

Краткие данные отчета об оценке объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лермонтовский проспект, дом 10/53, литера А, помещение 12-Н, общая площадь 19,5 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001248:1464, цокольный этаж

1. Данные об отчете.

1.1. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лермонтовский проспект, дом 10/53, литера А, помещение 12-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

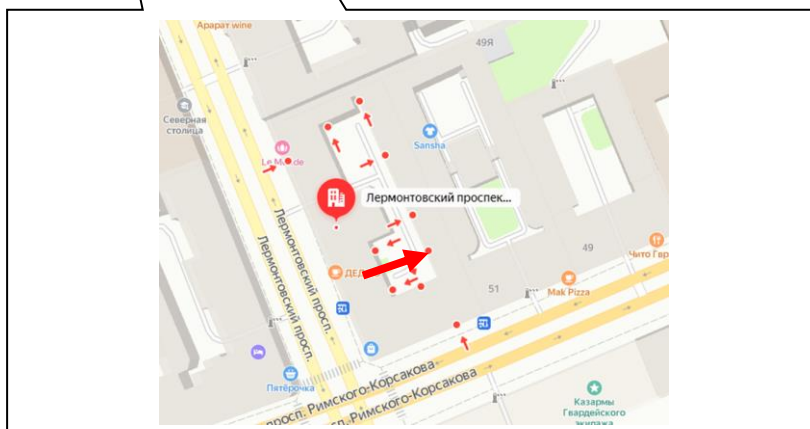
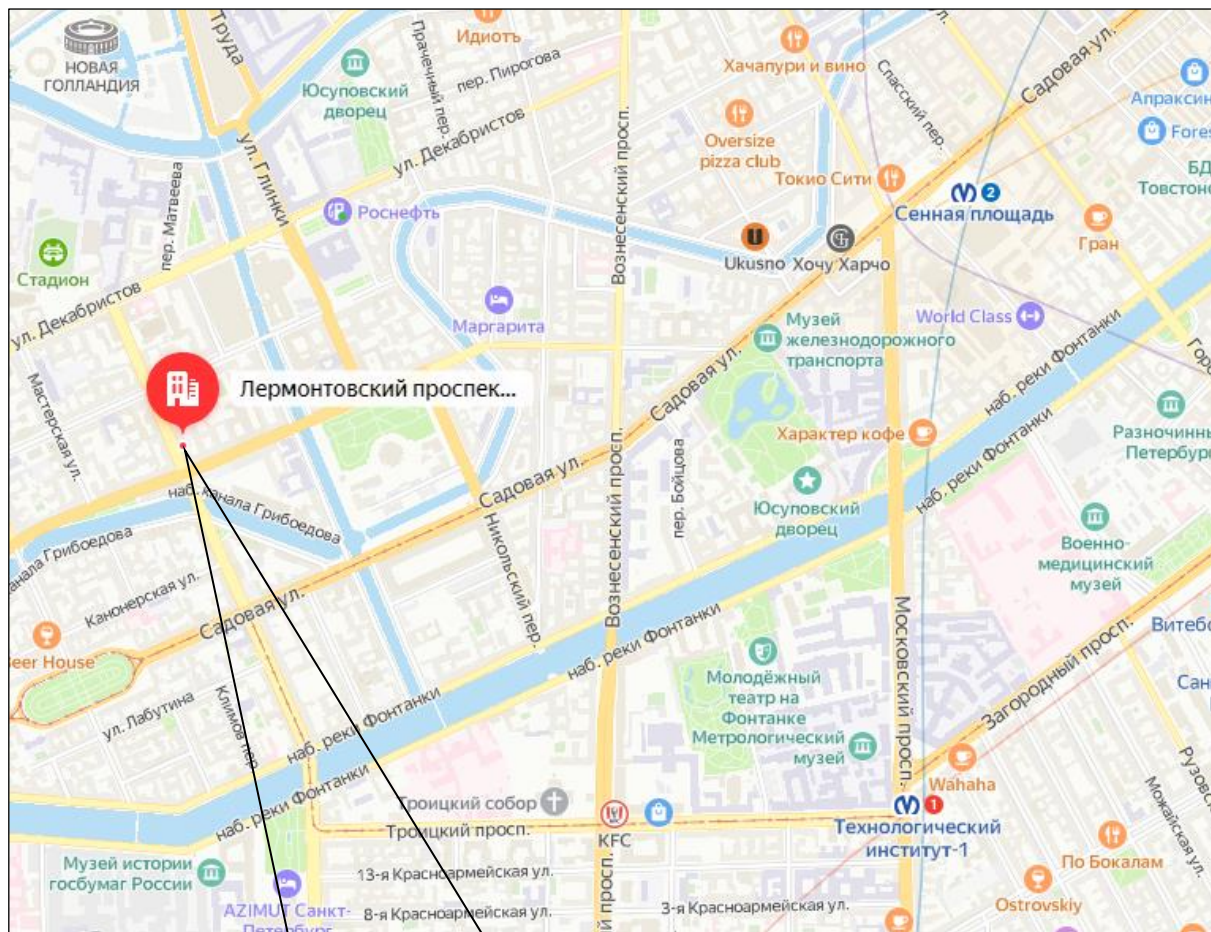

