

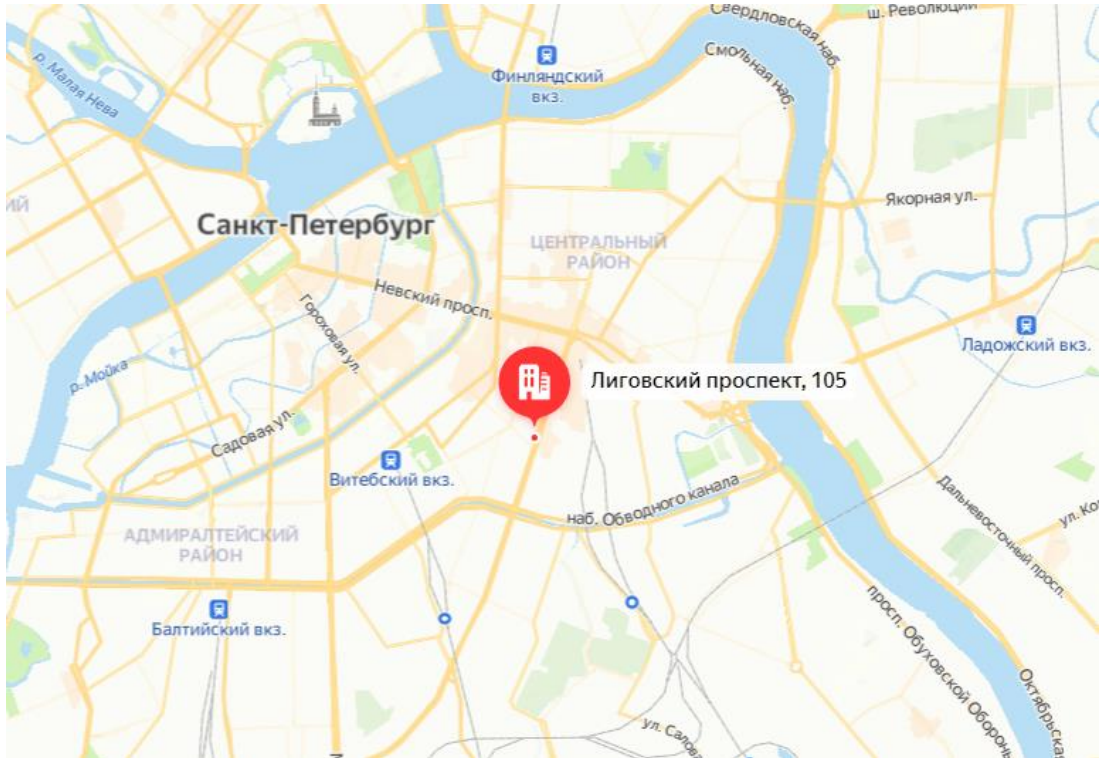
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного нежилого помещения по адресу:
Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 105, литера. А, помещение 16-Н

