Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Лермонтовский проспект, дом 50, литера А, помещение 4-Н, площадь 741,2 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001675:1372, 2 этаж

1. Данные об отчете.

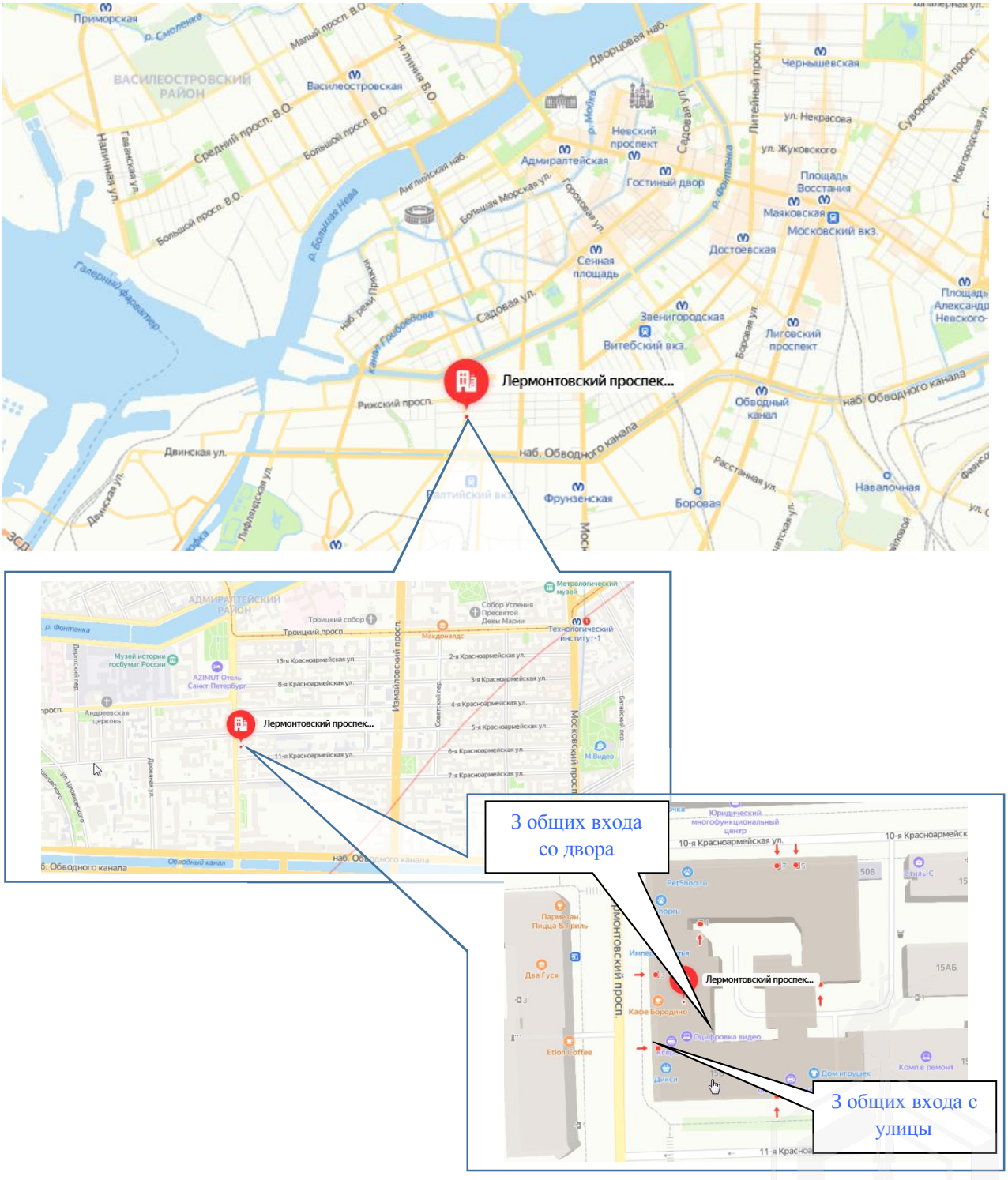
1.1. Дата проведения оценки: 23.08.2021.

