

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

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, дом 76, литера А, помещение 17-Н, общая площадь 137,2 кв.м, кадастровый номер 78:36:0005018:1895, подвал

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 04.10.2023.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

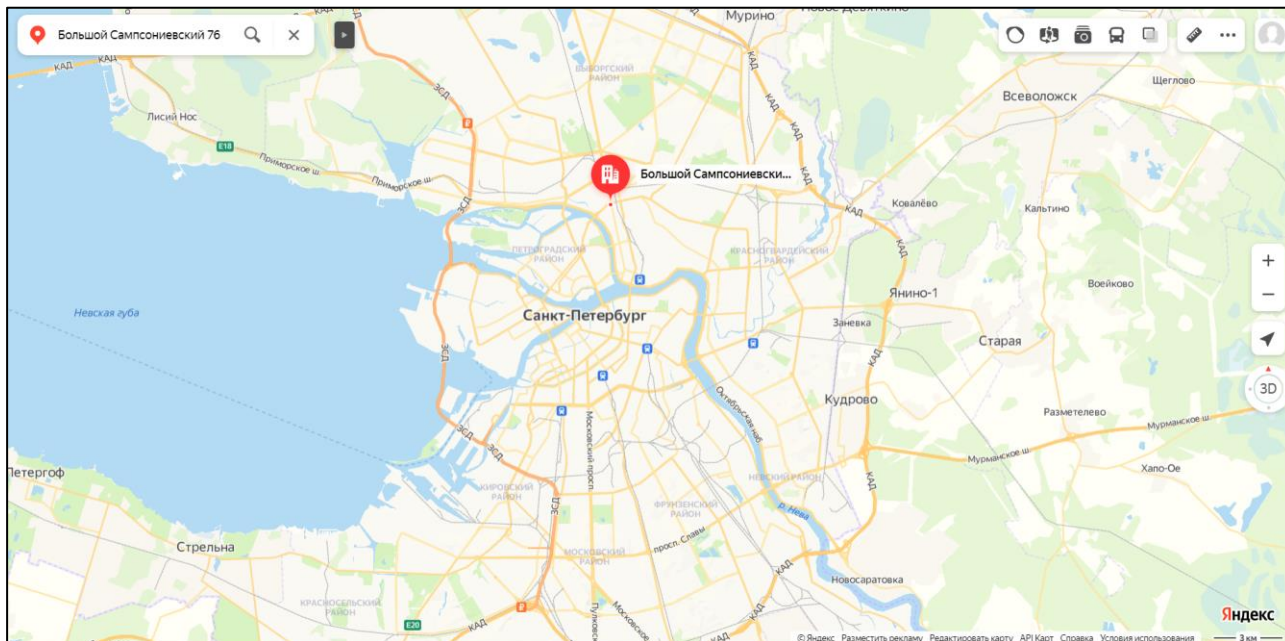


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

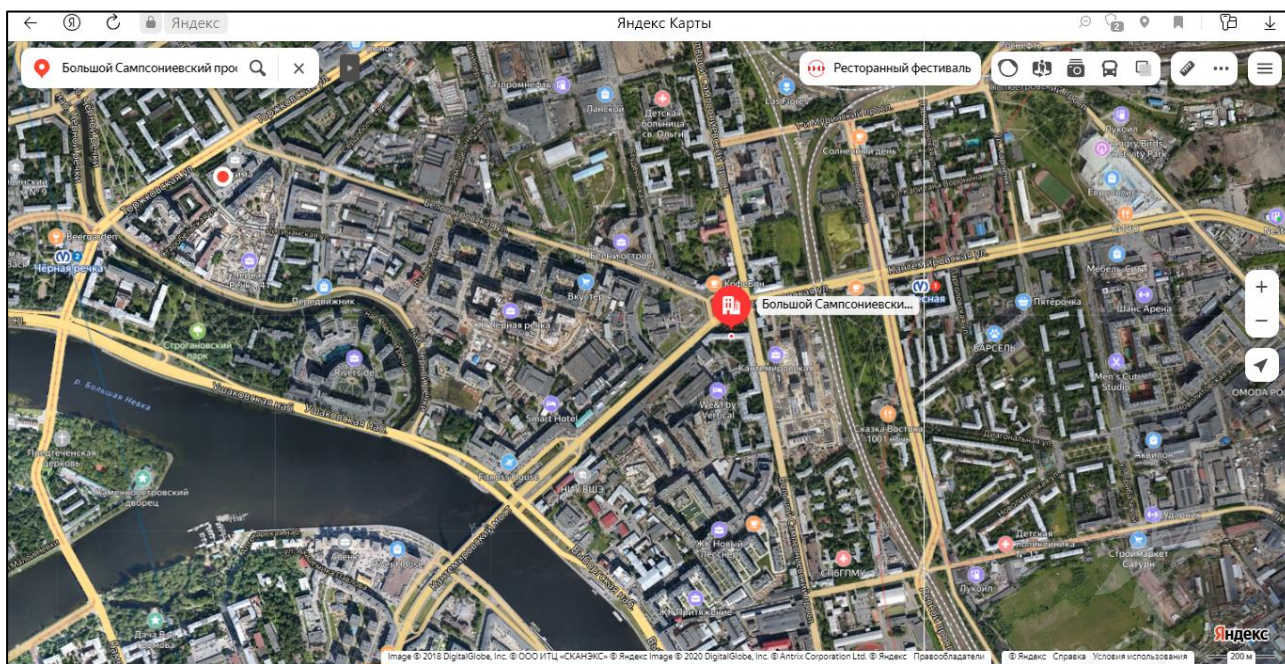


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	137,2
Кадастровый номер	78:36:0005018:1895
Кадастровая стоимость, руб.	3 542 712,01
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	25 821,52
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Подвал
Высота помещения	2,43 м (заглубление -1,40 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность 88970.1 от 12.01.1999
Вход	1 отдельный со двора через приямок, 1 отдельный с улицы через приямок
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В помещении проходят транзитные трубы и трубы вентиляции.

Помещение

Дата обновления информации: 20.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:36:0005018:1895
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Большой Сампсониевский, д. 76, литера А, пом. 17-Н
Площадь, кв.м	137.2
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3542712.01
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:36:5018:36:10:1
-------------------	--------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 88970.1 от 12.01.1999
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	№ 78:36:0005018:1895-78/039/2020-1 от 06.02.2020

