

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., дом 55/4, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 289,6 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001045:2776, 1 этаж, подвал, цокольный этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 07.04.2022;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

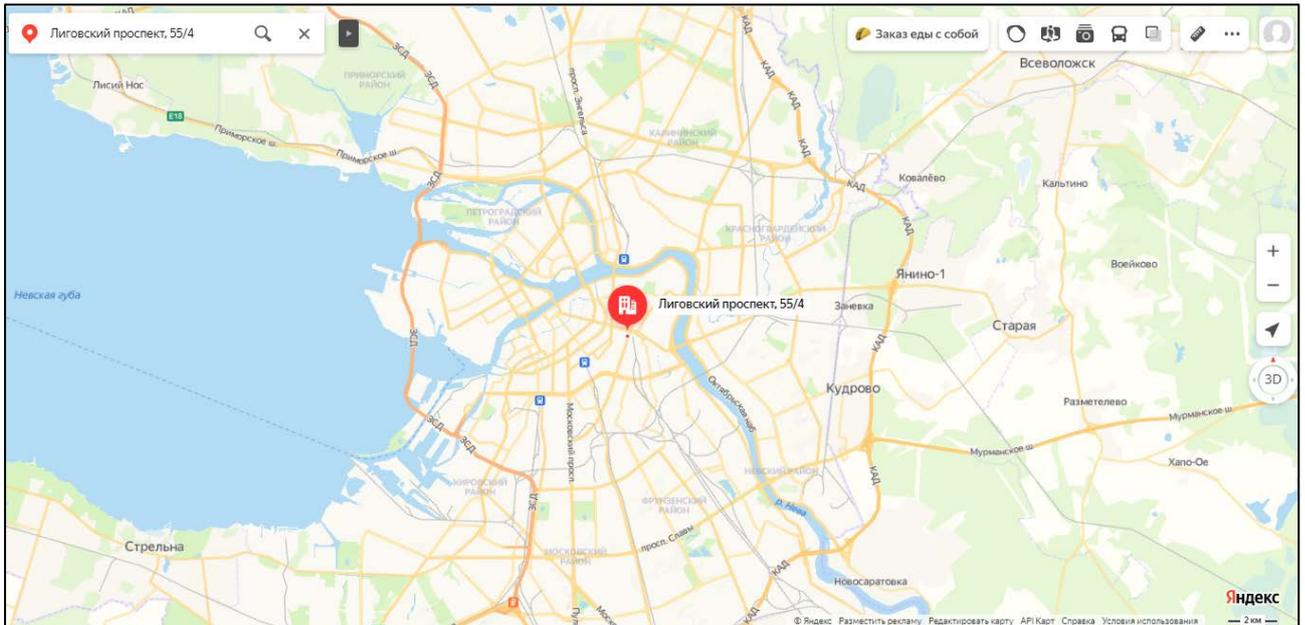


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 1-Н

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	289,6 кв. м
Кадастровый номер	78:31:0001045:2776
Кадастровая стоимость, руб.	43 209 192,07
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	149 203
Назначение	Нежилое помещение
Наименование	Котельная
Этаж расположения	1, цоколь, подвал
Высота помещения, м	1,9/2,15/2,5/5/5,45/5,5
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 1062603.1 от 15.02.2000
Вход	2 отдельных со двора, к одному из входов осуществляется проход со стороны Лиговского пер.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: Проход в стене, указанный на схеме между ч.п.8 и ч.п. 9 отсутствует, в стене между ч.п.9 и ч.п.10 находится проход, не указанный в схеме. Наружные границы объекта не изменились.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой



