

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, пр-т Лиговский, д. 48, литера Г, нежилые помещения 10-Н, 13-Н

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 09.08.2019.
- 1.2. Дата составления отчета: 09.08.2019.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1



Рисунок 1 - Схема местоположения здания размещения Объекта оценки



2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 1. Вид на фасад здания Объекта оценки.
Вход в пом. 13-Н



Фото 2. Вид на фасад здания Объекта оценки.
Вход в пом. 10-Н



Фото 3. Арка в 1-й двор д. 48, лит. А по
Лиговскому проспекту



Фото 4. 1-й двор со стороны Лиговского
проспекта, проход во 2-й двор, где расположен
Объект оценки



2.3. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки

Общая характеристика	Нежилое здание лит. Г
Год постройки	1916
Этажность	1
Общая площадь, кв. м.	46,3
Строительный объем, куб. м	317,0
Площадь застройки, кв.м	64,7
Высота, м	4,0 / 5,3
Данные об износе и устареваниях	57%, согласно данным Технического паспорта, составленного на декабрь 1971 г.
Группа капитальности	I
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	<ul style="list-style-type: none"> • Электроосвещение • Отопление • Водоснабжение • Канализация • Газоснабжение • Радио • Телефон • Телевидение По данным визуального осмотра, инженерные системы утрачены.
Лифт	Отсутствует
Возможность подъезда к зданию	Со стороны Лиговского проспекта
Расположение в квартале	В глубине квартальной застройки (2-й двор со стороны Лиговского проспекта)

2.4. Описание Объекта оценки:

2.4.1. Общая характеристика Объекта оценки

Характеристики	Помещение 10-Н	Помещение 13-Н
Общая характеристика	Нежилое помещение 10-Н	Нежилое помещение 13-Н
Кадастровый номер	78:31:0001521:3260	78:31:0001521:3261
Общая площадь	25,8 кв. м	20,5
Занимаемый этаж	1	1
Количество и типы входов	1 отдельный со 2-го двора со стороны Лиговского проспекта	1 отдельный со 2-го двора со стороны Лиговского проспекта
Ориентация окон по плану	Односторонняя, во двор	Отсутствуют
Тип окон	По результатам осмотра окно заложено кирпичом	Отсутствуют
Высота потолка, м	4,0	4,0
Тип планировки	Единое пространство	
Состояние внутренней отделки	Неудовлетворительное, непригодное к эксплуатации	Неудовлетворительное, непригодное к эксплуатации
Текущее использование	Не используется	Не используется
Обеспеченность Объекта оценки инженерной инфраструктурой в	<ul style="list-style-type: none"> • Электроосвещение • Водоснабжение • Канализация По данным визуального осмотра,	Электроосвещение По данным визуального осмотра, инженерные системы утрачены

соответствии с Выписками из ЕГРН от 18.06.2019 г.	инженерные системы утрачены.	
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	Условно соответствует: по состоянию на дату осмотра, ч. п. №2 и №3 руинированы, кровля разрушена; смежная стена с пом. 13-Н, входящим в состав оцениваемого Объекта, отсутствует. Общее состояние Объекта не позволяет находиться внутри в виду возможного обрушений конструкций и потенциальной опасности для жизни.	Условно соответствует: по состоянию на дату осмотра, смежная стена с пом. 10-Н, входящим в состав оцениваемого Объекта, отсутствует. Общее состояние Объекта не позволяет находиться внутри в виду возможного обрушений конструкций и потенциальной опасности для жизни.
Система доступа	Доступ свободный (через арку)	Доступ свободный (через арку)
Балансовая стоимость Объекта оценки по состоянию на 01.01.2019 г., руб.	25 284,0	20 090,0
Кадастровая стоимость, руб.	221 956,11	176 360,48

2.4.2. Описание локального окружения

Характеристика	Описание / значение
Описание локального местоположения	
Административный район	Центральный
Квартал местоположения Объекта оценки	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен Лиговским проспектом, набережной Обводного канала, Курской и Тамбовской улицами.
Расположение в квартале	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен Лиговским проспектом, проездами без названия, веткой Октябрьской железной дороги.
Характеристика застройки квартала	В глубине квартальной застройки
Объекты окружения	Ближайшая застройка микрорайона расположения Объекта оценки представлена жилым фондом дореволюционной постройки (т.н. «старый фонд»), а также объектами общественно-делового назначения, размещенными в первых этажах домов и объектами специального назначения (квартал расположения Объекта оценки незначительно удален от территории Московского вокзала). Современная жилая застройка представлена построенным ЖК «Царская Столица» (ул. Кременчугская, д. 9-21). Московский вокзал и Сад Сан-Галли удалены от квартала расположения оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 350 м.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Лиговский проспект
Значимость магистрали	Движение высокой активности автомобильного и грузового