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

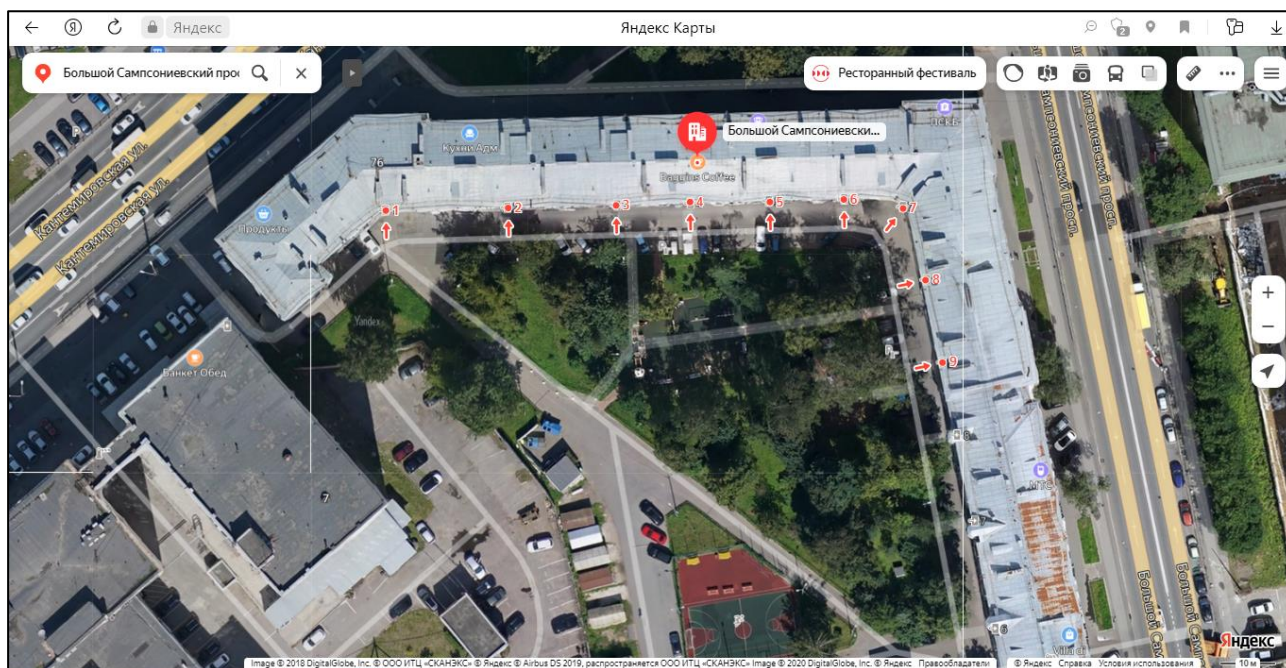


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: объектами жилой застройкой с многоквартирными домами, общественно-деловыми и производственно-складскими (промышленными) объектами.

В ближайшем окружении расположены: магазин продуктов «Продукты 24 час», детский сад № 29, детский сад № 202, НИИ «Вектор», Научно-производственные организация «Северная заря», «Радуга», «Рубин», БЦ Выборгская застава, сад Александра Матросова, Воронинский сквер, стадион завода им. Климова.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на пересечении ул. Кантемировской и Большого Сампсониевского проспекта. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

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

Ближайшая станция метро «Лесная» располагается в 8 минутах (660 м,) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 25.10.2021г. № КУВИ-002/2021-139971342 ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Большой Сампсониевский, д. 76, литера. А, пом. 17-Н не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИООКН № 07-7927/21-0-1 от 28.09.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, дом 76, 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.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № 15928-5-1-2 от 16.09.2020 объект оценки не является объектом гражданской обороны.

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 2657-РЗ от 18.11.2021 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, д. 76, литера А, пом. 17-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Подъездные пути



Фото № 2 – Подъездные пути



Фото № 3 – Адресный указатель

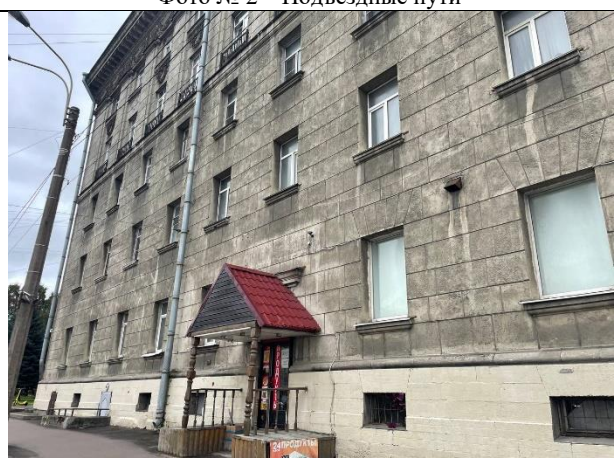


Фото № 4 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 5 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 6 – Двор и ближайшее окружение

