

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
встроенного помещения по адресу:

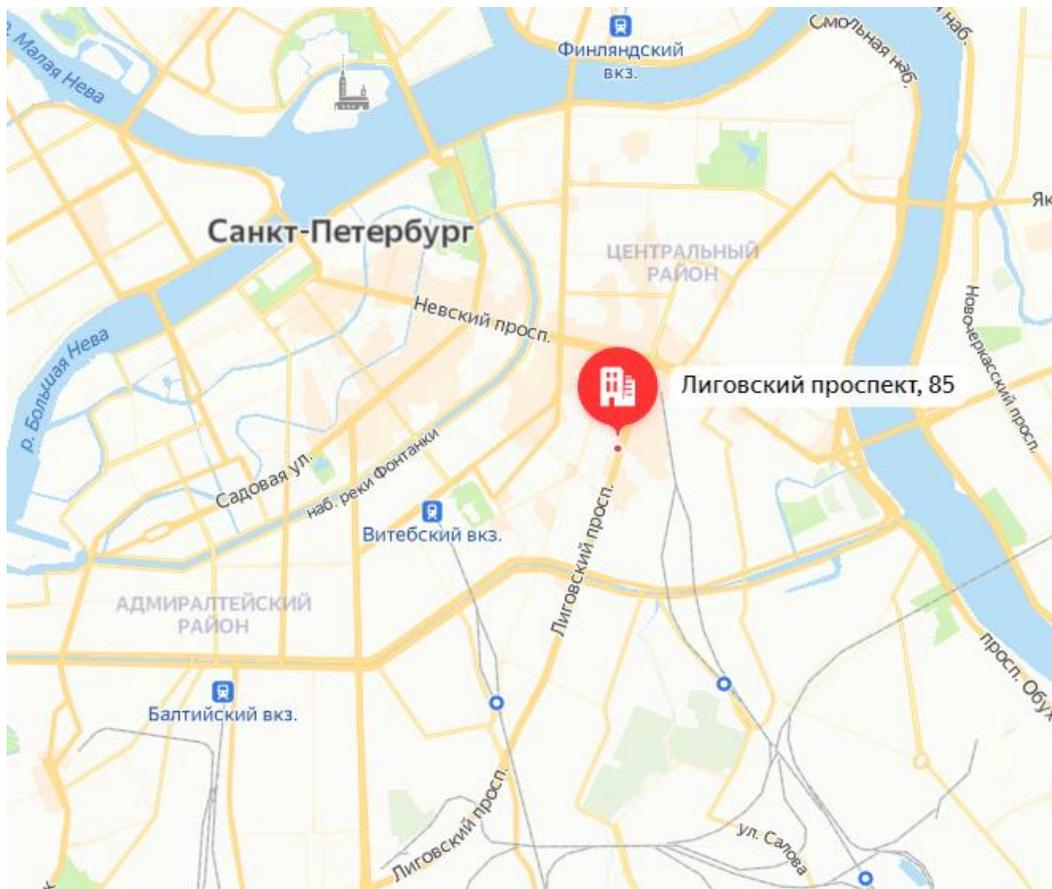
г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 85, литера А, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

