

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ)

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., дом 107, литера А, помещение 24-Н, общая площадь 211,7 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001700:1155, подвал, цокольный этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 26.07.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилые помещения – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

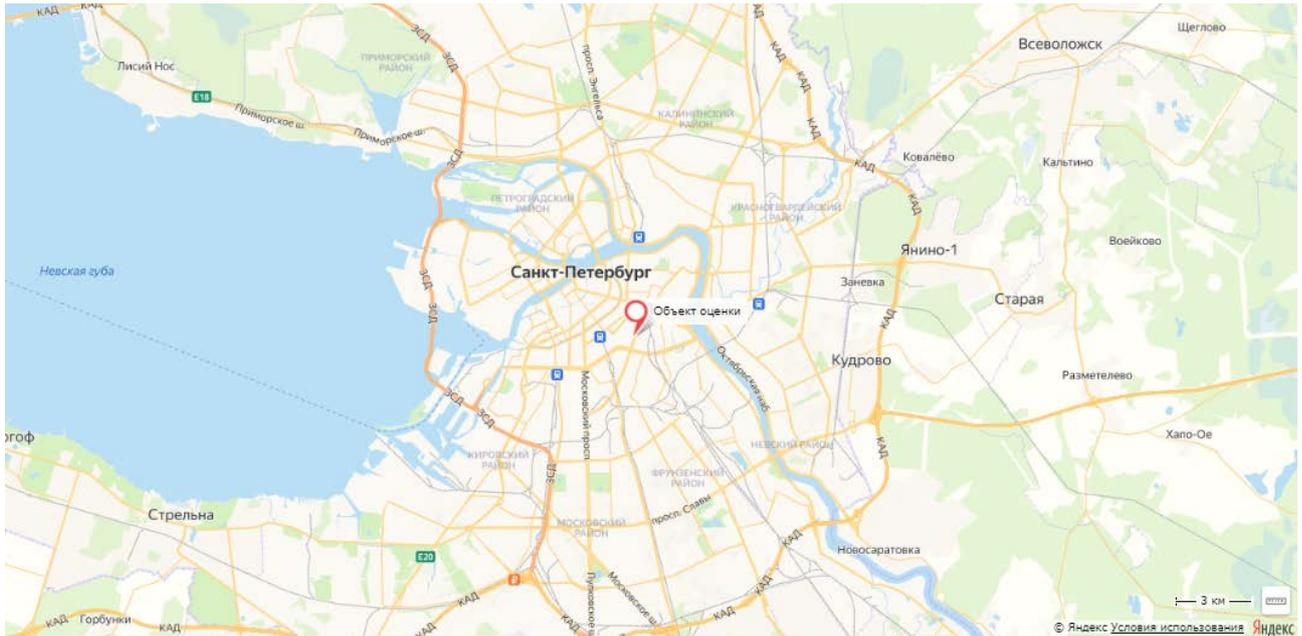


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

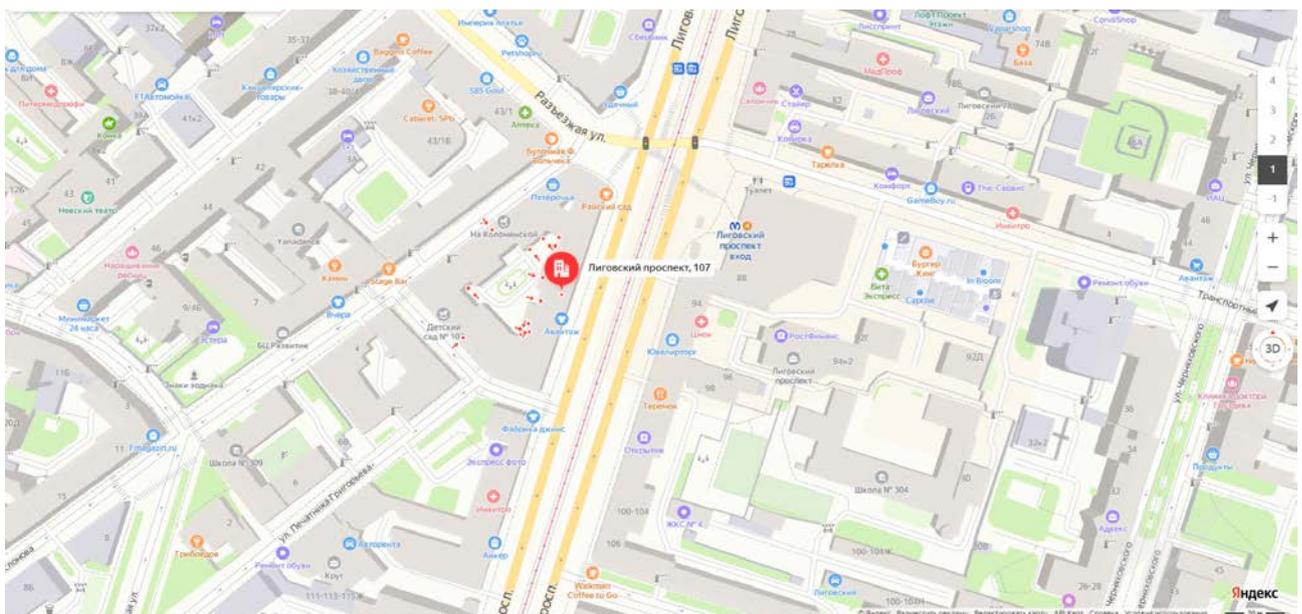


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 24-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., дом 107, литера А, помещение 24-Н		
Площадь помещения	211,7 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:31:0001700:1155	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2021-428166 от 15.01.2021 г.
Кадастровая стоимость, руб.	3 595 938.32	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2021-428166 от 15.01.2021 г.
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	683 791,00	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 13.01.2021
