

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 126, литера А, помещение 10-Н, общая площадь 288,8 кв. м, кадастровый номер 78:31:0001524:1617, 1 этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 22.04.2024

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

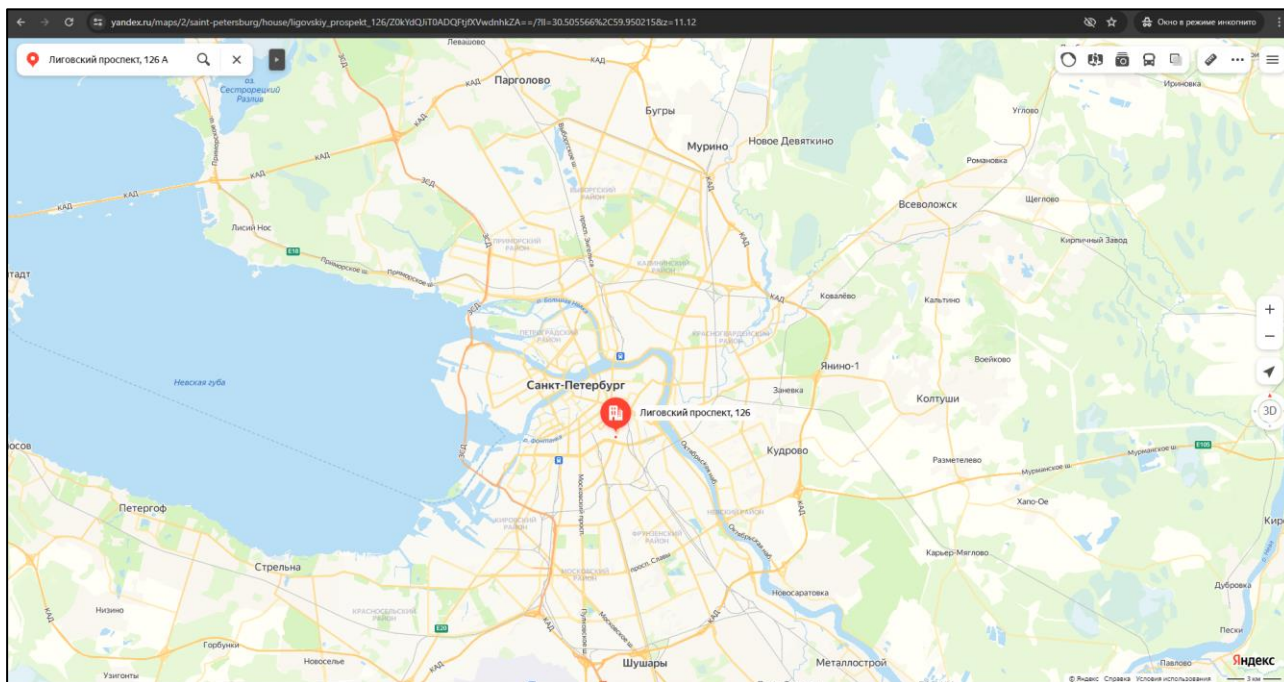


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

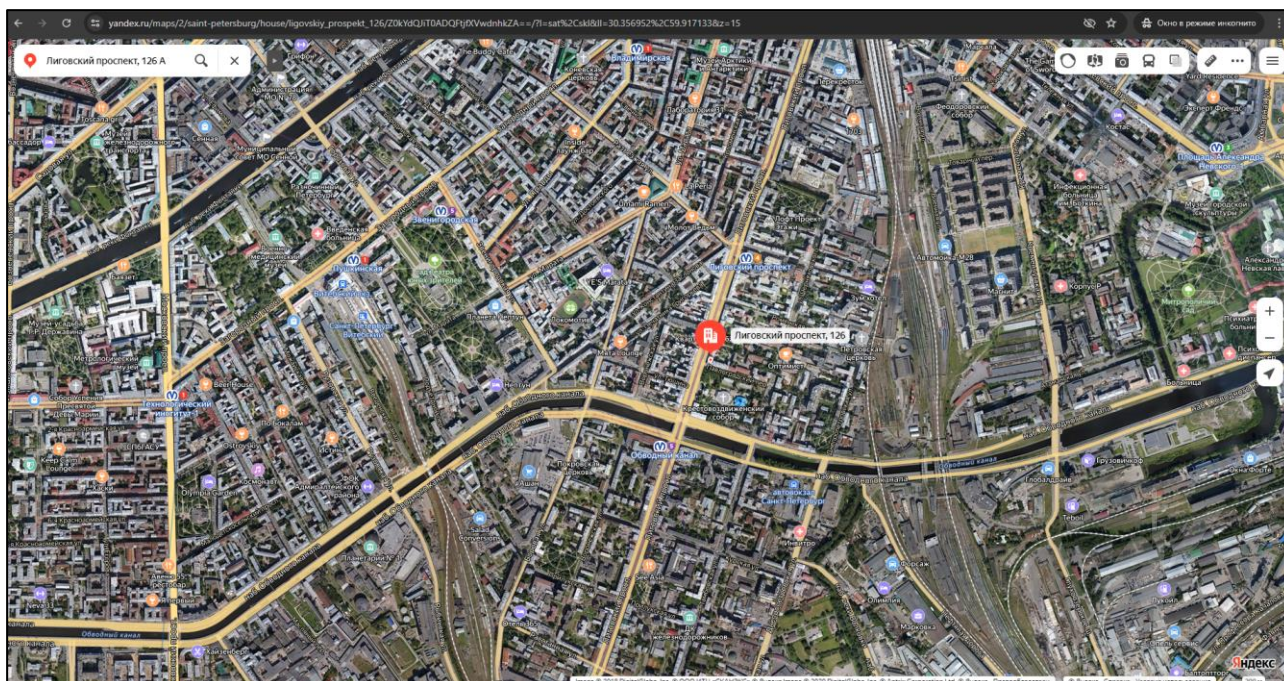



Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

| Показатель | Характеристика |
|--|--|
| Тип объекта | Встроенное помещение |
| Площадь помещения | 288,8 кв. м |
| Кадастровый номер | 78:31:0001524:1617 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 33 466 995,12 |
| Кадастровая стоимость, руб./кв.м | 115 882,95 |
| Наименование | Нежилое помещение |
| Назначение | Нежилое |
| Этаж расположения | Этаж №1 |
| Высота помещения | 3,05 м |
| Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации) | Собственность № 1172865.1 от 08.06.2000 |
| Вход | 1 общий с улицы, 1 общий со двора |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации |
| Наличие перепланировок | Визуально выявлены перепланировки: в ч.п.1 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.; в перегородке между ч.п.3 и ч.п.9 оборудован дверной проем с дверью; в ч.п.6 установлены перегородки с дверным проемом, образована новая ч.п.; в ч.п.9 установлена перегородка, образована новая ч.п.; в ч.п.11 установлены перегородки с дверями, образована новая ч.п.; в ч.