

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.

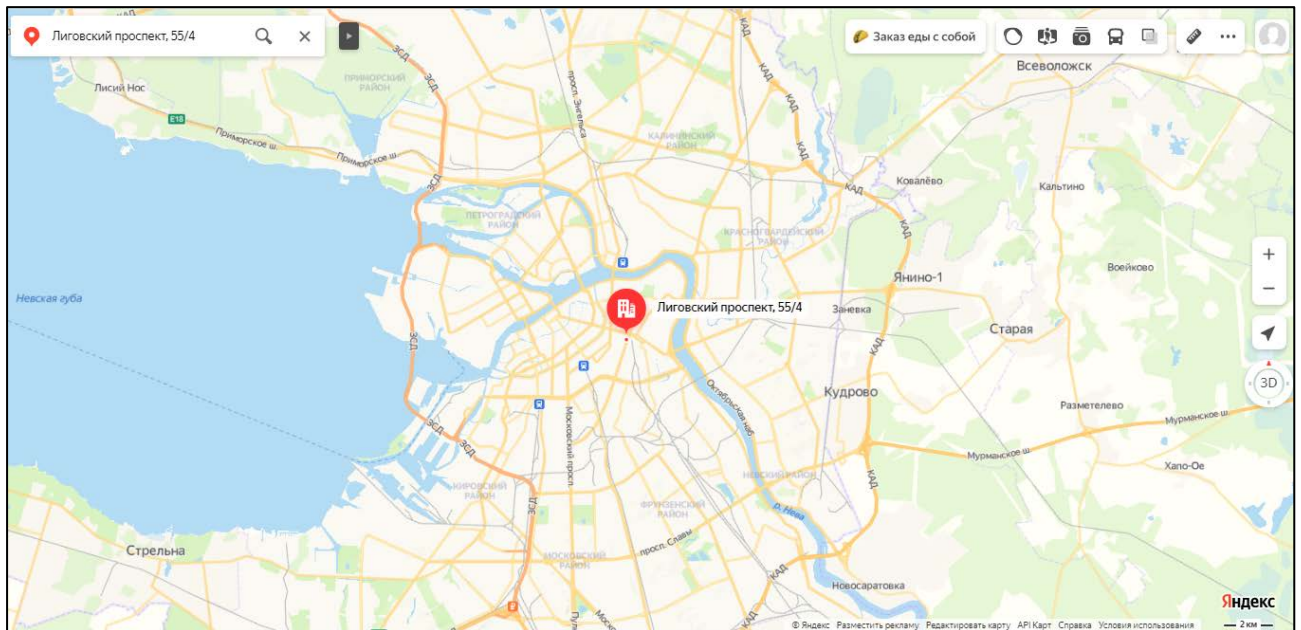
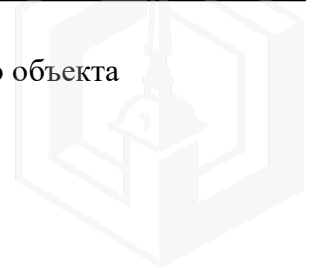


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



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	1,9/2,15/2,5/5/45/5,5
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