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	332 369,00	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 13.01.2021
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2021-428166 от 15.01.2021 г.
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2021-428166 от 15.01.2021 г.
Этаж расположения	Подвал, цокольный этаж	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2021-428166 от 15.01.2021 г.
Вид права	Собственность 1062611.1 от 15.02.2000	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-001/2021-428166 от 15.01.2021 г.
Вход	1 отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.02.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.02.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.02.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.02.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено. В помещении проходят транзитные трубопроводы отопления ООО «Петербургтеплоэнерго»	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.02.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"





Рисунок 5. Планировка помещения 24-Н (подвал)

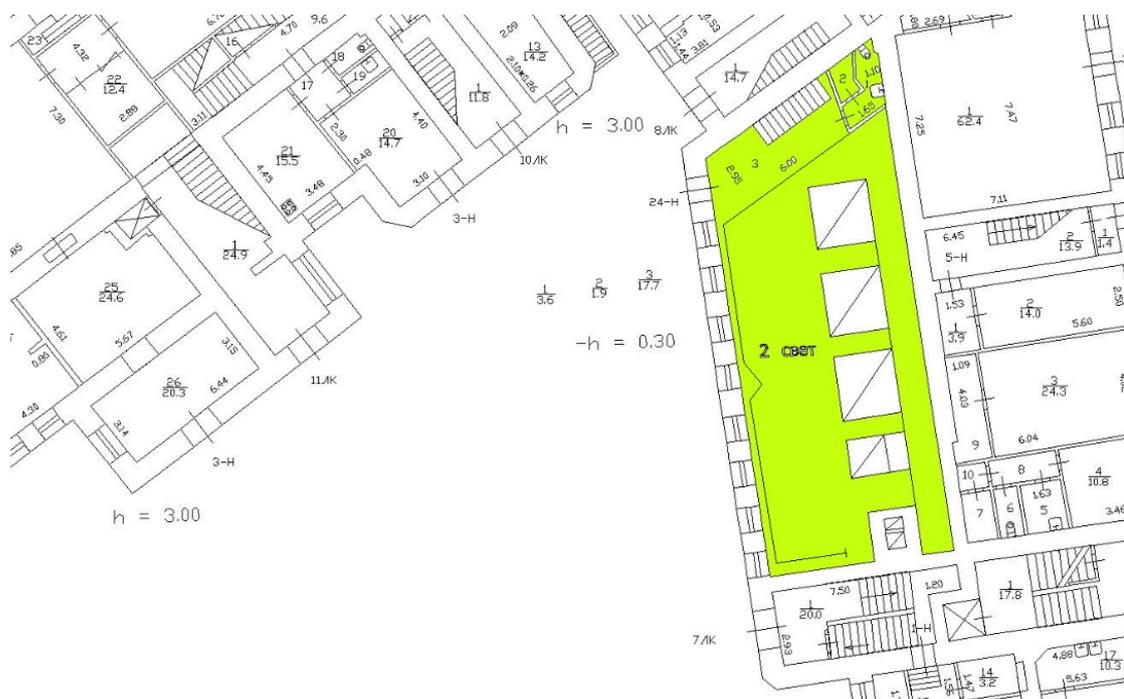


Рисунок 6. Планировка помещения 24-Н (цокольный этаж)

