

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Карпинского, дом 16, литера А, помещение 7-Н, общая площадь 1019 кв.м, кадастровый номер 78:10:0005218:4891, 1,2,3 этаж**

1.1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.2. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 24.01.2023

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

## 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

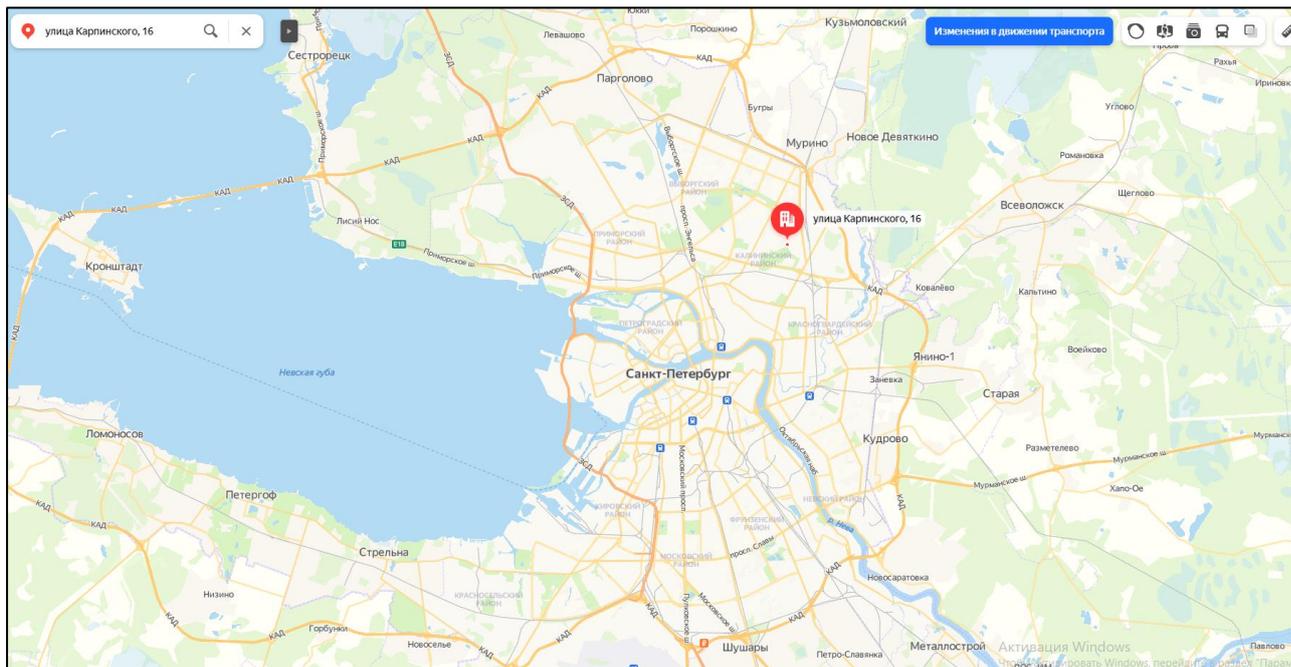


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

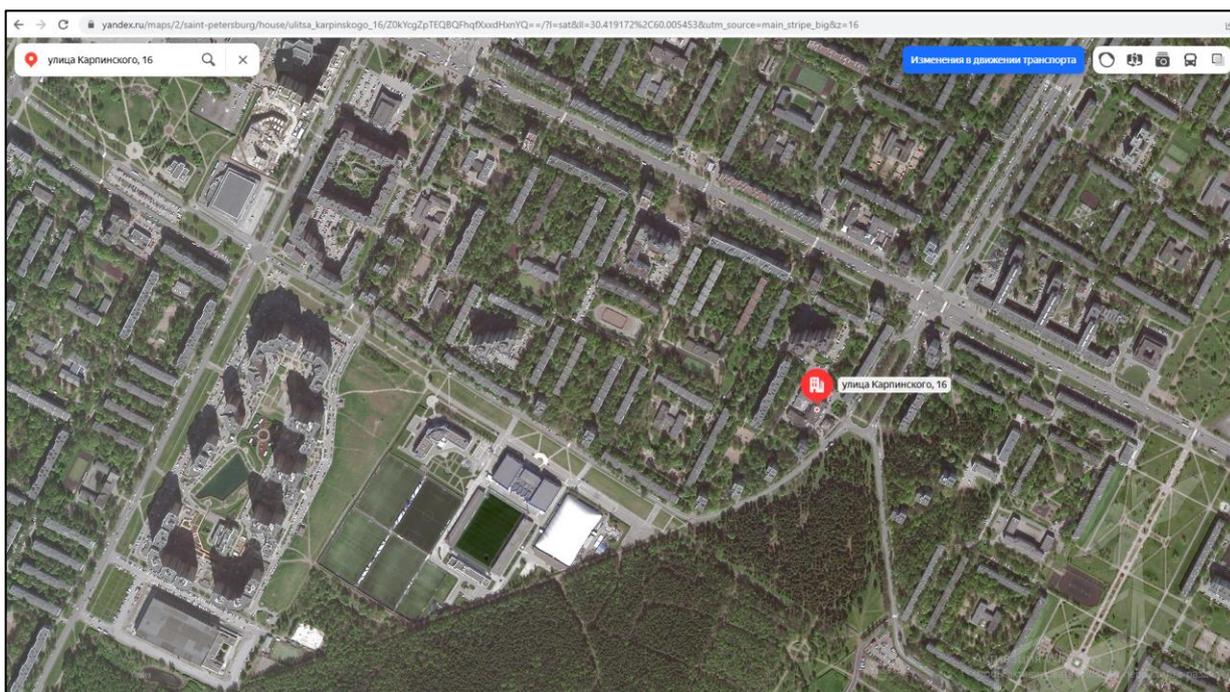


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	1 019 кв. м
Кадастровый номер	78:10:0005218:4891
Кадастровая стоимость, руб.	17 933 482,9
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	17 599
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	1/2/3
Высота помещения, м	4,05/3,05/2,93/2,91/2,85/2,23
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-78-01/0266/2010-129 от 08.06.2010
Вход	2 отдельных входа с улицы, отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Хорошее
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В помещении расположена лифтовая шахта

**Помещение**

Дата обновления информации: 22.05.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:10:0005218:4891
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	г. Санкт-Петербург, улица Карпинского, дом 16, литера А, помещение 7-Н
Площадь, кв.м	1019
Назначение	Нежилое
Этаж	1

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	17933482.90
Дата определения	23.04.2021
Дата внесения	04.05.2021

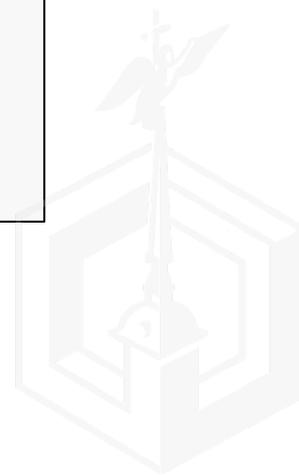
**Ранее присвоенные номера**

Кадастровый номер	78:5218:7:2:17
-------------------	----------------

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-01/0266/2010-129 от 08.06.2010
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



