

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Лодыгина, дом 7, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 61 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001655:1212, цокольный этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 27.10.2022

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

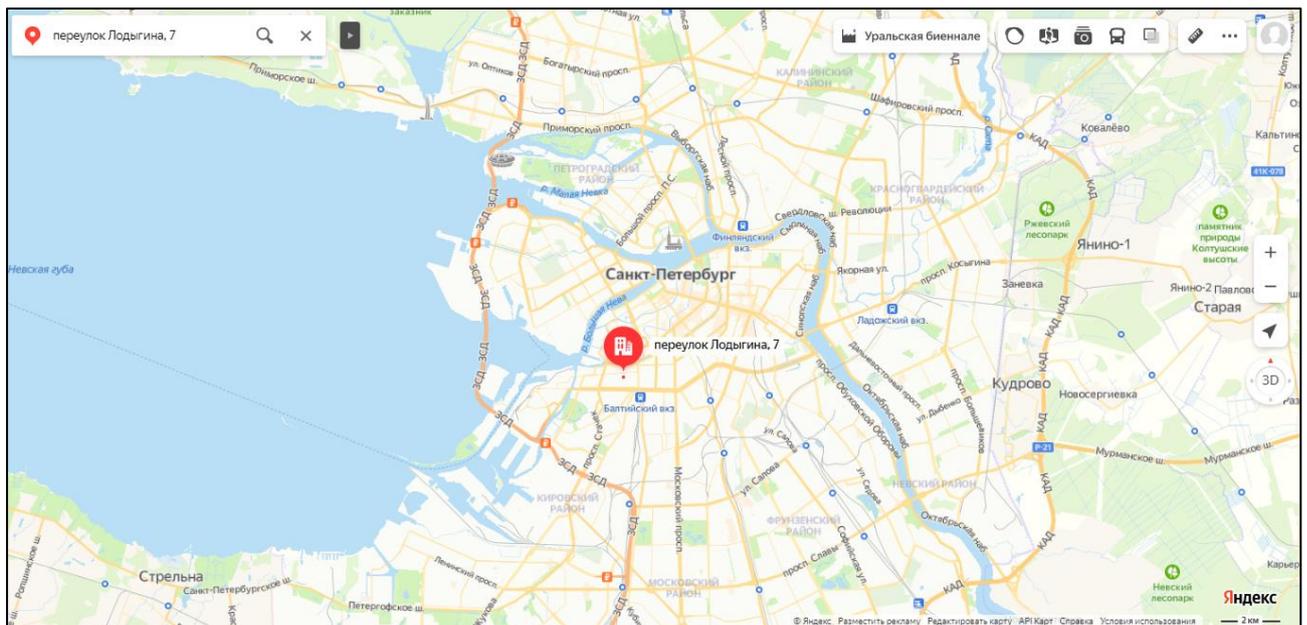


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

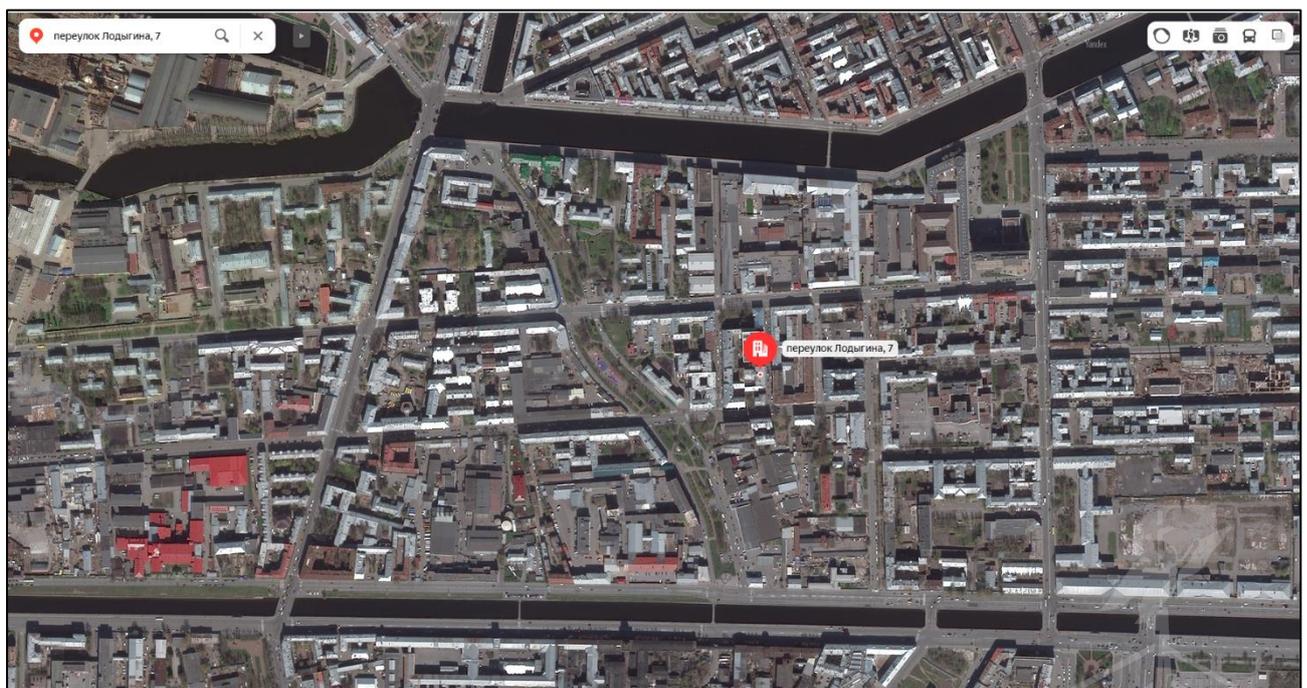
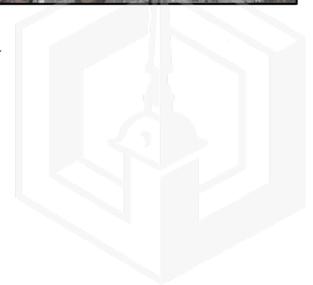


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	61 кв. м
Кадастровый номер	78:32:0001655:1212
Кадастровая стоимость, руб.	1 148 368,92
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	18 825
Назначение	Нежилое помещение
Наименование	Данные отсутствуют
Этаж расположения	Цоколь
Высота помещения	2,27
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:32:0001655:1212-78/011/2021-1 от 09.06.2021
Вход	Общий с улицы, отдельный со двора через приямок
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В помещении проходят транзитные трубы



Помещение

Дата обновления информации: 17.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001655:1212
Дата присвоения кадастрового номера	19.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пер. Лодыгина, д. 7, литера. А, пом. 2-Н
Площадь, кв.м	61
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	1148368.92
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:32:1655:0:22:1
-------------------	-------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:32:0001655:1212-78/011/2021-1 от 09.06.2021
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