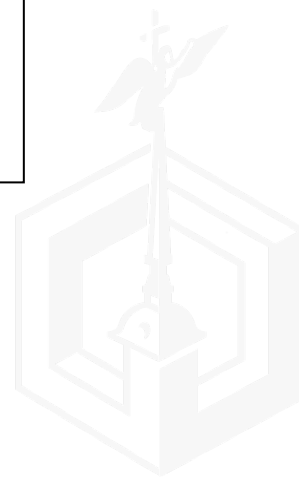


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

| | |
|---|---|
| Тип здания | Многokвартирный дом |
| Кадастровый номер | 78:32:0001248:1011 |
| Материал ¹ | Кирпичный |
| Общая площадь, кв. м ¹ | 5 891,7 кв. м |
| Состояние по осмотру | Удовлетворительное |
| Год постройки ¹ | 1838 |
| Год последнего капитального ремонта | Н/д |
| Этажность (в том числе подземная) ¹ | 5 |
| Наличие подвала/цоколя | Цокольный и подвальный этаж |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | - |
| Инженерная обеспеченность ² | Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение |

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

| Вид объекта | Встроенное помещение |
|--------------------------------------|--|
| Местоположение | г. Санкт-Петербург, Лермонтовский проспект, дом 10/53, литера А, помещение 12-Н |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0001248:1464 |
| Общая площадь, кв. м | 19,5 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи | Цокольный этаж |
| Состояние | Удовлетворительное |
| Окна (количество, направленность) | 2 во двор |
| Вход | Общий со двора |
| Высота пол – потолок, м ³ | 2,8 |
| Инженерные коммуникации ⁴ | Элементы электроснабжения, канализации, теплоснабжения и водоснабжения. В помещении проходят транзитные трубы. |
| Текущее использование | Не используется |
| Доля земельного участка, | В натуре не выделена |

¹ По данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>)

² По данным сайта <https://gorod.gov.spb.ru>

³ По данным выписки из ЕГРН КУВИ-001/2023-148597320 от 28.06.2023

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 04.07.2023

| | |
|--------------------------|---|
| относящегося к объекту | |
| Данные о перепланировках | В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. В помещении проходят транзитные трубы. Внешние границы объекта не изменены. |
| 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, расположено в квартале, ограниченном ул. Союза Печатников, Лермонтовским просп., просп. Римского-Корсакова и наб. Крюкова канала. |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.) | Ближайшее окружение объекта оценки представлено жилой и общественно-деловой застройкой. В ближайшем окружении расположены: магазины «Пятерочка», «Корея Маркет», «Дикси», «Кладовая здоровья», салон красоты «Le Monde», рестораны/пекарни «У Гагика», «МаккрЛИ», «Щелкунчик», «Чито Гврито», «КоФилин», «Vark Pizza», «Romeo's», «Esti Cafe», Никольский сад, Никольский Морской собор, Исидоровская церковь, Мариинский театр, ИФНС № 7, Банк Санкт-Петербург, Синагога, церковь Яани Кирик, детский сад № 60, хоровое училище им. М.И. Глинки и пр. |
| Наличие парковки (организованная/неорганизованная) | Парковка неорганизованная на улице возле здания, где расположен объект оценки |
| Транспортная доступность, в т.ч. | Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная |
| удобство подъезда к объекту | Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Лермонтовским просп. |
| удаленность от ближайшей станции метро, км. | 1,61 км до ст. м. «Садовая» |
| ближайшие остановки общественного транспорта | Около 0,1 км до остановок общественного транспорта «Лермонтовский проспект 10». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 3, 27 50, 100, 181 |
| Условия для погрузочно-разгрузочных работ | Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей |

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-148597320 от 28.06.2023, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-15390/23-0-1 от 03.07.2023, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Лермонтовский проспект, дом 10/53, литера А помещение 12-Н 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 16.04.2023) "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".