Ведомость помещения 24-Н:					
Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв. м	Высота, м
Цокольный	24-Н	1	Туалет	3,6	3,63
		2	Кладовая	1,9	3,63
		3	Проходная	17,7	3,63
Подвал		4	Насосная	65,5	1,94
		5	Котельная	123,0	5,95

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 одной из центральных частей г. Санкт-Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки с многоквартирными домами, медицинскими учреждениями, магазинами, банками, аптеками, кафе. Ближайшие объекты социальной инфраструктуры – детский сад № 107, школа № 309, школа № 304, лофт проект «Этажи», выставочный центр «Яга», клуб для детей и подростков «На Коломенской», сад Сан-Галли.

Проход к помещению осуществляется со стороны ул. Константина Заслонова. Вход в помещение – 1 отдельный со двора. Доступ во двор – через домофон.

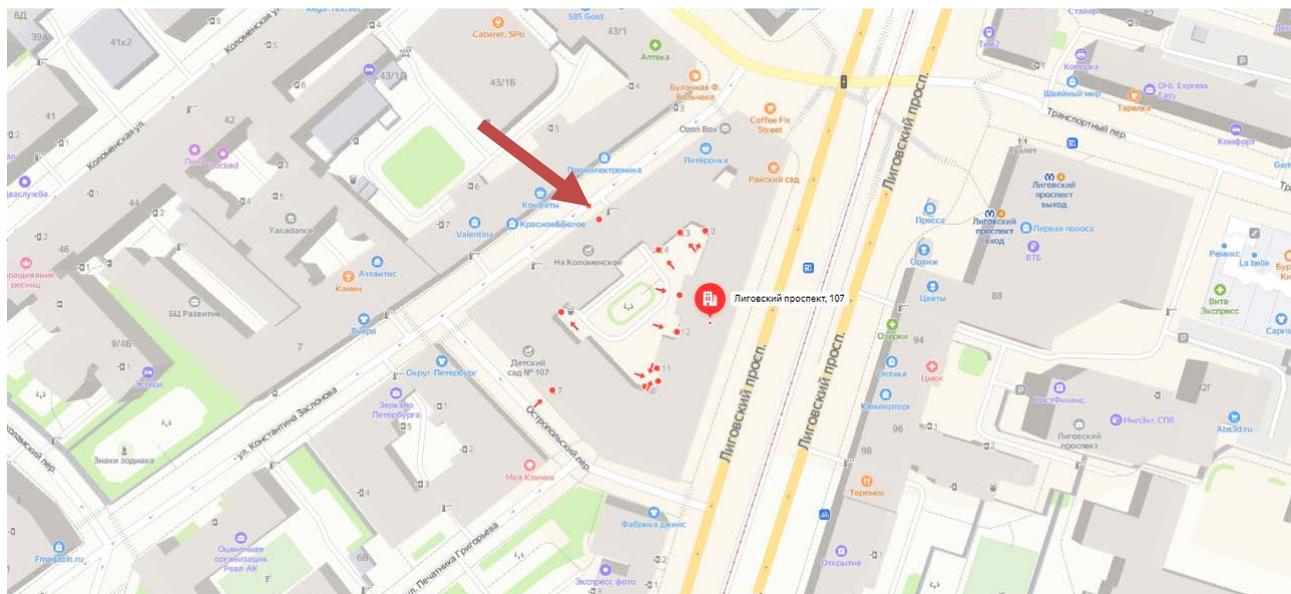


Рисунок 7. Расположение прохода к помещению со стороны ул. Константина Заслонова

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортных магистралей: Лиговский проспект набережная Обводного канала, Боровая и Разъезжая улицы. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая».

Станция метро «Лиговский проспект» располагается в 3 минутах (250 м) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта («Станция метро Лиговский проспект») расположена на расстоянии 150 м (2 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобусы № 26, 74, 3, 65, 91, 141, трамваи № 16, 25, 49).

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 «ЖД» - Зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.