Рисунок 3. Расположение пом. 1-Н на плане цокольного этажа и подвала здания



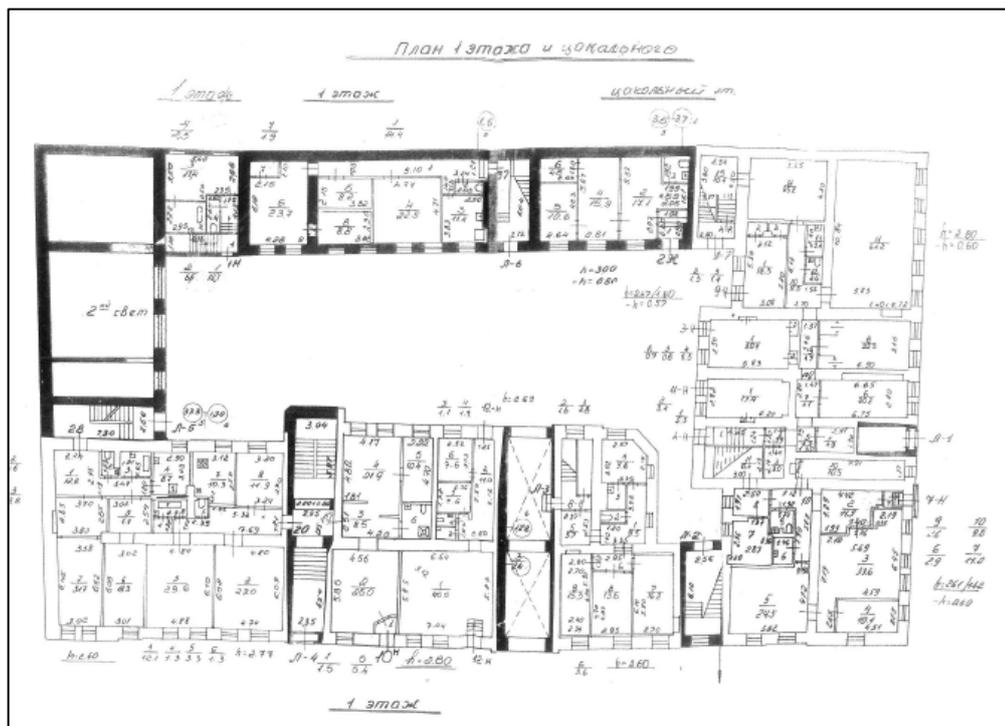


Рисунок 4. Расположение пом. 1-Н на плане 1 этажа и цокольного этажа здания

Ведомость помещений не предоставлена. Исходя из планов в выписке ЕГРН площадь подвальной и цокольной части (включая 2-ой свет) составляет 255,6 кв.м, площадь первого этажа – 34 кв.м.

Помещение
Дата обновления информации: 19.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001045:2776
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Лиговский, д. 55/4, литера. А, пом. 1-Н
Площадь, кв.м	289.6
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	43209192.07
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

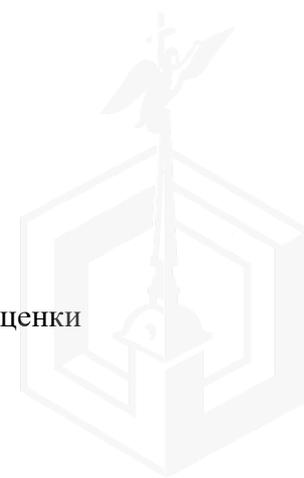
Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:31:1045:0:43:1
-------------------	-------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 1062603.01 от 15.02.2000
---	---

Рисунок 5. Справочная информация по Объекту оценки



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 центральной части г. Санкт-Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки, магазинами, аптеками, кафе. Ближайшие объекты социальной инфраструктуры – детский сад № 25, детский сад № 44, школа № 294, ГБУ ЦДК СПб, ТЦ Галерея, БЦ Литер-Б, БЦ Ренессанс Форум, Пушкинский сквер, Музей Арктики и Антарктики, Московский вокзал.