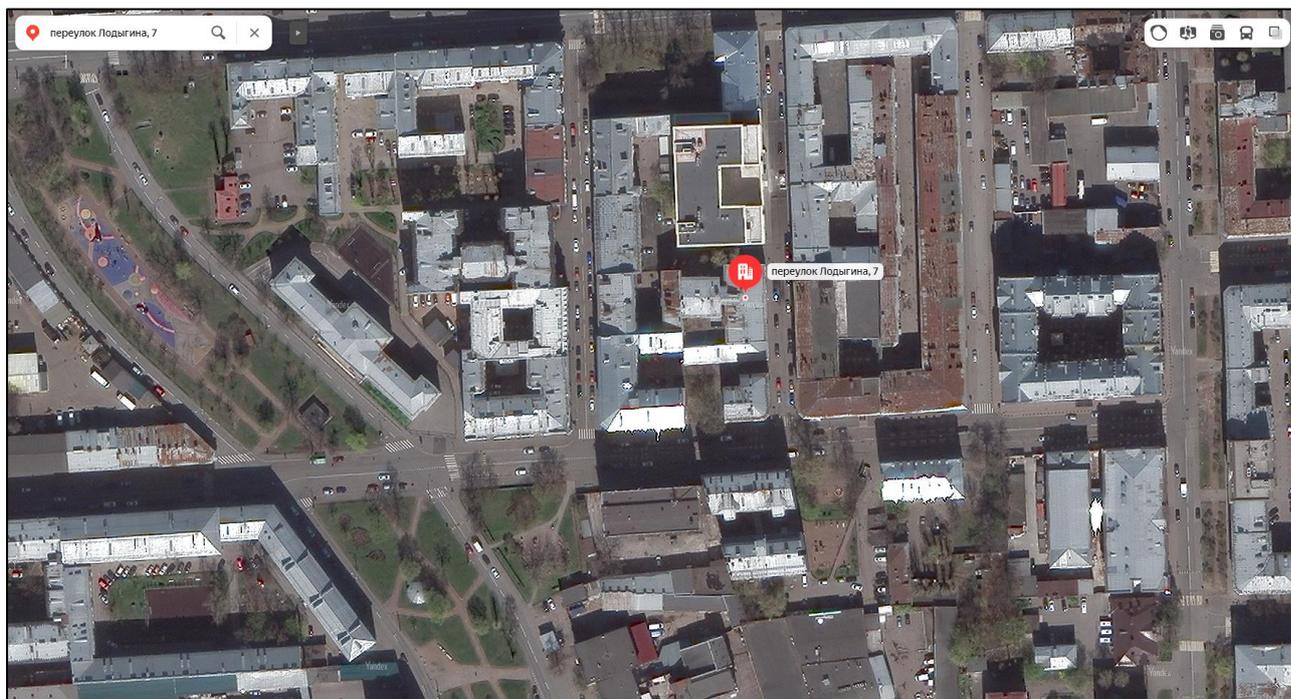


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: гимназия № 278 им. М.М. Голицына, школа № 616 Динамика, Адмиралтейский колледж, Военно-морская академия им. Н.Г. Кузнецова, Лечебно-диагностический центр на Циолковского, Отделение скорой помощи, БЦ Обводный двор, БЦ Космос, Андреевская церковь Владимирская часовня, Бумажная фабрика, Музей истории госбумаг России.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи крупной транспортной магистрали – Рижского проспекта.

Ближайшая станция метро «Балтийская» располагается в 13 минутах (1,12 км.) ходьбы пешком.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-110518467 от 24.08.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Лодыгина, дом 7, литера А, помещение 2-Н не зарегистрировано.

В соответствии с письмом СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-6780/21-0-2 от 24.08.2021 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Лодыгина, дом 7, литера А 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: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(32)).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 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».

*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».

Согласно письму Главного Управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу №ИВ-730-30598 от 14.09.2021 г. Объект оценки, расположенный по адресу г. Санкт-Петербург, пер. Лодыгина, дом 7, литера А, помещение 2-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Распоряжению КИО №2336-РЗ от 06.10.2021 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, переулок Лодыгина, д. 7, литера А, пом. 2-Н», обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объектов:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.
- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объектах, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

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 – Вход в помещение (общий с улицы)



Фото № 5 – Здание, в котором находится объект оценки



Фото № 6 – Вход на дворовую территорию



Фото № 7 – Окна в помещении



Фото № 8 – Вход в помещение





Фото № 9 – Вход в помещение



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



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



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, пер. Лодыгина, дом 7, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 61
кв.м., кадастровый номер 78:32:0001655:1212, цокольный этаж

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, пер. Лодыгина, дом 7, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 61 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001655:1212, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 27.10.2022, при дневном освещении.
Вход	Общий с улицы, отдельный со двора через приямок
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. В помещении проходят транзитные трубы

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	27.10.2022



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.*

3. 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, пер. Лодыгина, дом 7, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 61 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001655:1212, цокольный этаж	43 716	2 666 667	52 459	3 200 000
Итого:	43 716	2 666 667	52 459	3 200 000

