

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

**Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., дом 107, литера А, помещение 24-Н, общая площадь 211,7 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001700:1155, подвал, цокольный этаж**

## 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

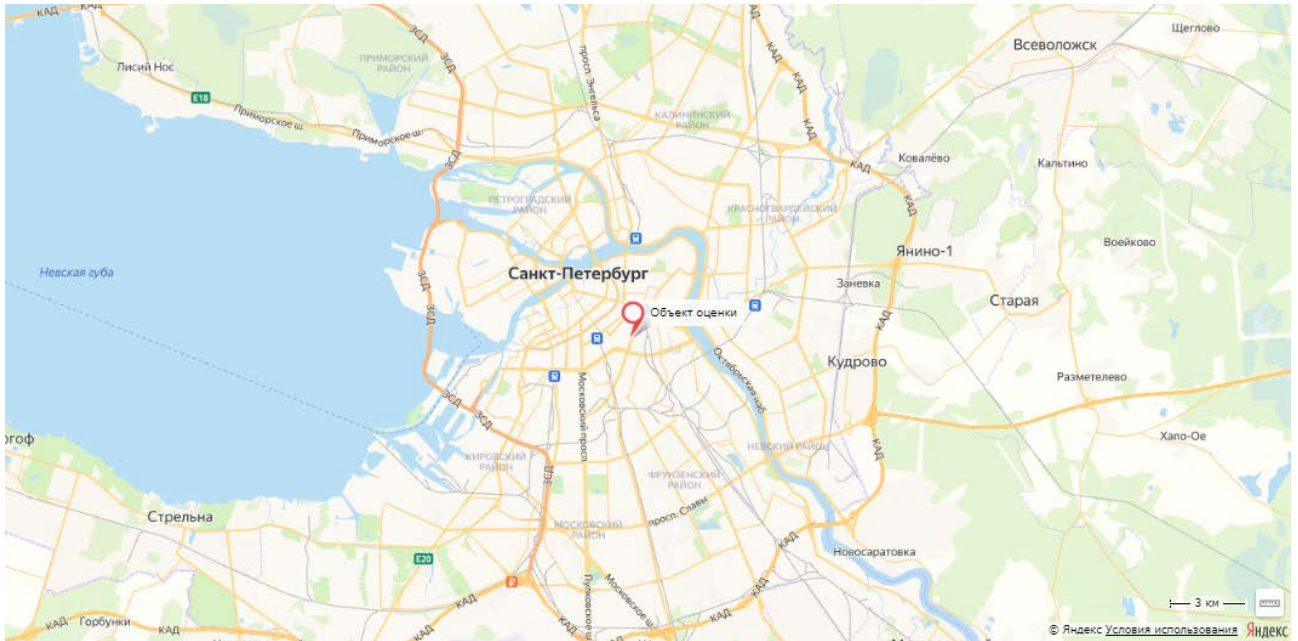
1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 26.07.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

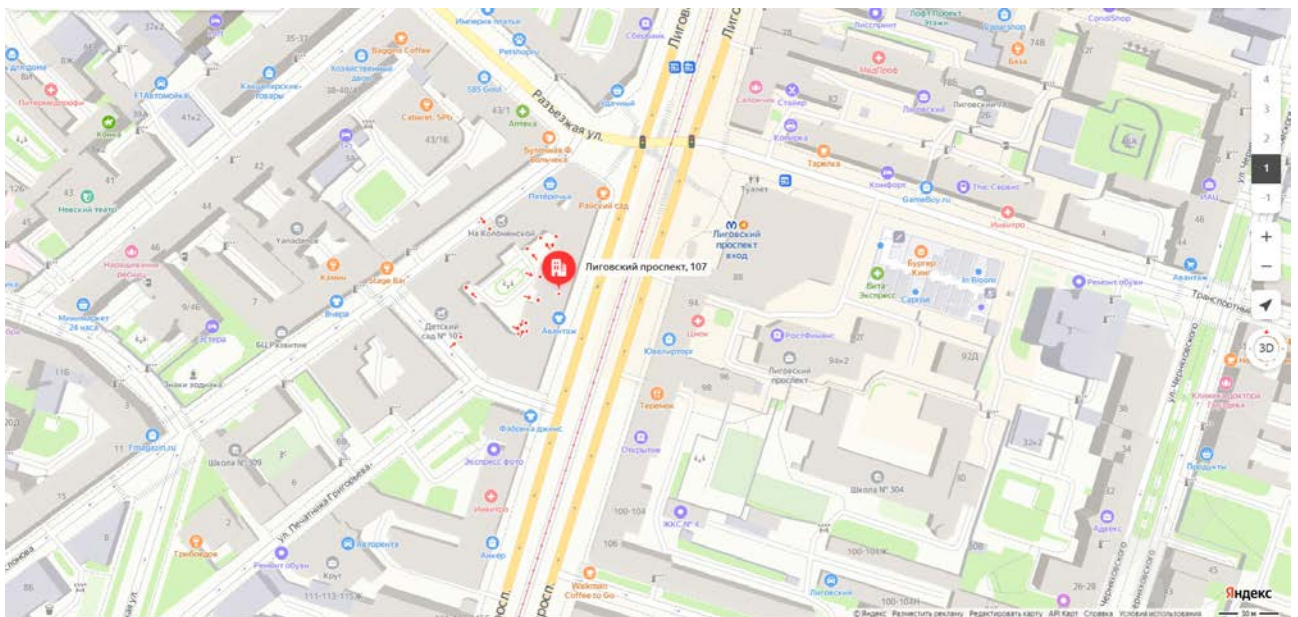
- на нежилые помещения – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

