Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Лиговский, д. 110, литера. Б, помещение 2-Н, общая площадь 67,7 кв. м, кадастровый номер 78:31:0001524:1486, подвал

1. Данные об отчете:

1.1. Дата проведения оценки: 11.02.2025

1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Лиговский, д. 110, литера. Б, помещение 2-Н.

Карта местоположения объекта:

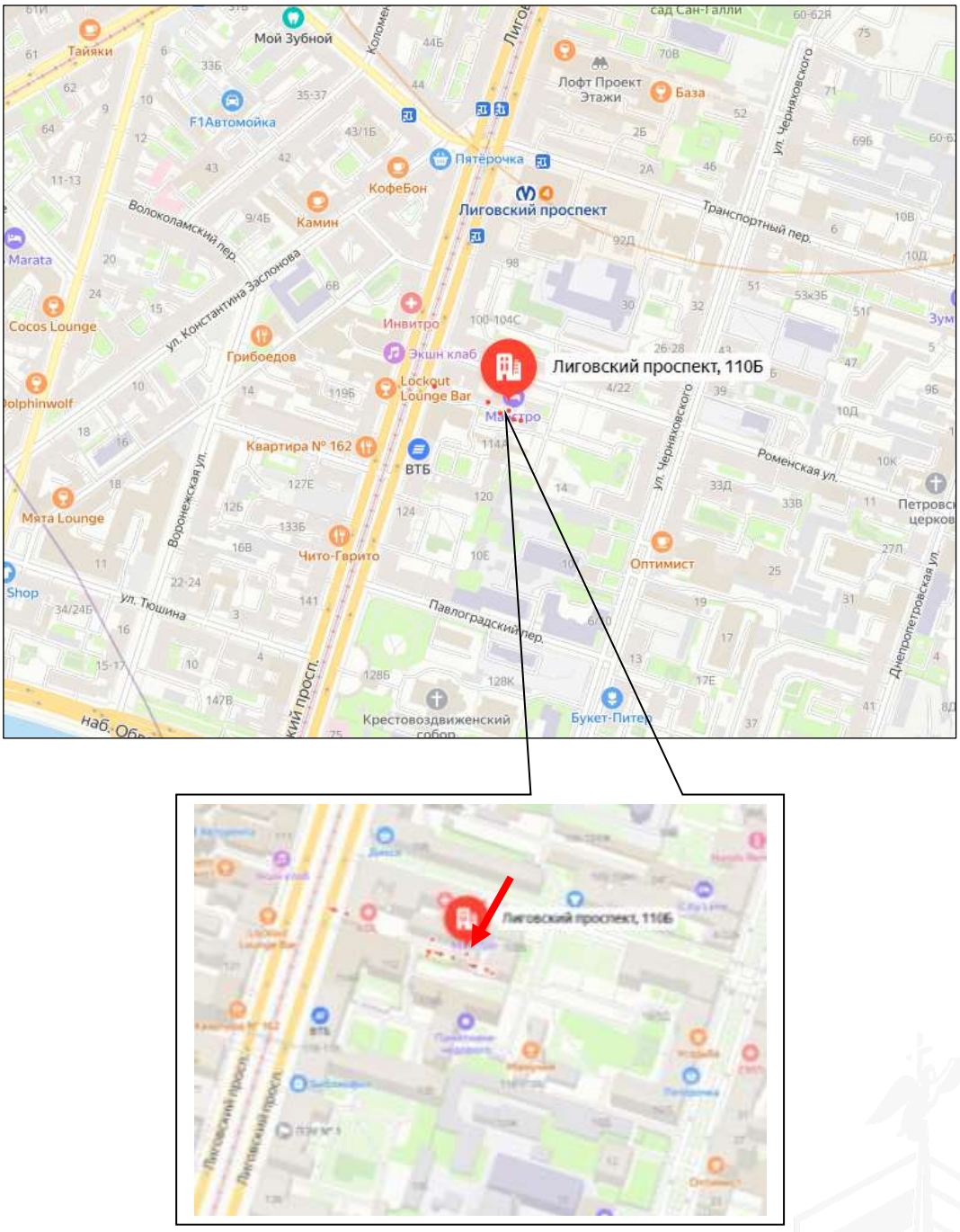


Рисунок 1. Локальное местоположение

– Отдельный со двора

2.1. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:31:0001524:1011
Материал[1]	Кирпичный
Общая площадь, кв. м[1]	1 325,9
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки[1]	1882
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность[1]	4
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность[2]	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.2. Описание встроенного помещения.

2.2.1. Общие характеристики помещения:

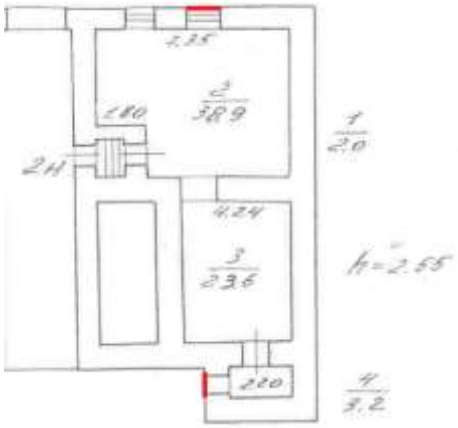
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, пр-кт Лиговский, д. 110, литера. Б, пом. 2-Н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001524:1486
Общая площадь, кв. м	67,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	2 окна, направленность во двор (1 окно заложено)
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м[3]	2,55
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение[4]. В помещении проходят транзитные трубы.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

[1] По данным Росреестра (https://nspd.gov.ru)

[2] Согласно данным интернет ресурса - https://dom.mingkh.ru/sankt-peterburg/sankt-peterburg/744604

[3] По данным Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-80022596 от 20.03.2024.

