

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

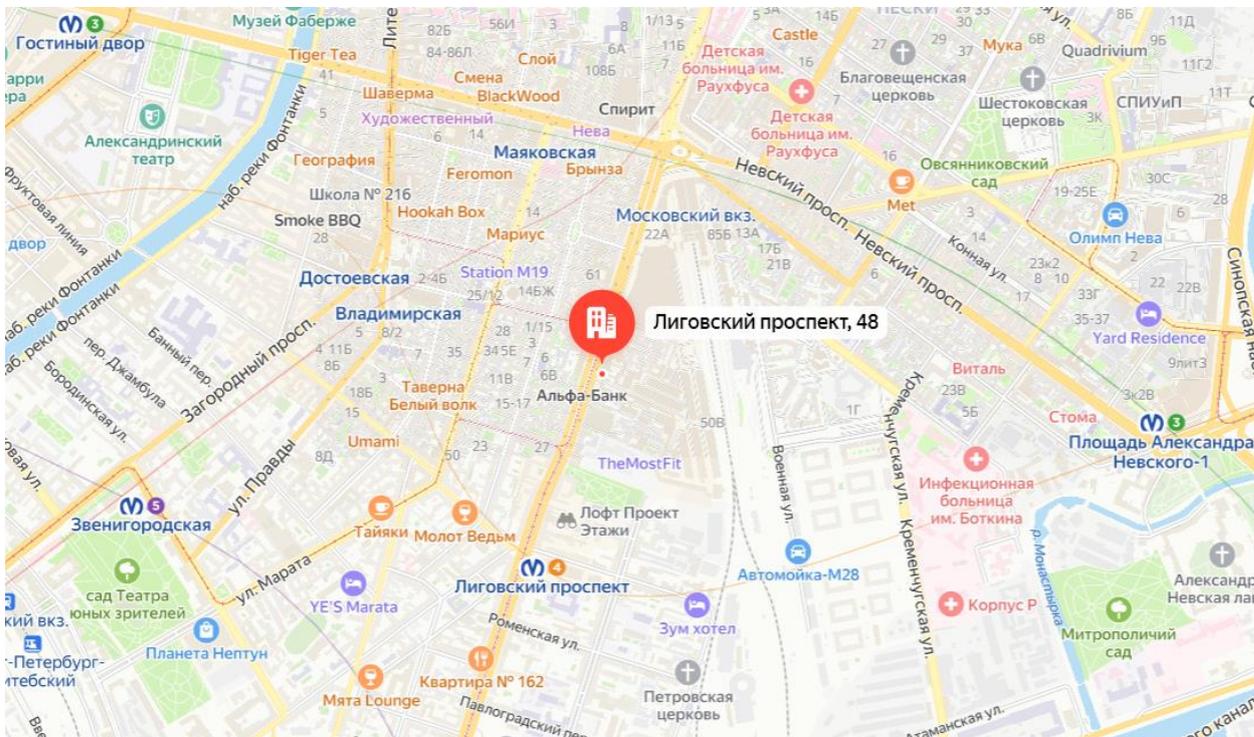
Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 48, литера В, помещение 2-Н