1. Данные об отчете

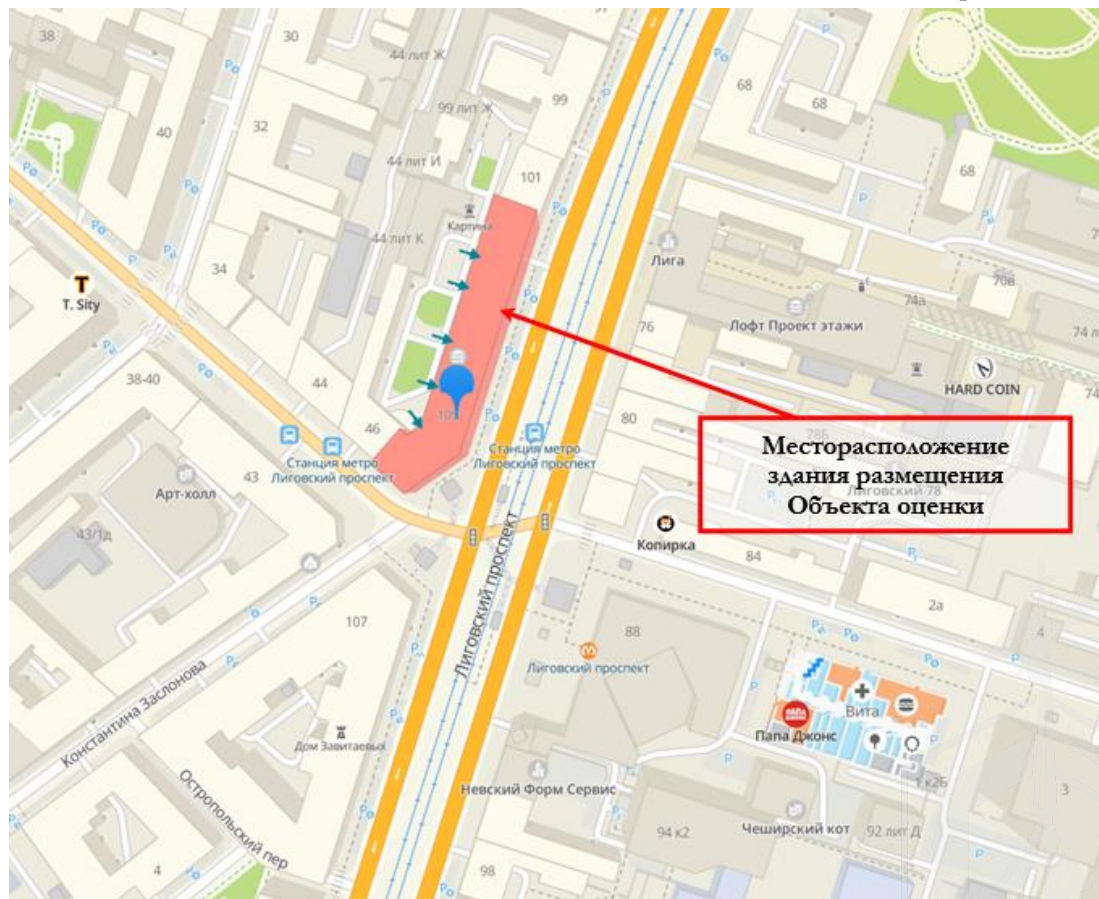
- 1.1. Дата проведения оценки: 05 октября 2023 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС, адрес <https://2gis.ru/spb/geo/>

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

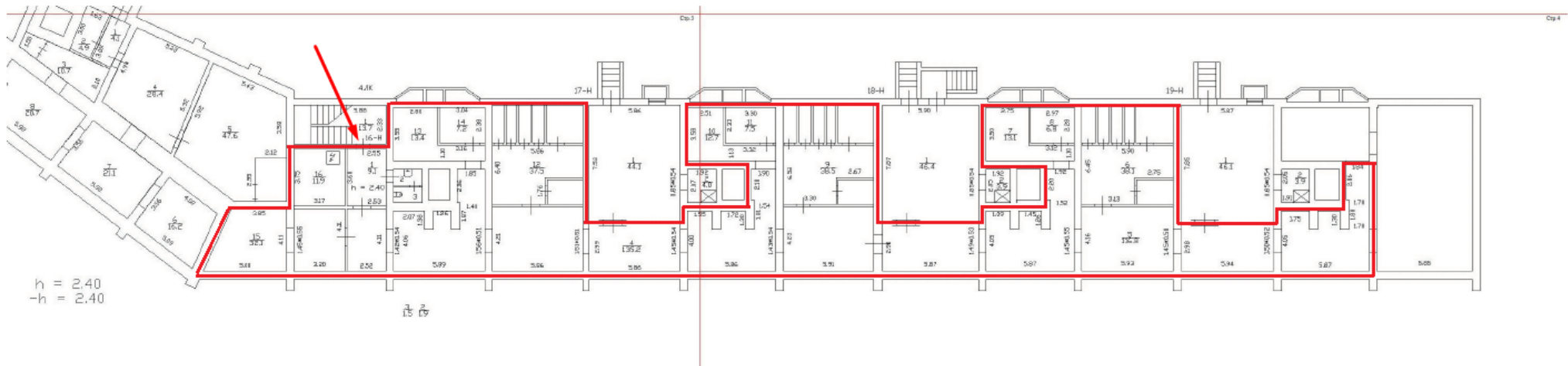
Кадастровый номер	78:31:0001048:2022
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1977
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Площадь здания, кв. м	9462,9 кв. м
Этажность	8
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление и газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 16.12.2022г.
Кадастровый номер объекта	78:31:0001048:2633	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 16.12.2022г.
Общая площадь, кв. м	483,3	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 16.12.2022г.
Занимаемый объектом этаж	подвал	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 16.12.2022г.
Высота помещения	2,4	В соответствии с планом этажа
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное	Согласно результатам визуального осмотра
Оконные проемы	отсутствуют	В соответствии с планом этажа, и результатам визуального осмотра
Вход	общий со двора	Согласно плану этажа и результатам визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 28.07.2022 г., подготовленному СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга и результатам визуального осмотра
Наличие перепланировок	Согласно Акту осмотра нежилого помещения от 28.07.2022 г. в помещении имеются перепланировки: <ul style="list-style-type: none">• в ч.п.15 установлены перегородки с дверями, образованы 2 новые ч.п.• в ч.п.16 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.• в перегородке между ч.п.1 и ч.п.16 оборудован дверной проем с дверью	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 28.07.2022 г., подготовленному СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга и результатам визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц; в ч.п.4 находится водомерный узел; в помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой, в помещении находится вентиляционное оборудование и проходят транзитные трубы вентиляции; в ч.п.15 установлен внешний блок кондиционера	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 28.07.2022 г., подготовленному СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга и результатам визуального осмотра