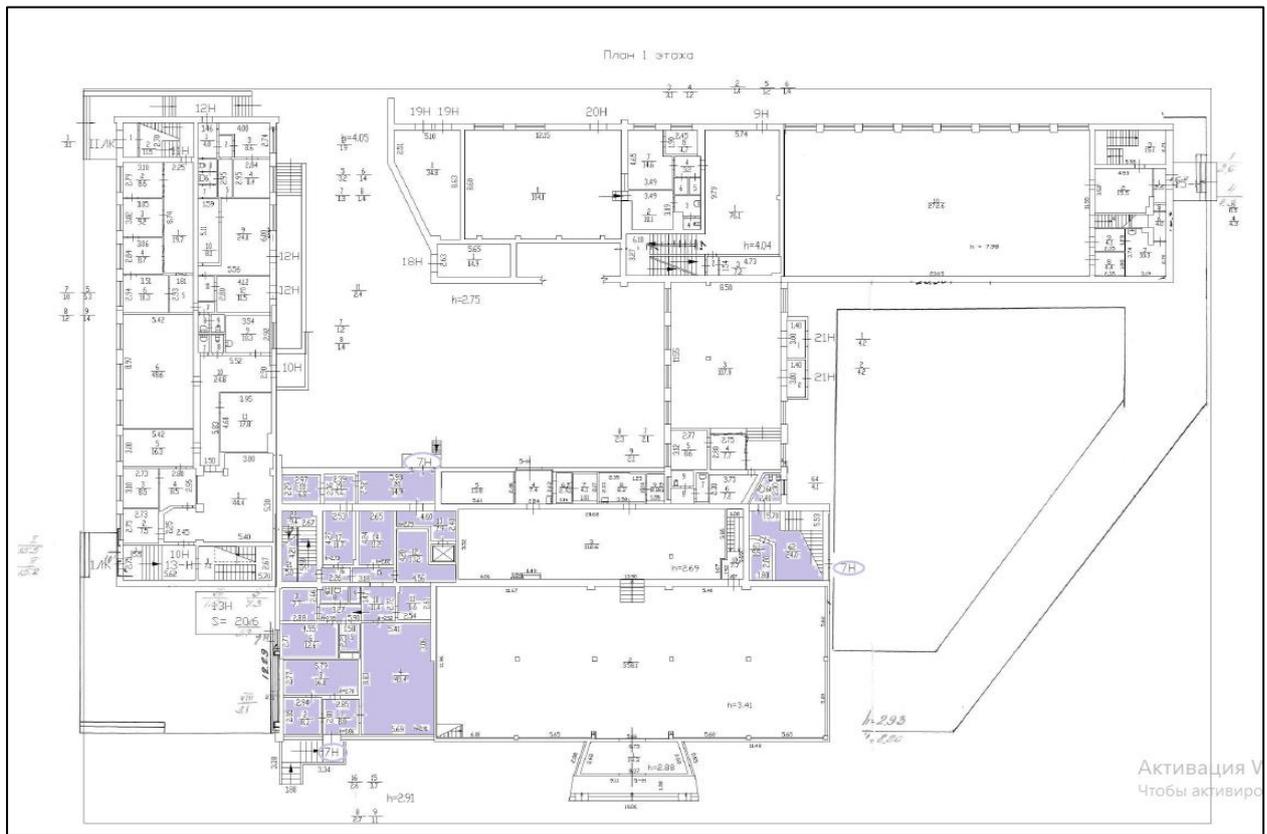


Рисунок 4. Расположение объекта на плане 1 этажа

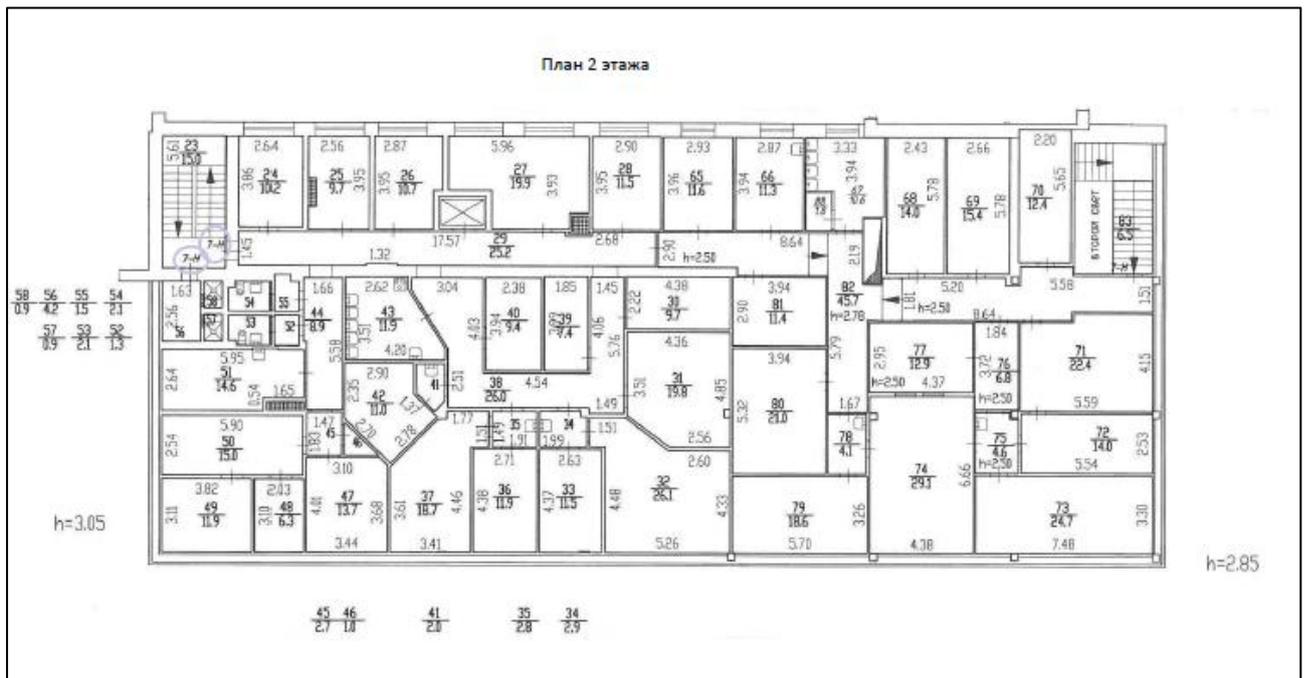


Рисунок 5. Расположение объекта на плане 2 этажа



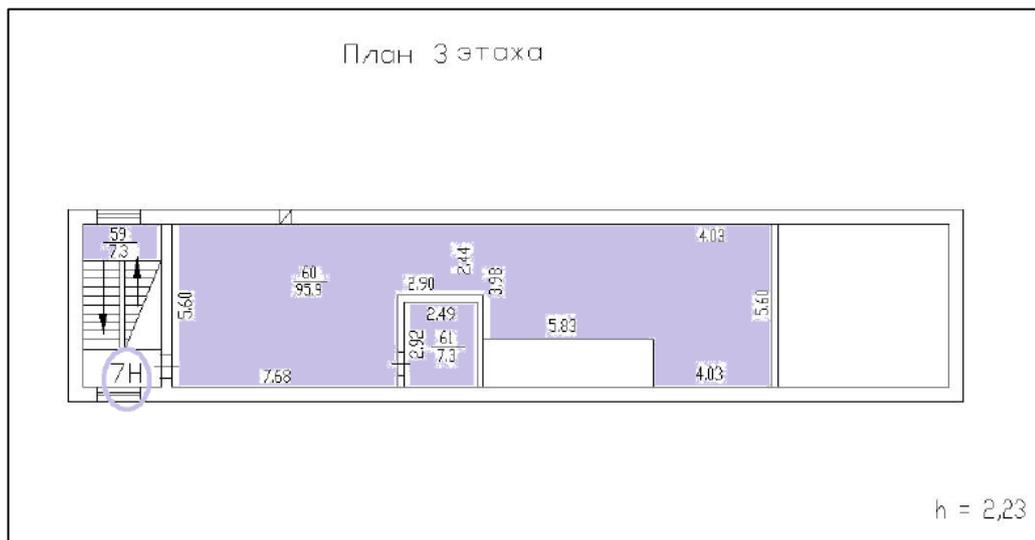


Рисунок 6. Расположение объекта на плане 3 этажа

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

