

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенных помещений по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д. 48, литера Г, пом. 10-Н, 13-Н.

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 26.05.2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 27.05.2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание встроенных помещений по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д. 48, литера Г, пом. 10-Н, 13-Н.

2.1. Карта местоположения объектов:

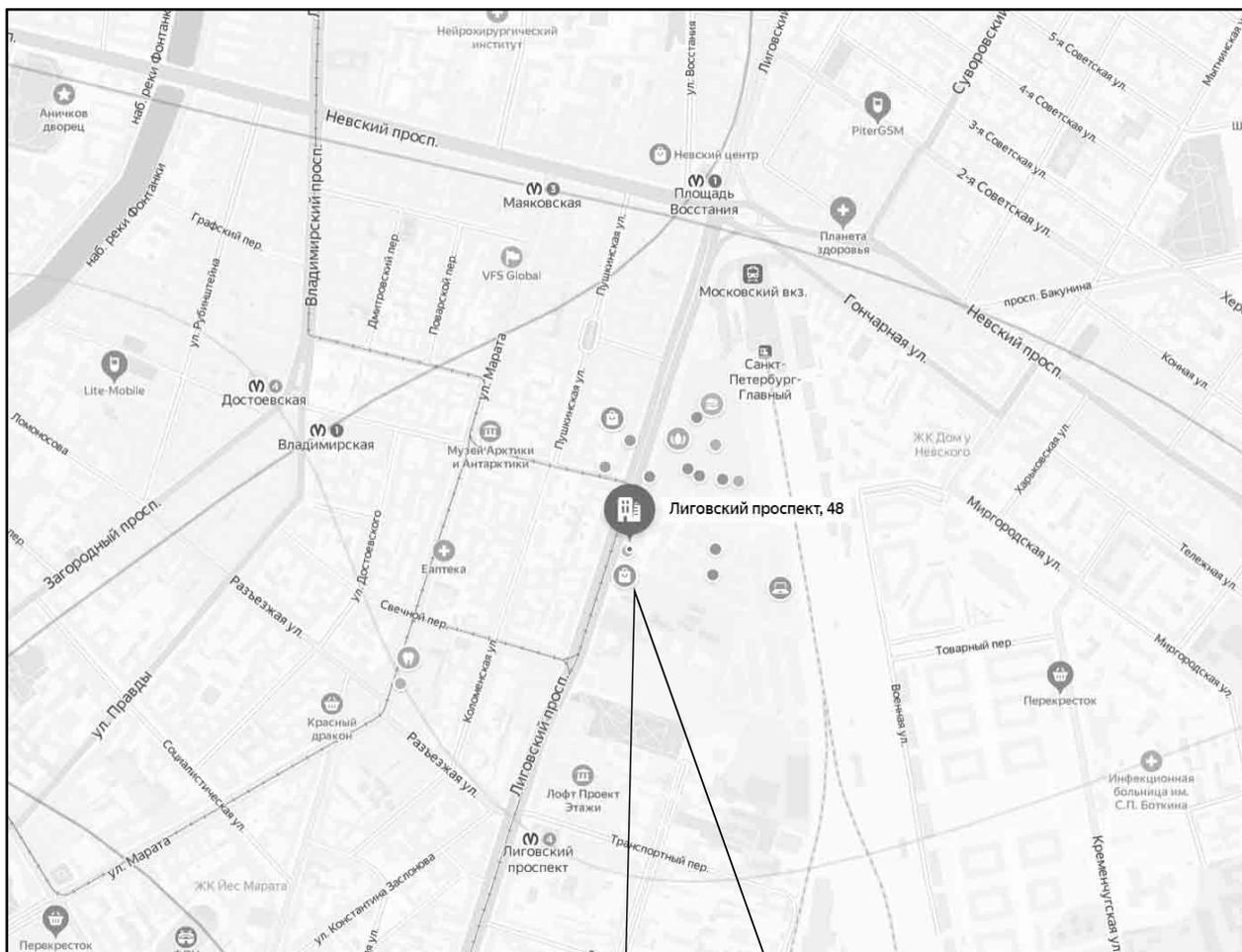


Рисунок 1 Локальное местоположение

 – отдельный вход (со двора)

2.2. Описание здания, в котором расположены объекты оценки:

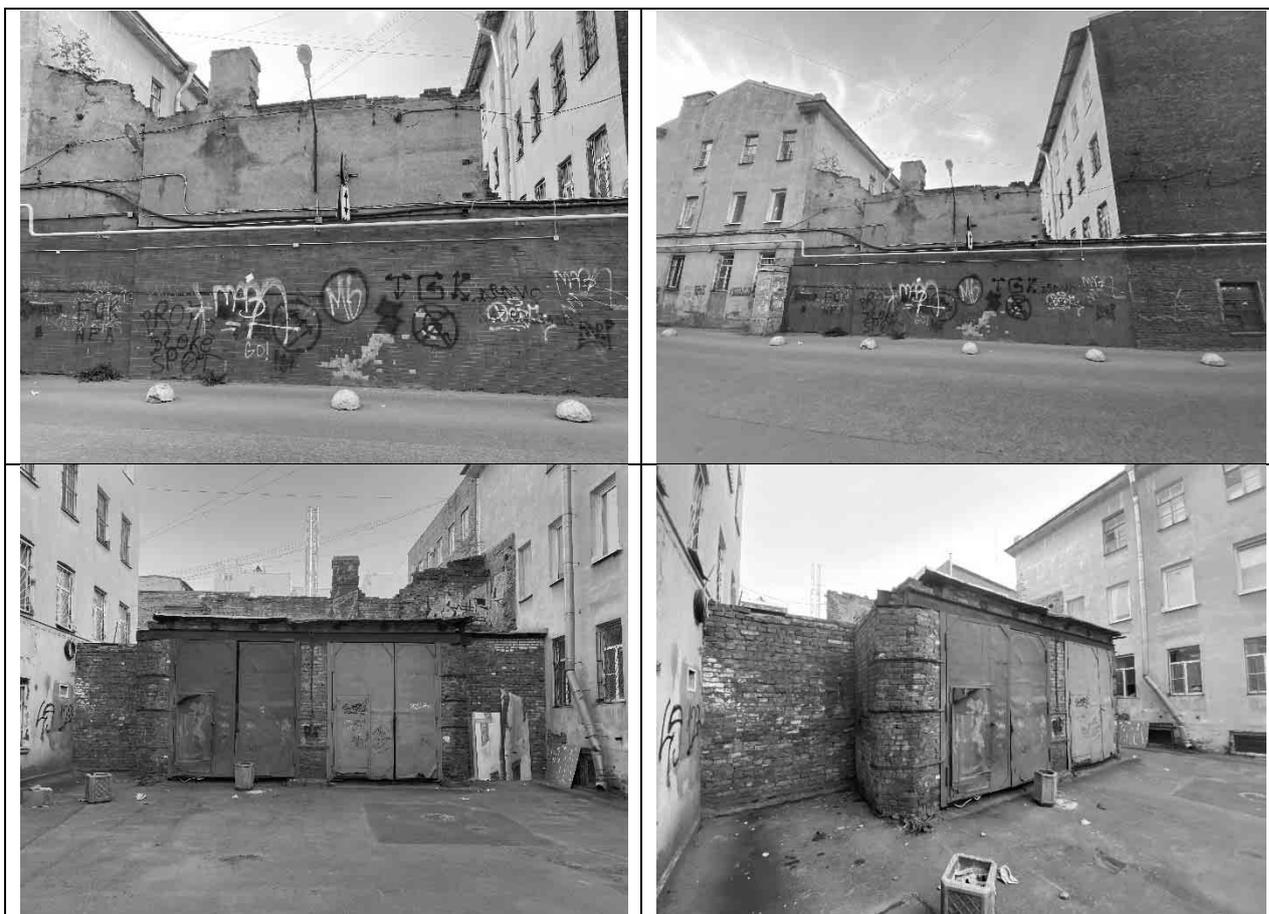


Фото здания

Тип здания	Нежилое
Адрес	Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 48, литера Г
Кадастровый номер	78:1521:0:110
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м.	46,3
Состояние по осмотру	Неудовлетворительное
Год постройки	н/д
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала/цоколя	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	н/д

2.3. Описание встроенных помещений.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Характеристики	Объект оценки № 1	Объект оценки № 2
Вид объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д. 48, литера Г, пом. 10-Н	Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д. 48, литера Г, пом. 13-Н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001521:3260	78:31:0001521:3261
Общая площадь, кв. м	25,8	20,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	1	1
Состояние	Неудовлетворительное; в ч.п. 2 и ч.п. 3 пом. 10-Н	Неудовлетворительное

	отсутствует крыша	
Окна	Оконный проем заложен кирпичной кладкой	Отсутствует
Вход	Отдельный со двора. Распашные ворота	Отдельный со двора. Распашные ворота
Высота пол – потолок (по документам)	4,0 м	4,0 м
Заглубление	-	-
Инженерные коммуникации	При визуальном осмотре элементы благоустройства (инженерные коммуникации) не выявлены	При визуальном осмотре элементы благоустройства (инженерные коммуникации) не выявлены
Текущее использование	Не используется	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	Отсутствует перегородка между ч.п. 2 и ч.п. 3 пом. 10-Н; отсутствует часть стены между пом. 10-Н и 13-Н; оконные проем заложен кирпичом.	Отсутствует часть стены между пом. 10-Н и 13-Н