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

Тип здания	Здание (Многоквартирный дом). Год постройки: 1916. Год проведения последнего капитального ремонта: -
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	6
Наличие подвала	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0001675:1372
Общая площадь, кв. м	741,2
Полезная площадь, кв. м.	741,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	2 этаж
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. В помещении выявлены перепланировки: м/у ч.п. 7 и 22 устроен проем; м/у ч.п. 18 и 19 устроен проем; м/у ч.п. 17 и 18 демонтирована перегородка; м/у ч.п. 13 и 14 зашит проем; м/у ч.п. 13 и 52 устроен проем; м/у ч.п. 13 и 39 устроен проем; м/у ч.п. 23 и 25 зашит проем
Окна (количество, размер, направленность и др.)	На улицу – 34 окна, во двор – 17 окон; стандартные
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	В соответствии с данными представленных документов, оцениваемое помещение имеет 3 общих входа со двора и 3 общих входа с улицы. Доступ во двор через арку, не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	3,35 м
Инженерные коммуникации	Обеспечено инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется
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 ограниченный.

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и нежилые 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, расположен 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: ▪ с севера – 10-я Красноармейская ул., ▪ с юга – 11-я Красноармейская ул., ▪ с востока – Якобштатским пер., ▪ с запада – Лермонтовским проспектом. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «высокую». По ближайшей магистрали (Лермонтовский пр.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащий домов. Вход в оцениваемое помещение осуществляется через 3 общих входа со двора и 3 общих входа с улицы. Доступ во двор через арку, не ограничен. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Балтийская» расположена на расстоянии ≈ 0,69 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Лермонтовскому пр.
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):

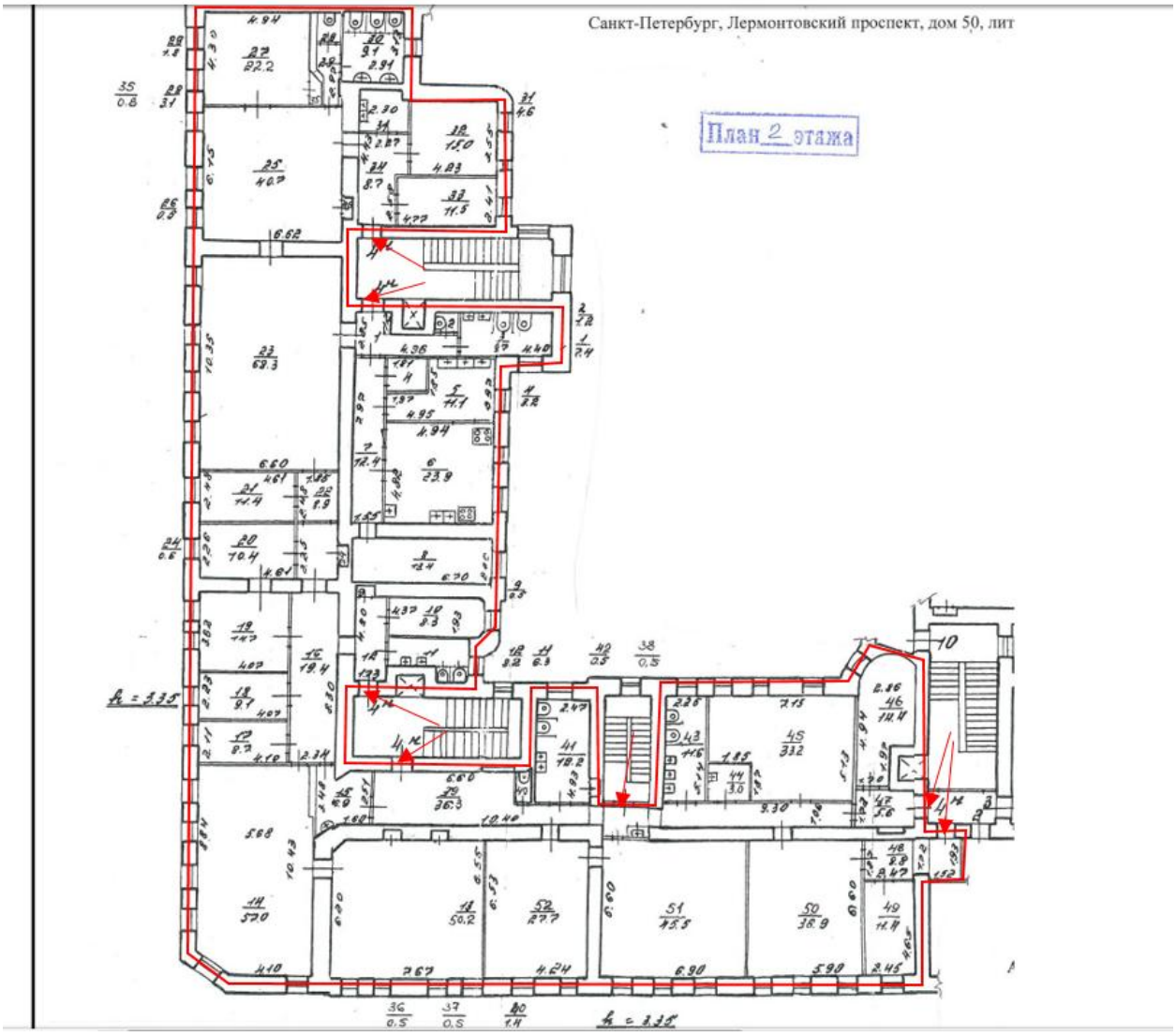
А) Обременение договором аренды – отсутствует.