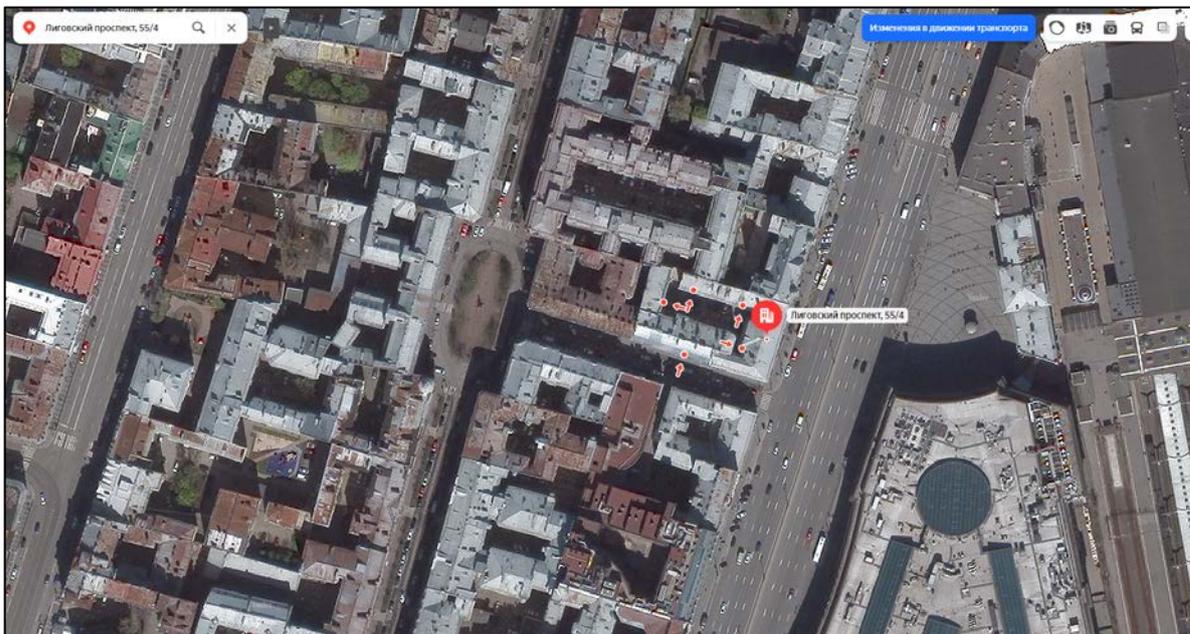


Рисунок 6. Расположение подходов к помещению

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на транспортной магистрали – Лиговском проспекте. Расстояние до Невского проспекта – около 250 м. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

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

Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» располагается в 2 минутах (192 м.) ходьбы пешком.

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 «Д» - зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.