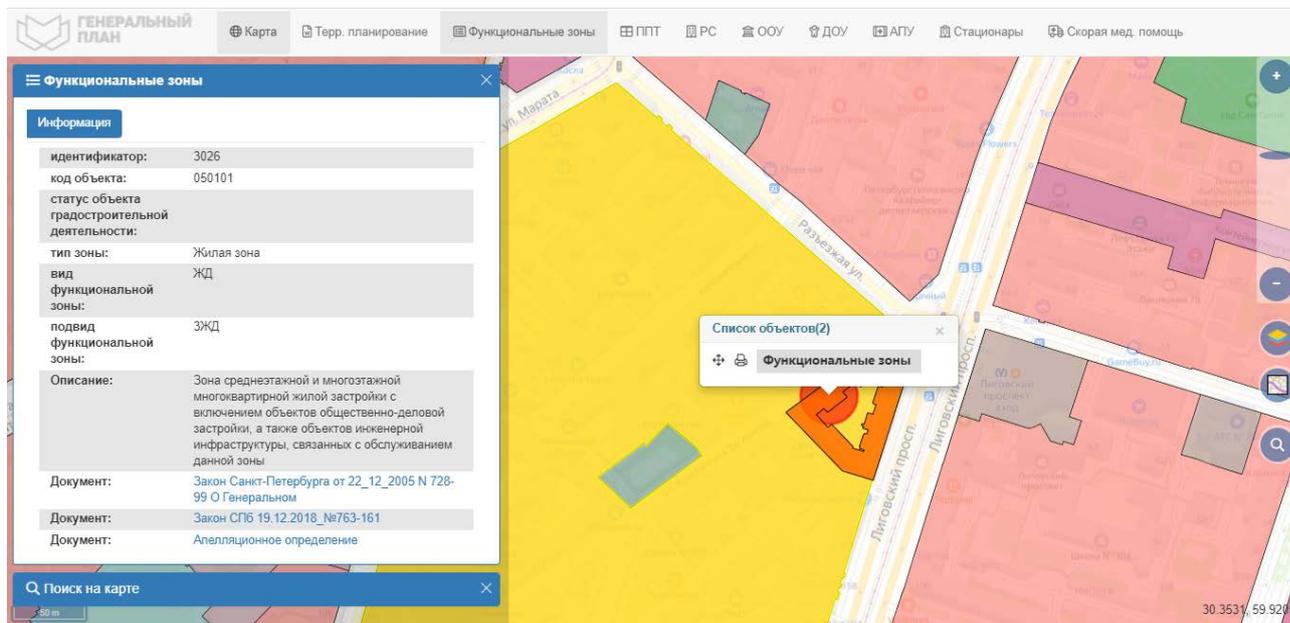


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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: «ТЗЖДЗ» – Многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов).

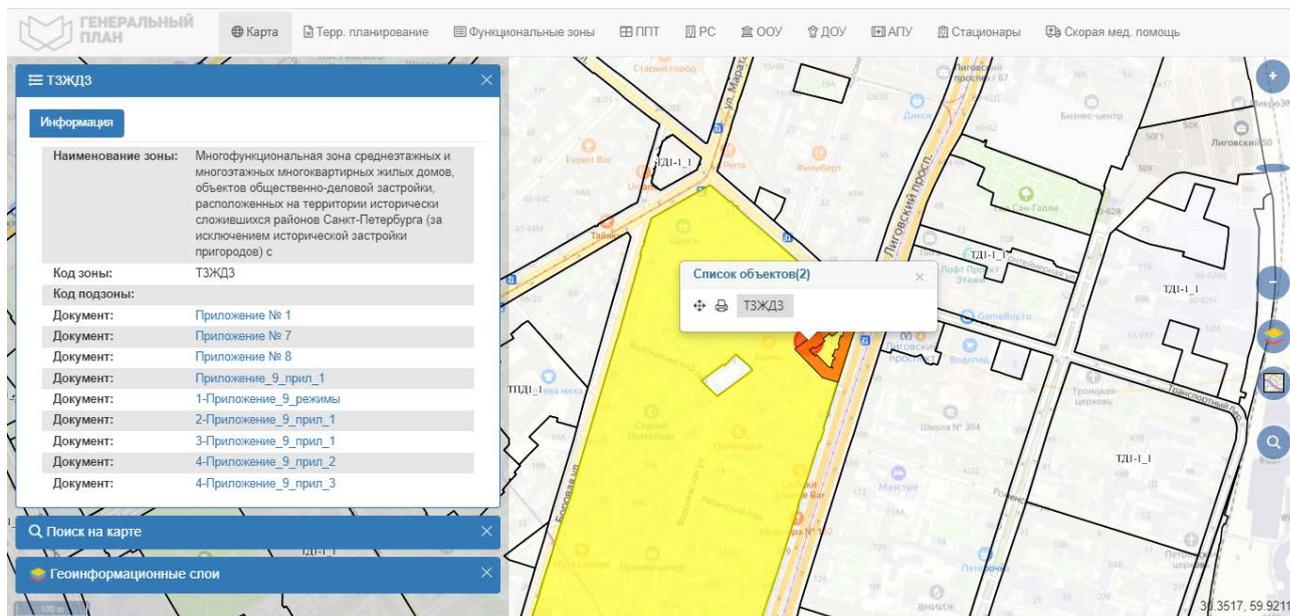


Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на помещение № КУВИ-001/2021-428166 от 15.01.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемые объекты по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., дом 107, литера А, помещение 24-Н не зарегистрировано.