## 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 24-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., дом 107, литера А, помещение 24-Н		
Площадь помещения	211,7 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:31:0001700:1155	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2021-428166 от 15.01.2021 г.
Кадастровая стоимость, руб.	3 595 938.32	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2021-428166 от 15.01.2021 г.
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	683 791,00	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 13.01.2021
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	332 369,00	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 13.01.2021
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2021-428166 от 15.01.2021 г.
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2021-428166 от 15.01.2021 г.
Этаж расположения	Подвал, цокольный этаж	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2021-428166 от 15.01.2021 г.
Вид права	Собственность 1062611.1 от 15.02.2000	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2021-428166 от 15.01.2021 г.
Вход	1 отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.02.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.02.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.02.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.02.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено. В помещении проходят транзитные трубопроводы отопления ООО «Петербургтеплоэнерго»	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.02.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"







Рисунок 5. Планировка помещения 24-Н (подвал)

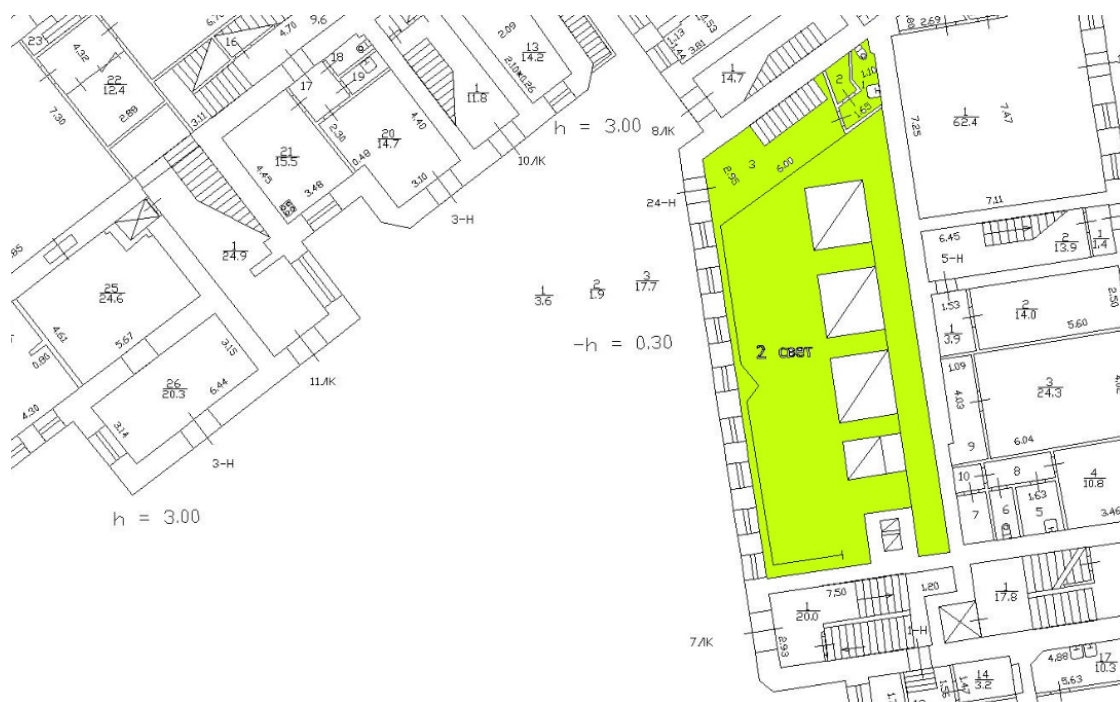


Рисунок 6. Планировка помещения 24-Н (цокольный этаж)