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

Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-23212572 от 16.03.2021, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП № 01-25-19316/20-0-1 от 26.10.2020, Объект по адресу: Лермонтовский пр., 50; Красноармейская 10-я ул., 16; Красноармейская 11-я ул., 156 (пом. 4-Н) на основании «Приказ председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001» относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом М.Н. и Е В. Беляевых».
Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

2.3.4. План объекта



2.3.5. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

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

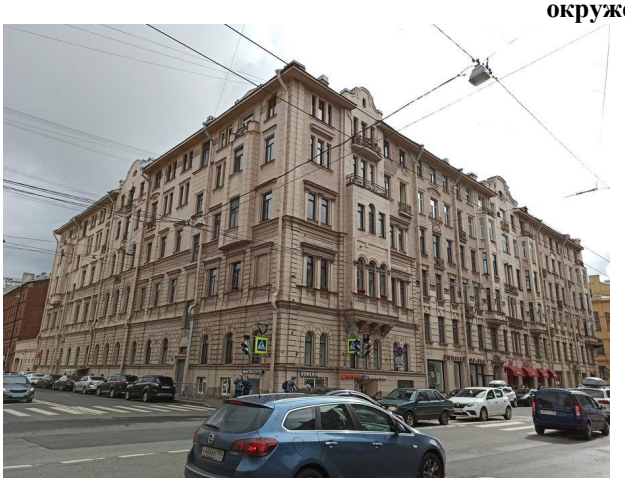


Фото 1. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, с улицы



Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, с улицы



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



Фото 4. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, со двора

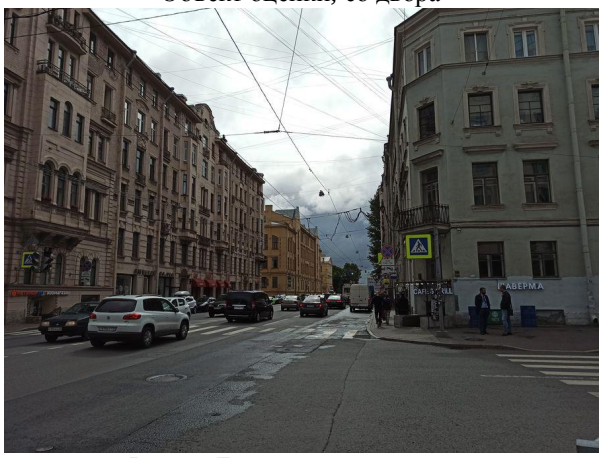


Фото 5. Ближайшее окружение



Фото 6. Ближайшее окружение



Фото 7. Табличка с номером дома



Фото 8. Дворовая территория

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 9. Общий вход с улицы 1
(с Лермонтовского пр.)



