

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., дом 10/53, литера А, помещение 9-Н, общая площадь 35,8 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001248:1487, 1 этаж**

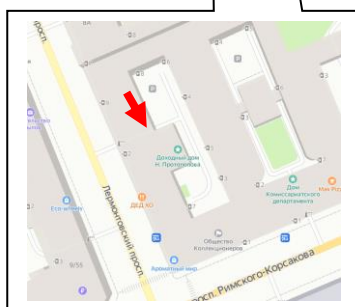
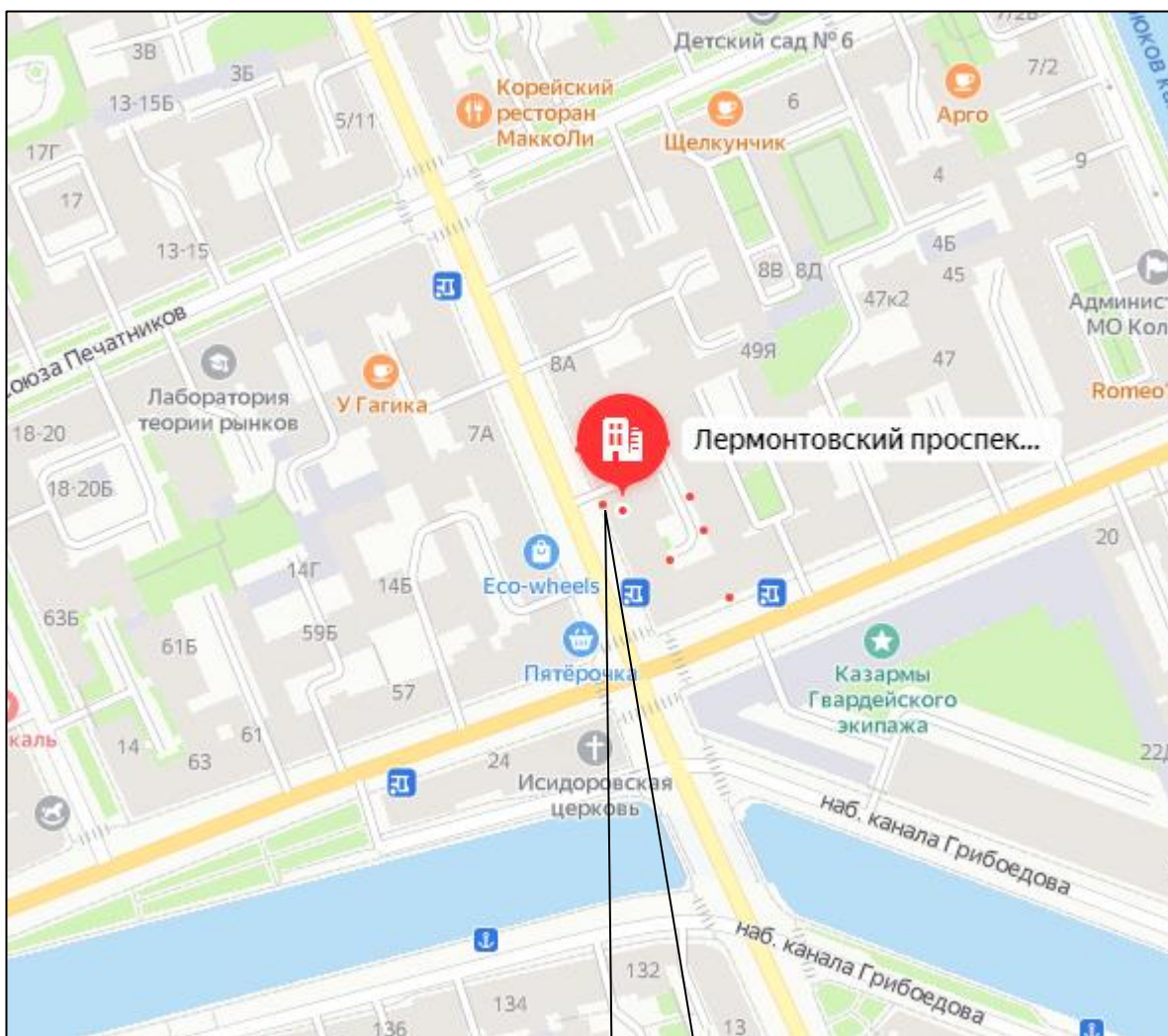
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 16.10.2021.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., дом 10/53, литера А, помещение 9-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1. Локальное местоположение*

**→** – общий вход из-под арки (общий со двора)



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

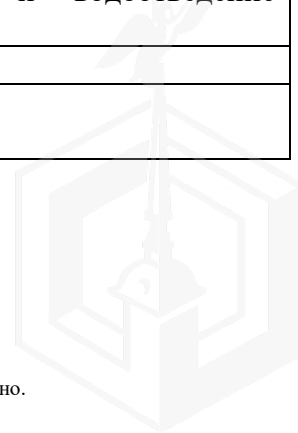
Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001248:1011
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	5 891,7 (данные <a href="https://www.reformagkh.ru">https://www.reformagkh.ru</a> )
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1838
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	5
Наличие подвала/цоколя	Подвал / цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, – по данным сайта Реформа ЖКХ ( <a href="https://www.reformagkh.ru">https://www.reformagkh.ru</a> )

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., дом 10/53, литера А, помещение 9-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001248:1487
Общая площадь, кв. м	35,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	3 окна, направленность во двор.
Вход	Общий из-под арки (общий со двора)
Высота пол – потолок, м	2,67– (согласно ведомости помещений и их площадей)
Инженерные коммуникации	Теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение (согласно визуального осмотра) <sup>1</sup>
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

<sup>1</sup> Внешних признаков наличия электроснабжения, а также точек подключения, при осмотре не обнаружено.



Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра установлено: перед входом в помещение установлена перегородка с дверью, оконные проемы защиты металлическими листами
План объекта оценки	

### 2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Лермонтовским просп., наб. Крюкова канала, просп. Римского-Корсакова и ул. Союза Печатников
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: кафе «Арарат wine», «Щелкунчик», «Дедушка Хо», рестораны «Димлама», «Макколи», продуктовые магазины «Дикси», «Пятерочка», «Ароматный мир», детский сад № 6, Администрация МО Коломна, Исидоровская церковь, и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице и во дворе возле здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Лермонтовского просп.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,6 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,1 км до остановок общественного транспорта «Лермонтовский проспект, 7», «Лермонтовский проспект, 10» «Проспект Римского-Корсакова, 53». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 3, 27, 50, 100, маршрутного такси № К-2.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-95744122 от 29.07.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-6057/21-0-1 от 29.07.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Лермонтовский проспект, дом 10/53, литера А:

- частично на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Н. Протопопова».

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.

- частично не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.02.2021) «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».

Помещение 9-Н, расположено в части здания, относящейся к выявленному объекту культурного наследия «Дом Н. Протопопова».

### 2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение



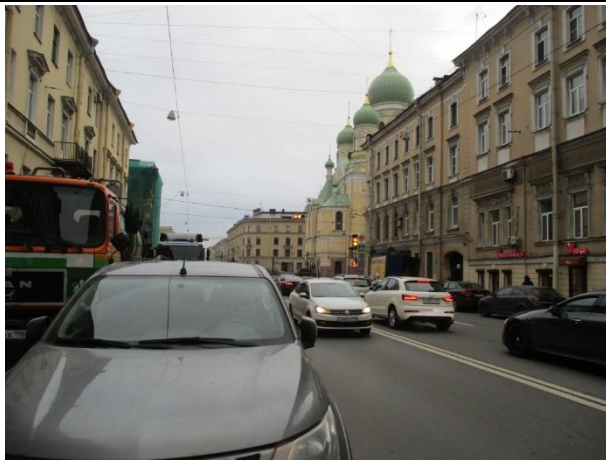


Фото 3



Фото 4

Подъездные пути и ближайшее окружение

Фасад здания с улицы



Фото 5



Фото 6

Адресный указатель

Выезд со двора



Фото 7



Фото 8

Двор

Двор





Фото 9

Окна помещения 9-Н



Фото 10

Общий вход из под арки (общий со двора)



Фото 11

Вход в помещение 9-Н



Фото 12

Вид помещения 9-Н



Фото 13

Вид помещения 9-Н



Фото 14

Вид помещения 9-Н





Фото 15

Вид помещения 9-Н



Фото 16

Вид помещения 9-Н



Фото 17

Вид помещения 9-Н



Фото 18

Вид помещения 9-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

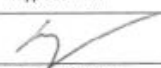
### Акт контрольного осмотра помещения от «16» ноября 2021 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., дом 10/53, литера А, помещение 9-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	Отг.	Вод.	Кан.
9-Н	1 этаж	35,8	не используется	неудовлетворительное	общий из под арки (общий со двора)	-	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: перед входом в помещение установлена перегородка с дверным проемом. Внешние границы помещения не изменены  
В помещении проходят транзитные трубы. Оконные проемы защиты металлическими листами.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист-оценщик
ФИО	Нуреев Р.А.
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru

<sup>1</sup> «Евростандарт» - 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 охраняемым оборудованием, системами вентиляции и(или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

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

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

«Удовлетворительное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкции, 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 перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вдутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

«Неудовлетворительное (требует ремонта)» - 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 перекрытий; отпадение 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.

«Под чистовую отделку» - сюда входят работы по зачистке и шпаклевке стен, штукатурка, заливка и выравнивание пола, разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.

«Без отделки» - разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.





## 2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения производственно-складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Расположение на первом этаже;
3. Вход в помещение – вход из-под арки (общий со двора);
4. Состояние помещения – неудовлетворительное;
5. Обеспеченность объекта теплоснабжением, водоснабжением и водоотведением<sup>2</sup>.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения производственно-складского назначения.

## 2.6 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	3 110 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	86 872
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	2 591 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	72 393
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 799 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 421 000

<sup>2</sup> Внешних признаков наличия электроснабжения, а также точек подключения, при осмотре не обнаружено.