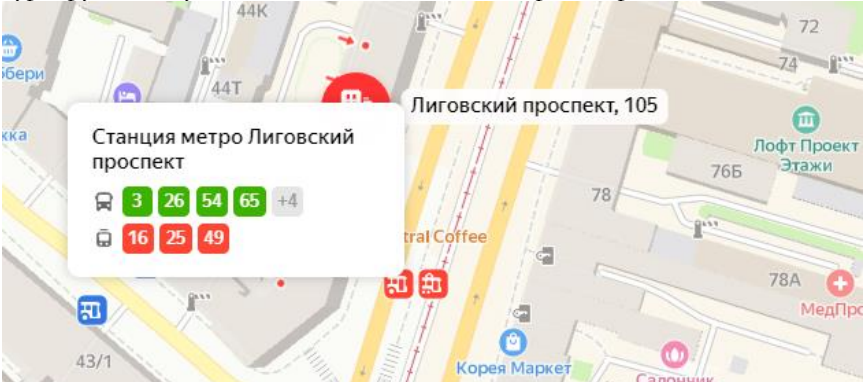
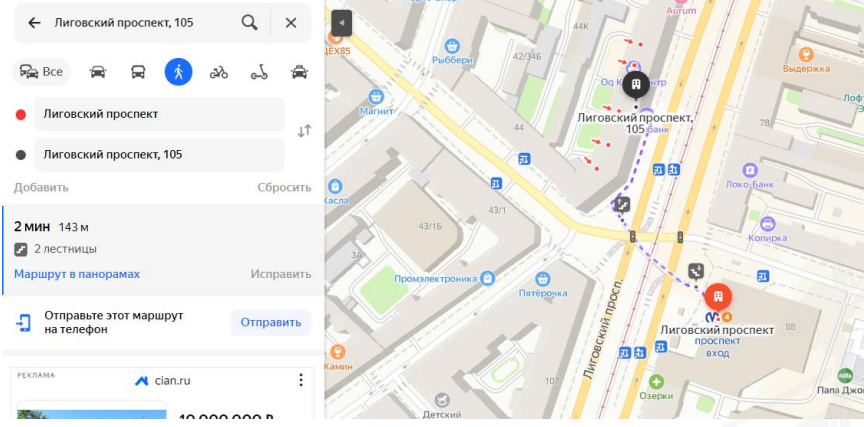
План помещения



— границы Объекта оценки;
— вход в Объект оценки (общий со двора);



