

## 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:

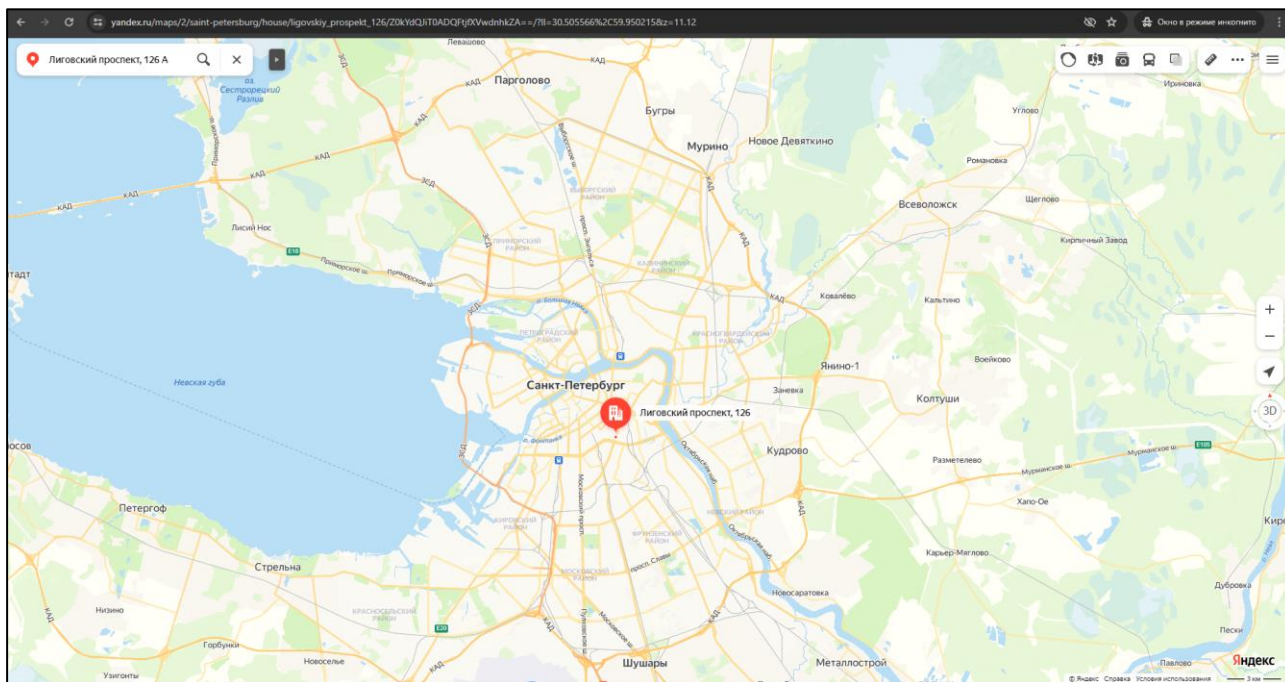


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

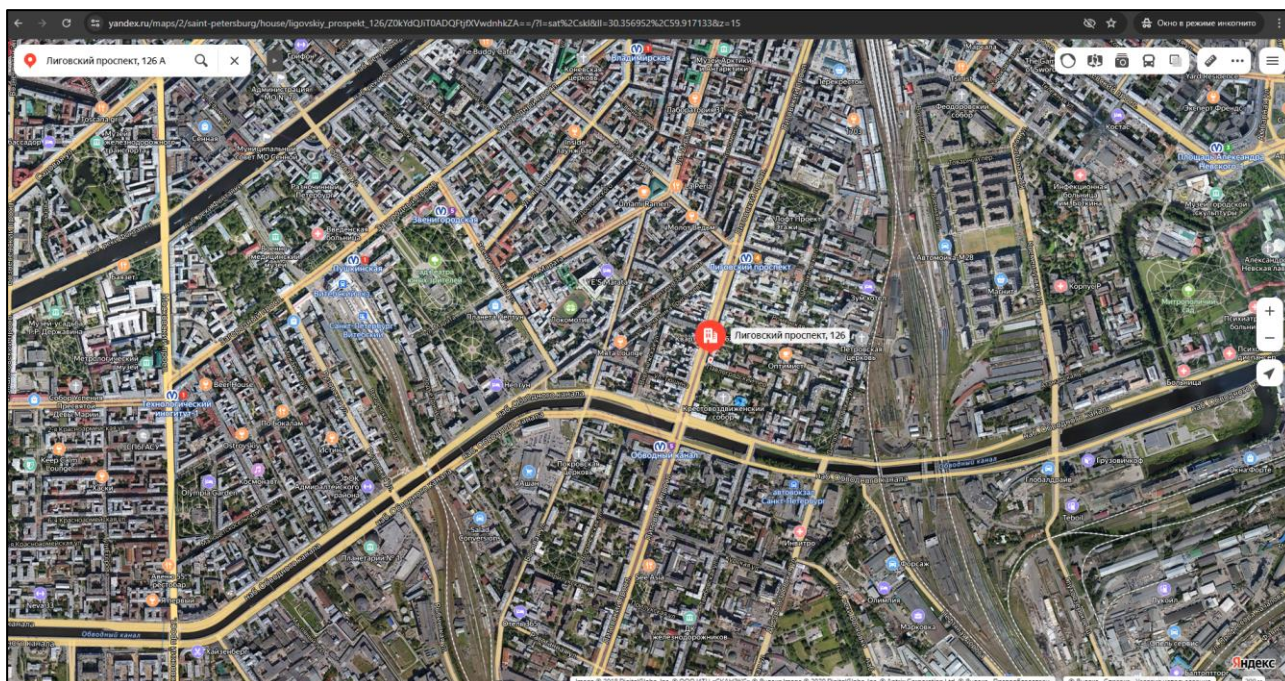



Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 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