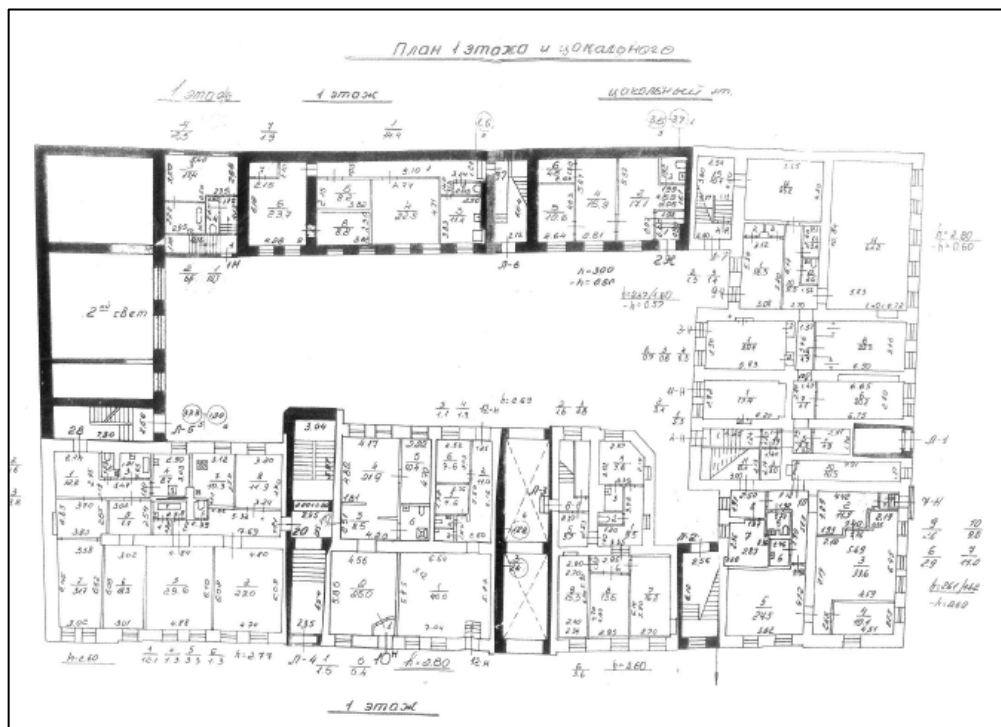


Рисунок 4. Расположение пом. 1-Н на плане 1 этажа и цокольного этажа здания

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

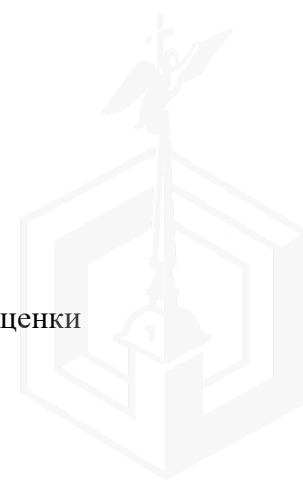
Ранее присвоенные номера

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.

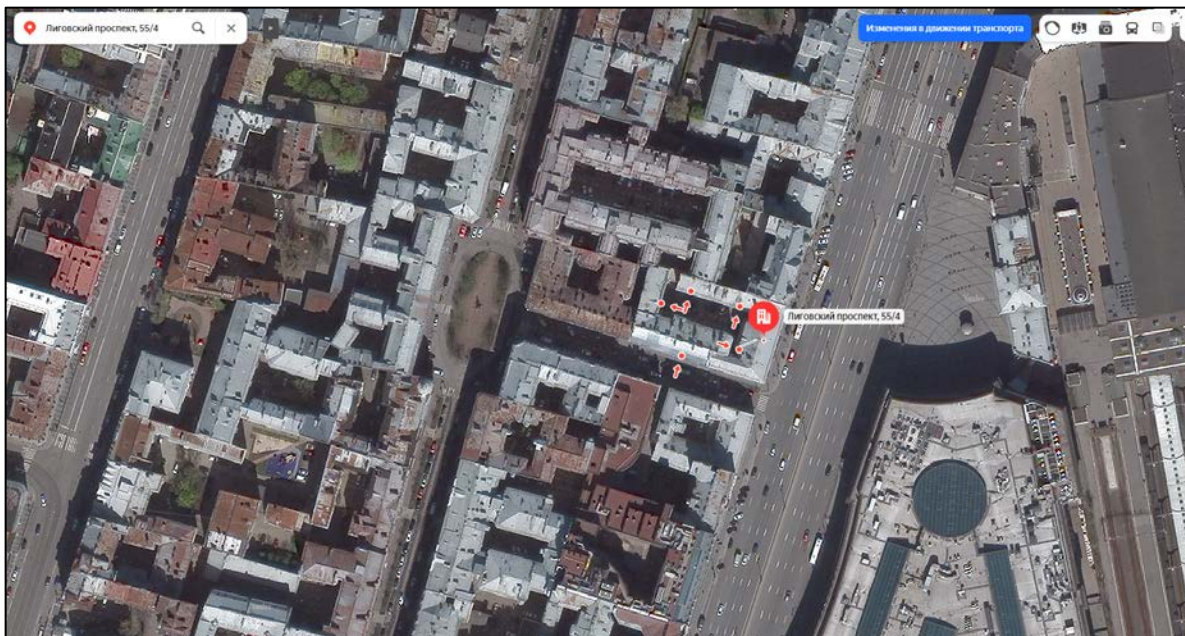


Рисунок 6. Расположение подходов к помещению

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.



