

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилых помещений
в количестве 5 (Пяти) шпук, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург,
ул. Лоцманская, дом 20, литера А**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 24.12.2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 14.01.2021 г.
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объектов оценки:

Описание нежилых помещений в количестве 5 (Пяти) шпук, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Лоцманская, дом 20, литера А

2.1. Карта местоположения объектов:

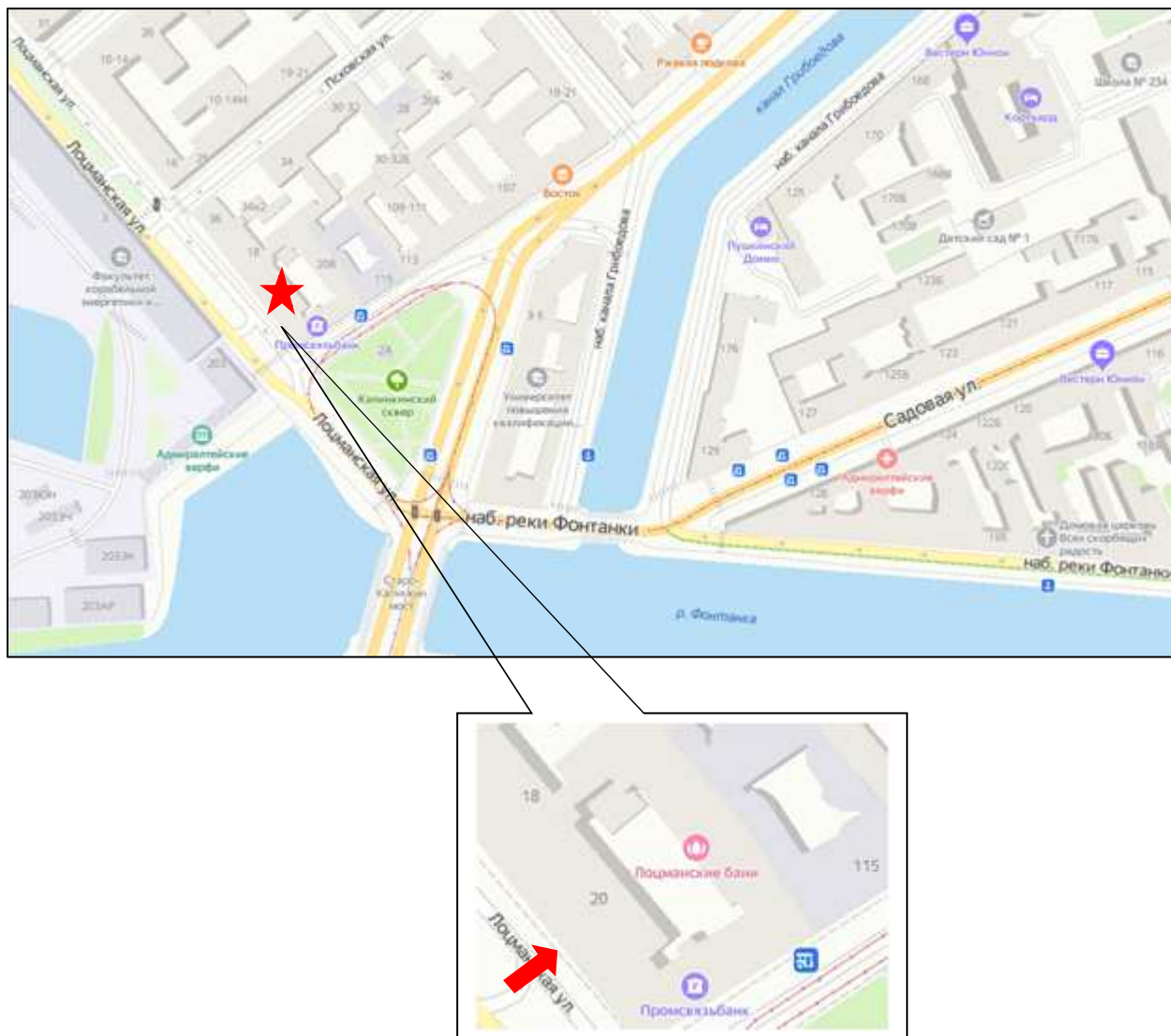


Рисунок 1. Локальное местоположение

➔ – вход общий с улицы



2.2. Описание здания, в котором расположены объекты оценки:



Фото здания

| | |
|---|--|
| Тип здания | Нежилое |
| Кадастровый номер | 78:32:0001077:1013 |
| Общая площадь, кв. м | 3 792,9 |
| Материал | Кирпич |
| Состояние по осмотру | Удовлетворительное |
| Год постройки | 1902 |
| Год последнего капитального ремонта | н/д |
| Этажность | 5 |
| Наличие подвала/цоколя | Подвал |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | н/д |
| Инженерная обеспеченность | Теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализация, электричество |

2.3. Описание встроенных помещений.

2.3.1. Общие характеристики помещений:

| Вид объекта | Встроенные помещения | | | | |
|--------------------------------------|--|----------------------------------|----------------------------------|--|--|
| Номер помещения | пом. 22-Н | пом. 23-Н | пом. 24-Н | пом. 25-Н | пом. 26-Н |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0001077:1262 | 78:32:0001077:1263 | 78:32:0001077:1264 | 78:32:0001077:1265 | 78:32:0001077:1266 |
| Общая площадь, кв. м | 69,5 | 43,5 | 60,8 | 97,2 | 62,6 |
| Общая площадь, кв. м | | | | | |
| Занимаемый объектом этаж или этажи | 5 | | | | |
| Состояние | Неудовлетворительное | | | | |
| Окна | 4/ прямоугольн ое/ на улицу и во двор | 2/ прямоугольн ое/ во двор | 3/ прямоугольн ое/ во двор | 6/ прямоугольн ое/ на улицу и во двор | 3/ прямоугольн ое/ на улицу и во двор |
| Вход | Общий с улицы | | | | |
| Высота пол – потолок (по документам) | 3,16 м | 3,16 м | 3,21 м | 3,17 м | 3,22м |
| Инженерные | Теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электричество ¹ | | | | |

¹ На дату оценки инженерные коммуникации не функционируют, но имеется возможность их подключения.

| | |
|---|--|
| коммуникации | |
| Текущее использование | Не используются |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | В натуре не выделена |
| Данные о перепланировках | На дату оценки планировки пом. 22-Н, 23-Н, 24-Н соответствуют плану. Дверь в помещение 26-Н заварена, доступ в помещение отсутствует. В пом. 25-Н была произведена самовольная перепланировка: между ч.п. 2 и ч.п. 3 оборудован проход. Внешние границы не изменены. |
| План объекта оценки |  |

2.3.2. Описание локального окружения:

| | |
|--|---|
| Описание помещений, соседствующих с объектами оценки, в т.ч. их текущее использование | Помещения сферы услуг, используются по назначению |
| Краткое описание квартала, в котором расположены объекты оценки | Здание, в котором расположены Объекты оценки, находится в квартале, ограниченном Лоцманской ул., ул. Псковской, Мясной ул. и пр. Римского-Корсакова |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.) | В ближайшем окружении расположены: отделение банка «Промсвязьбанк», «Лоцманские бани», ресторан «Чито-Гврито», Адмиралтейские верфи, Санкт-Петербургский государственный морской технический университет, Калининский сквер и др. |
| Наличие парковки (организованная/неорганизованная) | Парковка неорганизованная на улице и во дворе здания, где расположены объекты оценки |
| Транспортная доступность, в т.ч. | Доступность объектов оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная |
| Удобство подъезда к объектам | Подъезд к объектам оценки возможен со стороны Лоцманской ул. |
| Удаленность от ближайшей станции метрополитена, км. | 2,1 км до ст. метро «Нарвская» |
| Ближайшие остановки общественного транспорта | Около 0,1 км до остановки общественного транспорта «площадь Репина». В районе локального местоположения объектов осуществляется движение автобусов №№ 2, 6, 22, 70, 71, 181, маршрутных такси №№ К-1, К-169, К-195, К-212, |

| | |
|---|---|
| | К-306, К-6К, трамвая № 3 |
| Условия для погрузочно-разгрузочных работ | Возможность подъезда легковых автомобилей и автомобилей типа «Газель» |

2.3.3. Обременения объектов:

Согласно Выпискам из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 78/001/004/2020-66899, № 78/001/004/2020-66901, № 78/001/004/2020-66902, № 78/001/004/2020-66903 от 22.05.2020 г. и № КУВИ-002/2020-34435501 от 30.10.2020 г. на нежилые помещения 22-Н, 23-Н, 24-Н, 25-Н и 26-Н, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Лоцманская, дом 20, литера А, ограничения прав и обременения объектов недвижимости не зарегистрированы.