1. Данные об отчете

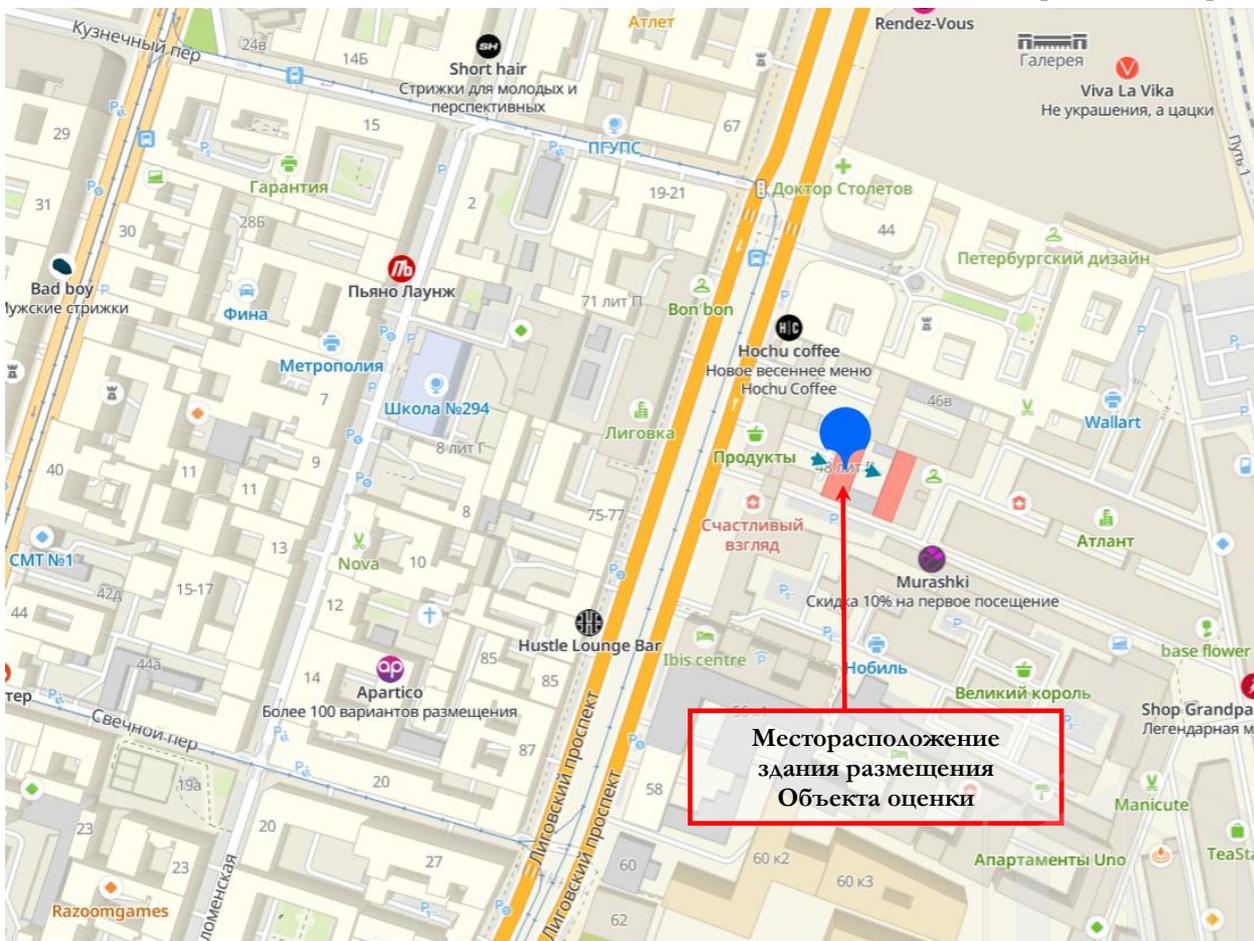
- 1.1. Дата оценки: 23 мая 2024 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001521:2032
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1892
Этажность	3 (в м числе подземный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