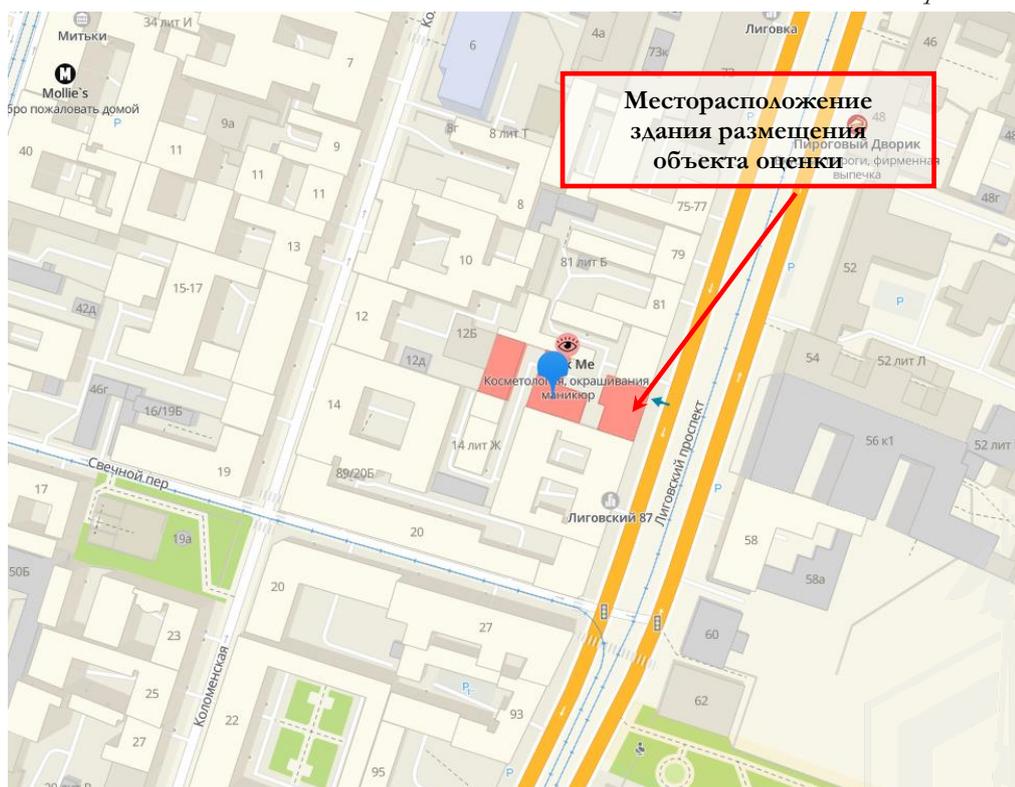
1.1. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

## 2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки<sup>1</sup>

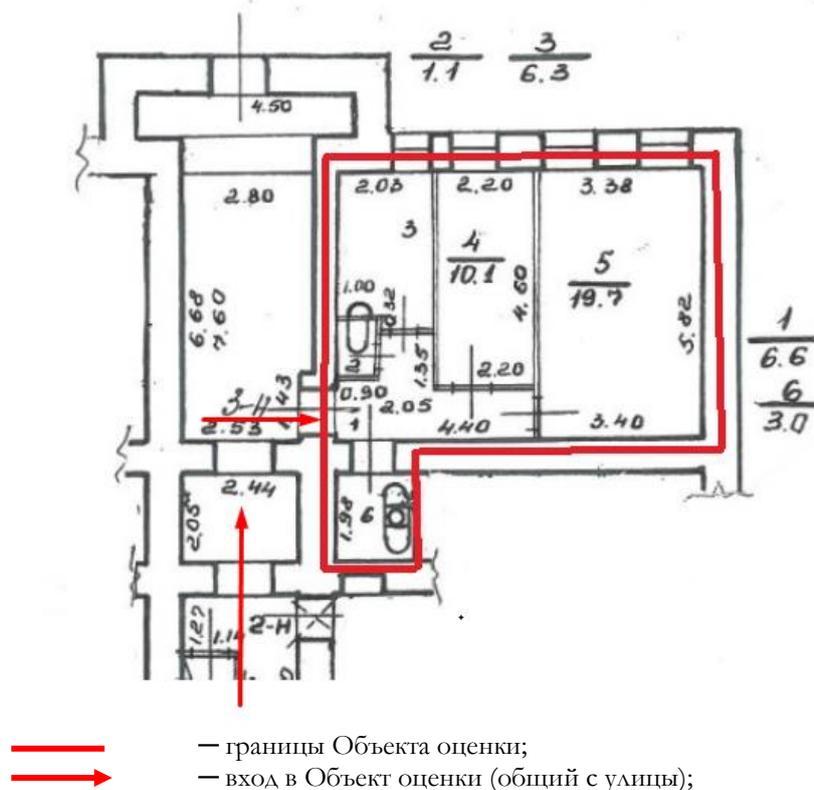
Кадастровый номер	78:31:0001047:2030
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1873 год
Год последнего капитального ремонта	1963 год
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