Согласно справкам КГИОП № 01-25-17641/19-0-1/5, № 01-25-17641/19-0-1/4, № 01-25-17641/19-0-1/2, № 01-25-17641/19-0-1/3 от 20.08.2019 г. и № 01-25-21963/20-0-1/3 от 10.11.2020 г., нежилые помещения 22-Н, 23-Н, 24-Н, 25-Н и 26-Н, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Лоцманская, дом 20, литера А, не относятся к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объекты расположены в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

2.3.4. Фотографии объектов:

| | |
|---|--|
|  |  |
| Фото 1 | Фото 2 |
| Подъездные пути и ближайшее окружение | Подъездные пути и ближайшее окружение |
|  |  |
| Фото 3 | Фото 4 |
| Подъездные пути и ближайшее окружение | Подъездные пути и ближайшее окружение |

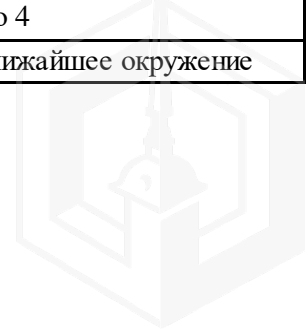




Фото 5

Фасад здания



Фото 6

Адресный указатель



Фото 7

Общий вход с улицы



Фото 8

Лестница



Фото 9

Дверь для прохода на 5 этаж

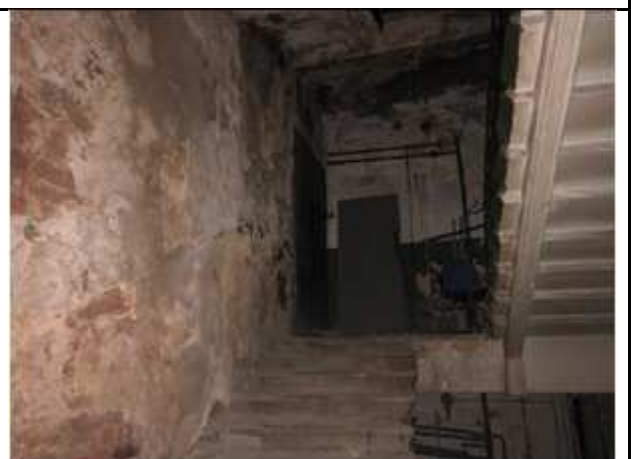


Фото 10

Дверь для прохода на 5 этаж





Фото 11

Типичное состояние отделки



Фото 12

Типичное состояние отделки



Фото 13

Типичное состояние отделки



Фото 14

Типичное состояние отделки



Фото 15

Типичное состояние отделки



Фото 16

Типичное состояние отделки





Фото 17

Типичное состояние отделки



Фото 18

Типичное состояние отделки



Фото 19

Типичное состояние отделки



Фото 20

Типичное состояние отделки



Фото 21

Типичное состояние отделки



Фото 22

Типичное состояние отделки



| | |
|---|--|
|  |  |
| <p>Фото 23</p> | <p>Фото 24</p> |
| <p>Типичное состояние отделки</p> | <p>Типичное состояние отделки</p> |
|  |  |
| <p>Фото 25</p> | <p>Фото 26</p> |
| <p>Типичное состояние отделки</p> | <p>Типичное состояние отделки</p> |
|  |  |
| <p>Фото 27</p> | <p>Фото 28</p> |
| <p>Типичное состояние отделки</p> | <p>Типичное состояние отделки</p> |



| | |
|---|--|
|  |  |
| <p>Фото 29</p> | <p>Фото 30</p> |
| <p>Типичное состояние отделки</p> | <p>Типичное состояние отделки</p> |
|  |  |
| <p>Фото 31</p> | <p>Фото 32</p> |
| <p>Типичное состояние отделки</p> | <p>Типичное состояние отделки</p> |
|  |  |
| <p>Фото 33</p> | <p>Фото 34</p> |
| <p>Типичное состояние отделки</p> | <p>Типичное состояние отделки</p> |





