

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 137, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 46,8 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001707:2505, 1 этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 22.09.2022.

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА: право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

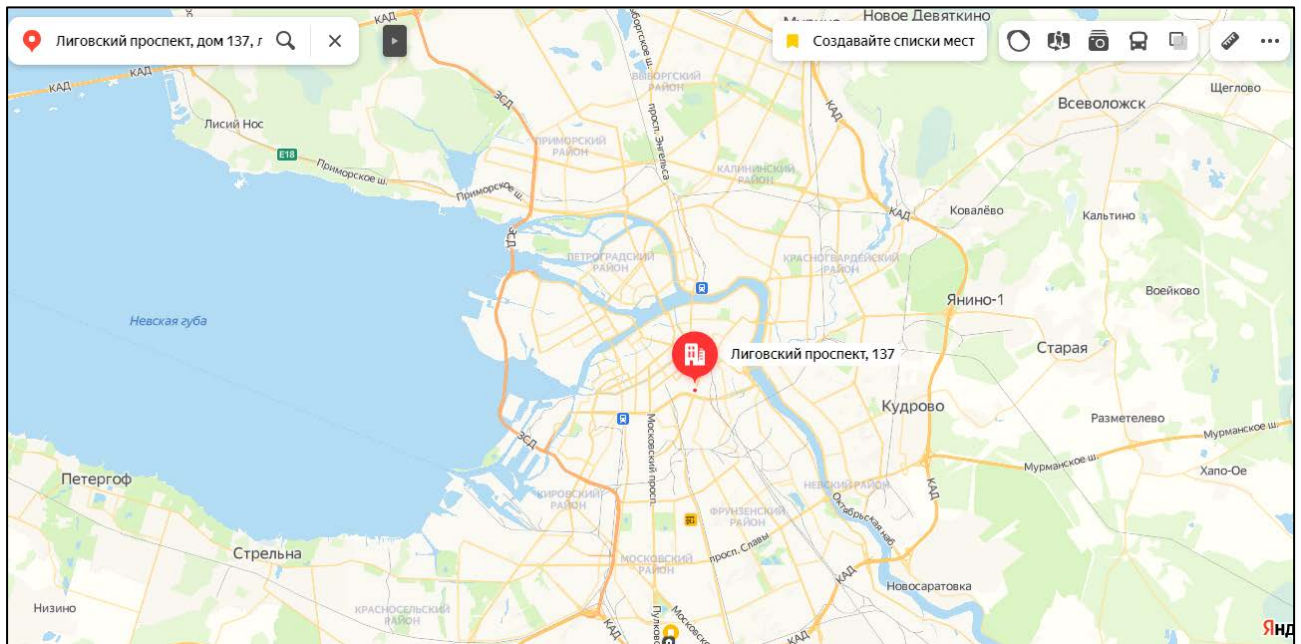


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

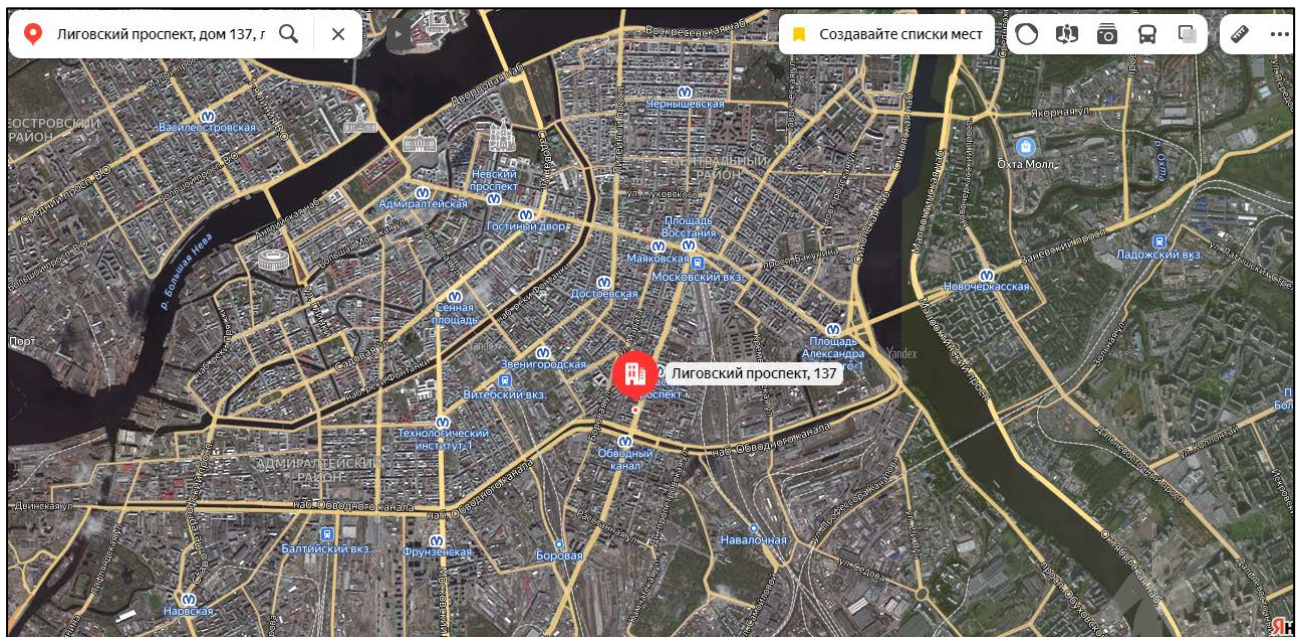


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	46,8 кв. м
Кадастровый номер	78:31:0001707:2505
Кадастровая стоимость, руб.	6 631 811,43
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	141 705,37
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	1
Высота помещения	2,98
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-01-40/2000-248.1 от 15.12.2000
Вход	1 отдельный с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, теплоснабжения, канализации, водоснабжения. Согласно письму Администрации Центрального района от 21.12.2021 № 01-13-6786/21-0-1, На данном объекте имеются инженерные коммуникации.
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки выявлены: оборудован проход между ч. п. 1 пом. 1-Н д. №137 и ч. п. 2 пом. 1-Н д. №139 по Лиговскому пр., установлена дверь
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Помещение

Дата обновления информации: 20.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001707:2505
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Лиговский, д. 137, литера. А, пом. 1-Н
Площадь, кв.м	46.8
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	6631811.43
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:1707:9:42:4
-------------------	----------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-40/2000-248.1 от 15.12.2000
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



