

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., дом № 10/53,  
литера А, помещение 5-Н, площадь 50,4 кв.м,  
кадастровый номер 78:32:0001248:1479, цокольный этаж**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 17.10.2019.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

- 2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

 <p style="text-align: center;"><i>Фото здания</i></p>	 <p style="text-align: center;"><i>Фото здания</i></p>
<p>Тип здания</p>	<p>Здание (Многоквартирный дом).          Год постройки: 1838-1890.          Год проведения последнего капитального ремонта: 2007</p>
<p>Материал</p>	<p>Кирпич</p>
<p>Состояние по осмотру</p>	<p>Удовлетворительное</p>
<p>Этажность</p>	<p>4</p>
<p>Наличие подвала</p>	<p>-</p>
<p>Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа</p>	<p>-</p>
<p>Инженерная обеспеченность</p>	<p>Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация</p>

## 2.3. Описание встроенного помещения:

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

<p>Вид объекта</p>	<p>Встроенное нежилое</p>
<p>Кадастровый номер объекта</p>	<p>78:32:0001248:1479</p>
<p>Общая площадь, кв. м</p>	<p>50,4</p>
<p>Полезная площадь, кв. м.</p>	<p>50,4</p>
<p>Занимаемый объектом этаж или этажи</p>	<p>Цоколь</p>
<p>Состояние (по осмотру)</p>	<p>Состояние помещения удовлетворительное. По данным визуального осмотра, отопительные приборы на дату оценки отсутствуют.</p>
<p>Окна (количество, размер, направленность и др.)</p>	<p>1, стандартное, на улицу</p>
<p>Вход (Отдельный /общий с жилыми / нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда</p>	<p>В соответствии с данными представленных документов, оцениваемое помещение имеет 1 отдельный вход с улицы, 1 общий со двора (из арки). Доступ во двор, ограничен (через ворота).</p>
<p>Высота пол - потолок (по документам)</p>	<p>2,86 м</p>
<p>Инженерные коммуникации</p>	<p>Обеспечено инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. По данным визуального осмотра, отопительные приборы на дату оценки отсутствуют (демонтированы)</p>
<p>Текущее использование</p>	<p>Не используется</p>

Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена.
Дополнительные сведения	Во время проведения визуального осмотра, было выявлено, что доступ к объекту можно характеризовать как свободный.

### 2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Над оцениваемым объектом находятся жилые помещения
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение объекта оценки составляет преимущественно жилая застройка. В ближайшем окружении располагаются школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, аптеки. Плотность застройки – высокая.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Дом, в котором находится оцениваемое помещение, расположено на красной линии Лермонтовского пр. Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)	Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, расположено в Адмиралтейском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – Союза Печатников улица,</li> <li>▪ с юга – пр. Римского Корсакова,</li> <li>▪ с востока – наб. Крюкова канала,</li> <li>▪ с запада – Лермонтовским пр.</li> </ul> Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». <p>Вход в оцениваемое помещение осуществляется через отдельный вход с улицы и общий вход с жилыми помещениями со двора (из арки). Доступ во двор ограничен (ворота).</p> Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. <p>Ближайшая станция метро «Садовая» расположена на расстоянии ≈ 1,6 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Лермонтовскому пр.</p>
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки

2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды - отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Согласно справке КГИОП № 01-25-16651/19-0-1/18-1 от 14.08.2019, объект по адресу: Римского-Корсакова пр., 53; Лермонтовский пр., 10 (угловой дом) на основании «Приказ председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001» относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Н. Протопопова».

Согласно справке КГИОП № 01-25-16651/19-0-1/18-2 от 14.08.2019, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., 10/53, литера А (часть дома 10 по Лермонтовскому пр., дворовые флигели) 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: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (ОЗРЗ-1(32)).

Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/005/2019-65969 от 11.04.2019, в отношении Объекта оценки зарегистрировано следующее ограничение прав и обременение объекта недвижимости: выявленный объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта.

2.3.4. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

**Общий вид здания, в котором расположен Объект оценки, придомовой территории и ближайшего окружения**



Фото 1. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, с Лермонтовского пр.



Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, с Лермонтовского пр. / пр. Римского-Корсакова



Фото 3. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, со двора



Фото 4. Табличка с номером дома

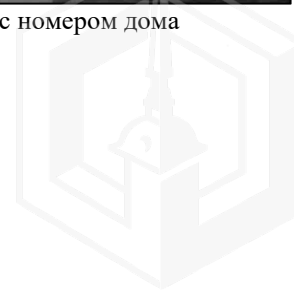




Фото 5. Объекты локального окружения (коммерческие помещения) цокольного этажа родительского объекта оцениваемого помещения



Фото 6. Объекты локального окружения (коммерческие помещения) цокольного этажа родительского объекта оцениваемого помещения



Фото 7. Объекты локального окружения (коммерческие помещения) цокольного этажа родительского объекта оцениваемого помещения



Фото 8. Объекты локального окружения (коммерческие помещения) цокольного этажа родительского объекта оцениваемого помещения



Фото 9. Ближайшее окружение вдоль Лермонтовского пр.



Фото 10. Ближайшее окружение вдоль Лермонтовского пр.





Фото 11. Ближайшее окружение вдоль Лермонтовского пр.



Фото 12. Вид дворовой территории

**Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов**



Фото 13. Отдельный вход с улицы (Лермонтовского пр.)



Фото 14. Отдельный вход с улицы и окно Объекта оценки (Лермонтовского пр.)



Фото 15. Вид арки с общим входом в Объект оценки



Фото 16. Общий вход со двора (из арки)





Фото 17. Окно оцениваемого помещения, ориентация – на Лермонтовский пр.



Фото 18. Общий вход со двора (из арки) – закрыт металлической дверью (вид со стороны оцениваемого помещения, из ч.п. 2)

**Состояние помещения 5-Н**



Фото 19.



Фото 20.



Фото 21.



Фото 22.





Φοτο 23.



Φοτο 24.



Φοτο 25.



Φοτο 26.



Φοτο 27.



Φοτο 28.





Φοτο 29.



Φοτο 31.

Φοτο 30.



Φοτο 32.



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

**Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения**

Дата: 17.10.2018

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Лыко-Павловский пр., дом № 10/53, литера А, помещения 2-Н

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта:

1.2 Целевое использование:

1.3 Входы: с улицы  с торцевой  с двора  с боковой  с арки  через транзитное

1.4 Соответствие фактической планировки при отсутствии документов  
Сопоставлено:  Сопоставлено не сопоставлено  Не сопоставлено

1.5 Описание различий фактической планировки и планировки согласно предоставленным документам

фактически разработана планировка №2 между кв. 1 и кв.2  
Общая площадь помещений №1 - 2 - общей площадью помещений на территории с двора  
(с арки)

1.6 Этаж:


1.7 Высота:

1.8 Заглубленность:

1.9 Безопасность объекта: инженерных коммуникаций

газоснабжение  электричество  
 отопление  канализация

1.10 Дополнительно:



Представитель исполнителя (ООО "Уларик") Ирина Фед. Подпись: И.Ф.

Представитель заказчика Бурдагерова Н.В. Подпись: Н.В.



## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как условно свободного:

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного не проводился по следующим причинам:

- земельный участок, относящийся к Объекту оценки, является частью большого участка, относящегося к зданию, в котором расположен Объект оценки (встроенное помещение). Оценщик не может рассматривать различные функциональные варианты использования, отличающиеся от использования всего (большого) земельного участка;

- доля земельного участка, относящегося к Объекту оценки, не выделена «в натуре», данные о размере доли земельного участка не предоставлены.

Анализ участка как застроенного:

В соответствии с п.17 ФСО№7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта. При проведении осмотра было установлено, что фактическим использованием других частей здания размещения Объекта оценки является нежилое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки - торговое использование.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (средний уровень пешеходных потоков) и технические характеристики Объекта (наличие отдельного с улицы, окна с ориентацией на улицу, расположение на цокольном этаже), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под торговое использование.

**Вывод:** наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является торговое использование.

## 2.5. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки (округленно), руб. без учета НДС</b>	<b>2 700 000,00</b>
Рыночная стоимость за 1 кв.м Объекта оценки, руб. без учета НДС (справочно)	53 571,43
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки (округленно), руб. с учетом НДС</b>	<b>3 240 000,00</b>
Рыночная стоимость за 1 кв.м Объекта оценки, руб. с учетом (справочно)	64 285,71