2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на пересечении Лиговского проспекта и Разъезжей улицы и является угловым. Расположение «на красной» линии. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию. Если окна помещения выходят на улицу и имеется вход с улицы, их занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (офис Сбербанка, кофейня «Central Coffee», кафе «Белла», продуктовый магазин «Удачный»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-5-этажной брандмаурно-дворовой жилой застройкой второй половины XVII-XIX вв.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в шаговой доступности расположены сад Сан-Галли и множество скверов. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности лофт-проект Этажи.</p>
<p>Социальная инфраструктура</p>	<p>Социальная инфраструктура достаточно развитая – аптеки, магазины шаговой доступности, мини-отели, кафе, рестораны и другое.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Доступ осуществляется со стороны Лиговского проспекта через арку жилого дома, ведущую во двор. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Лиговском проспекте в локации Объекта оценки характеризуется как высокая. Объект расположен во дворе, где интенсивность движения пешеходных и транспортных потоков низкая. Ближайшая остановка наземного общественного транспорта «Свечной переулок» расположена на Лиговском проспекте в 2 минутах ходьбы от Объекта оценки, где курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Лиговский проспект» расположена в 2 минутах ходьбы пешком от Объекта оценки, согласно данным, Яндекс-карты.</p> 

2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 16.12.2022г. без номера, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 19.05.2022 № 07-1649/22-0-1 объект, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, Литовский проспект, дом 105, 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)).

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Литовский проспект, д. 105, литера А, пом. 16-Н» №3164-рз от 28.12.2022 обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.
- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля

Фотографии Объекта оценки

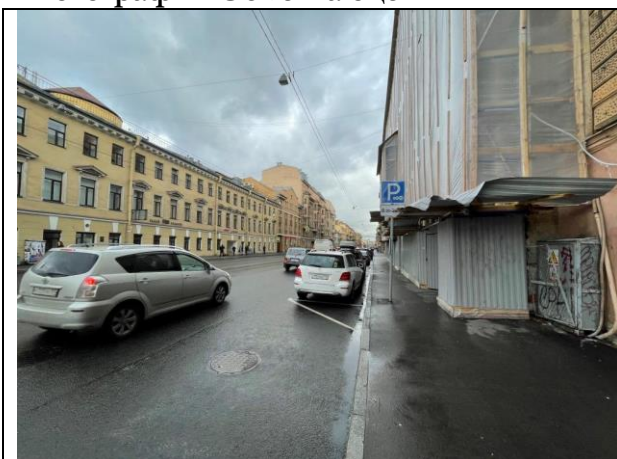


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Марата)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Разъезжая улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Коломенская улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Разъезжая улица)





Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Остропольский переулок)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Константина Заслонова)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Роменская улица)

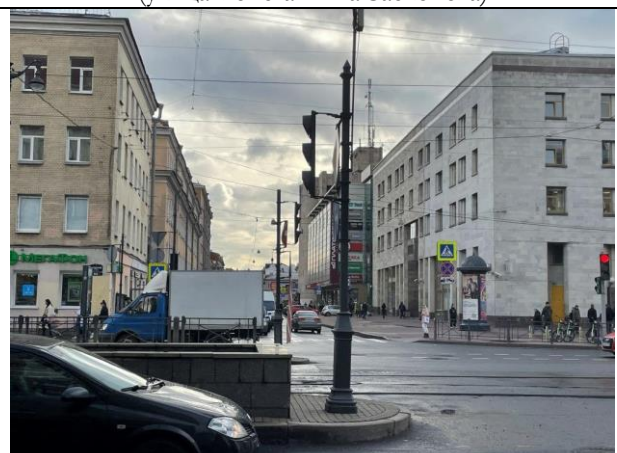


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Транспортный переулок)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Свечной переулок)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки

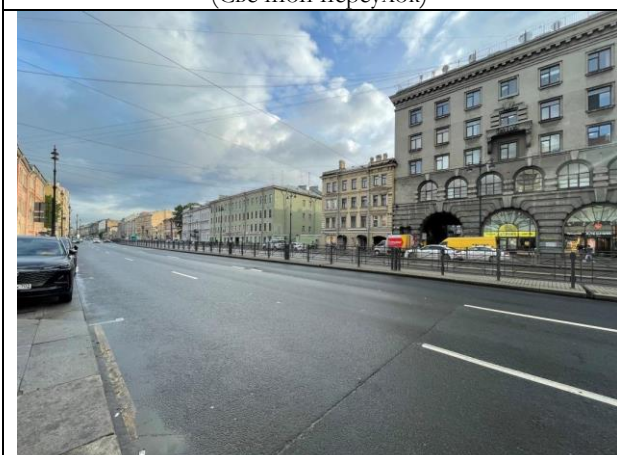


Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Лиговский проспект)