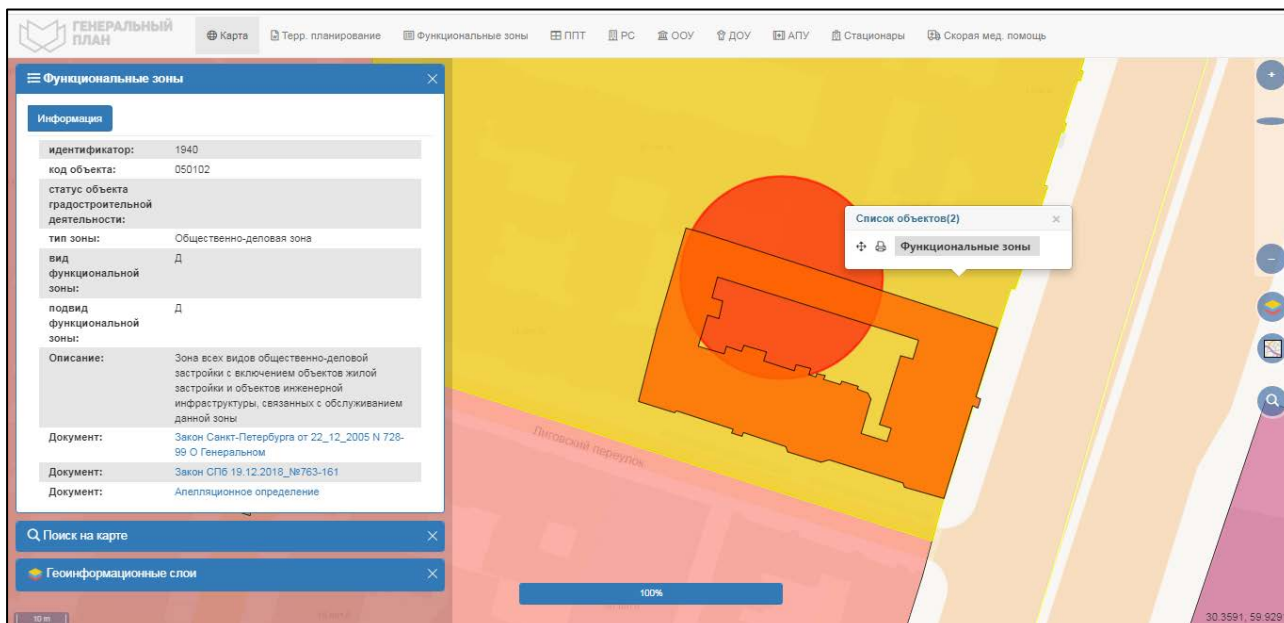


Рисунок 7 Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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.

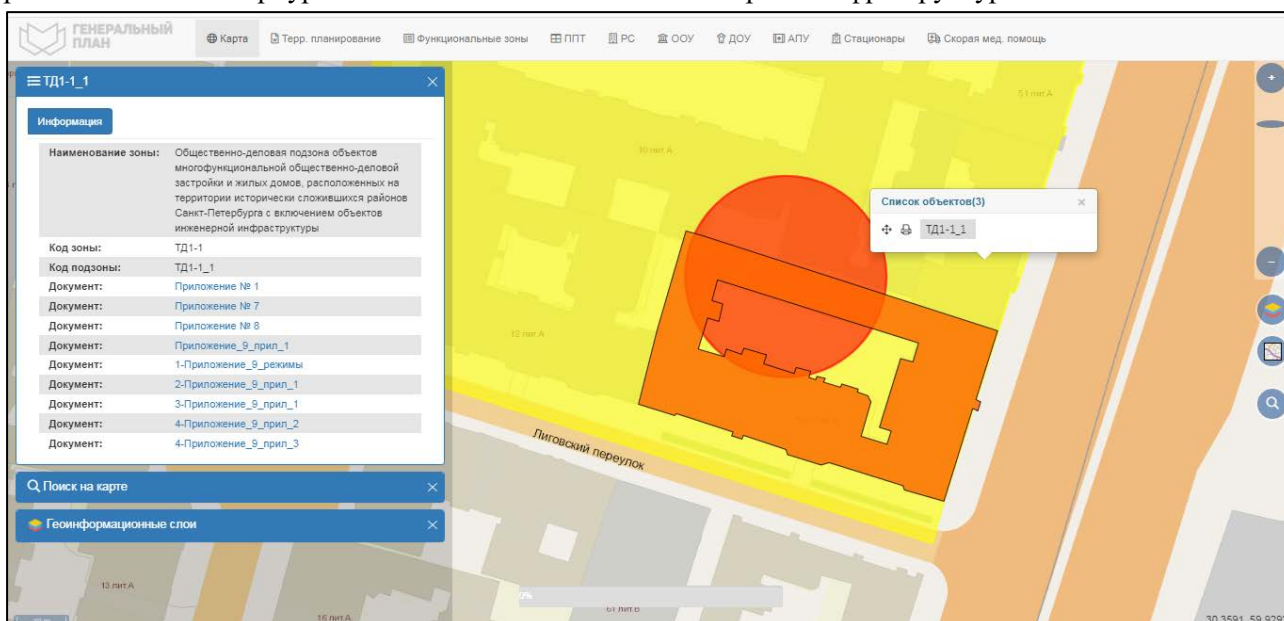


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

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.