[4] Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным акта осмотра СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 27.02.2024 (электроснабжение) и визуального осмотра (электроснабжение и водоснабжение)

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: – Оконный проем в ч. п. № 2 - заложен; – Отдельный вход со двора в ч. п. № 4 пом. 2-Н заложен. Внешние границы помещения не изменены.
План объекта оценки	

2.2.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном Лиговским просп., ул. Черняховского, Павлоградским пер. и Роменской ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: детский сад № 145, школы № 304, 309, Троицкая церковь, петровская церковь, Крестовоздвиженский собор, Тихвинская церковь, Надвратная церковь Кирилла и Мефодия, Днепропетровский сквер, сад Сан-Галли, ст. метро Лиговский проспект, СПТБиИТ, объекты общественного питания, кафе, бары, объекты здравоохранения, спортивные залы, магазины и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка на улице и во дворе возле здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Лиговского просп.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,3 км до ст. м. «Лиговский проспект»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «станция метро Лиговский проспект» 0,4 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение трамваи №№ 16, 25, 49, троллейбусы № 42 и автобусы №№ 3, 26, 54, 65, 74, 91.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Есть возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей.

2.2.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-80022596 от 20.03.2024, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № № 01-43-6662/24-0-1 от 25.03.2024 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 110, литера Б 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)).

Согласно письму МЧС № ИВ-130-7054 от 23.06.2022 объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 110, литера Б, пом. 2-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 787-РЗ от 08.04.2024, об условиях приватизации объекта нежилого фонда на помещение по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 110, литера Б, пом. 2-Н, зарегистрированы следующие обременения:

- 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.

2.2.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение

	
Фото 3	Фото 4
Подъездные пути и ближайшее окружение	Адресный указатель
	
Фото 5	Фото 6
Адресный указатель	Въезд во двор
	
Фото 7	Фото 8
Фасад здания со двора	Фасад здания со двора

	
Фото 9	Фото 10
Отдельный вход	Вид помещения 2-Н
	
Фото 11	Фото 12
Вид помещения 2-Н	Вид помещения 2-Н
	
Фото 13	Фото 14
Вид помещения 2-Н	Вид помещения 2-Н

	
Фото 15	Фото 16
Вид помещения 2-Н	Вид помещения 2-Н
	
Фото 17	Фото 18
Вид помещения 2-Н	Вид помещения 2-Н
	
Фото 19	Фото 20
Вид помещения 2-Н	Вид помещения 2-Н

	
Фото 21	Фото 22
Вид помещения 2-Н	Вид помещения 2-Н
	
Фото 23	Фото 24
Вид помещения 2-Н	Вид помещения 2-Н
	
Фото 25	Фото 26
Вид помещения 2-Н	Окно помещения 2-Н

2.2.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений
от «11» февраля 2025 г.

1. Адрес объекта: **Санкт-Петербург, пр-кт. Лиговский, д. 110, литера Б, помещение 2-Н**

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние[1]	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
2-Н	Подвал	67,7	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный со двора	+	-	+	-

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки.

- Оконный проем в ч. п. № 2 – заложен;
- Отдельный вход со двора в ч. п. № 4 пом 2-Н заложен.

Внешние границы помещения не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы.

	Представитель ООО «Городской центр оценки»
Должность	Специалист департамента оценки
ФИО	Задимидько А.В.
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru

[1] **«Евростандарт»**- объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и(или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
«Отличное» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.
«Нормальное» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
«Удовлетворительное» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелки трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
«Неудовлетворительное (требует ремонта)» - объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.
«Под чистовую отделку» - сюда входят работы по зачистке и шпаклевка стен, штукатурка, заливка и выравнивание полов, разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.
«Без отделки» – разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.

2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – отдельный со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Расположение в подвале многоквартирного дома;
5. Высота потолков – 2,55 м;
6. Окна – 2 окна, направленность во двор (одно из них заложено);
7. Обеспеченность объекта электроснабжением и водоснабжением.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения складского назначения.

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 980 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	58 789
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 316 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	48 991

В связи со сложной политической обстановкой, которая происходит сейчас на фоне конфликта с Украиной, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводится различные экономические санкции, что создает неопределенность, обусловленную нестабильностью экономики и повышением уровня сложности прогнозирования и, как следствие, повышением рисков.

Существенное влияние на экономику в целом и рынок коммерческой недвижимости в частности оказывает частое повышение ЦБ РФ ключевой ставки. Повышение ключевой ставки приводит к увеличению процентных ставок по ипотечным кредитам и другим кредитным продуктам, что означает большие затраты для покупателей недвижимости. Повышение доходности облигаций и ставок по депозитам дает возможность инвесторам уходить с рынка недвижимости, вкладываясь с меньшими рисками в финансовые активы (вклады, депозиты, ОФЗ и т.п.).

Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.