Ведомость помещения 24-Н:					
Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв. м	Высота, м
Цокольный	24-Н	1	Туалет	3,6	3,63
		2	Кладовая	1,9	3,63
		3	Проходная	17,7	3,63
Подвал		4	Насосная	65,5	1,94
		5	Котельная	123,0	5,95

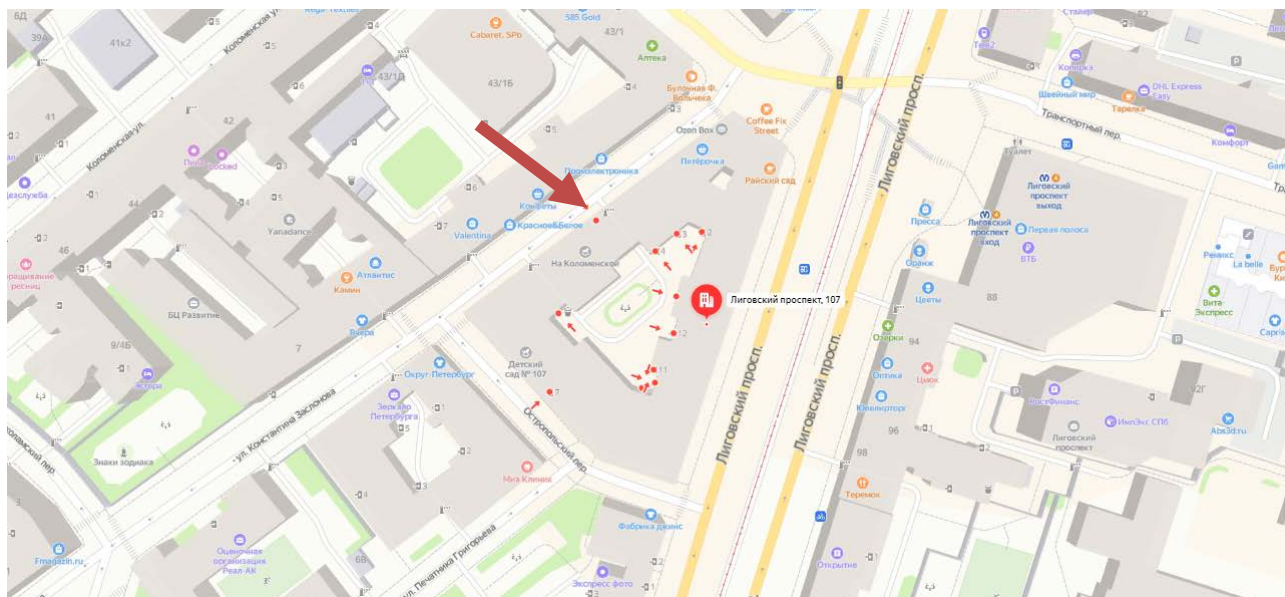
### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

#### Характер окружения

Объект оценки расположен в одной из центральных частей г. Санкт-Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки с многоквартирными домами, медицинскими учреждениями, магазинами, банками, аптеками, кафе. Ближайшие объекты социальной инфраструктуры – детский сад № 107, школа № 309, школа № 304, лофт проект «Этажи», выставочный центр «Яга», клуб для детей и подростков «На Коломенской», сад Сан-Галли.

Проход к помещению осуществляется со стороны ул. Константина Заслонова. Вход в помещение – 1 отдельный со двора. Доступ во двор – через домофон.



**Рисунок 7. Расположение прохода к помещению со стороны ул. Константина Заслонова**

#### Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортных магистралей: Лиговский проспект набережная Обводного канала, Боровая и Разъезжая улицы. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