Фото 10. Общий вход с улицы 2
(с Лермонтовского пр.)



Фото 11. Общий вход с улицы 3
(с 11-й Красноармейской ул.)



Фото 12. Общий вход 1 со двора

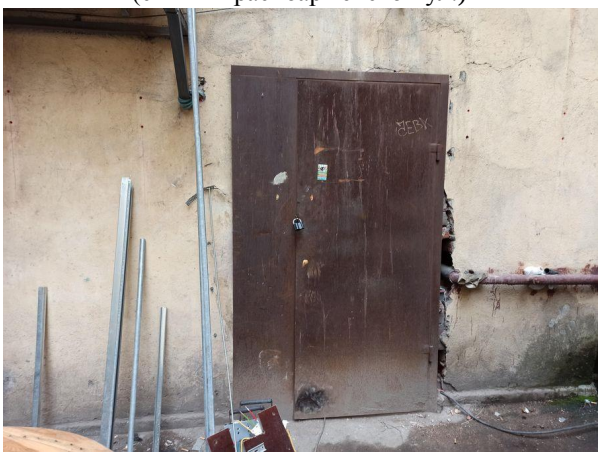


Фото 13. Общий вход 2 со двора



Фото 14. Общий вход 3 со двора



Фото 15. Вход 1, 2 в помещение

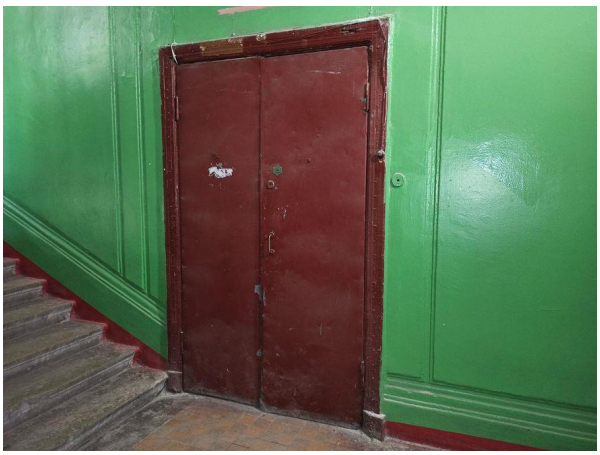


Фото 16. Вход 3 в помещение



Фото 17. Вход 4 в помещение



Фото 18. Доступ (вид ЛК)