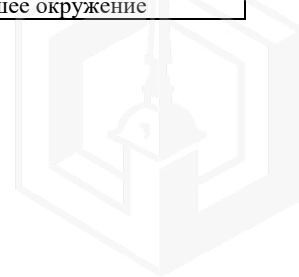




Фото № 7 – Двор и ближайшее окружение

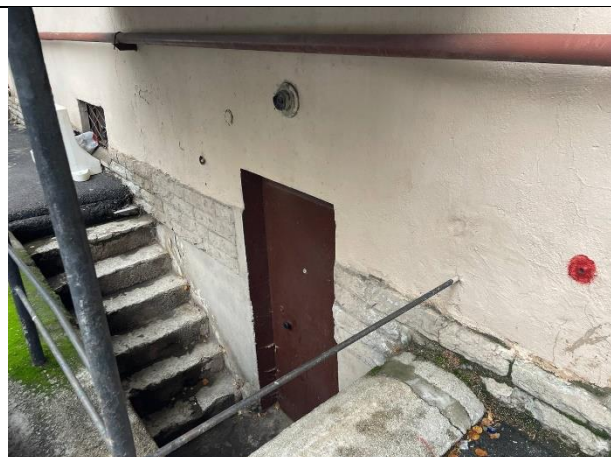


Фото № 8 – Вход в помещение

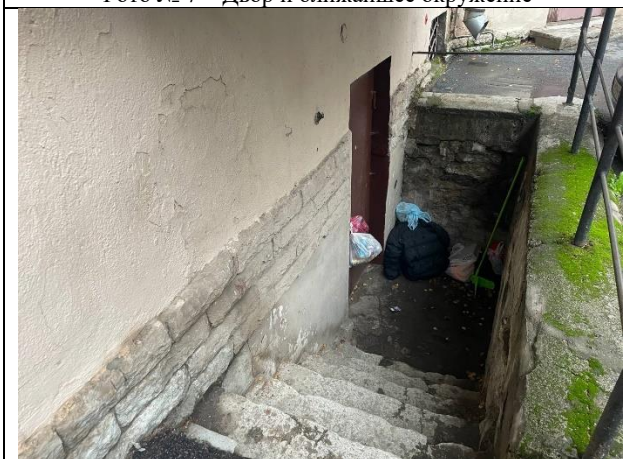


Фото № 9 – Вход в помещение



Фото № 10 – Вход в помещение



Фото № 11 – Внутреннее состояние



Фото № 12 – Внутреннее состояние



Фото № 13 – Внутреннее состояние



Фото № 14 – Внутреннее состояние

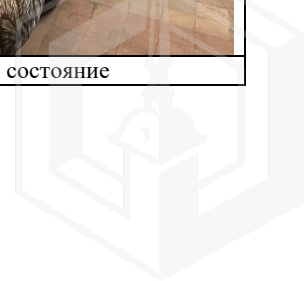




Фото № 15 – Внутреннее состояние



Фото № 16– Внутреннее состояние

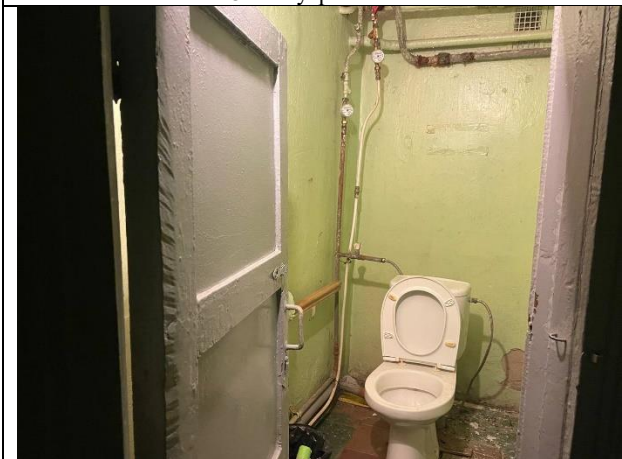


Фото № 17 – Внутреннее состояние



Фото № 18– Внутреннее состояние



Фото № 19 – Внутреннее состояние



Фото № 20– Внутреннее состояние



Фото № 21 – Внутреннее состояние

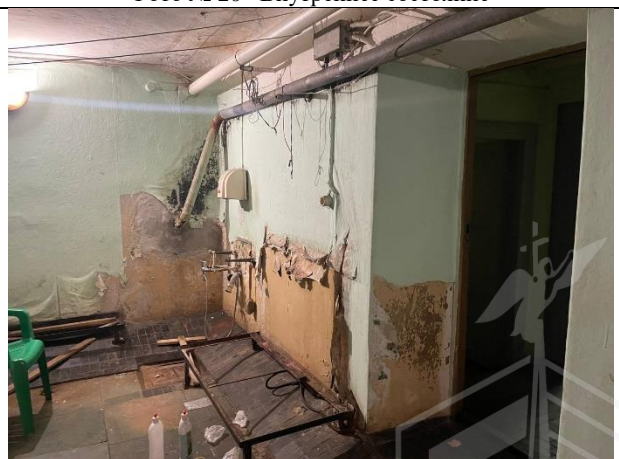


Фото № 22– Внутреннее состояние

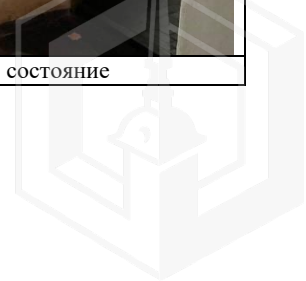




Фото № 23 – Внутреннее состояние



Фото № 24– Внутреннее состояние



Фото № 25 – Внутреннее состояние

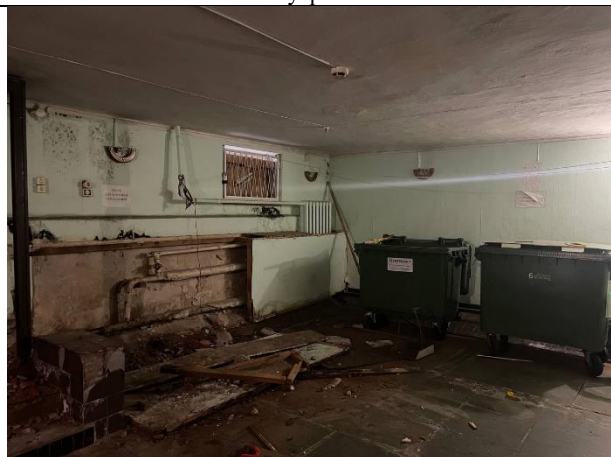


Фото № 26– Внутреннее состояние

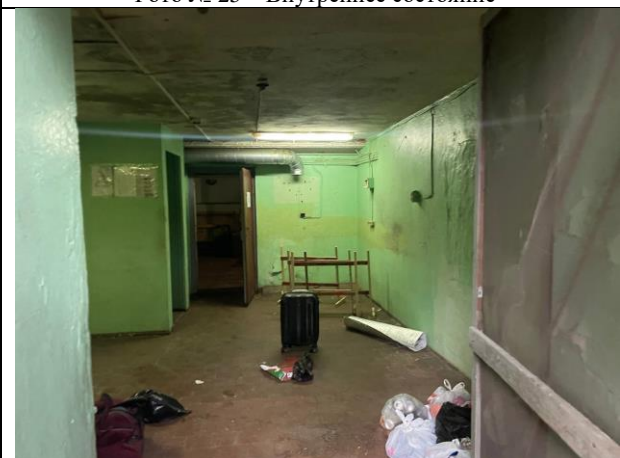


Фото № 27 – Внутреннее состояние




Фото № 28– Внутреннее состояние



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Большой Сампсониевский проспект, дом 76, литера А, помещение 17-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, дом 76, литера А, помещение 17-Н, общая площадь 137,2 кв.м, кадастровый номер 78:36:0005018:1895, подвал
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 04.10.2023, при дневном освещении.
Вход	1 отдельный со двора через приямок, 1 отдельный с улицы через приямок
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В помещении проходят транзитные трубы и трубы вентиляции.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	04.10.2023



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 после проведения косметического ремонта.*

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, Большой Сампсониевский проспект, дом 76, литера А, помещение 17-Н, общая площадь 137,2 кв.м, кадастровый номер 78:36:0005018:1895, подвал	41 545	5 700 000	49 854	6 840 000
Итого:	41 545	5 700 000	49 854	6 840 000