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки

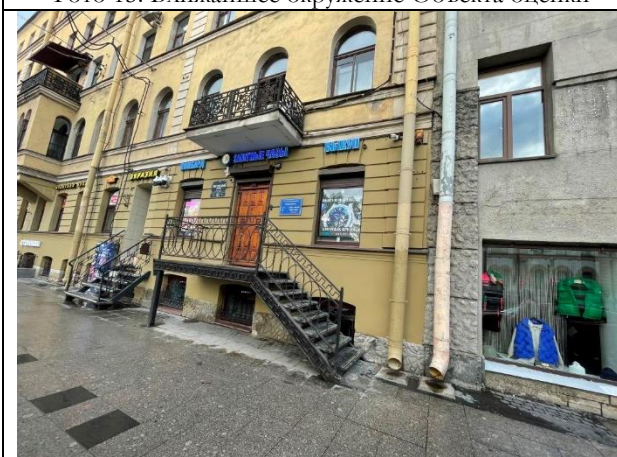


Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 19. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 20. Ближайшее окружение Объекта оценки

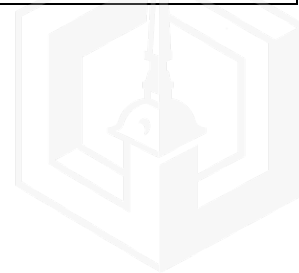




Фото 21. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 22. Ближайшее окружение Объекта оценки

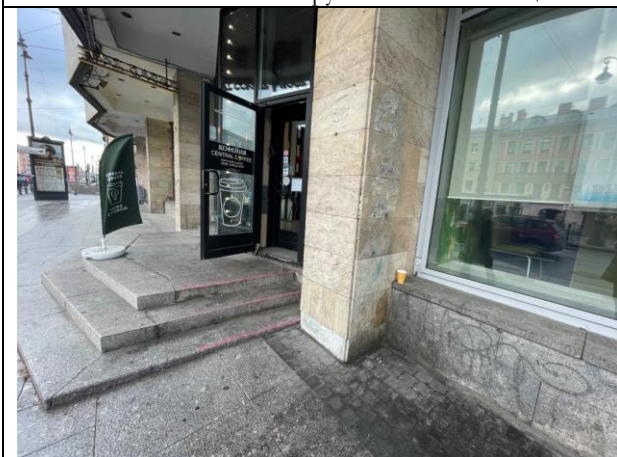


Фото 23. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 24. Адрес Объекта оценки

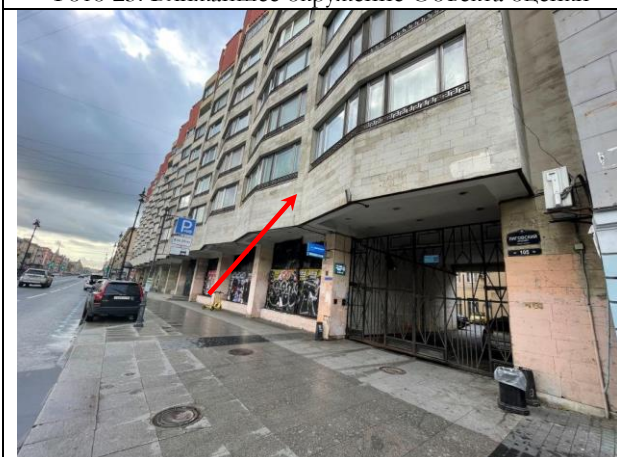


Фото 25. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 26. Проход через арку к Объекту оценки