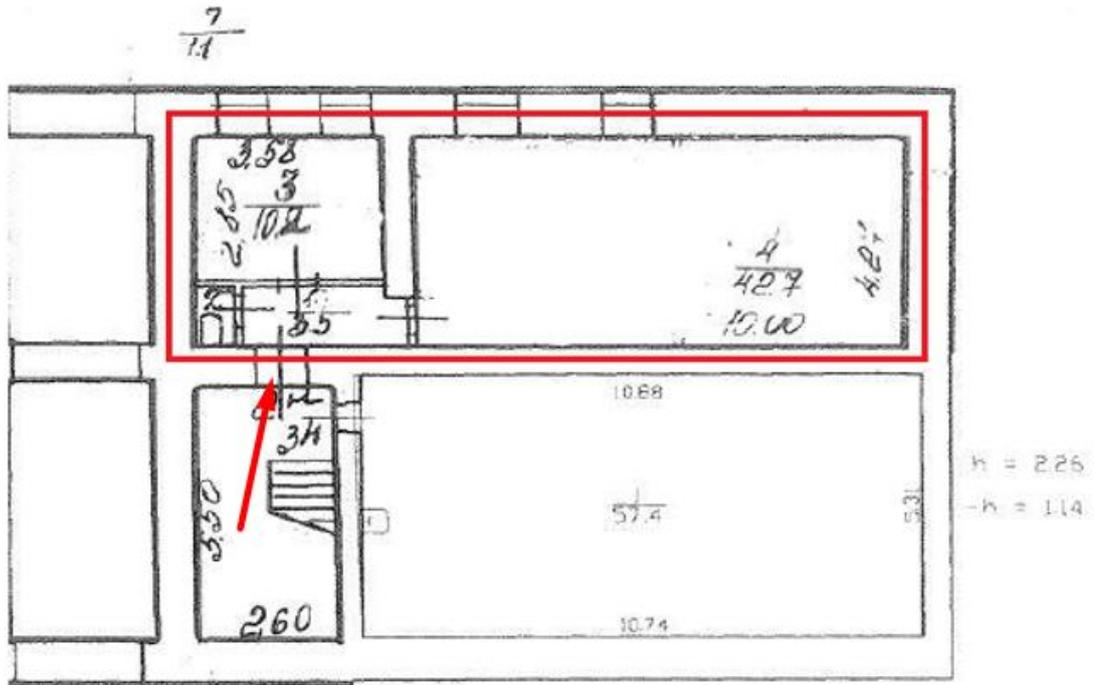
2.3.1. Общие характеристики помещения

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 48, литера В, помещение 2-Н		
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 29.02.2024г. № КУВИ-001/2024-59552818
Кадастровый номер объекта	78:31:0001521:3256	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 29.02.2024г. № КУВИ-001/2024-59552818
Общая площадь, кв. м	57,5	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 29.02.2024г. № КУВИ-001/2024-59552818
Занимаемый объектом этаж	подвал	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 29.02.2024г. № КУВИ-001/2024-59552818
Высота помещения, м.	2,26	Согласно выписке из ЕГРН от 29.02.2024г. № КУВИ-001/2024-59552818
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	по данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть	по данным визуального осмотра
Вход	общий со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 07.03.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 07.03.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено; согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 07.03.2024 г.: в ч.п.2 установлено сантехническое оборудование (раковина)	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 07.03.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	не выявлены	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 07.03.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

