Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, дом 94, литера А, помещение 23-Н, общая площадь 101 кв.м., кадастровый номер 78:36:0005026:1451, подвал

1. Данные об отчете.

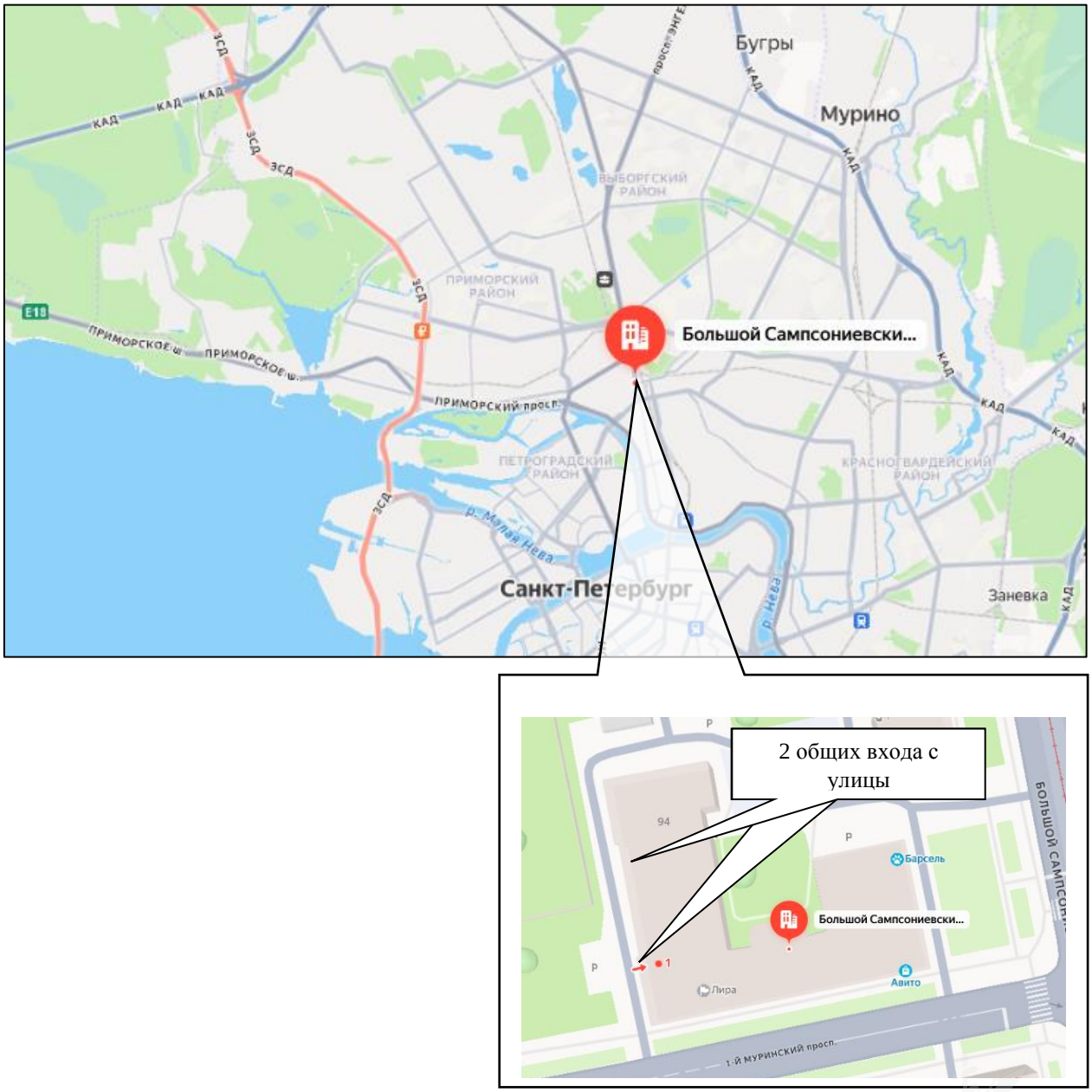
1.1. Дата проведения оценки: 13.01.2026.