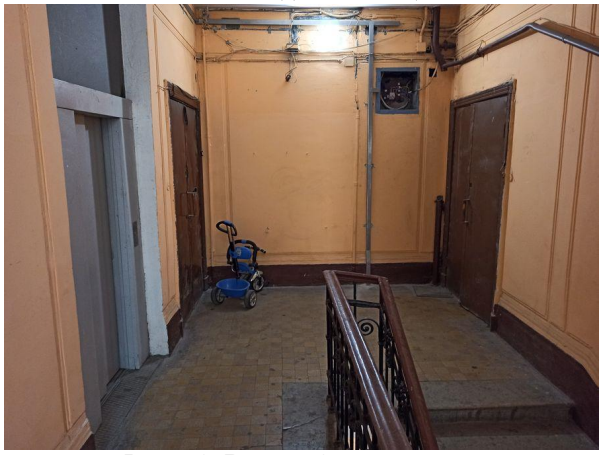


Фото 19. Вход 5, 6 в помещение

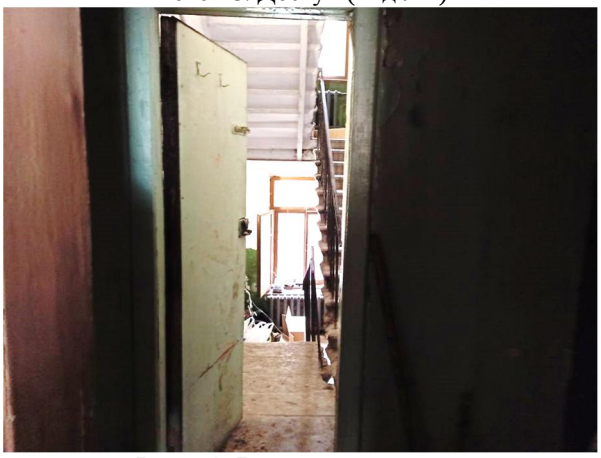


Фото 20. Вход 7 в помещение



Фото 21. Вид окон Объекта оценки, с улицы



Фото 22. Вид окон Объекта оценки, с улицы



Фото 23. Вид окон Объекта оценки, со двора



Фото 24. Вид окон Объекта оценки, со двора



Фото 25. Вид окон Объекта оценки, со двора

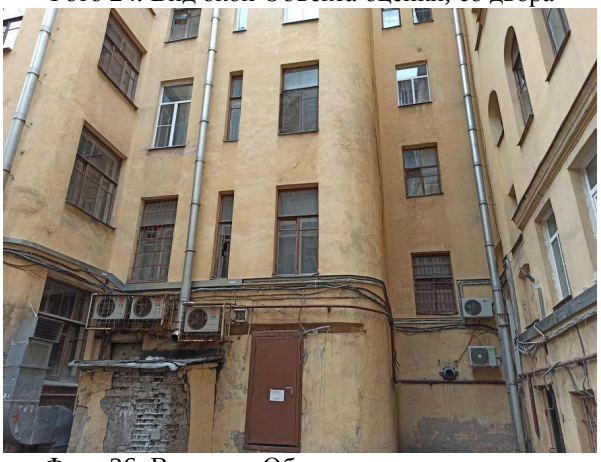


Фото 26. Вид окон Объекта оценки, со двора

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 27.



Фото 28.



Фото 29.

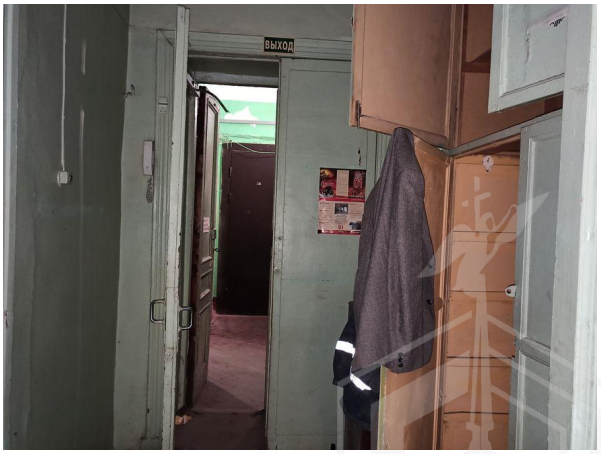


Фото 30.

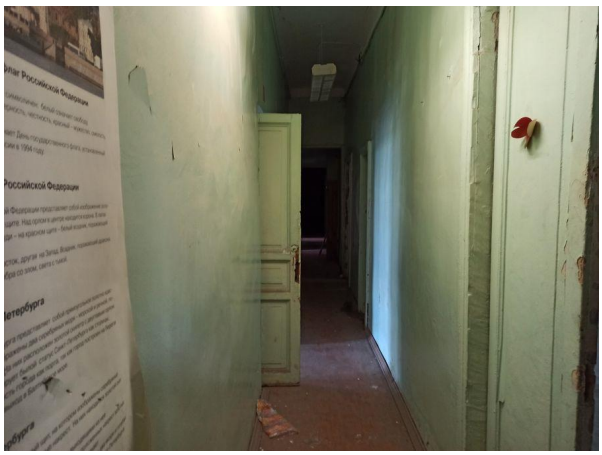


Фото 31.



Фото 32.



Фото 33.