п. 13 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п. В помещении проходят транзитные трубы. В ч.п.14 визуальны выявлены выводы коммуникаций. В ч.п.17 установлено сантехническое оборудование (раковина). В ч.п.19 установлено сантехническое оборудование (раковина). Внешние границы не изменены |
| Состояние объекта | Нормальное (стандартная отделка) |
| Текущее использование | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено. |





Помещение

Дата обновления информации: 22.03.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

| | |
|-------------------------------------|--------------------|
| Вид объекта недвижимости | Помещение |
| Статус объекта | Актуально |
| Кадастровый номер | 78:31:0001524:1617 |
| Дата присвоения кадастрового номера | 09.01.2013 |

Характеристики объекта

| | |
|------------------------|--|
| Адрес (местоположение) | г.Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 126, литера А, помещение 10-Н |
| Площадь, кв.м | 288.8 |
| Назначение | Нежилое |
| Этаж | 1 |

Сведения о кадастровой стоимости

| | |
|-----------------------------|-------------|
| Кадастровая стоимость (руб) | 33466995.12 |
| Дата определения | 01.01.2023 |
| Дата внесения | 12.02.2024 |

Ранее присвоенные номера

| | |
|-------------------|--------------------|
| Кадастровый номер | 78:31:1524:11:28:2 |
|-------------------|--------------------|

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

| | |
|---|---|
| Вид, номер и дата государственной регистрации права | Собственность № 1172865.1 от 08.06.2000 |
|---|---|