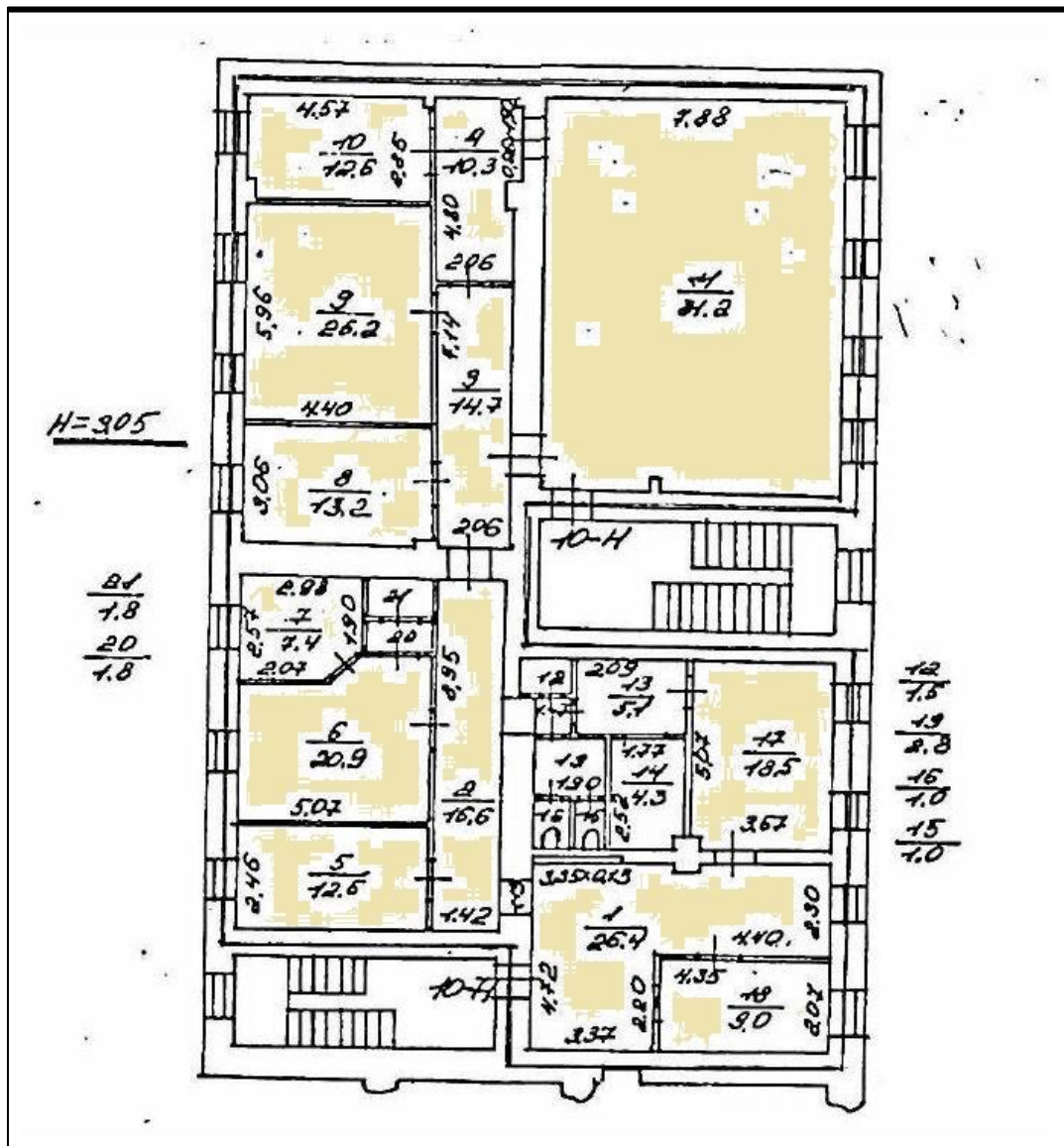


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



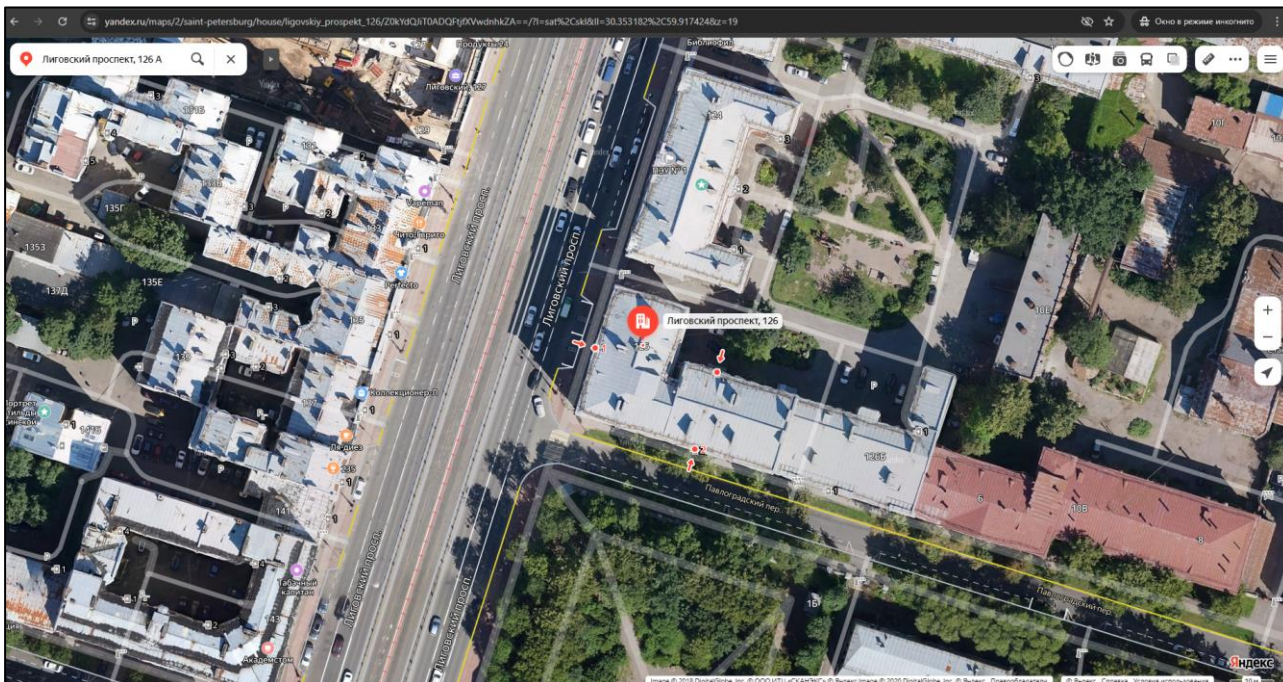


Рисунок 5. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

### **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 ЦИООКН № 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