¹ Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



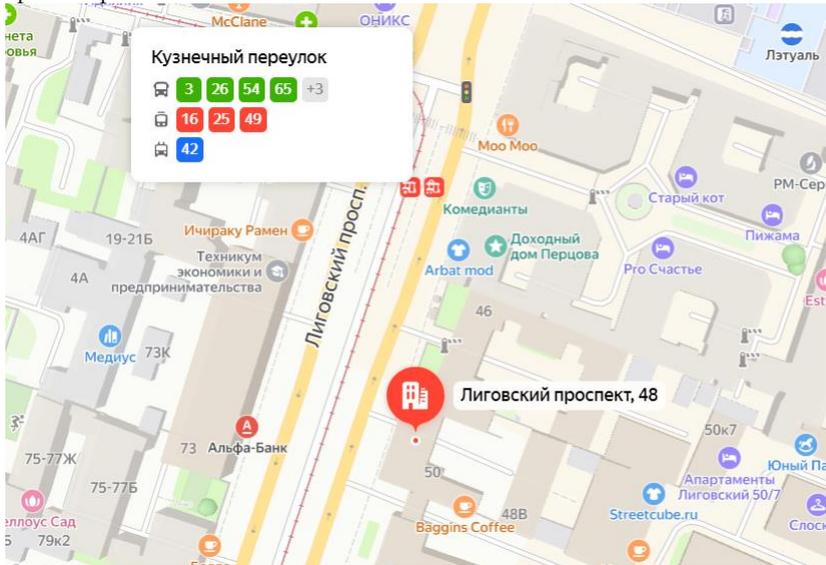
План помещения

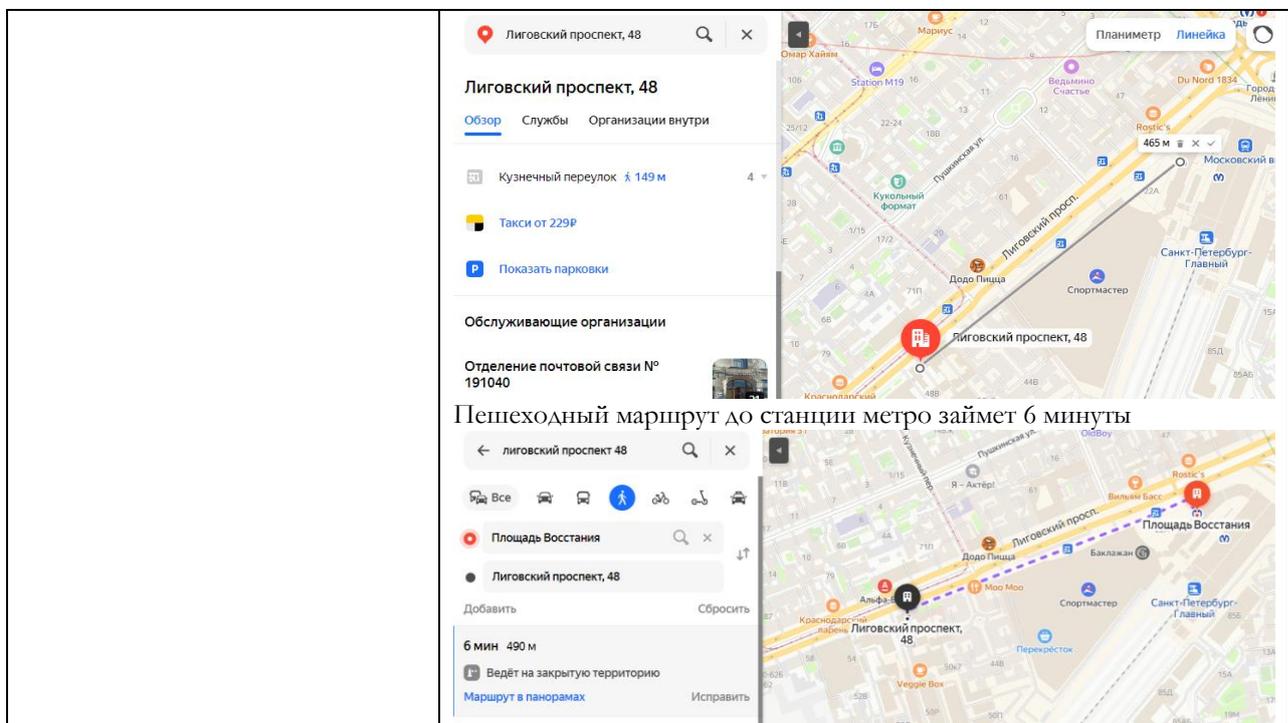


- границы Объекта оценки;
— вход в Объект оценки;



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, расположено на внутриквартальной территории 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 (кафе «Rostic's», магазин «Магнит косметик», магазин «Продукты», магазин одежды «Arbat mod» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, а этажи выше – жилые помещения.</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.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки находится сад Сан-Галли. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ.</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>Лиговский проспект в районе расположения Объекта оценки характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение (внутри дворовая территория) характеризуется низкой интенсивностью движения. Ближайшая остановка общественного транспорта («Кузнечный переулок») расположена на Лиговском проспекте на удалении около 150 метров, где курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>Автобусы</p> <p>3 26 54 65 74 91 141</p> <p>Трамваи</p> <p>16 25 49</p> <p>Троллейбусы</p> <p>42</p> <p>От ближайшей станции метро «Площадь Восстания» Объект находится на удалении 465 метров по прямой.</p>



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 29.02.2024г. № КУВИ-001/2024-59552818, ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 10.10.2023 № 01-43-2448/23-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 48, литера В 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)).

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 16.04.2023) "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".



Фотографии объекта

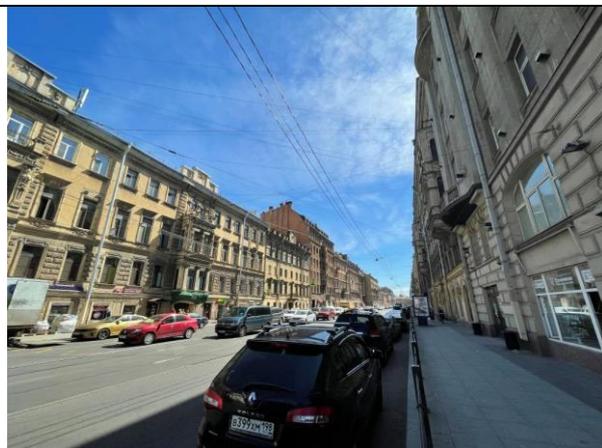


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Марата)



Фото 2. (Ближайшее окружение объекта оценки
(Пушкинская улица)



Фото 3. Ближайшее окружение объекта оценки
(Коломенская улица)



Фото 4. Ближайшее окружение объекта оценки
(Кузнецкий переулок)



Фото 5. Ближайшее окружение объекта оценки
(Развезжая улица)



Фото 6. Ближайшее окружение объекта оценки
(Свечное переулок)