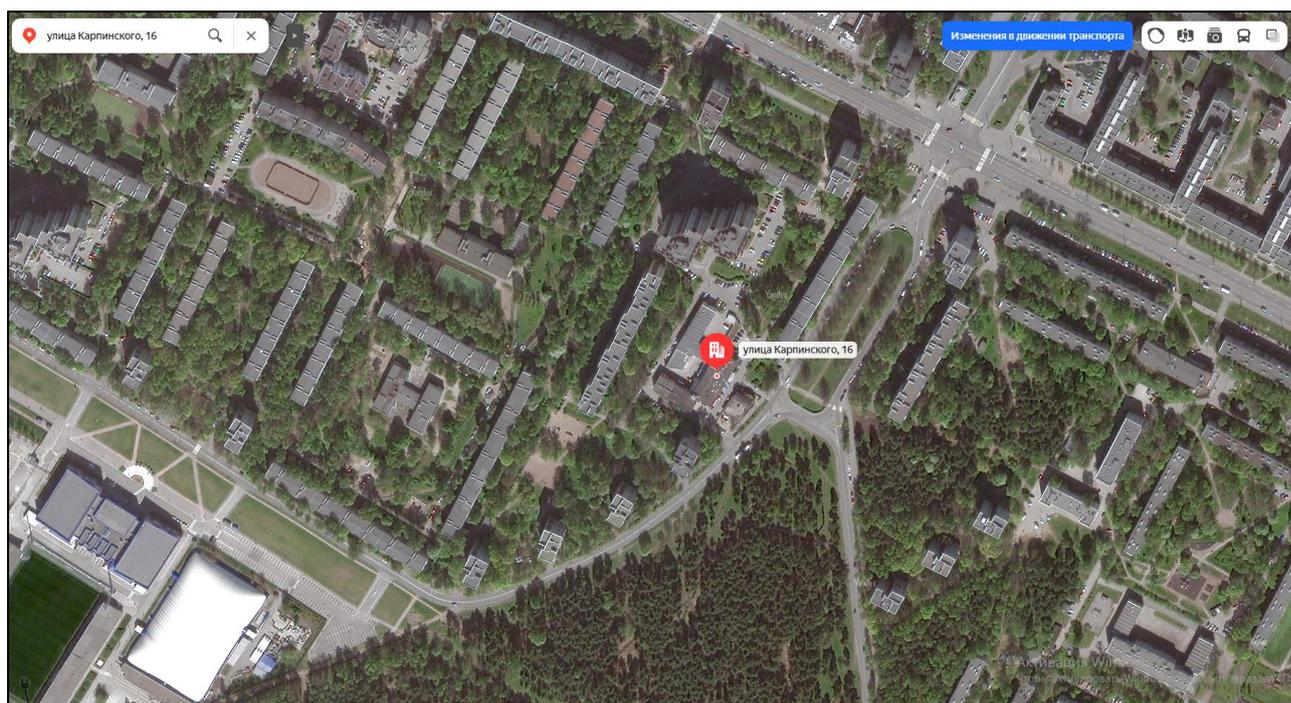


Рисунок 7. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

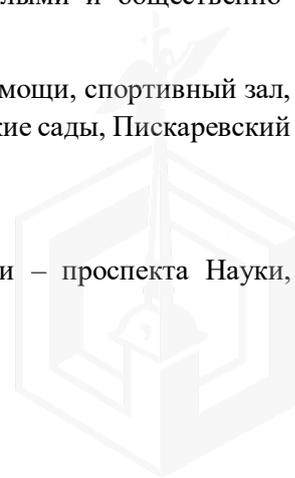
#### **Характер окружения**

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

В ближайшем окружении расположены: станция скорой медицинской помощи, спортивный зал, супермаркет, кафе-бар, магазины продуктов, кафе, салон красоты, школы, детские сады, Пискаревский парк, поликлиника др. объекты.

#### **Транспортная доступность**

Объект оценки расположен вблизи крупной транспортной магистрали – проспекта Науки, расстояние – около 250 м.



Ближайшая станция метро «Академическая» располагается в 21 минуте (1,79 км) пешей доступности.