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



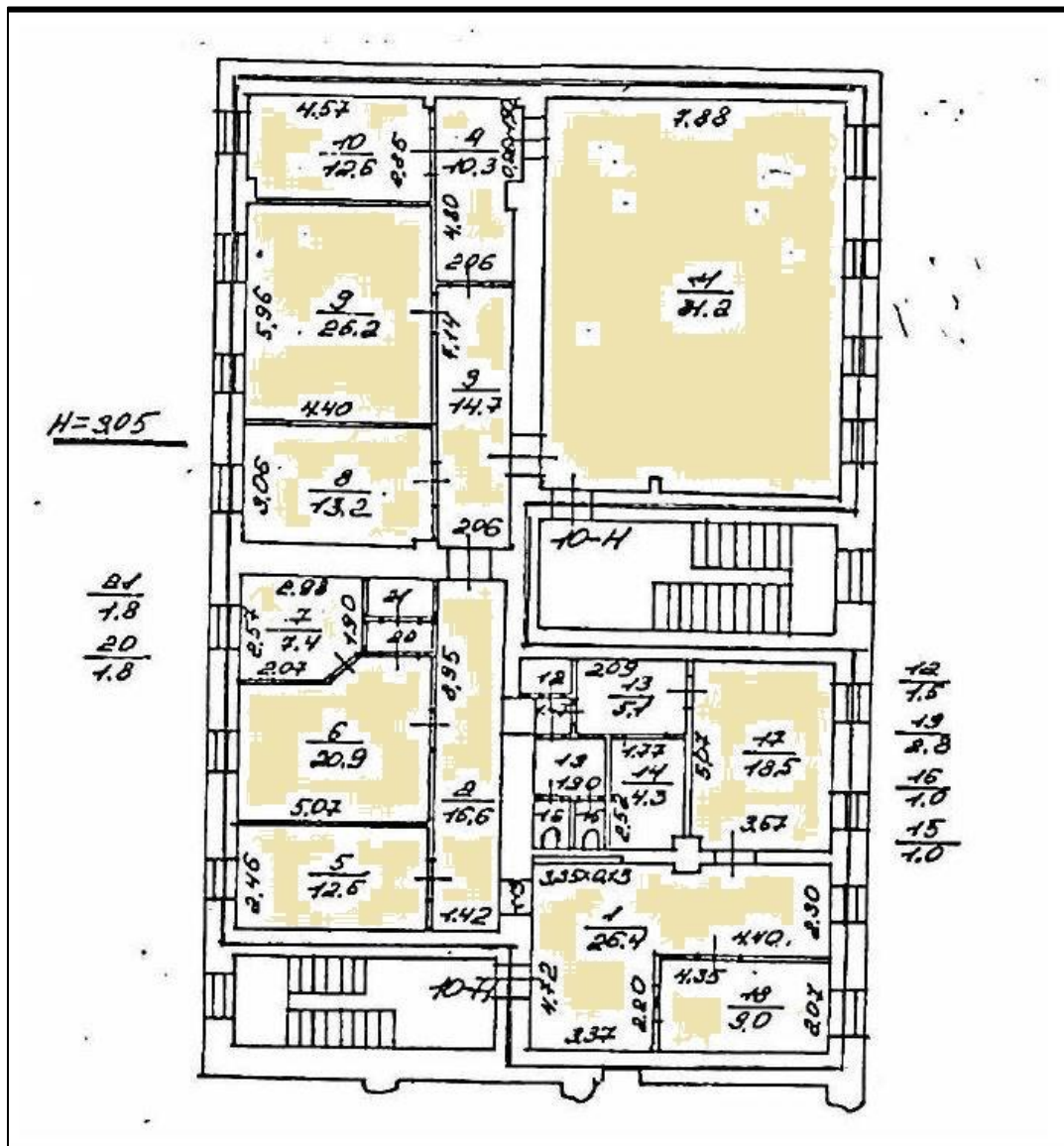


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



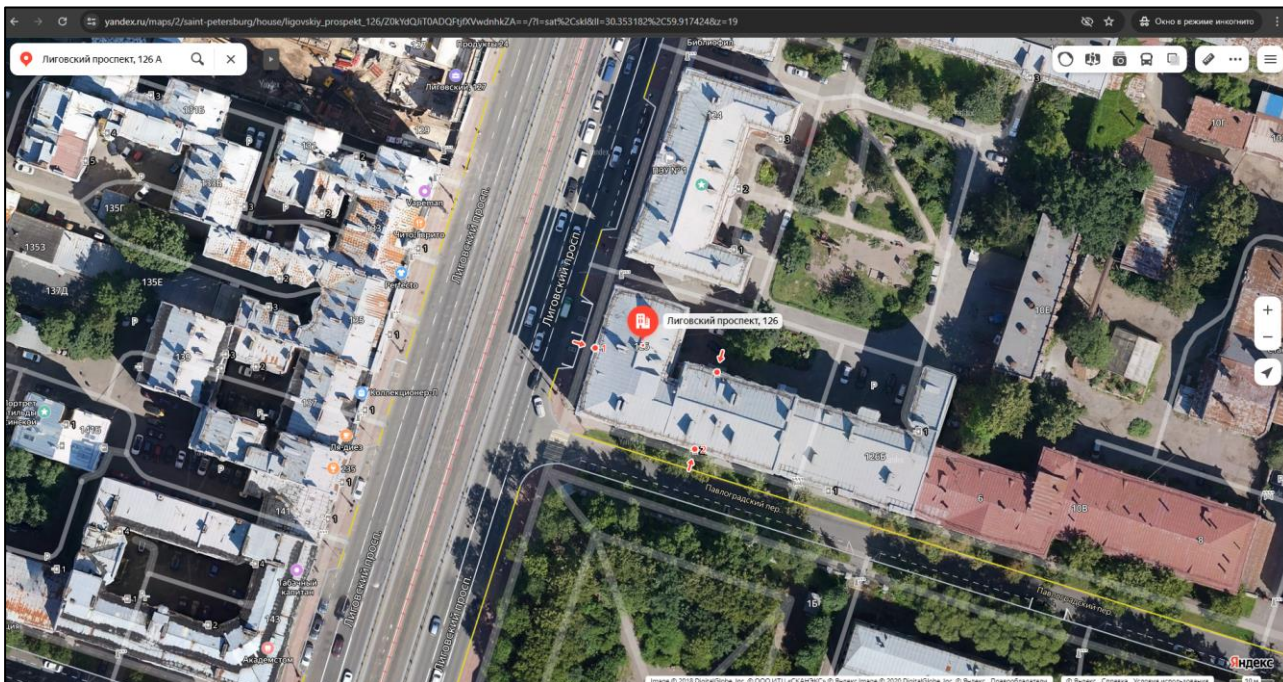


Рисунок 5. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: гостиницы, детские сады, медицинские учреждения, кафе, рестораны, кофейни, спортзалы, салоны красоты, банк ВТБ, Крестовоздвиженский собор.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на первой линии крупной транспортной магистрали – Лиговский проспект.

Ближайшая станция метро «Обводный канал» располагается в 5 минутах (390 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 11.03.2024г. № КУВИ-001/2024-69719028 на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-29985/23-0-1 от 13.12.2023 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 126, 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(31)).