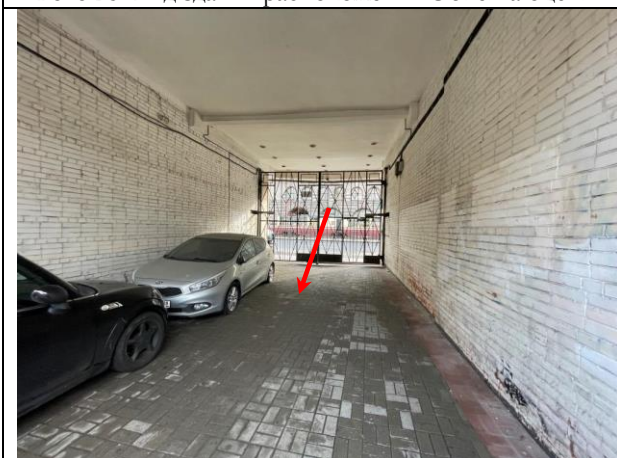


Фото 27. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 28. Внутриворобая территория Объекта оценки

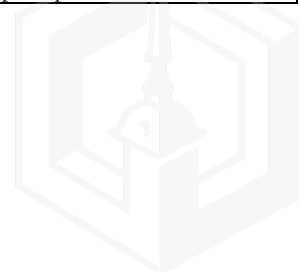




Фото 29. Внутридворовая территория Объекта оценки

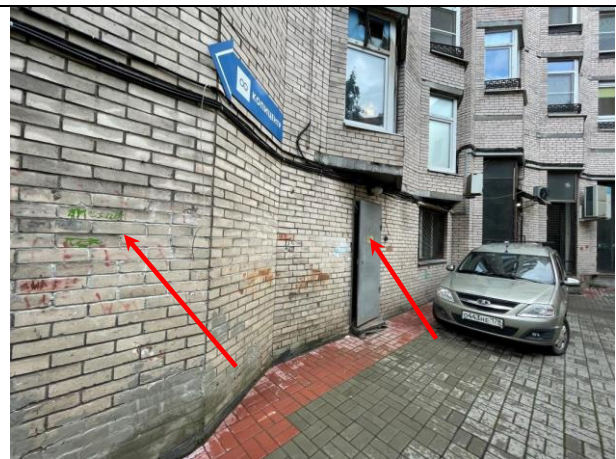


Фото 30. Вид здания расположения Объекта оценки со стороны двора (входная группа Объекта оценки)



Фото 31. Входная группа Объекта оценки

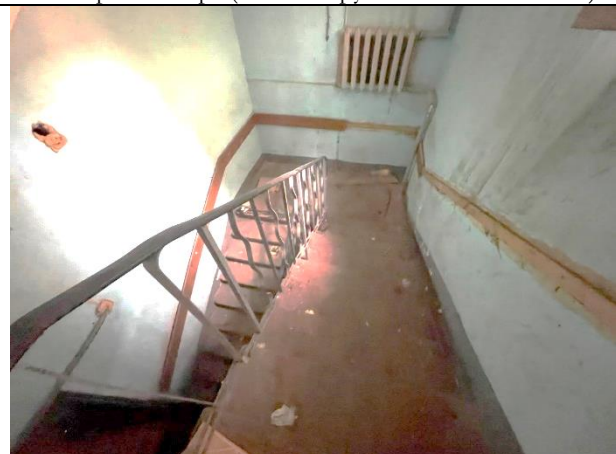


Фото 32. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 33. Лестничный проём Объекта оценки, входная группа Объекта оценки