Фото 34.



Фото 35.



Фото 36.



Фото 37.



Фото 38.



Фото 39.



Фото 40.



Фото 41.



Фото 42.



Фото 43.



Фото 44.



Фото 45.



Фото 46.



Фото 47.



Фото 48.



Фото 49.

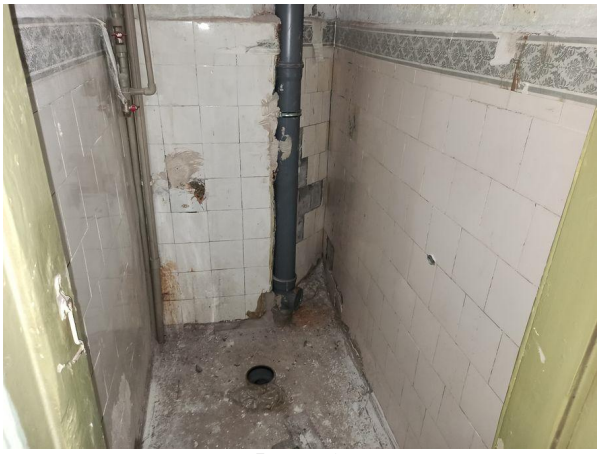


Фото 50.



Фото 51.



Фото 52.



Фото 53.



Фото 54.



Фото 55.



Фото 56.



Фото 57.



Фото 58.



Фото 59.



Фото 60.



Фото 61.



Фото 62.



Фото 63.



Фото 64.



Фото 65.



Фото 66.



Фото 67.

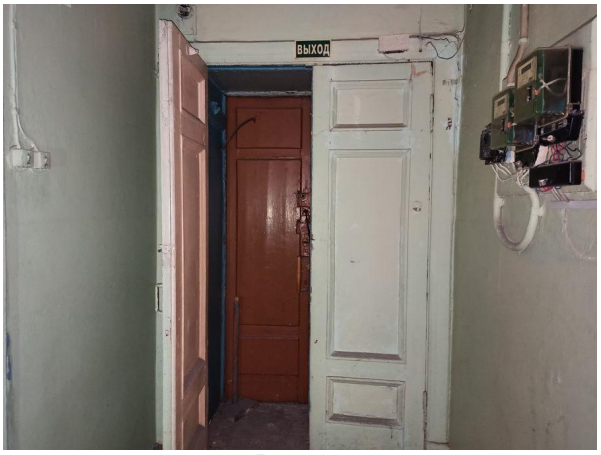


Фото 68.



Фото 69.



Фото 70.



Фото 71.



Фото 72.



Фото 73.



Фото 74.



Фото 75.



Фото 76.



Фото 77.



Фото 78.



Фото 79.



Фото 80.



Фото 81.



Фото 82.



Фото 83.



Фото 84.



Фото 85.



Фото 86.



Фото 87.



Фото 88.



Фото 89.

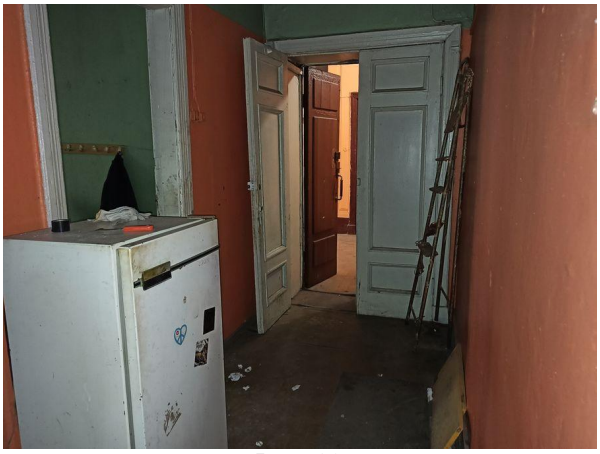


Фото 90.