Фото 35

Типичное состояние отделки



Фото 36

Типичное состояние отделки



Фото 37

Типичное состояние отделки



Фото 38

Типичное состояние отделки



Фото 39

Типичное состояние отделки



Фото 40

Типичное состояние отделки



| | |
|---|--|
|  |  |
| Фото 41 | Фото 42 |
| Типичное состояние отделки | Типичное состояние отделки |
|  |  |
| Фото 43 | Фото 44 |
| Типичное состояние отделки | Типичное состояние отделки |
|  |  |
| Фото 45 | Фото 46 |
| Типичное состояние отделки | Типичное состояние отделки |





Фото 47

Типичное состояние отделки



Фото 48

Типичное состояние отделки



Фото 49

Типичное состояние отделки



Фото 50

Типичное состояние отделки



Фото 51

Типичное состояние отделки



Фото 52

Типичное состояние отделки





Фото 53

Типичное состояние отделки



Фото 54

Типичное состояние отделки



Фото 55

Типичное состояние отделки



Фото 56

Типичное состояние отделки



Фото 57

Типичное состояние отделки



Фото 58

Типичное состояние отделки





Фото 59

Типичное состояние отделки



Фото 60

Типичное состояние отделки



Фото 61

Типичное состояние отделки



Фото 62

Типичное состояние отделки



2.3.5. Акт осмотра помещений:


Акт контрольного осмотра помещения
от «24» декабря 2020 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Лоцманская, д. 20, литера А

2. Данные о помещении:

| № пом. | Занимаемый этаж | Общая площадь, кв. м | Текущее использование | Состояние ¹ | Тип входа | Инженерно-техническое обеспечение | | | |
|--------|-----------------|----------------------|-----------------------|------------------------|---------------|-----------------------------------|-----|------|------|
| | | | | | | Эл. | От. | Вод. | Кан. |
| 22-Н | 5 | 69,5 | Не используется | Неуд. | Общий с улицы | + | + | + | + |
| 23-Н | 5 | 43,5 | | | | | | | |
| 24-Н | 5 | 60,8 | | | | | | | |
| 25-Н | 5 | 97,2 | | | | | | | |
| 26-Н | 5 | 62,6 | | | | | | | |

Планировка помещения 25-Н не соответствует плану. Была проведена самостоятельная перепланировка. Между к.п. 2 и к.п. 3 оборудован проход. Внешние границы объекта не изменены. Инженерные коммуникации не функционируют, но имеется возможность их подключения.

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

¹ «Хорошо» - 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.

Отлично - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

Нормально - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосяные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

Удовлетворительно - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие 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 перекрытия; 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).

Неудовлетворительно - 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 перекрытия; отслаивание 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 заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Для объектов, которые без проведения ремонта непригодны для использования по функциональному назначению, используется градация состояния «Неудовлетворительно».



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объектов:

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемых объектов в качестве помещений свободного (универсального) назначения:

1. Расположение на 5 этаже нежилого здания;
2. Вход общий с улицы;
3. Оконные проемы ориентированы на улицу и во двор / во двор / во двор / на улицу и во двор;
4. Высота потолков – 3,16 / 3,16 / 3,21 / 3,17 / 3,22 м;
5. Состояние отделки – неудовлетворительное;
6. На дату осмотра объекты не используются.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения свободного (универсального) назначения.

2.5 Результаты проведения оценки:

| Рыночная стоимость объекта оценки | |
|---|------------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС) | 16 300 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС | 48 861 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС) | 13 583 333 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС | 40 717 |
| Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки | |
| Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС | 14 670 000 |
| Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС | 17 930 000 |

В том числе:

| № | Номер помещения | Площадь, кв. м | Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС | Рыночная стоимость, руб. без учета НДС |
|----------|------------------------|-----------------------|--|---|
| 1 | 22-Н | 69,5 | 3 395 833 | 2 829 861 |
| 2 | 23-Н | 43,5 | 2 125 450 | 1 771 208 |
| 3 | 24-Н | 60,8 | 2 970 743 | 2 475 620 |
| 4 | 25-Н | 97,2 | 4 749 281 | 3 957 734 |
| 5 | 26-Н | 62,6 | 3 058 693 | 2 548 911 |