В соответствии с Письмом КГИОП № 07-139/21-0-1 от 08.02.2021 объект, расположенный по адресу: 191119, г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., дом 107, литера А, помещение 24-Н 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: Единая зона 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 установлены согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «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» (в редакции, вступившей в силу 01.02.2021).

* 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».

В соответствии с письмом КИО № УРОНФ--3553/20 от 23.12.2020 Межведомственной комиссией по выявлению объектов государственной собственности Санкт-Петербурга, обладающих признаками общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и нежилых зданиях, принято решение о невозможности отнесения помещения, расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., дом 107, литера А, помещение 24-Н к общему имуществу многоквартирного дома или нежилого здания во внесудебном порядке.

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ип-130-311 от 12.02.2021, объект недвижимости, расположенный по адресу г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., дом 107, литера А, помещение 24-Н, не является объектом гражданской обороны.



2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., дом 107, литера А, помещение 24-Н



Фото № 1 – Окружение объекта



Фото № 2 - Окружение объекта



Фото № 3 – Вход во двор



Фото № 4 – Вход во двор



Фото № 5 – Внешние границы помещения



Фото № 6 – Вход в помещение



Фото № 7 - Внутренне состояние



Фото № 8 - Внутренне состояние



Фото № 9 - Внутренне состояние



Фото № 10 - Внутренне состояние



Фото № 11 – Сан.узел



Фото № 12 – Сан.узел

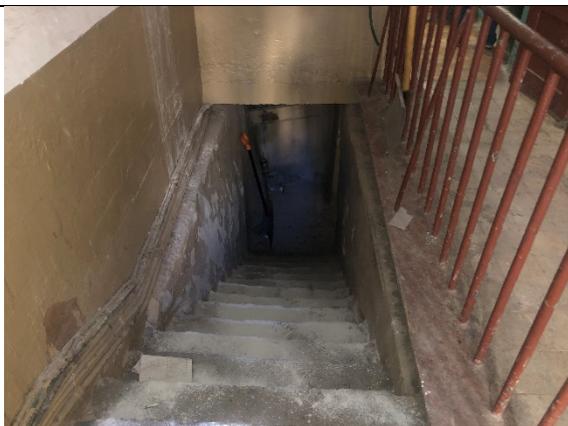


Фото № 13 – Спуск в подвал



Фото № 14 – Внутреннее состояние



Фото № 15 - Транзитные трубопроводы отопления ООО «Петербургтеплоэнерго»



Фото № 16 - Транзитные трубопроводы отопления ООО «Петербургтеплоэнерго»



Фото № 17 – Внутреннее состояние



Фото № 18 – Внутренний вид подвала



Фото № 19 – Внутренний вид подвала



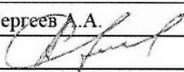
Фото № 20 - Внутренний вид подвала



А К Т

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., д 107А, 24-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., дом 107, литера А, помещение 24-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский пр., дом 107, литера А, помещение 24-Н, общая площадь 211,7 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001700:1155, подвал, цокольный этаж
Тип недвижимости	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Общая площадь, кв. м	211,7
Этаж	Подвал, цокольный этаж
Кадастровый номер помещения	78:31:0001700:1155
Кадастровая стоимость, руб.	3 595 938,32
Кадастровый номер здания	78:31:0001700:1005
Вид права на помещение	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Собственность 1062611.1 15.02.2000 00:00:00
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	не зарегистрировано
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 26.07.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	В результате осмотра объекта выявлены элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация. Визуально перепланировки не выявлены. Общее состояние помещения 24-Н удовлетворительное, однако требуется значительный ремонт
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. В помещении проходят транзитные трубопроводы отопления ООО «Петербургтеплоэнерго»

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	26.07.2021	Дата	



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 офисно-складского назначения после проведения 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 107, литера А, помещение 24-Н, общая площадь 211,7 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001700:1155, подвал, цокольный этаж	47 237	10 000 000	56 684	12 000 000
Итого:	47 237	10 000 000	56 684	12 000 000