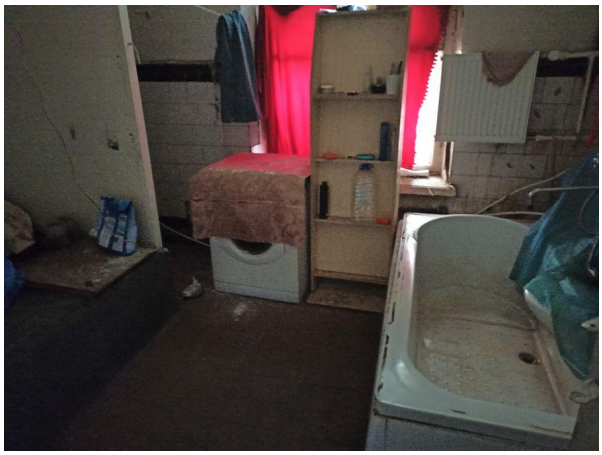


Фото 91.



Фото 92.

2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 23.08.2021

Адрес объекта: **Санкт-Петербург, Лермонтовский проспект, дом 50, литера А, помещение 4-Н**

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта: **741,2**

1.2Текущее использование: **Не используется**

1.3 Входы: с улицы [ ] отдельных [3] общих [ ] через проходную

со двора [ ] отдельных [3] общих

1.4 Соответствие текущей планировки предоставленным документам:

Соответствует / Частично соответствует / Не соответствует

1.5 Описание различий текущей планировки и планировки согласно предоставленным документам

В помещении выявлены перепланировки: м/у ч.п. 7 и 22 устроен проем; м/у ч.п. 18 и 19 устроен проем; м/у ч.п. 17 и 18 демонтирована перегородка; м/у ч.п. 13 и 14 зашит проем; м/у ч.п. 13 и 52 устроен проем; м/у ч.п. 13 и 39 устроен проем; м/у ч.п. 23 и 25 зашит проем

1.6 Этаж: **2**

1.7 Высота: **3,35**

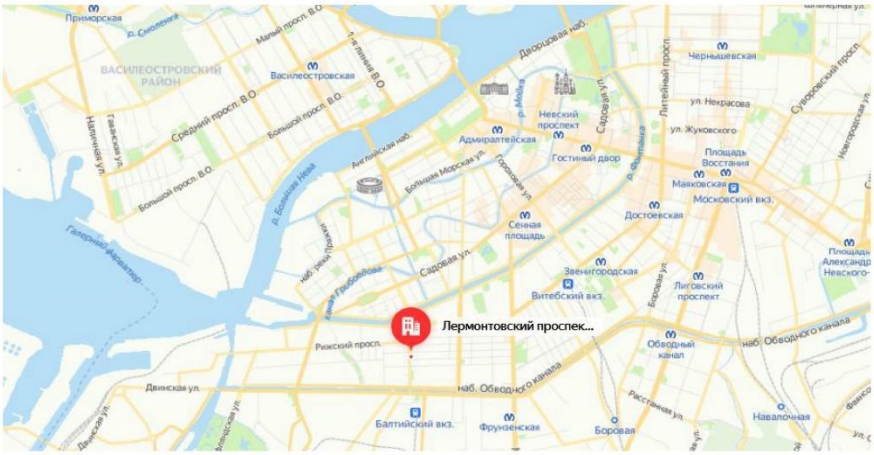
1.8 Заглубление: **-**

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

[+] электричество [+] водоснабжение

[+] отопление [+] канализация

1.10 Дополнения: -



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 жилое и коммерческое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – офисное.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, отличную транспортную доступность, хорошую доступность общественным транспортом и технические характеристики Объекта (наличие общего входа с улицы, удобная планировка, наличие всех коммуникаций, достаточные условия для парковки), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под офисную функцию.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является офисное использование.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	**37 900 000**	
Диапазон стоимости, руб.	*33 916 740*	*42 366 716*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	51 133,30	
Диапазон стоимости, руб. / кв. м	*45 759*	*57 160*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	**45 480 000**	
Диапазон стоимости, руб.	*40 700 088*	*50 840 059*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	61 359,96	
Диапазон стоимости, руб. / кв. м	*54 911*	*68 592*