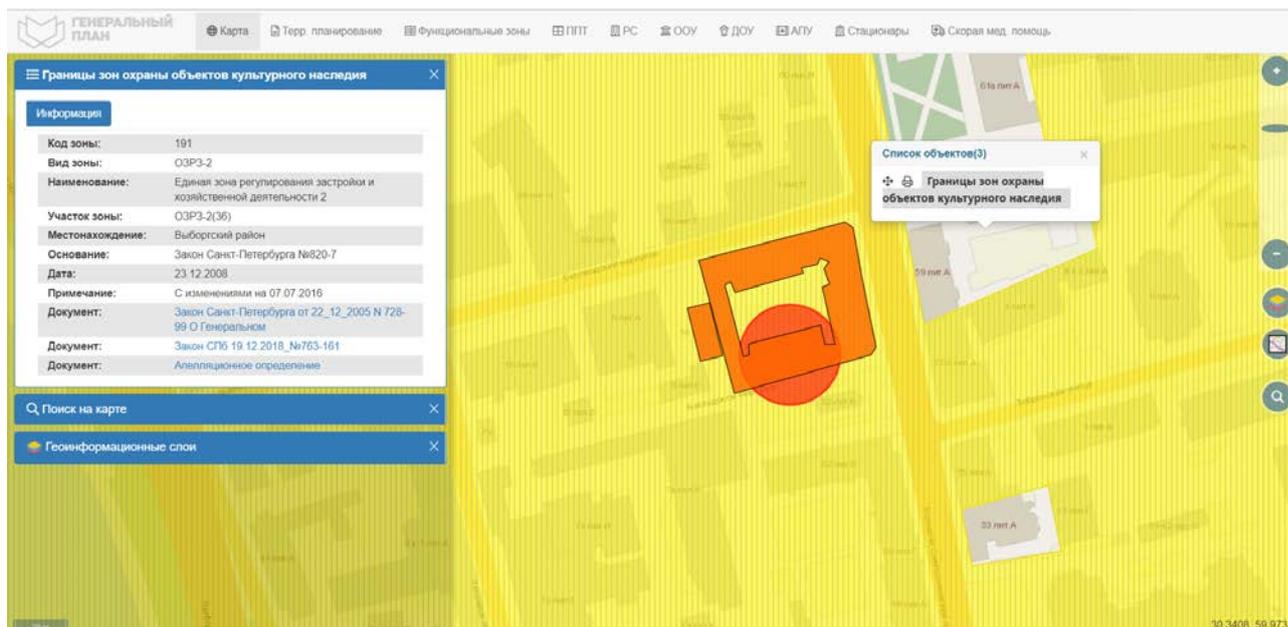


Рисунок 10. Расположение Объекта оценки на карте границ зон охраны объектов культурного наследия

#### 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 27 мая 2021г. № КУВИ-002/2021-62796648 ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: г.Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, дом 56, литера А, помещение 1-Н не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-7539/21-0-1 от 14.09.2021 г. объект, расположенный по адресу: 194044, г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, дом 56, литера А 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: единой зоне 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 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) «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».

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 2747-РЗ от 29.11.2021 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, д. 56, литера А, пом. 1-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

Адрес: г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский пр., д. 56, литера А, пом. 1-Н

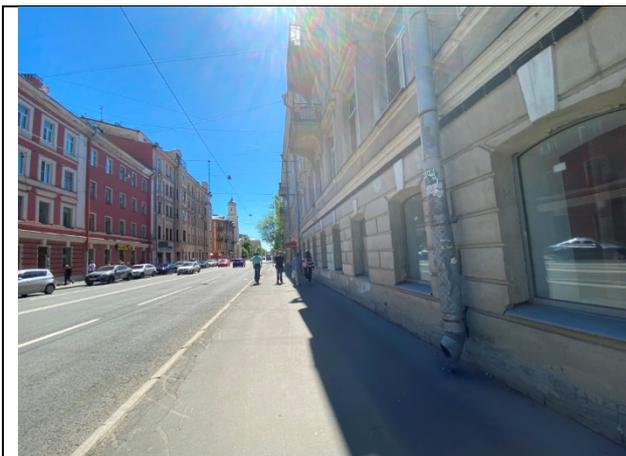


Фото № 1 – Ближайшее окружение



Фото № 2 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 3 – Отдельный вход с улицы