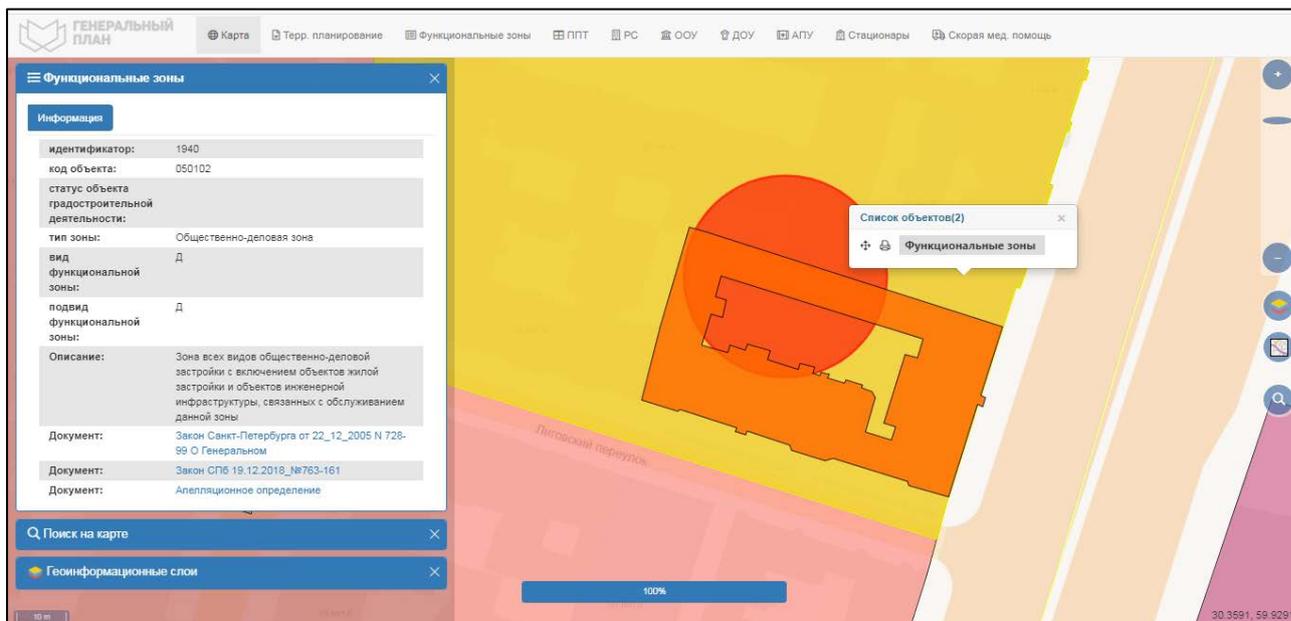


Рисунок 7 Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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: «ТД1-1_1» – Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.

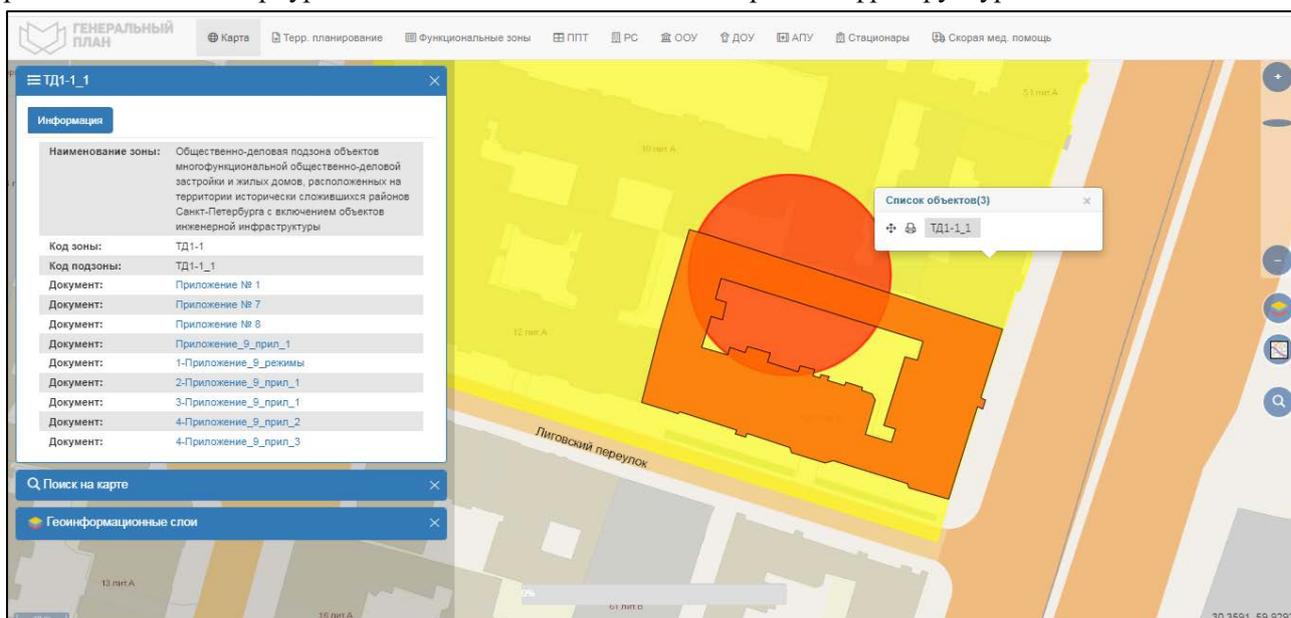


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Согласно письму СПб ГКУ ЦИООКН № 07-3788/21-0-1 от 07.05.2021 г. объект по адресу г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 55/4, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.02.2021) «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».