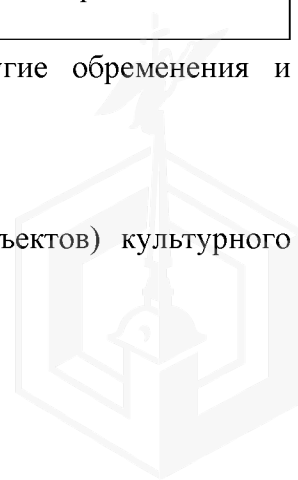
	наземного транспорта
Возможность подъезда к зданию	Со стороны Лиговского проспекта
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую»
Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков	
Уровень транспортных потоков по магистрали	Высокий
Уровень пешеходных потоков по магистрали	Средний
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	Низкий
Характер и состав пешеходных потоков	Жители микрорайона
Доступность общественным транспортом	
Расстояние до ближайшей станции метро	Станция метрополитена «Площадь Восстания» удалена от квартала расположения оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 490 м.
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта – «Кузнечный переулок» - удалена от квартала расположения оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 150 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: автобус №№3, 26, 54, 74, 76, 91, 141; трамваи: №№16, 25, 49.
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую».
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда грузового транспорта	Возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта со стороны Лиговского проспекта.
Условия погрузо-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ и маневрирования крупногабаритного транспорта (арочные проезды, подъезд через которые возможен к Объекту оценки, имеют ограничения по высоте). Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления погрузки- разгрузки.
Условия парковки	Состояние покрытия подъездных путей можно охарактеризовать как «нормальное», парковка возможна во дворе здания, в котором расположен оцениваемый Объект, тип парковки – стихийная. В целом, условия парковки можно оценить как «удовлетворительные»: типичные для центральной части города.

2.4.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды - отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия



2.4.4. Фотографии Объекта оценки

Общее состояние нежилого помещения 10-Н



Фото 1. Проход в ч. п. №2 и №3 (разрушены стены, кровля, коммуникации утрачены)



Фото 2. Ч. п. №2 и №3 разрушены: отсутствуют наружная и задняя стенки, кровля утрачена

Общее состояние нежилого помещения 13-Н



Фото 3. Внутреннее состояние ч. п. №1



Фото 4. Единое пространство между пом. 10-Н и пом. 13-Н



Фото 5. Состояние стен

Фото 6. Состояние кровли

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

Анализ участка как условно свободного:

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного не проводился по следующим причинам:

- земельный участок, относящийся к Объекту оценки, является частью большого участка, относящегося к зданию, в котором расположен Объект оценки (встроенные помещения). Оценщик не может рассматривать различные функциональные варианты использования, отличающиеся от использования всего (большого) земельного участка;
- доли земельного участка, относящиеся к Объектам недвижимости, не выделены «в натуре», данные о размерах долей земельного участка не предоставлены.

Анализ участка как застроенного:

В соответствии с п. 17 ФСО№7, анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта.

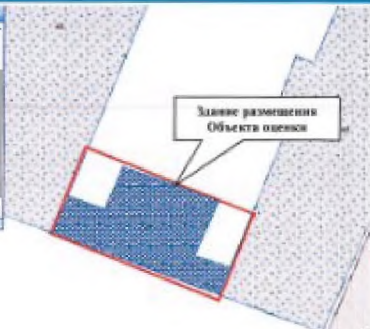
Согласно акту осмотра и фотофиксации объектов нежилого фонда от 10.07.2019 г., фактическое использование объектов недвижимости, входящих в состав оцениваемого Объекта, - складское. При проведении осмотра было установлено, что помещения не используются.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является использование в качестве объекта производственно-складского назначения после проведения работ по капитальному ремонту.

2.6. Результаты проведения оценки

Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, руб. без учета НДС	700 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м без учета НДС	15 188,8
Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, руб. с учетом НДС	840 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м с учетом НДС	18 142,5

Список объектов (2/2014)	
Кадастровый номер	78:02:0040100
Кадастровый номер земельного участка	78:02:0040100/001
Фактическая площадь в кв.м (по документам)	2247
Фактическая площадь в кв.м (по аэрофотограмметрии)	2244,00
Дата окончания отчуждения	31.01.2012
Адрес	г. Санкт-Петербург, Петровский район, д. 48
Площадь в м ² (по документам)	2247
Площадь в м ² (по аэрофотограмметрии)	2244
Объем площади (м ³)	46,78
Плотность застройки (%)	20,2
Вид объекта	земельный участок
Содержание	земельный участок



Представитель исполнителя
(ГУП «УИИОН»)

Цыбал Е.С.

Подпись

Представитель пользователя

Подпись



Акт осмотра объекта оценки - встроенных помещения (единым лотом)

Дата: 09.08.2019

Адрес объекта: Санкт-Петербург, пр-т Лиговский, д. 48, лит. Г, пом. 10-Н, 13-Н

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта: 46,3 кв.м, в т.ч.: пом. 10-Н - 25,8 кв.м, пом. 13-Н - 20,5 кв.м

1.2 Текущее использование: не используется

1.3 Вход: с улицы отдельный общий через проходную
со двора отдельный общий

1.4 Соответствие текущей планировки предоставленным документам:

Соответствует / Условно соответствует / Не соответствует

1.5 Описание различий текущей планировки и планировки согласно предоставленным документам

Разрушенные кроули в пом. 10-Н; ч. п. №2 и №3 и западной стены в ч. п. 3, межкомнатной перегородки между ч. п. №2 и №3. Оено в ч. п. №1 заложено. Помещения 10-Н и 13-Н объединены в единое пространство.

1.6 Этаж: 1

1.7 Высота: 4,0 м

1.8 Заглубление: -

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество водоснабжение
 отопление канализация

1.10 Долговечность: Инженерные системы утрачены