



ПРОДАЖА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург,
ул. Маяковского, д. 37, лит. В

ВЭБ

Капитал

ЛОТ 1

ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

- Собственник объектов: Росимущество
- Основания для продажи: агентский договор от 04.05.2018
- Состав Лота: нежилое помещение, площадью 123,8 кв. м.
- Форма торгов: аукцион в электронной форме
- Начальная цена Лота: 8 825 900 руб.
- Шаг аукциона: 264 777 руб.
- Организатор торгов: Росэлторг
- Обременения: отсутствуют
- Минимальная цена кв. м. 71 292 руб.



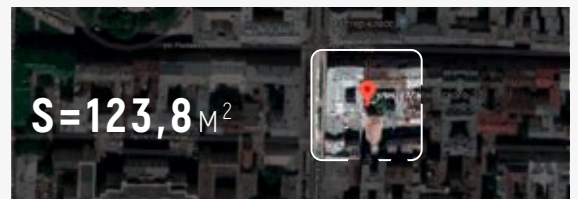
СОСТАВ ЛОТА

Адрес объекта недвижимости:

г. Санкт-Петербург, ул.
Маяковского, д. 37, лит. В, пом. 14Н

Характеристики:

Нежилое помещение N14Н, общей площадью 123,8 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001278:2569



ЛОТ 2

ОСНОВНЫЕ УСЛОВИЯ ПРОДАЖИ

- Собственник объектов: Росимущество
- Основания для продажи: агентский договор от 04.05.2018
- Состав Лота: нежилое помещение, площадью 101,7 кв. м.
- Форма торгов: аукцион в электронной форме
- Начальная цена Лота: 7 429 300 руб.
- Шаг аукциона: 222 879 руб.
- Организатор торгов: Росэлторг
- Обременения: отсутствуют
- Минимальная цена кв. м. 73 051 руб.



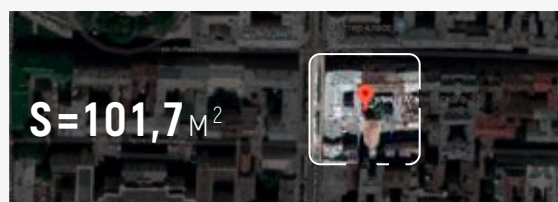
СОСТАВ ЛОТА

Адрес объекта недвижимости:

г. Санкт-Петербург, ул.
Маяковского, д. 37, лит. В, пом. 15Н

Характеристики:

Нежилое помещение N15Н, общей площадью 101,7 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001278:2570



ОСНОВАНИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ТОРГОВ

- Агентский договор от 04.04.2018 N01-04/37, заключенный между ООО «ВЭБ Капитал» и Росимуществом



РАСПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ

Адрес: Россия, г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 37, лит. В, пом. 14Н, 15Н

Объект расположен в границах Центрального административного района города Санкт-Петербурга, в зоне жилой и общественно-деловой застройки. Ближайшая станция метро – «Чернышевская», расстояние около 560 м.