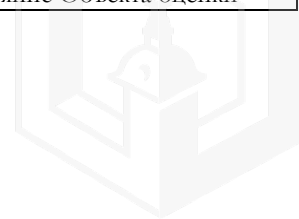
Фото 34. Входная группа Объекта оценки



Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки



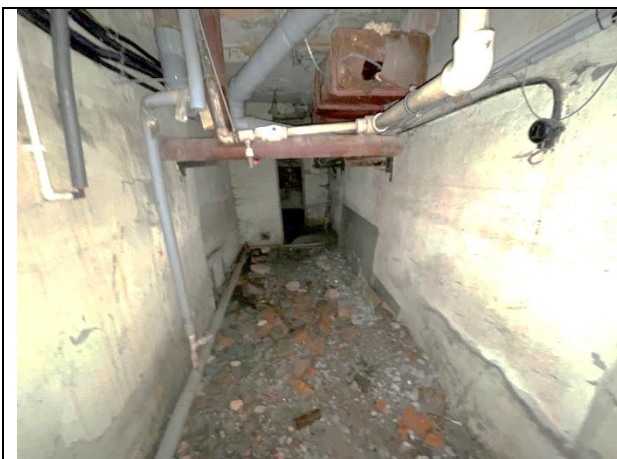


Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки

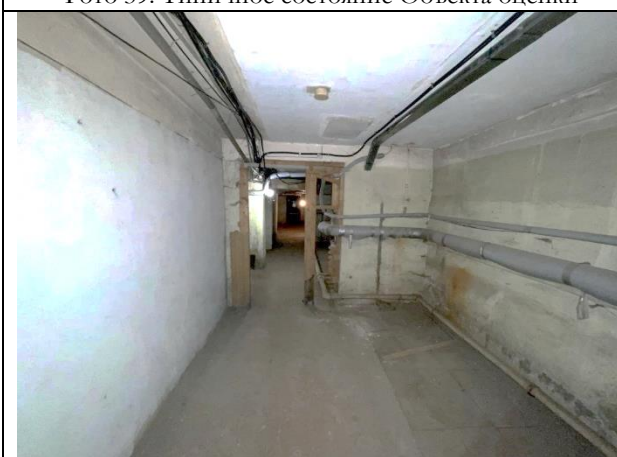


Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки

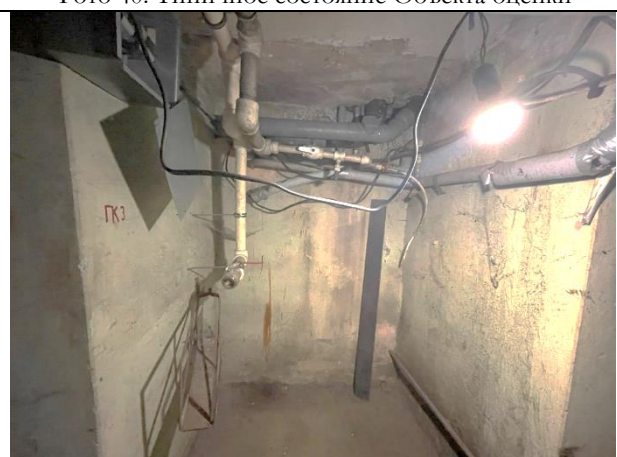


Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 43. Типичное состояние Объекта оценки

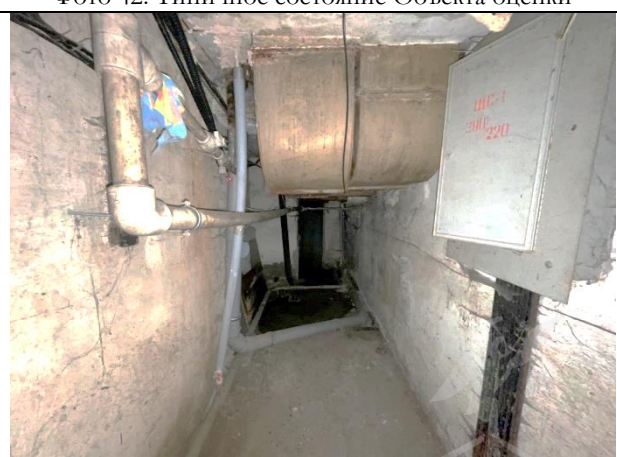


Фото 44. Типичное состояние Объекта оценки

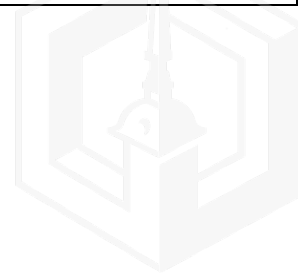




Фото 45. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 46. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 47. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 48. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 49. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 50. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 51. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 52. Типичное состояние Объекта оценки

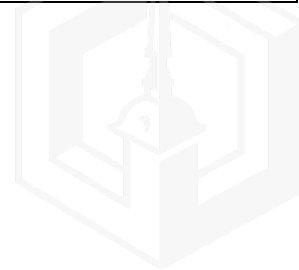




Фото 53. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 54. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 55. Типичное состояние Объекта оценки