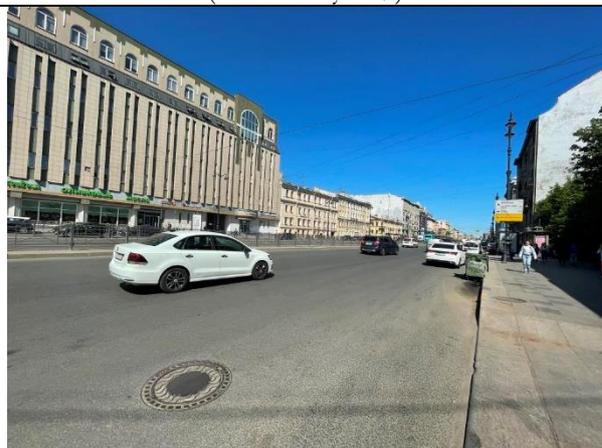


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Лиговский проспект)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Лиговский проспект)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Вид здания Объекта оценки



Фото 11. Вид здания Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки

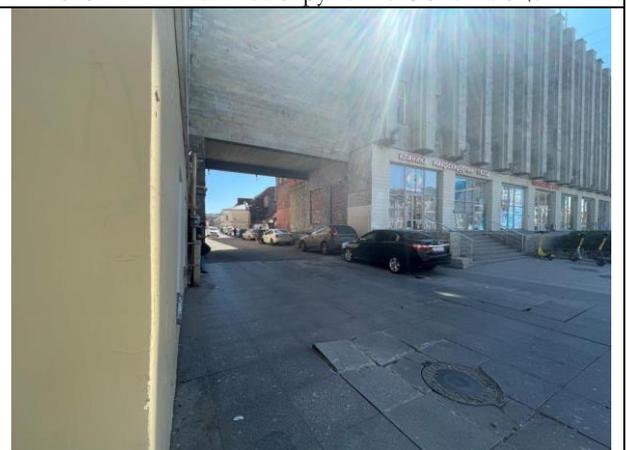


Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Адрес Объекта оценки

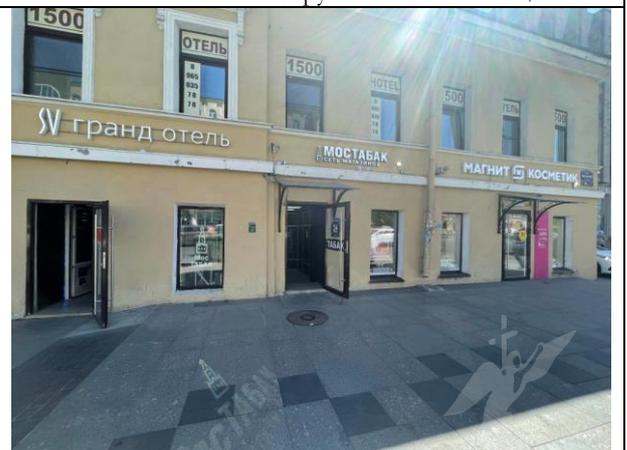


Фото 16. Вид здания Объекта оценки





Фото 17. Вид здания Объекта оценки

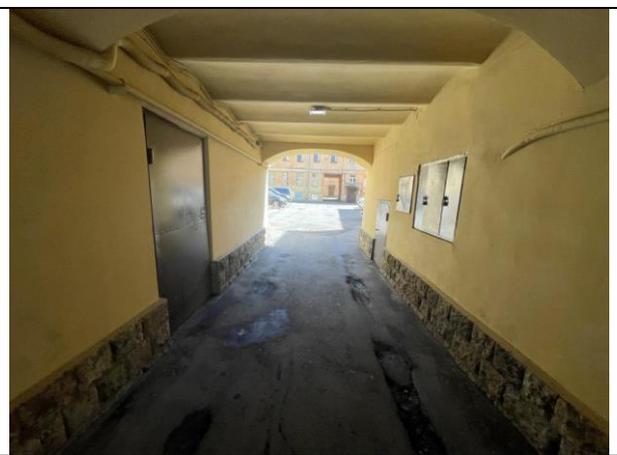


Фото 18. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 19. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 20. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 21. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 22. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 23. Оконная группа Объекта оценки