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 16.04.202 3) "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".

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Подъездные пути



Фото № 2 – Подъездные пути



Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Адресный указатель



Фото № 5 – Общий вход с улицы

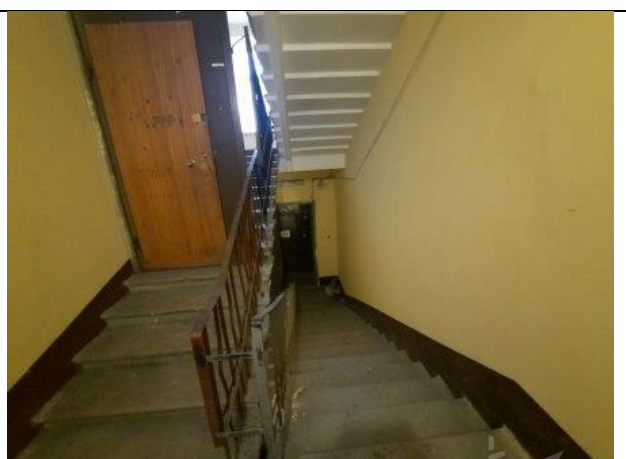


Фото № 6 – Проход к помещению





Фото № 7 – Первый вход в помещение



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

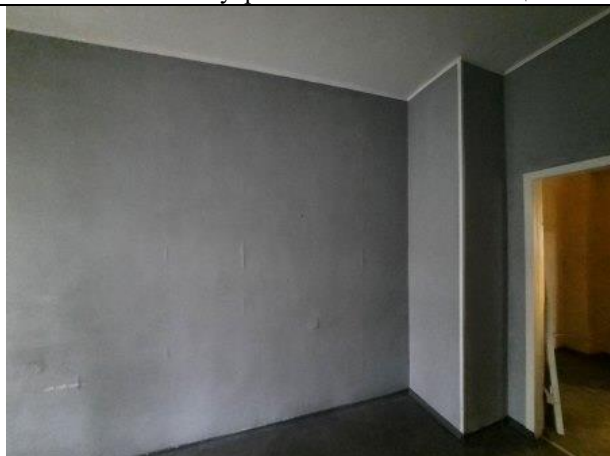


Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



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



Фото № 29 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 30 – Внутреннее состояние помещения