1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Жилое). Год постройки: 1851. Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпичные
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	5
Наличие подвала	+
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:36:0005026:1451
Кадастровая стоимость, руб. (руб. / кв. м):	3 347 164,29 (33 140,24)
Общая площадь, кв. м	101
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал, заглубление 1,05 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: входная дверь демонтирована
Окна (количество, размер, направленность и др.)	–
Вход	2 общих входа с улицы
Высота пол - потолок (по документам)	2,05 (согласно плана этажа)
Инженерные коммуникации (см. Акт обследования ОНФ от 03.09.2025)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и нежилые помещения
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение Объекта оценки составляет преимущественно жилая застройка. В ближайшем окружении располагаются школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, аптеки. Плотность застройки – высокая.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Здание, в котором находится оцениваемое помещение, расположено на 1 линии. Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)	Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Выборгском административном районе города

	Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: ▪ с севера – Земледельческой ул., ▪ с юга – 1-м Муринским пр., ▪ с востока – Большим Сампсониевским пр., ▪ с запада – Студенческой ул. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Большой Сампсониевский пр.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащий домов. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Лесная» расположена на расстоянии ≈1,07 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Большому Сампсониевскому пр.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки

2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Сведения КГИОП

Объект не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

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

Обременения (ограничения), подлежащие 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.

2.3.4. План объекта



2.3.5. Фотографии объекта

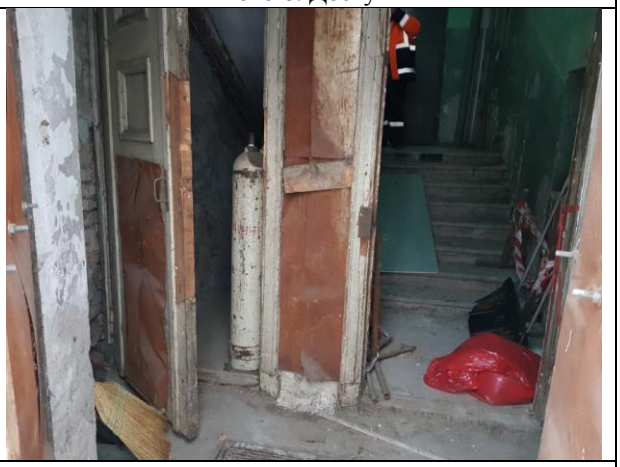
Внешний и внутренний виды объекта:

Общий вид здания, в котором расположен Объект оценки, придомовой территории и ближайшего окружения

	
Фото 1. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, с улицы	Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки

	
Фото 3. Ближайшее окружение	Фото 4. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов

	
Фото 5. Общий вход с улицы	Фото 6. Доступ
	
Фото 7. Общий вход с улицы	Фото 8. Доступ

Внутреннее состояние Объекта оценки	
	
Фото 9. Внутреннее состояние Объекта оценки	Фото 10. Внутреннее состояние Объекта оценки
	
Фото 11. Внутреннее состояние Объекта оценки	Фото 12. Внутреннее состояние Объекта оценки
	
Фото 13. Внутреннее состояние Объекта оценки	Фото 14. Внутреннее состояние Объекта оценки
	
Фото 15. Внутреннее состояние Объекта оценки	Фото 16. Внутреннее состояние Объекта оценки

	
Фото 17. Внутреннее состояние Объекта оценки	Фото 18. Внутреннее состояние Объекта оценки

3. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 13.01.2026

Адрес объекта: **Санкт-Петербург, Большой Сампсониевский проспект, дом 94, литера А, помещение 23-Н**

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта: **101**

1.2Текущее использование: **Не используется**

1.3 Входы: с улицы [-] отдельных [2] общих [-] через проходную

со двора [-] отдельных [-] общих

1.4 Соответствие текущей планировки предоставленным документам:

Соответствует / Частично соответствует / Не соответствует

1.5 Описание различий текущей планировки и планировки согласно предоставленным документам

Входная дверь демонтирована

1.6 Этаж: **Подвал**

1.7 Высота: **2,05**

1.8 Заглубление: **1,05**

1.9 Обеспеченность инженерными коммуникациями:

[+] электричество [+] водоснабжение

[-] отопление [+] канализация

1.10 Дополнения: В помещении проходят транзитные трубы



4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

В соответствии с п.17. ФСО№7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта. При проведении осмотра было установлено, что фактическим использованием других частей здания размещения Объекта оценки, является, в том числе, нежилое в подвале, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещение свободного назначения.

Обременения (ограничения), подлежащие 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.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве помещения свободного назначения, с учетом существующих ограничений.

5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	**4 510 000**	
Диапазон стоимости, руб.	*4 060 000*	*4 960 000*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	44 653	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	**5 502 200**	
Диапазон стоимости, руб.	*4 951 980*	*6 052 420*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	54 477	