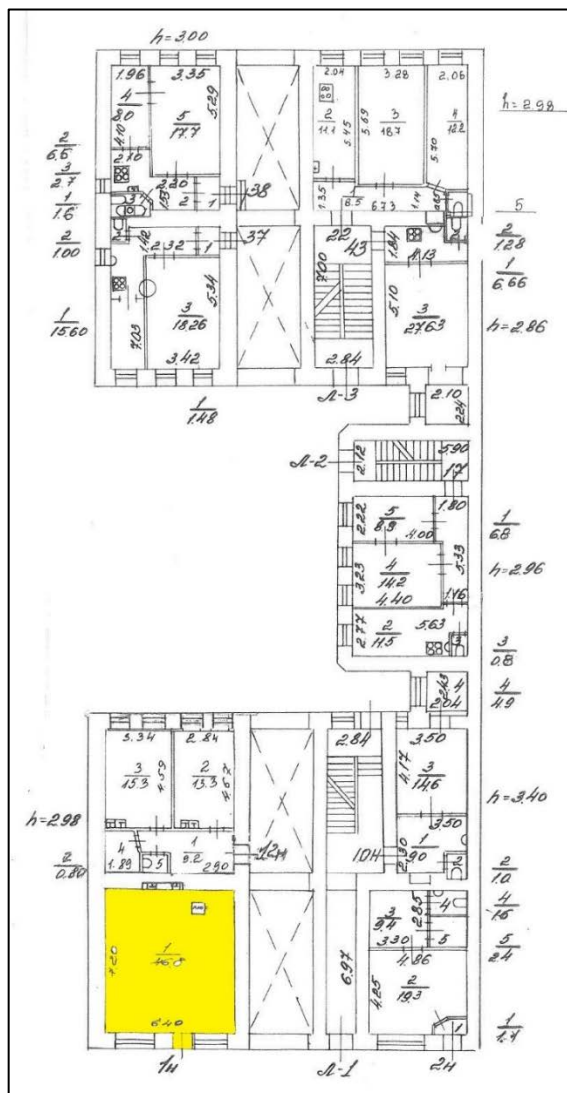


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

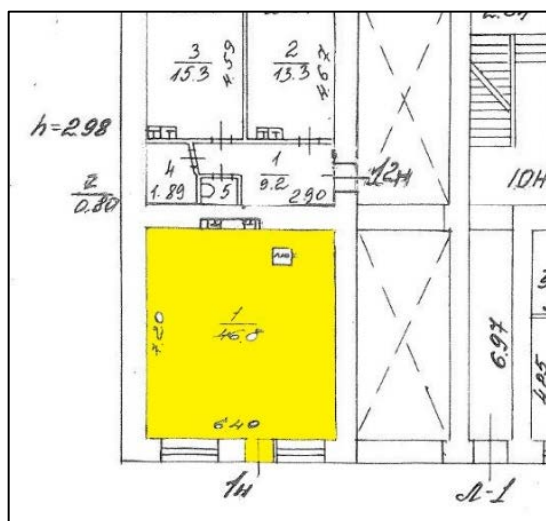


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



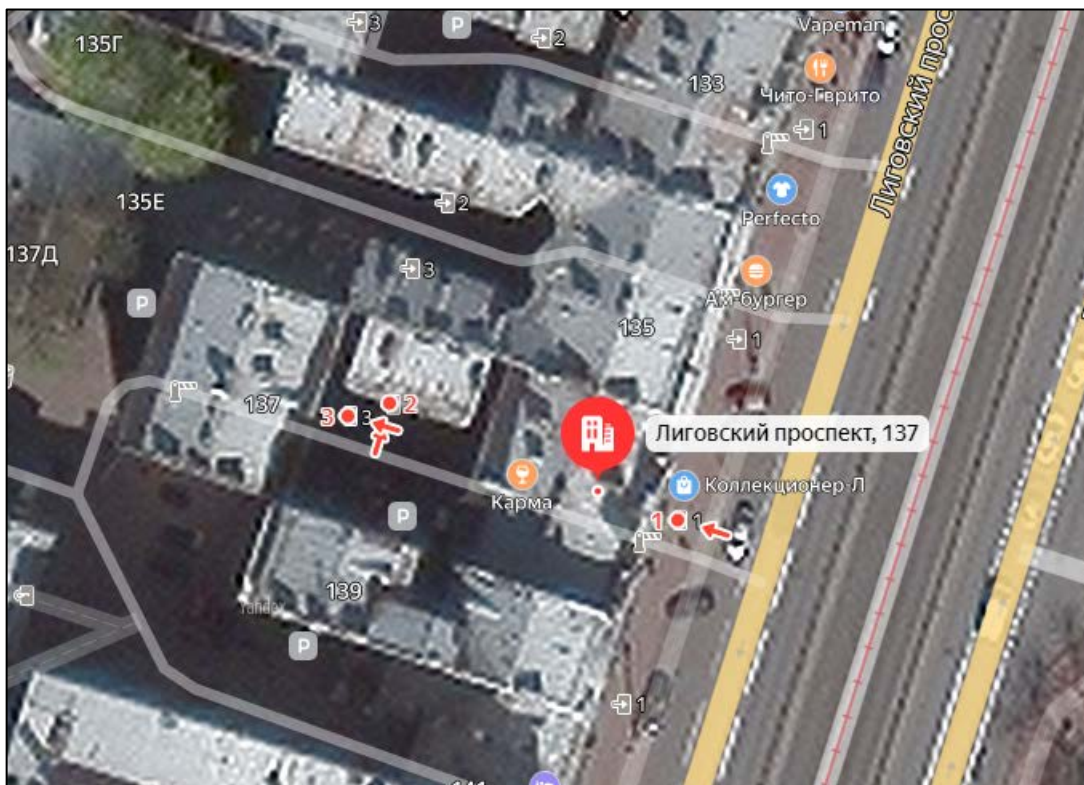


Рисунок 6. Расположение здания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами.

В ближайшем окружении расположены: магазины продуктов, детские сады, бизнес центры, отделения полиции, Надвратная церковь Кирилла и Мефодия Учителей Словенских, здание приюта и богадельни Крестовоздвиженской церкви 1865 год.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на крупной транспортной магистрали – Лиговском проспекте.

Ближайшая станция метро «Обводный канал» располагается в 4 минутах (320 м) пешей доступности.

Таким образом, транспортная доступность объекта оценки отличная.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 09.08.2022г. № КУВИ-001/2022-135914616 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-21012/22-0-1 от 10.08.2022 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 137, литера А, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(31)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "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".

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 2059-РЗ от 18.08.2022 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 137, литера А, пом. 1-Н, площадью 46,8 кв. м, кадастровый номер 78:31:0001707:2505» обременение (ограничение),

подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Вход в помещение с улицы



Фото № 5 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 6 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения




Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения

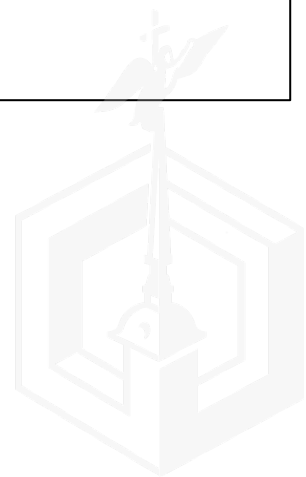


АКТ

**контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 137, литера А, помещение 1-Н**

Параметр	Значение
Объект оценки	Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 137, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 46,8 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001707:2505, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 22.09.2022, при дневном освещении.
Вход	Отдельный с улицы
Высота помещения	По результатам осмотра, установлено что высота потолка около 2,98 м
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, теплоснабжения, канализации, водоснабжения
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки выявлены: оборудован проход между ч. п. 1 пом. 1-Н д. №137 и ч. п. 2 пом. 1-Н д. №139 по Лиговскому пр., установлена дверь
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрианова А. С.
Подпись	
Дата	22.09.2022



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 свободного назначения.

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В связи с тем, что 21.09.2022 была объявлена частичная мобилизация указом Президента РФ от 21.09.2022 N 647 "Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации", оценка проводится в условиях неопределенности, поскольку данная ситуация может оказывать влияние на экономику страны и на рынок недвижимости в частности.

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 проспект, дом 137, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 46,8 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001707:2505, 1 этаж	140 670	6 583 333	168 803	7 900 000
Итого:	140 670	6 583 333	168 803	7 900 000