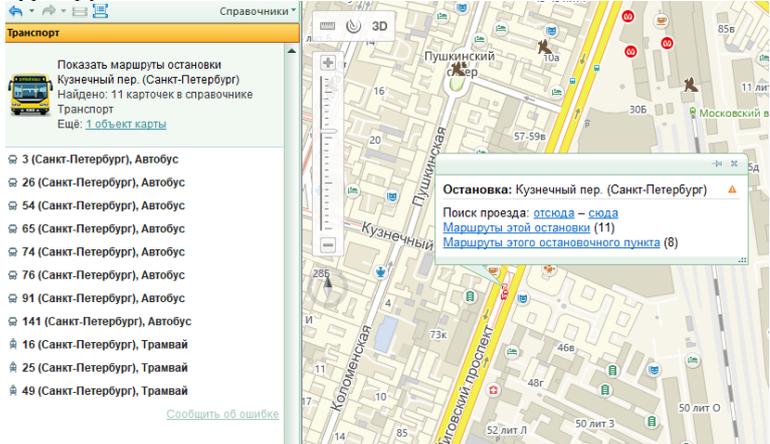
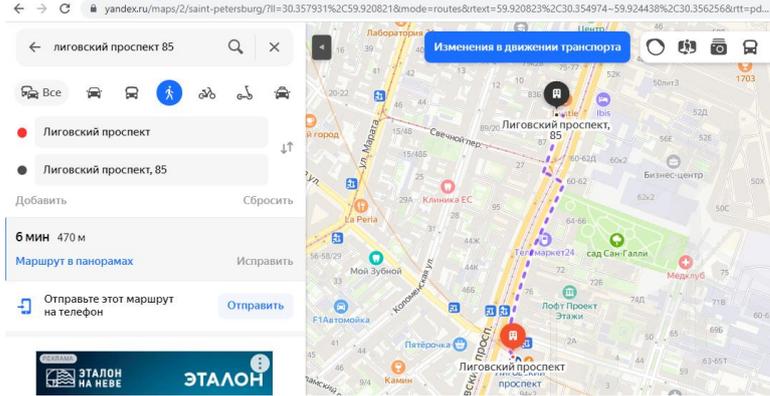
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001047:2638
Общая площадь, кв. м	46,8
Занимаемый объектом этаж	цокольный
Высота помещения, м.	2,7
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	имеются, ориентированы во двор
Вход	общий вход с улицы
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Текущее использование	не используется, захламлено, в помещении проходят транзитные трубы
Наличие перепланировок	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 20.01.2022 г., в помещении выявлены перепланировки: <ul style="list-style-type: none"> <li>из ч.п.1 оборудован проход в помещице, обозначенное на схеме, не имеющее наименования.</li> <li>фактически проход к пом. 3-Н осуществляется только с улицы, на Л-1 установлена глухая перегородка, делящая Л-1 на 2 отдельные части, вход на Л-1 со двора ведет в помещение, в котором установлено оборудование ИТП.</li> </ul>

### План помещения



<sup>1</sup> <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/6364/info/>; <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

## Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» Лиговского проспекта. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли продовольственные магазины, предприятия общепита (грузинская пекарня «Лодочка», бургерная «Краснодарский парень», магазин «Pilki Shop», корейский стрит фуд «Кореана»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения. В районе расположения Объекта оценки расположено много различных организаций торговли (розничные магазины, торговые центры).</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-5-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности в непосредственной близости расположен сад «Сан Галли», в шаговой доступности расположено также много других скверов. В районе расположения Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры (музей-квартира Л.Н. Гумилёва, музей Ф.М. Достоевского) и искусства (Центр современного искусства имени Сергея Курёхина, театр «Комедианты»).</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Лиговский проспект в районе расположения Объекта оценки характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Кузнечный переулок» расположена на удалении около 4 минуты пешком), где курсируют:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Лиговский проспект» расположена на расстоянии около 480 м от Объекта оценки, что составляет около 6 минут пешком.</p>  <p>Также в шаговой доступности (8 минут пешком) расположена станция метро «площадь Восстания». Недалеко от Объекта оценки расположен Московский вокзал.</p>

### 2.3.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 29.03.2022 № КУВИ-001/2022-44626101 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 17.01.2022 № 07-109/22-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 85, 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 1 (участок ОЗРЗ-1(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 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".