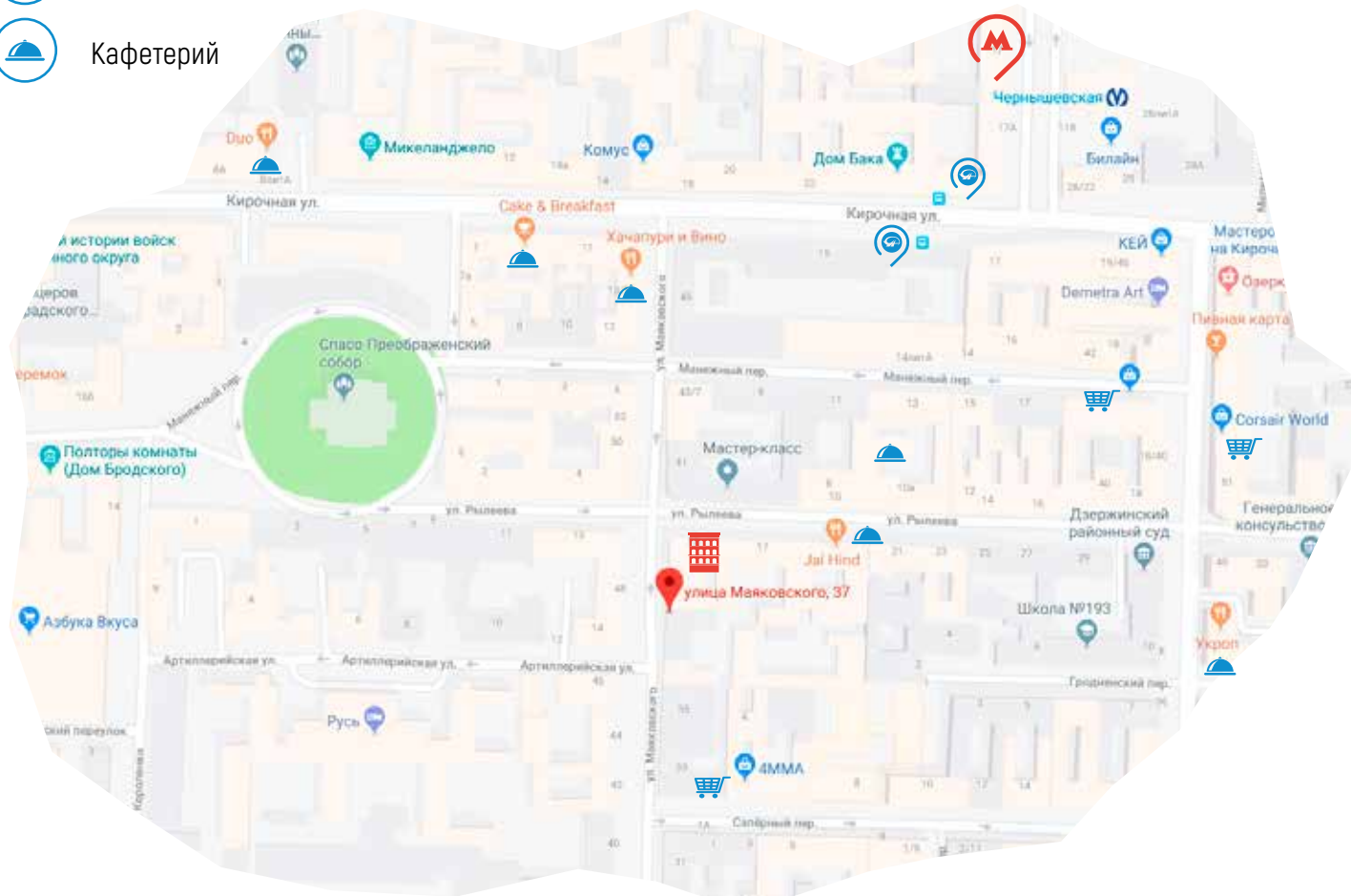
- Территория составляет 17,12 кв. км (1,2% общегородской площади), население – около 215 тысяч человек. По плотности населения район занимает первое место в городе.
- Объект расположен в исторической части Центрального района, в зоне развитой социально-бытовой инфраструктуры.