Фото № 4 – Внутреннее состояние



Фото № 5 – Внутреннее состояние



Фото № 6 – Внутреннее состояние



Фото № 7 – Вход с улицы



Фото № 8 – Вход с улицы



Фото № 9 – Внутреннее состояние

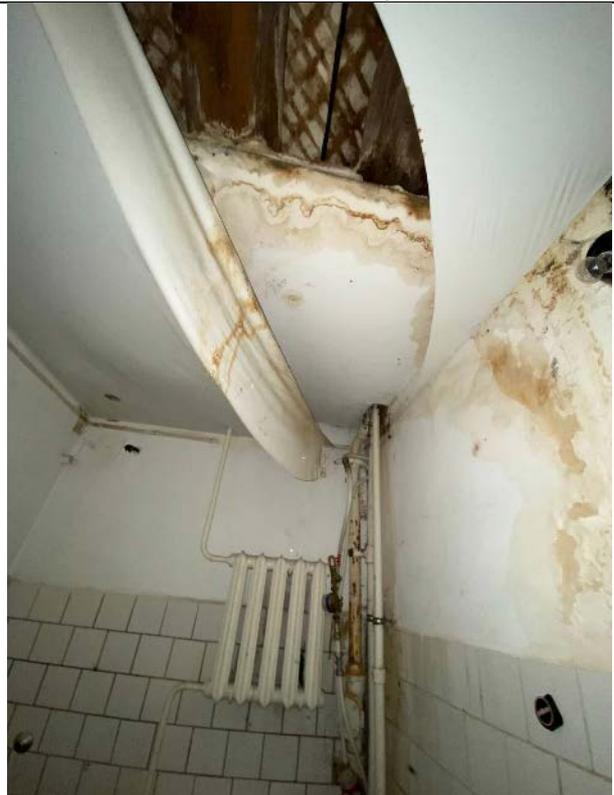


Фото № 10 – Внутреннее состояние





Фото № 11 – Внутреннее состояние



Фото № 12 – Внутреннее состояние



Фото № 13 – Внутреннее состояние



Фото № 14 – Внутреннее состояние



Фото № 15 – Внутреннее состояние



Фото № 16 – Внутреннее состояние

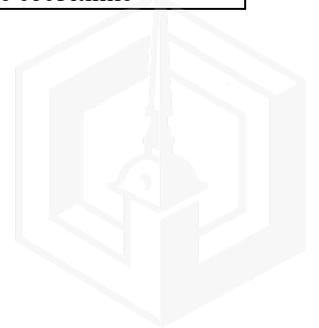




Фото № 17 – Внутреннее состояние



Фото № 18 – Внутреннее состояние



Фото № 19 – Внутреннее состояние



Фото № 20 – Внутреннее состояние





Фото № 21 – Внутреннее состояние



Фото № 22 – Внутреннее состояние



Фото № 23 – Внутреннее состояние

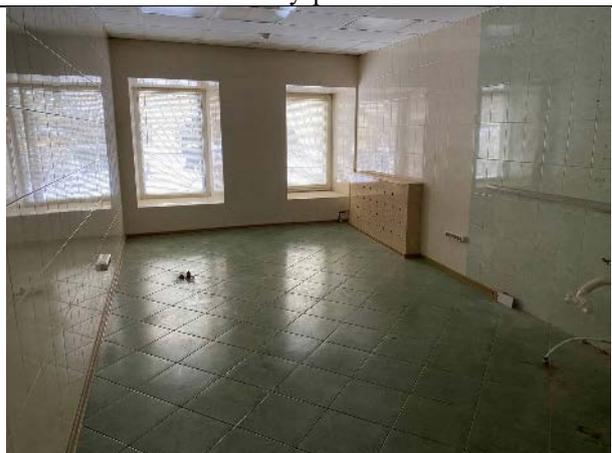


Фото № 24 – Внутреннее состояние

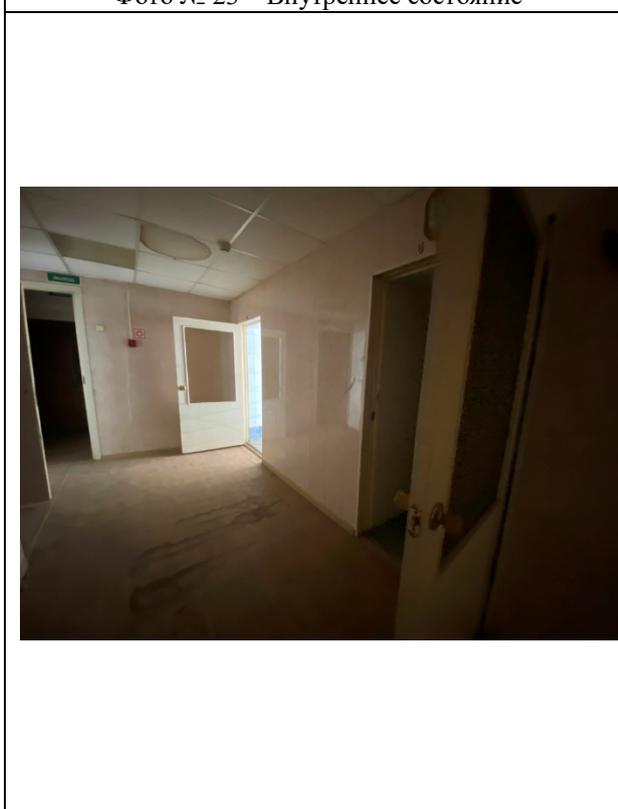


Фото № 25 – Внутреннее состояние



Фото № 26 – Внутреннее состояние



## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,  
Большой Сампсониевский проспект, дом 56, литера А, помещение 1-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, дом 56, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 174,8 кв.м., кадастровый номер 78:36:0501203:2223, 1 этаж
Общая площадь, кв.м.	174,8
Этаж	Этаж № 1
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 07.06.2022, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Объект оценки имеет отдельный вход с улицы и общий вход со двора. В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации. Визуально выявлены перепланировки: - перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п.6 демонтирована; - перегородка с дверью между ч.п.11 и ч.п.12 демонтирована. Общее состояние нормальное.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Сергеев А.А.
Подпись	
Дата	07.06.2022



### 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 (например, офис, бытовые услуги и пр.) после проведения косметического ремонта.*

### 4. 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, Большой Сампсониевский проспект, дом 56, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 174,8 кв.м., кадастровый номер 78:36:0501203:2223, 1 этаж	78 185	13 666 667	93 822	16 400 000
<b>Итого:</b>	<b>78 185</b>	<b>13 666 667</b>	<b>93 822</b>	<b>16 400 000</b>