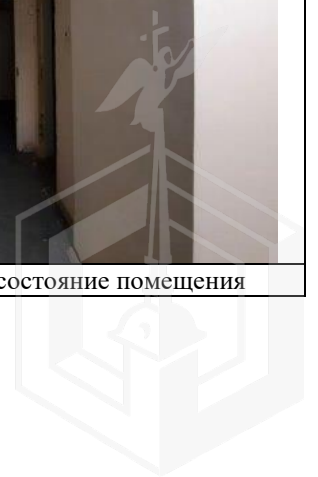




Фото № 31 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 32 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 33 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 34 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 35 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 36 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 37 – Внутреннее состояние помещения

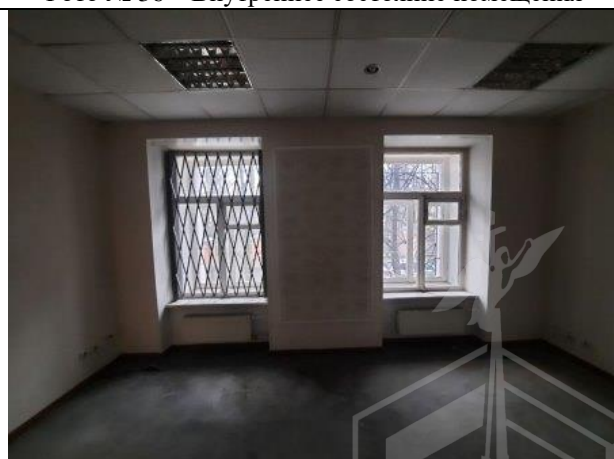


Фото № 38 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 39 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 40 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 41 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 42 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 43 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 44 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 45 – Второй вход в помещение



Фото № 46 – Внутреннее состояние помещения

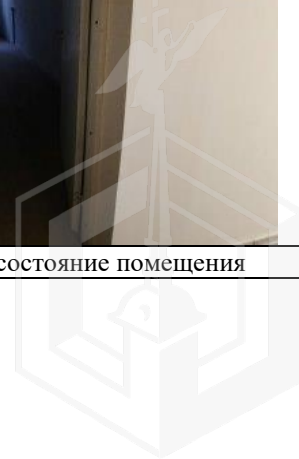




Фото № 47 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 48 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 126, литера А, помещение 10-Н

| Параметр | Значение |
|---|---|
| Объект оценки | Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 126, литера А, помещение 10-Н, общая площадь 288,8 кв. м, кадастровый номер 78:31:0001524:1617, 1 этаж |
| Особенности проведения осмотра | Визуальный осмотр объекта произведен — 22.04.2024, при дневном освещении. |
| Вход | 1 общий с улицы, 1 общий со двора |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация |
| Наличие перепланировок | Визуально выявлены перепланировки: в ч.п.1 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.; в перегородке между ч.п.3 и ч.п.9 оборудован дверной проем с дверью; в ч.п.6 установлены перегородки с дверным проемом, образована новая ч.п.; в ч.п.9 установлена перегородка, образована новая ч.п.; в ч.п.11 установлены перегородки с дверями, образована новая ч.п.; в ч.п.13 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п. В помещении проходят транзитные трубы. В ч.п.14 визуальны выявлены выводы коммуникаций. В ч.п.17 установлено сантехническое оборудование (раковина). В ч.п.19 установлено сантехническое оборудование (раковина). Внешние границы не изменены |
| Состояние объекта | Нормальное (стандартная отделка) |
| Текущее использование | Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. |

| Представитель Исполнителя (Оценщик) | |
|-------------------------------------|--|
| Должность | Оценщик |
| Ф.И.О. | Андрянова А.С. |
| Подпись |  |
| Дата | 22.04.2024 |



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 со сложившейся в феврале 2022 г. ситуацией, а также после введения дополнительных санкций против России, может возникнуть разнонаправленное влияние на экономику России. Оценка производится в условиях существенной неопределенности, вызванной, в том числе, внешними факторами, общей политической и социально-экономической обстановкой в Российской Федерации, которые могут вызывать негативные тенденции на рынке недвижимости и оказывать влияние на стоимость объекта оценки. Так же негативное влияние на стоимость объекта оценки оказывает повышение ключевой ставки, которое приводит к снижению спроса на недвижимость.

| Наименование | Стоимость за кв. м. руб. без учета НДС | Рыночная стоимость, руб. без учета НДС | Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС | Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС |
|---|--|--|---------------------------------------|---------------------------------------|
| Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 126, литера А, помещение 10-Н, общая площадь 288,8 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001524:1617, 1 этаж | 97 299 | 28 100 000 | 116 759 | 33 720 000 |
| Итого: | 97 299 | 28 100 000 | 116 759 | 33 720 000 |