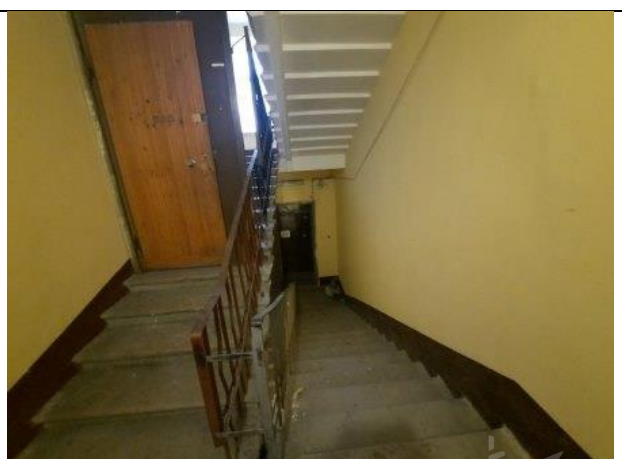


Фото № 6 – Проход к помещению





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

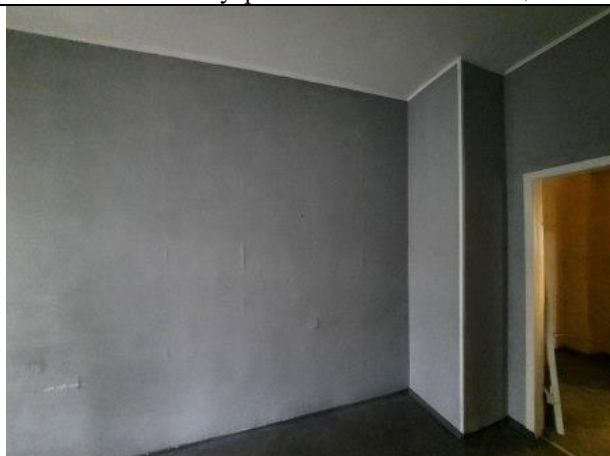


Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



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

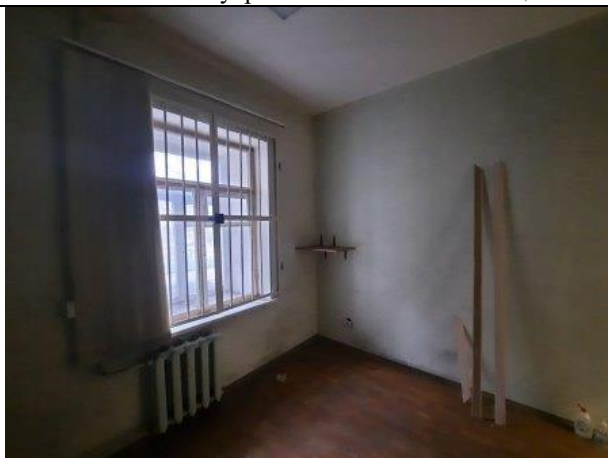


Фото № 29 – Внутреннее состояние помещения

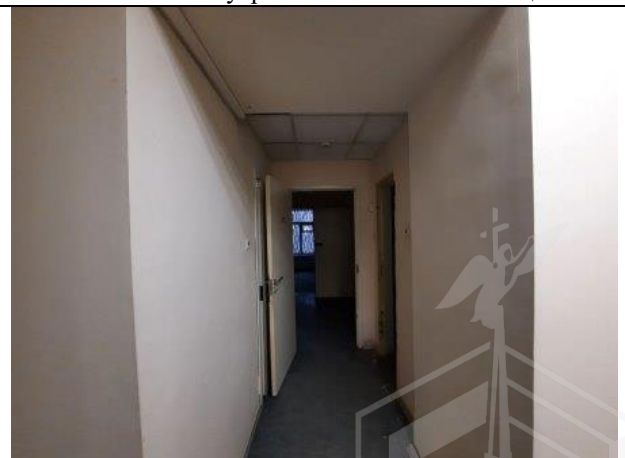


Фото № 30 – Внутреннее состояние помещения

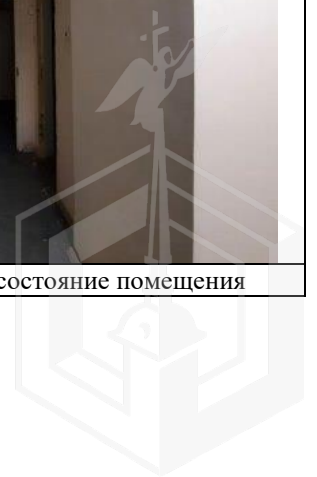




Фото № 31 – Внутреннее состояние помещения



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

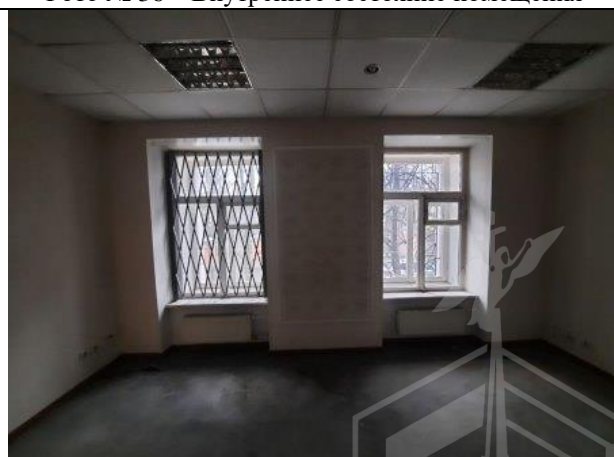


Фото № 38 – Внутреннее состояние помещения







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

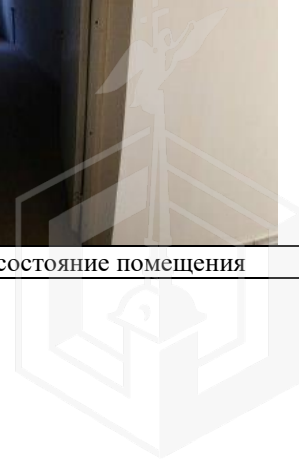




Фото № 47 – Внутреннее состояние помещения



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.	Андреанова 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
<b>Итого:</b>	<b>97 299</b>	<b>28 100 000</b>	<b>116 759</b>	<b>33 720 000</b>