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

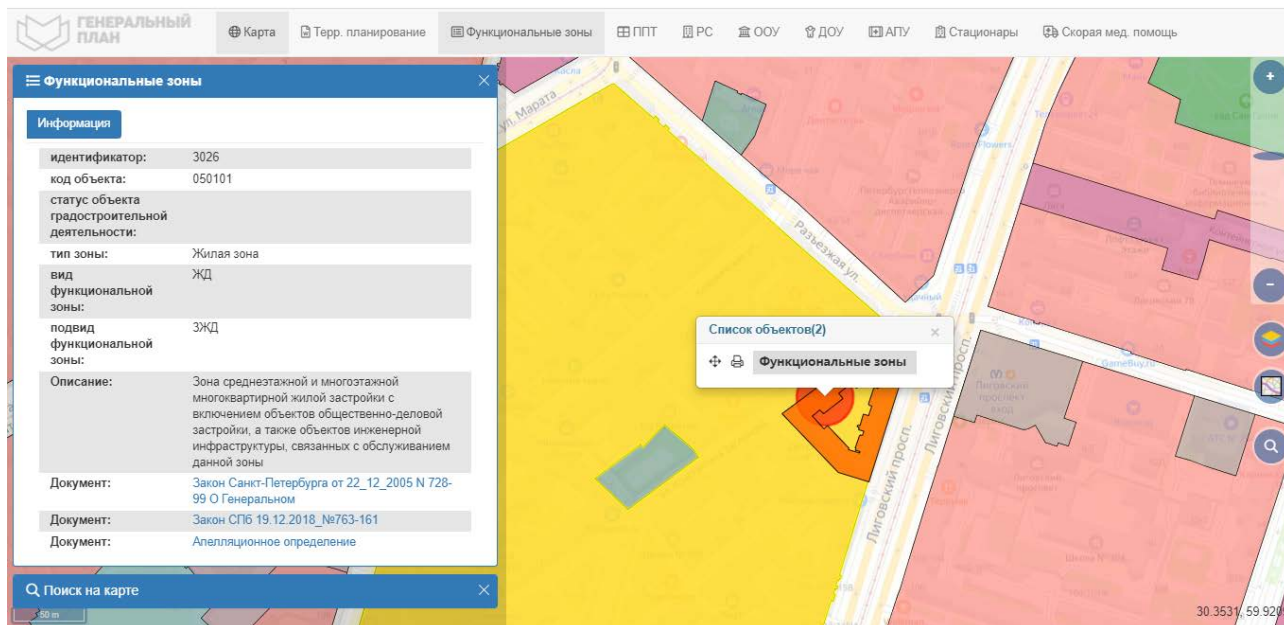
Станция метро «Лиговский проспект» располагается в 3 минутах (250 м) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта («Станция метро Лиговский проспект») расположена на расстоянии 150 м (2 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобусы № 26, 74, 3, 65, 91, 141, трамваи № 16, 25, 49).

#### Градостроительное зонирование

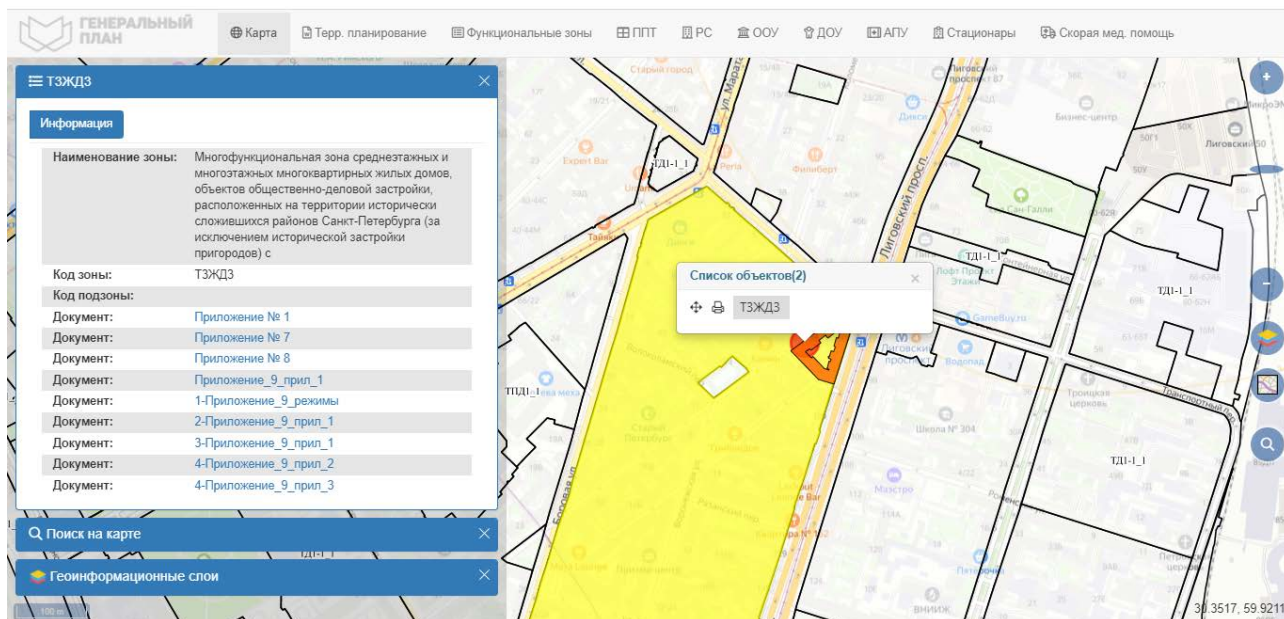
Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161), объект оценки располагается в функциональной зоне «ЖД» - Зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также 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: «ТЗЖДЗ» – Многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов).



**Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования**

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

В соответствии с выпиской из ЕГРН на помещение № КУВИ-001/2021-428166 от 15.01.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., дом 107, литера А, помещение 24-Н не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом КГИОП № 07-139/21-0-1 от 08.02.2021 объект, расположенный по адресу: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., дом 107, литера А, помещение 24-Н 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(31)).

Требования по сохранению исторических зданий\* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлены согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «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» (в редакции, вступившей в силу 01.02.2021).

\* 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».

В соответствии с письмом КИО № УРОНФ--3553/20 от 23.12.2020 Межведомственной комиссией по выявлению объектов государственной собственности Санкт-Петербурга, обладающих признаками общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и нежилых зданиях, принято решение о невозможности отнесения помещения, расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., дом 107, литера А, помещение 24-Н к общему имуществу многоквартирного дома или нежилого здания во внесудебном порядке.

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ип-130-311 от 12.02.2021, объект недвижимости, расположенный по адресу г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., дом 107, литера А, помещение 24-Н, не является объектом гражданской обороны.



## 2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., дом 107, литера А, помещение 24-Н



Фото № 1 – Окружение объекта



Фото № 2 - Окружение объекта



Фото № 3 – Вход во двор



Фото № 4 – Вход во двор



Фото № 5 – Внешние границы помещения



Фото № 6 – Вход в помещение



Фото № 7 - Внутренне состояние



Фото № 8 - Внутренне состояние





Фото № 9 - Внутренне состояние



Фото № 10 - Внутренне состояние



Фото № 11 – Сан.узел

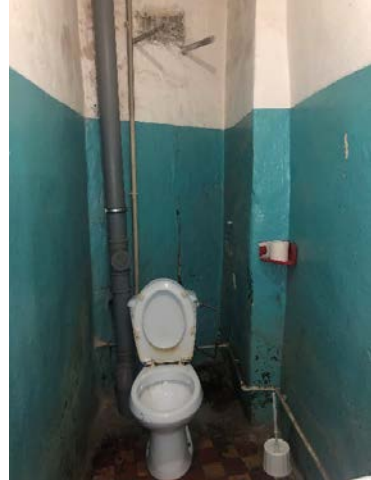


Фото № 12 – Сан.узел



Фото № 13 – Спуск в подвал



Фото № 14 – Внутреннее состояние



Фото № 15 - Транзитные трубопроводы отопления ООО «Петербургтеплоэнерго»



Фото № 16 - Транзитные трубопроводы отопления ООО «Петербургтеплоэнерго»



Фото № 17 – Внутреннее состояние



Фото № 18 – Внутренний вид подвала



Фото № 19 – Внутренний вид подвала



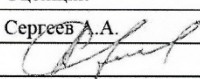
Фото № 20 - Внутренний вид подвала



## А К Т

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,  
Лиговский пр., д 107А, 24-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., дом 107, литера А, помещение 24-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., дом 107, литера А, помещение 24-Н, общая площадь 211,7 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001700:1155, подвал, цокольный этаж
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв. м	211,7
Этаж	Подвал, цокольный этаж
Кадастровый номер помещения	78:31:0001700:1155
Кадастровая стоимость, руб.	3 595 938,32
Кадастровый номер здания	78:31:0001700:1005
Вид права на помещение	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность 1062611.1 15.02.2000 00:00:00
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	не зарегистрировано
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 26.07.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	В результате осмотра объекта выявлены элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация. Визуально перепланировки не выявлены. Общее состояние помещения 24-Н удовлетворительное, однако требуется значительный ремонт
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. В помещении проходят транзитные трубопроводы отопления ООО «Петербургтеплоэнерго»

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	26.07.2021	Дата	



### 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 офисно-складского назначения после проведения 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, Лиговский пр., дом 107, литера А, помещение 24-Н, общая площадь 211,7 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001700:1155, подвал, цокольный этаж	47 237	10 000 000	56 684	12 000 000
<b>Итого:</b>	<b>47 237</b>	<b>10 000 000</b>	<b>56 684</b>	<b>12 000 000</b>