Помещение 1-Н по вышеуказанному адресу не относится к числу выявленных объектов культурного наследия.

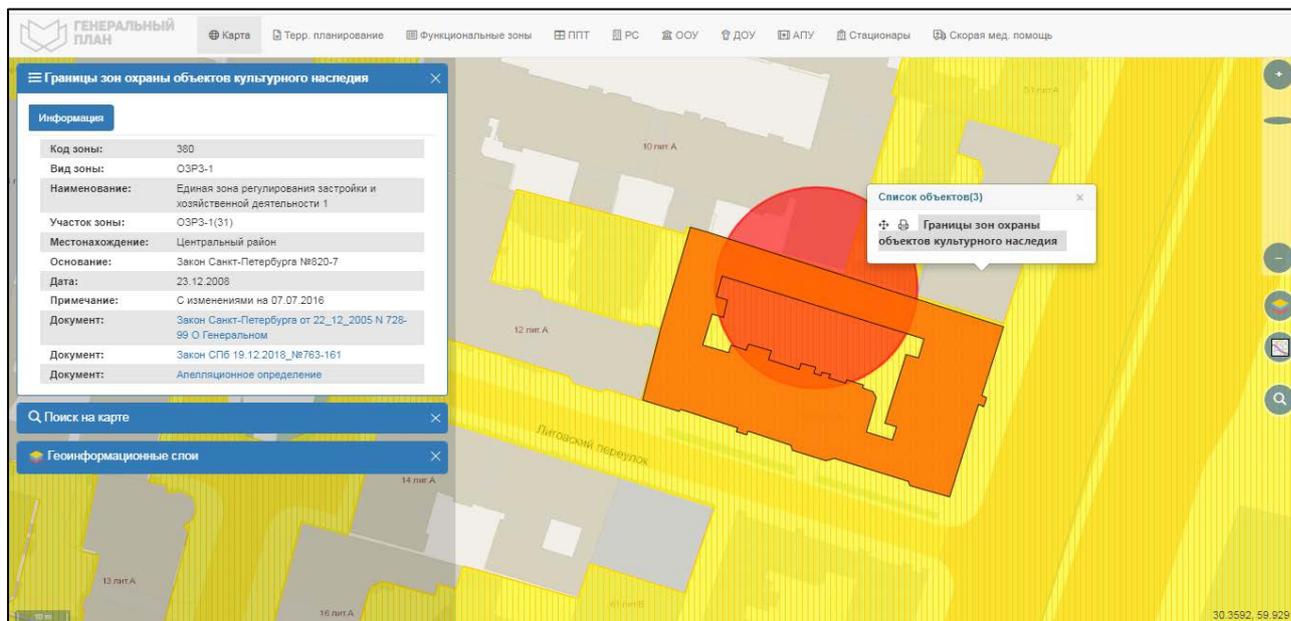


Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте границ зон охраны объектов культурного наследия

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Распоряжением №2408-РЗ от 11.10.2021 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, д. 55/4, литера А, помещение 1-Н» на Объект оценки зарегистрированы обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

1. обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.
2. 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.

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-52158043 от 07 мая 2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., дом 55/4, литера А, помещение 1-Н не зарегистрировано. В графе Особые отметки внесены следующие данные: право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с наименованием: Нежилое помещение.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-3788/21-0-1 от 07.05.2021 г. объект по адресу г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 55/4, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.02.2021) «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».

Помещение 1-Н по вышеуказанному адресу не относится к числу выявленных объектов культурного наследия.