### 2.3.3. Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Кузнечный переулок)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Лиговский проспект)

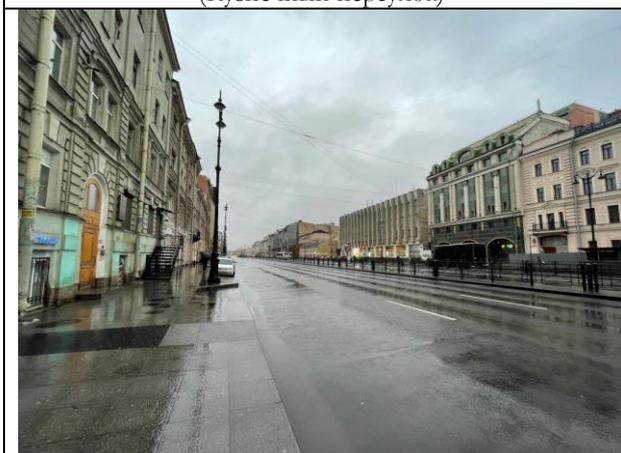


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Лиговский проспект)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 13. Адрес Объекта оценки



Фото 14. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 15. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 16. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 17. Входная группа Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки

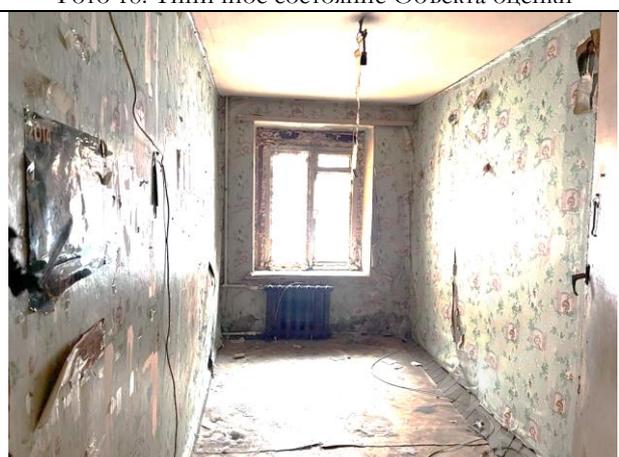


Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 28. Проход через арку к Объекту оценки





Фото 29. Внутривортовая территория Объекта оценки



Фото 30. Оконная группа Объекта оценки

### 2.3.4. Акт осмотра помещения

#### А К Т контрольного осмотра помещения от 31 марта 2023 года

1. Адрес объекта:  
г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 85, литера А, помещение 3-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001047:2638	46,8	цокольный	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: общий вход с улицы;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление.

В результате обследования выявлено: помещение не используется, захламлено, в помещении проходят транзитные трубы.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	<i>Наумова</i>



## 2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 3-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Лиговском проспекте в доме №85, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, площадь составляет 46,8 кв.м., высота потолка в помещении – 2,7 м. Вход в помещение - общий с улицы. Ориентация окон – во двор. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. В районе расположения Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, а также объектов культуры и искусства.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли продовольственные магазины, предприятия общепита (грузинская пекарня «Лодочка», бургерная «Краснодарский парень», магазин «Pilki Shop», корейский стрит фуд «Кореана»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения. В районе расположения Объекта оценки, так же расположены различные организации торговли (розничные магазины, торговые центры).

Вышесказанное, а именно характер района расположения Объекта, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного (универсального коммерческого) назначения.

## 2.5. Результаты проведения оценки\*

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>4 300 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	91 880
Диапазон стоимости, руб.	3 870 000 – 4 730 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	3 583 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	76 567

\* Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация<sup>2</sup>, на рынке формируется ситуация с высокой степенью неопределенности, вызванная внешними причинами по отношению к Объекту оценки и его рынку (политические, военные и прочие). В этой связи Оценщики считают необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка.

Кроме того, необходимо отметить, что Объект оценки несколько раз в 2022 и в 2023 году<sup>3</sup> выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

<sup>2</sup>Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

<sup>3</sup> <https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=126902003>

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=122266003>

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=117805003>

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=109759003>