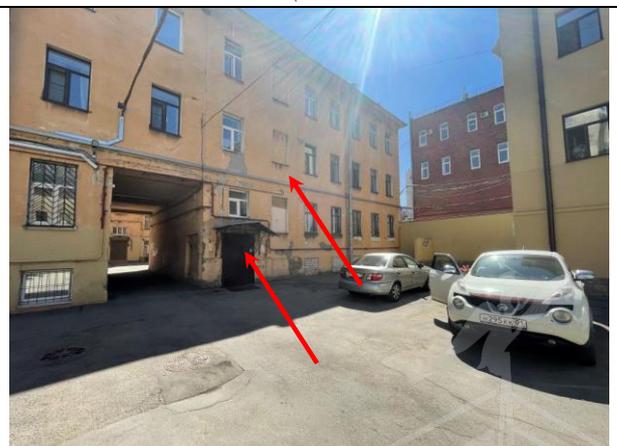
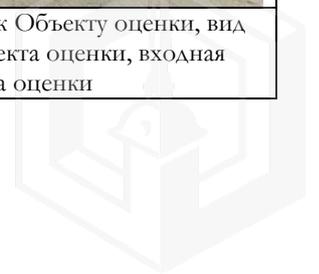


Фото 24. Проход через арку к Объекту оценки, вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки



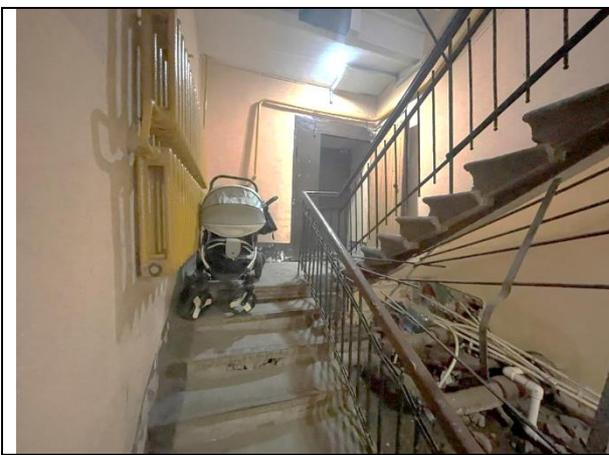


Фото 25. Лестничный проём Объекта оценки

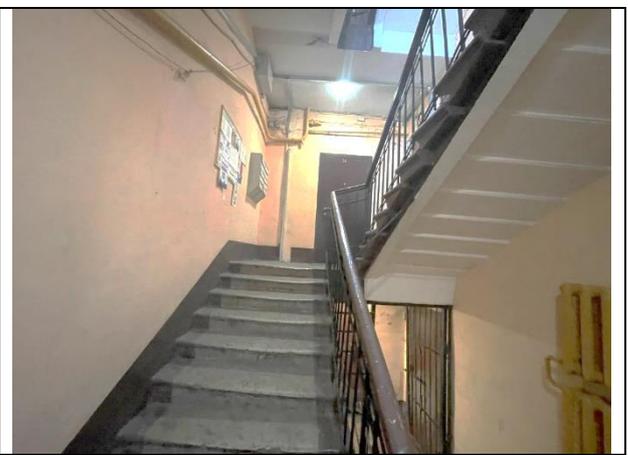


Фото 26. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 27. Входная группа Объекта оценки



Фото 28. Входная группа Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки

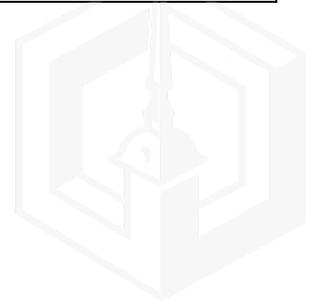




Фото 33. Оконная группа Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Оконная группа Объекта оценки



Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 23 мая 2024 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Лиговский проспект, дом 48, литера В, помещение 2-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001521:3256	57,5	подвал	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

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

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 07.03.2024 г.:
 - В ч.п.2 установлено сантехническое оборудование (раковина),
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 07.03.2024 г установлено, что в помещении не выявлены перепланировки.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 2-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Лиговском проспекте в доме №48, литера В.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь составляет 57,5 кв. м. Вход в помещение – общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы имеются. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки находится сад Сан-Галли.
- В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на внутриквартальной территории 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. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и hostels, а этажи выше – жилые помещения.

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

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 900 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	67 826
Диапазон стоимости, руб.	3 510 000 – 4 290 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 250 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	56 522

* Учитывая, сложную политическую обстановку, которая сформировалась на фоне военного конфликта, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, что создает неопределенность, обусловленную нестабильностью экономики и повышением уровня сложности прогнозирования и, как следствие, повышением рисков. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

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.