Согласно письму Главного Управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-1831 от 19.07.2021 г. объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., дом 55/4, литера А, помещение 1-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 Адресный указатель



Фото № 4 Дворовая территория



Фото № 5 Дворовая территория

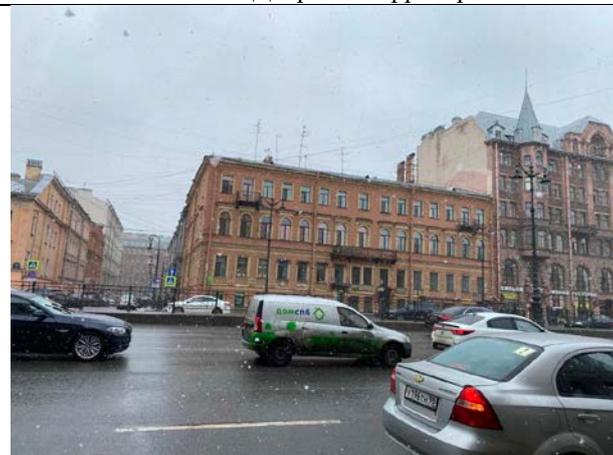


Фото № 6 Внешний вид здания, в котором расположен объект оценки





Фото № 7 Вход в арку



Фото № 8 Вход в помещение, расположение окон



Фото № 9 Вход в помещение



Фото № 10 Вход в помещение



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

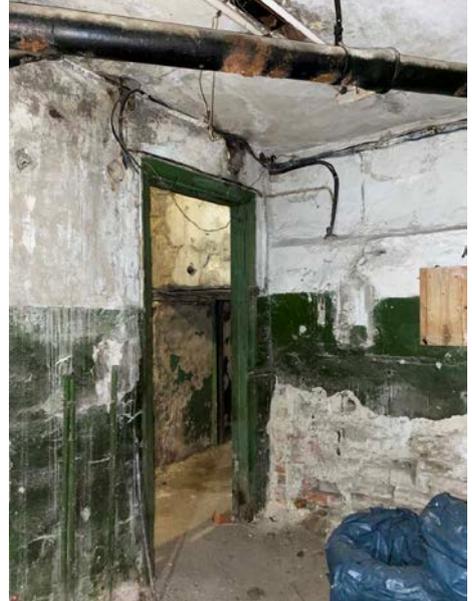


Фото № 16 Внутреннее состояние помещения



Фото № 17 Внутреннее состояние помещения



Фото № 18 Внутреннее состояние помещения

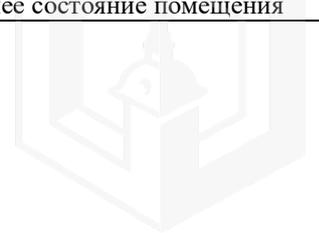




Фото № 19 Внутреннее состояние помещения



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, Лиговский пр., дом 55/4, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 289,6 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001045:2776, 1 этаж, подвал, цокольный этаж

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., дом 55/4, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 289,6 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001045:2776, 1 этаж, подвал, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 07.04.2022, при дневном освещении.
Вход	2 отдельных со двора, к одному из входов осуществляется проход со стороны Лиговского пер.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: Проход в стене, указанный на схеме между ч.п. 8 и ч.п. 9 отсутствует, в стене между ч.п. 9 и ч.п. 10 находится проход, не указанный в схеме. Наружные границы объекта не изменились.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой
Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Сергеев А.А.
Подпись	
Дата	07.04.2022



3. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Помещение является бывшей котельной, состоящей из двух уровней. Вход и несколько помещений находится на первом этаже (общая площадь данной части порядка 34 кв.м.), далее помещение состоит из несколько комнат в цоколе, в которых были расположены котлы (демонтированы), с высокими потолками (второй свет) – площадь данной части порядка 120 кв.м. Остальную площадь занимает подвальные комнаты с низкими потолками.

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 капитального 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 55/4, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 289,6 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001045:2776, 1 этаж, подвал, цокольный этаж	53 954	15 625 000	64 744	18 750 000
Итого:	53 954	15 625 000	64 744	18 750 000