Согласно справке МЧС России по Санкт-Петербургу № ИП-130-1693 от 21.07.2022 объект по адресу: Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., д.10/53, лит. А, пом.12-Н не является защитным сооружением гражданской обороны

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2014-РЗ от 07.08.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Лермонтовский проспект, д. 10/53, литера А, пом. 12-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрировано следующие обременение:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно- строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры;
- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

2.3.4. Фотографии объекта:

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



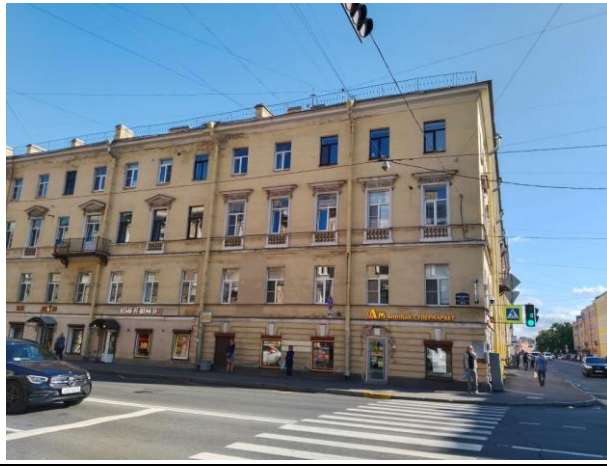


Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Окна объекта оценки



Фото 6

Двор



Фото 7

Общий вход со двора



Фото 8

Вход в объект оценки





Фото 9

Вид помещения 12-Н



Фото 10

Вид помещения 12-Н

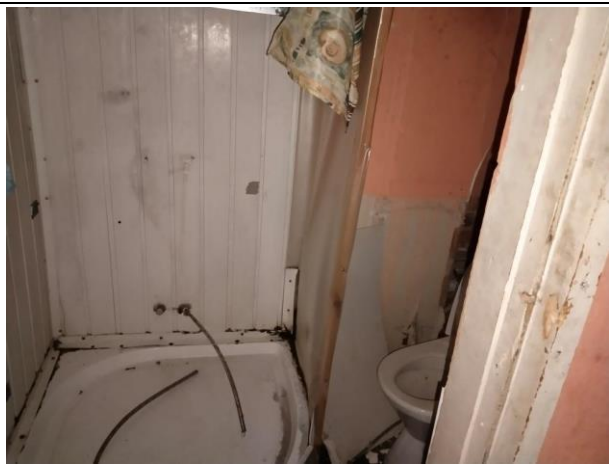


Фото 11

Вид помещения 12-Н



Фото 12

Вид помещения 12-Н



Фото 13

Вид помещения 12-Н



Фото 14

Вид помещения 12-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

**Акт контрольного осмотра помещений
от «29 августа 2023 г.**

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Лермонтовский проспект, дом 10/53, литера А, помещение 12-Н

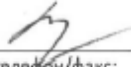
2. Данные о помещении:

| № пом. | Занимаемый этаж | Общая площадь, кв. м | Текущее использование | Состояние ¹ | Тип входа | Инженерно-техническое обеспечение | | | |
|--------|-----------------|----------------------|-----------------------|------------------------|----------------|-----------------------------------|-----|------|------|
| | | | | | | Эл. | От. | Вод. | Кан. |
| 12-Н | Цоколь | 19,5 | Не используется | Удовлетворительное | Общий со двора | + | + | + | + |

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены

Внешние границы помещения не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы.

| | |
|-----------|---|
| | 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 |

¹ «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 (волосяные 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 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).

«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 перекрытия; 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 полов, 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.



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Помещение имеет общий вход со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Расположение на цокольном этаже;
5. Высота помещения – 2,8 м;
6. Оконные проемы направленностью во двор;
7. Обеспеченность объекта элементами электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения офисного назначения.

2.5 Результаты проведения оценки:

| Рыночная стоимость объекта оценки | |
|--|-----------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС | 1 860 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС | 95 385 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС | 1 550 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС | 79 487 |

В связи с трудной политической обстановкой, которая происходит сейчас на фоне конфликта с Украиной, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, что создает неопределенность, обусловленную нестабильностью экономики и повышением уровня сложности прогнозирования и, как следствие, повышением рисков. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