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

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 11.10.2021г. № КУВИ- 002/2021-133745364 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-8308/21-0-0 от 08.10.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Карпинского, дом 16, 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



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Дворовая территория



Фото № 5 – Внешний вид здания



Фото № 6 – Внешний вид здания



Фото № 7 – Вход в помещение



Фото № 8 – Вход в помещение



Фото № 9 – Вход в помещение



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения

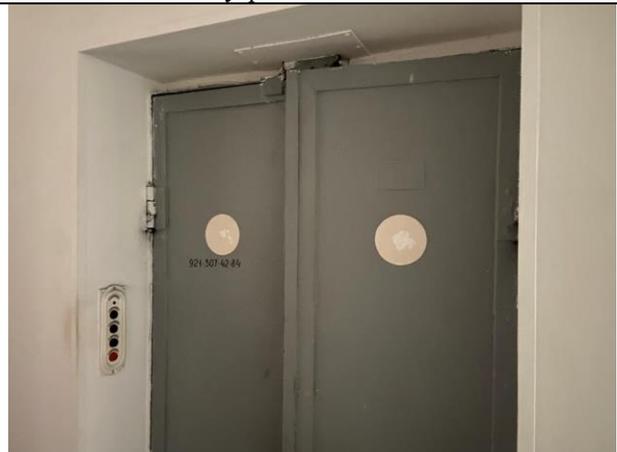


Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения

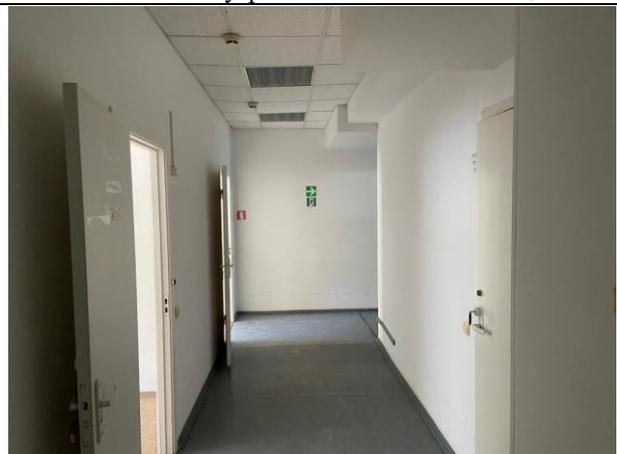


Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения



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

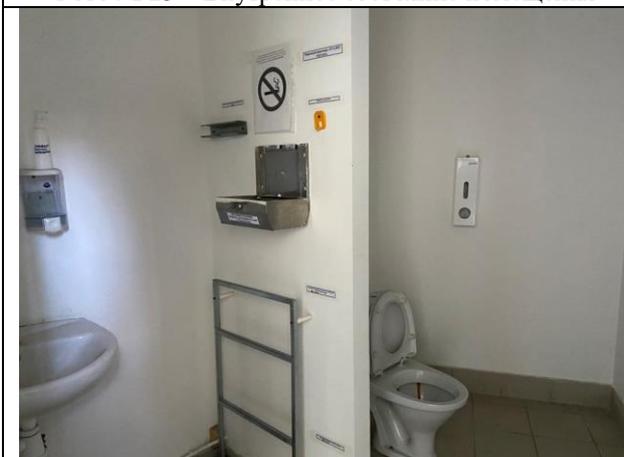


Фото № 27 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 28 – Внутреннее состояние помещения



## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Карпинского, дом 16, литера А, помещение 7-Н, общая площадь 1019 кв.м, кадастровый номер 78:10:0005218:4891, 1,2,3 этаж

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Карпинского, дом 16, литера А, помещение 7-Н, общая площадь 1019 кв.м, кадастровый номер 78:10:0005218:4891, 1,2,3 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 24.01.2023, при дневном освещении.
Вход	2 отдельных входа с улицы, отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Хорошее
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В помещении расположена лифтовая шахта

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	24.01.2023



### 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

В связи с тем, что 21.09.2022 была объявлена частичная мобилизация указом Президента РФ от 21.09.2022 N 647 "Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации", оценка проводится в условиях неопределенности, поскольку данная ситуация может оказывать влияние на экономику страны и на рынок недвижимости в частности.

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, улица Карпинского, дом 16, литера А, помещение 7-Н, общая площадь 1019 кв.м, кадастровый номер 78:10:0005218:4891, 1,2,3 этаж	48 544	49 470 000	58 257	59 364 000
<b>Итого:</b>	<b>48 544</b>	<b>49 470 000</b>	<b>58 257</b>	<b>59 364 000</b>