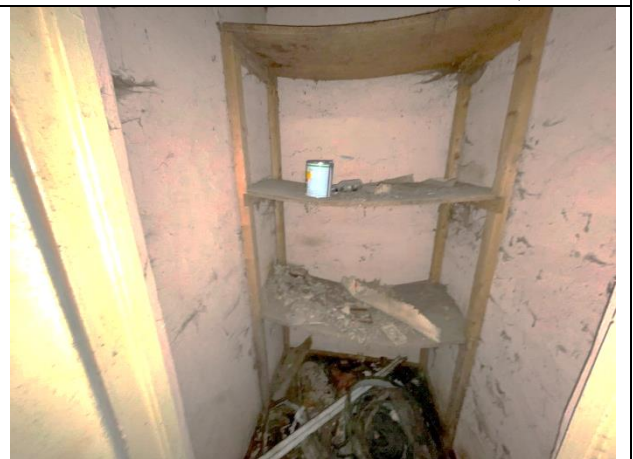


Фото 56. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 57. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 58. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 59. Типичное состояние Объекта оценки

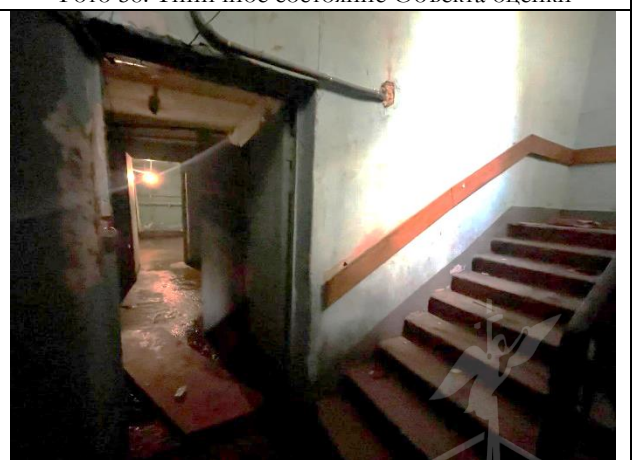
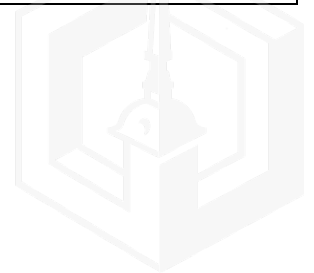


Фото 60. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 5 октября 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 105, литера А, помещение 16-Н

2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001048:2633	483,3	подвал	*	—	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий со двора
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- В ч.п.4 находится водомерный узел; в помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой, в помещении находится вентиляционное оборудование и проходят транзитные трубы вентиляции; в ч.п.15 установлен внешний блок кондиционера
- Согласно Акту осмотра нежилого помещения от 28.07.2022 г. в помещении имеются перепланировки:
 - в ч.п.15 установлены перегородки с дверями, образованы 2 новые ч.п.
 - в ч.п.16 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.
 - в перегородке между ч.п.1 и ч.п.16 оборудован дверной проем с дверью

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



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 16-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Лиговском проспекте в доме № 105, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Площадь составляет 483,3 кв. м. Вход в помещение - общий со двора (через парадную жилого дома). Состояние характеризуется как неудовлетворительное. Оконные проемы отсутствуют. Инженерные коммуникации на объекте имеются.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Лиговском проспекте в локации Объекта оценки характеризуется как высокая. Объект расположен во дворе, где интенсивность движения пешеходных и транспортных потоков низкая.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на пересечении улицы Достоевского и Свечного переулка и является угловым. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию. Если окна помещения выходят на улицу и имеется вход с улицы, их занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (офис Сбербанка, кофейня «Central Coffee», кафе «Белла», продуктовый магазин «Удачный»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.

Вышесказанное, а именно характер локального местоположения, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений складского (универсального коммерческого) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки *

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	8 700 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	18 001
Диапазон стоимости, руб.	7 830 000 – 9 570 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	7 250 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	15 001

*Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация², 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 раз³ выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

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

³ <https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=126089003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=129772003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=136537003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=140876003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=144583003>