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	В ближайшем окружении объектов оценки расположены жилые многоквартирные дома и административные здания, которые используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Лиговским проспектом, Транспортным переулком, а также железнодорожным полотном
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: НТЦ Промприбор, ТРК «Галерея», объекты общественного питания, розничные магазины, многоквартирные жилые дома и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице и во дворе здания, где расположены объекты оценки
Транспортная доступность, в т.ч. удобство подъезда к объекту	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Около 0,5 км до ст.м. «Московский вокзал», «Лиговский проспект»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,15 км до остановки общественного транспорта «Кузнечный переулок». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобусов №№ 3, 4М, 4МБ, 26, 54, 65, 74, 76, 91, 141, трамваев № 16, 25, 49
Условия для погрузочно-разгрузочных	Возможность подъезда легковых

2.3.3. Обременения объектов:

Объект оценки № 1: Встроенное помещение с кадастровым номером 78:31:0001521:3260, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д. 48, литера Г, пом. 10-Н.

Согласно Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.03.2020 г. № 78/001/004/2020-38700 на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-25-7339/20-0-1 от 22.04.2020 г., рассматриваемое помещение, 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: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2 (32)).

Объект оценки № 1: Встроенное помещение с кадастровым номером 78:31:0001521:3261, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д. 48, литера Г, пом. 13-Н.

Согласно Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 20.03.2020 г. № 78/001/004/2020-38709 на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-25-7339/20-0-1/2 от 22.04.2020 г., рассматриваемое помещение, 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: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2 (32)).



2.3.4. Фотографии объектов:

	
Фото 1	Фото 2
Вид улицы, на которой расположены объекты оценки	Вид улицы, на которой расположены объекты оценки
	
Фото 3	Фото 4
Вид улицы, на которой расположены объекты оценки	Вид улицы, на которой расположены объекты оценки
	
Фото 5	Фото 6
Ближайшее окружение	Ближайшее окружение





Фото 7

Ближайшее окружение



Фото 8

Ближайшее окружение



Фото 9

Вид фасада здания, в котором расположены объекты оценки со стороны улицы



Фото 10

Вид фасада здания, в котором расположены объекты оценки со стороны улицы



Фото 11

Вид фасада здания, в котором расположены объекты оценки со двора



Фото 12

Вид фасада здания, в котором расположены объекты оценки со двора





Фото 13

Вид части помещения 10-Н



Фото 14

Вид части помещения 10-Н



Фото 15

Вид части помещения 10-Н



Фото 16

Вид части помещения 10-Н



Фото 17

Вид части помещения 13-Н



Фото 18

Вид части помещения 13-Н



2.3.5. Акт осмотра помещений:

А К Т осмотра объектов недвижимости – встроенных нежилых помещений от 26 мая 2020 г.

Адрес объектов: Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д. 48, литера Г, пом. 10-Н, 13-Н.

Характеристика помещений

Показатель	Объект оценки № 1	Объект оценки № 2
Адрес	Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д. 48, литера Г, пом. 10-Н	Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д. 48, литера Г, пом. 13-Н
Вид объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001521:3260	78:31:0001521:3261
Общая площадь, кв. м	25,8	20,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	1	1
Планировка	зальная	зальная
Состояние	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное
Вход	Отдельный со двора	Отдельный со двора
Высота помещения	4,00	4,00
Инженерные коммуникации	В ходе осмотра не выявлены	В ходе осмотра не выявлены
Назначение объекта	Складское	Складское
Текущее использование	Не используется	Не используется

Карта локального местоположения объекта оценки



Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Генеральный директор
ФИО	Локтионов Андрей Александрович
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объектов:

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемых объектов в качестве помещений складского назначения:

1. Близость метро (ближайшая станция метрополитена «Московский вокзал», «Лиговский проспект» находится на расстоянии 0,5 км от объектов оценки);
2. Расположение на 1 этаже одноэтажного нежилого здания;
3. Наличие отдельного входа со двора;
4. Отсутствие оконных проемов, дверные проемы представлены распашными воротами;
5. Планировка, подходящая для размещения помещений складского назначения;

Вывод: наиболее эффективным использованием объектов оценки является их использование в качестве помещений складского назначения.

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объектов оценки	Объект оценки № 1	Объект оценки № 1
	Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д. 48, литера Г, пом. 10-Н	Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д. 48, литера Г, пом. 13-Н
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	440 000	480 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	17 054	23 415