Магазин

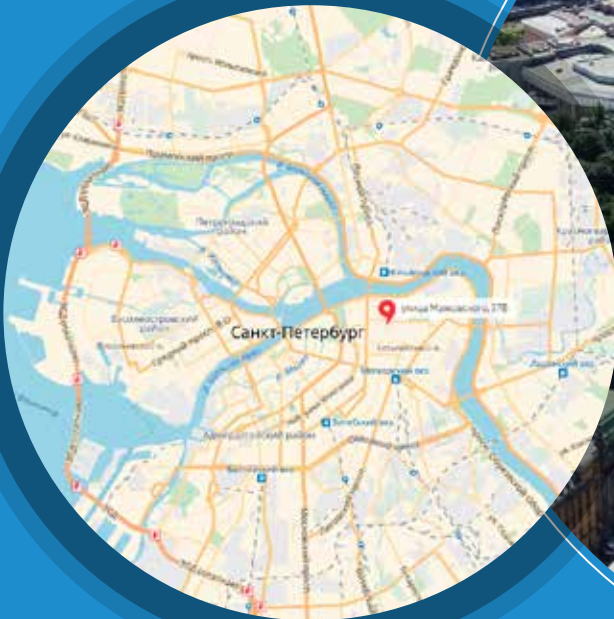


Кафетерий





МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТОВ



- Центральный район Санкт-Петербурга – исторически сложившийся центр города, большая часть зданий которого входит как памятники архитектуры и истории в городскую охранную зону, где новое строительство и развитие промышленных предприятий ограничено или запрещено.
- В настоящее время в районе насчитывается порядка 357 архитектурных и исторических зданий, 20 памятников украшают главные площади района. Архитектурный облик Центрального района определяют многочисленные дворцовые комплексы: Зимний дворец и Эрмитаж, Михайловский дворец и др.
- Основным преимуществом Центрального района является высокая инвестиционная привлекательность для всех сегментов недвижимости, несмотря на ее некоторую территориальную неоднородность. Как исторически сложившаяся туристическая и деловая зона Центральный район располагает высококлассными гостиничными и офисными объектами.
- В связи с выгодным местоположением – исторический и деловой центр города - Центральный район является весьма привлекательным для любого сегмента коммерческой недвижимости. В нем наблюдается отчетливая тенденция к реконструкции жилого и нежилого фонда и частичного вывода из Центрального района промышленных предприятий.
- Район престижен и благоприятен как для проживания, в частности, в объектах премиального и бизнес-сегмента благодаря обеспеченности социальной и транспортной инфраструктурой, так и для коммерческой деятельности.



АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование объекта недвижимости - то использование, которому соответствует максимальная стоимость объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- **ПРАВОВОМОЧНОСТЬ:** рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Вывод: использование рассматриваемого объекта в качестве жилого юридически не допустимо, следовательно, далее в качестве правомочных будут рассмотрены следующие функции: торговая, офисная и производственно-складская.

- **ФИЗИЧЕСКАЯ ОСУЩЕСТВИМОСТЬ:** рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного объекта оценки способов использования.

Вывод: варианты использования рассматриваемого объекта под торговую, офисную и производственно-складскую функции являются физически реализуемыми.

- **ФИНАНСОВАЯ ОСУЩЕСТВИМОСТЬ:** рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет приносить доход владельцу участка.

Вывод: варианты использования под торговую и производственно-складскую, офисную функции являются финансово оправданными при условии «чистой аренды».

- **МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ** (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из правомочных, физически осуществимых и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Вывод: критерию максимальной эффективности отвечает вариант использования оцениваемого объекта под офисную функцию.



ПРАВОУСТАНОВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ

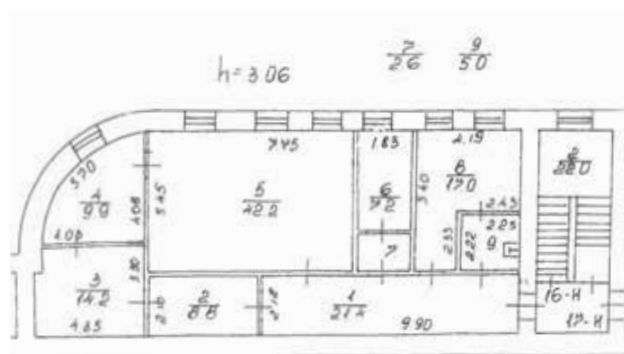
ЛОТ 1 Нежилое помещение N14Н, общей площадью 123,8 кв.м., кад. N78:31:0001278:2569, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Маяковского, д. 37, лит. В

- Выписка из ЕГРН от 05.04.2017 г. N99/2017/13600978;
- Выписка из РФИ от 03 апреля 2017 г. N47/27;
- Кадастровый паспорт помещения от 15.02.2016 N78/201/16-47035;
- Письмо Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу от 10.01.2014 N100-5-1-1;
- Справка КГИОП от 26.01.2015 N30-182-15-С.
- Акт осмотра федерального недвижимого имущества от 05.05.2017 г. с приложениями.



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Планировка помещений – коридорная. Помещение находится на втором этаже.



Информация о продажах активов
на сайте ООО «ВЭБ Капитал»

www.vebcapital.ru

+7 (495) 662-15-07
torgi@vebcapital.ru



Капитал

Общество с ограниченной ответственностью
«Инвестиционная компания Внешэкономбанка» («ВЭБ Капитал»)
ул. Маши Порываевой, д. 7, стр. А, Москва, 107078, Россия
Телефон: (495) 662-15-15 / Факс: (495) 662-15-06
E-mail: info@vebcapital.ru