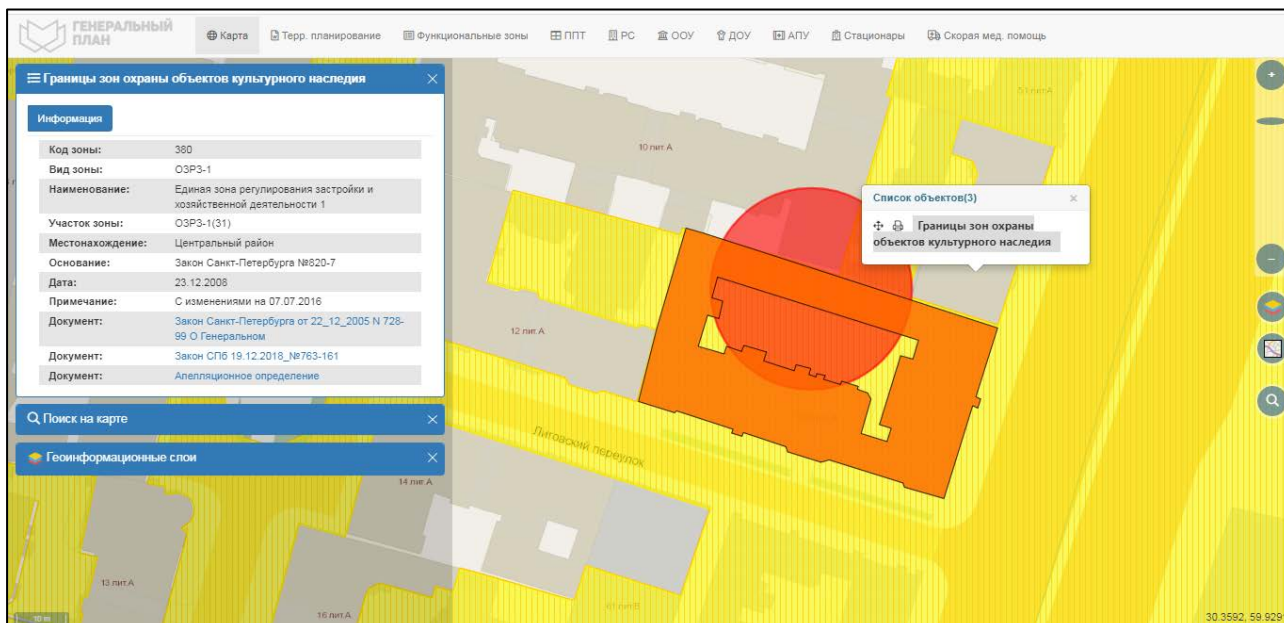


Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте границ зон охраны объектов культурного наследия

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

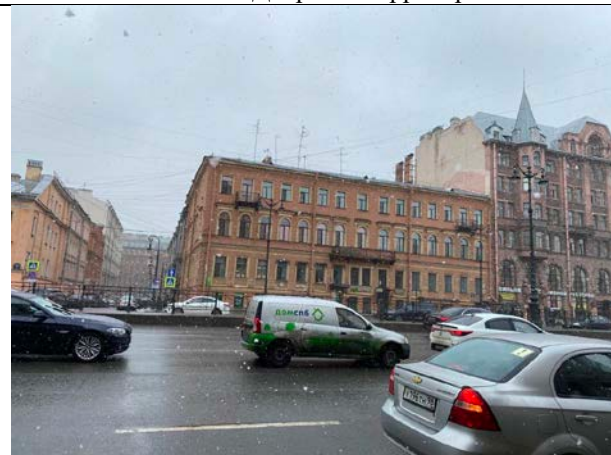


Фото № 6 Внешний вид здания, в котором расположен объект оценки





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

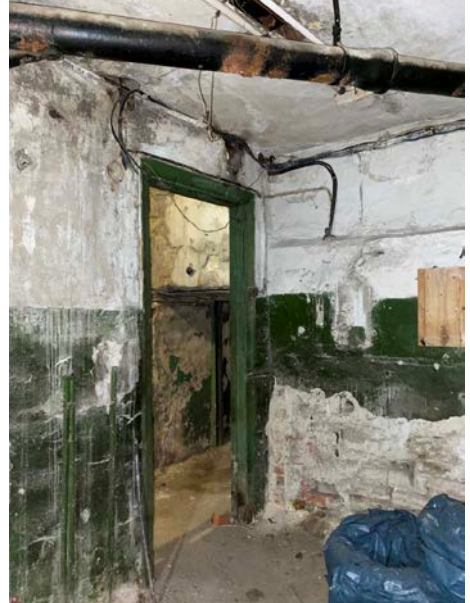


Фото № 16 Внутреннее состояние помещения



Фото № 17 Внутреннее состояние помещения



Фото № 18 Внутреннее состояние помещения

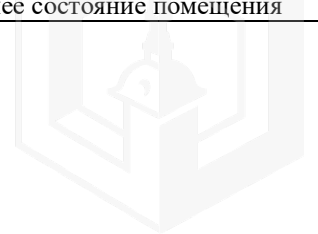




Фото № 19 Внутреннее состояние помещения



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

