

Краткие данные отчета об оценке объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лермонтовский проспект, дом 10/53, литера А, помещение 11-Н, общая площадь 87,6 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001248:1462, 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 11-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

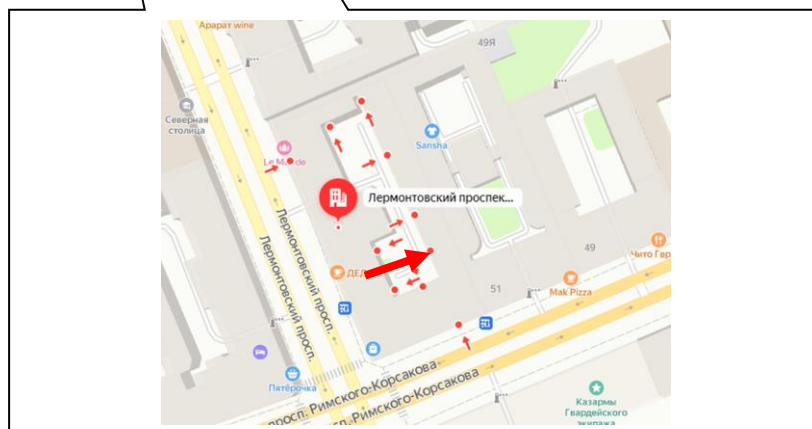
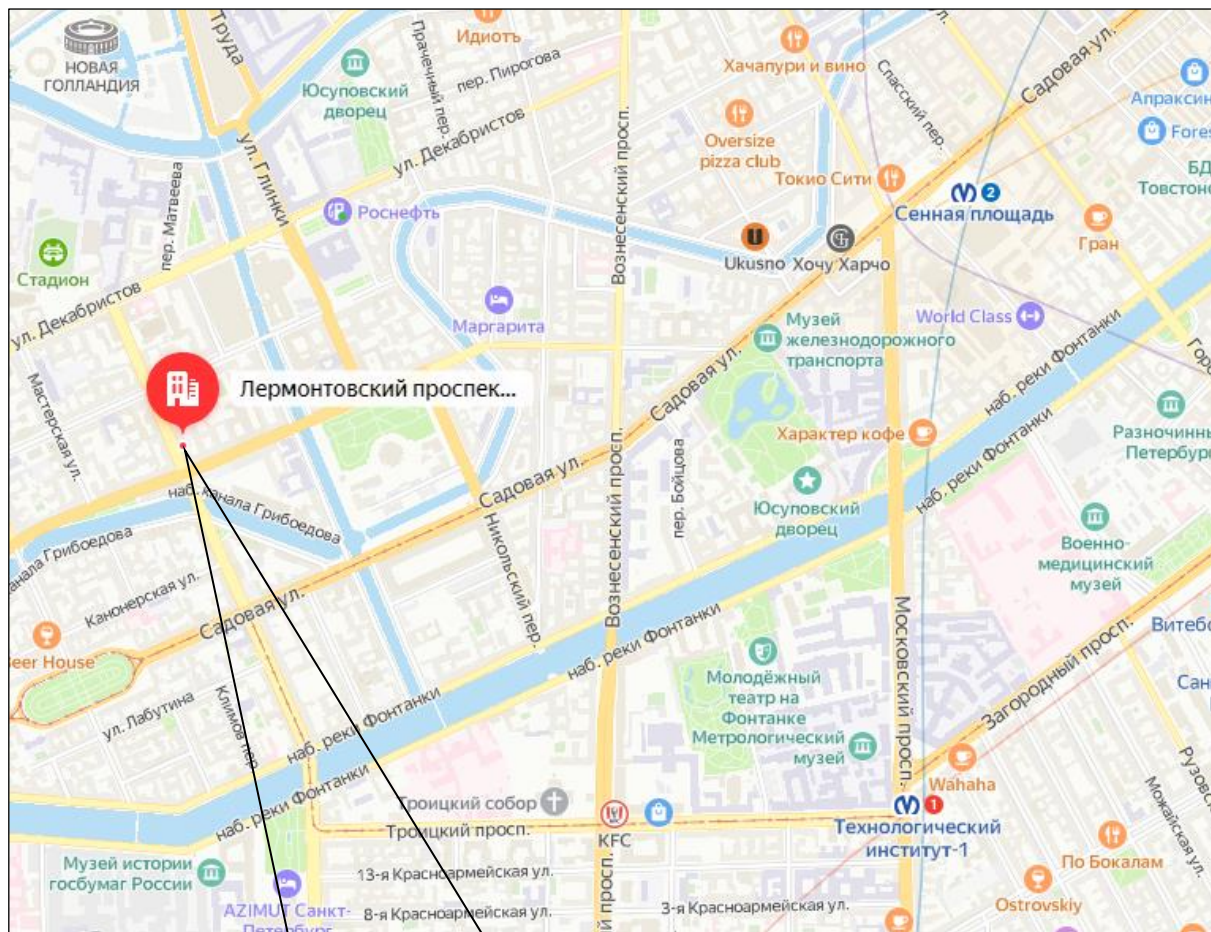

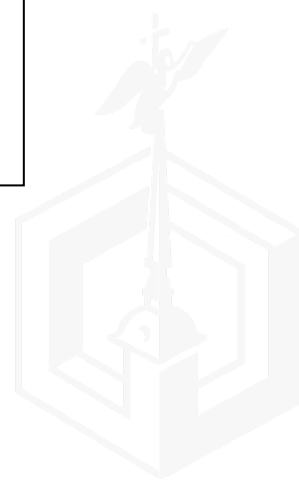


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – 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 11-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001248:1462
Общая площадь, кв. м	87,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	2 на улицу, 3 во двор (2 оконных проема защиты/заложены)
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м ³	2,75
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-001/2023-148597212 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	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Перегородки с дверями между ч.п 1, ч.п 2 и ч.п 4 демонтированы, – Монтаж перегородки с дверью, в следствии чего образована новая часть помещения и оборудован санузел. – Оконный проем в ч.п 3 зашит/заложен. – Перегородки с дверями между ч.п 5, ч.п 6 и ч.п 7 демонтированы. – Оконный проем в ч.п 6 зашит/заложен. <p>Внешние границы объекта не изменены.</p>
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», «МакрЛИ», «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 автомобилем 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-001/2023-148597212 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 11-Н 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.

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.11-Н не является защитным сооружением гражданской обороны

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2013-РЗ от 07.08.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Лермонтовский проспект, д. 10/53, литера А, пом. 11-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрировано следующие обременение:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Н. Протопопова», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- 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:

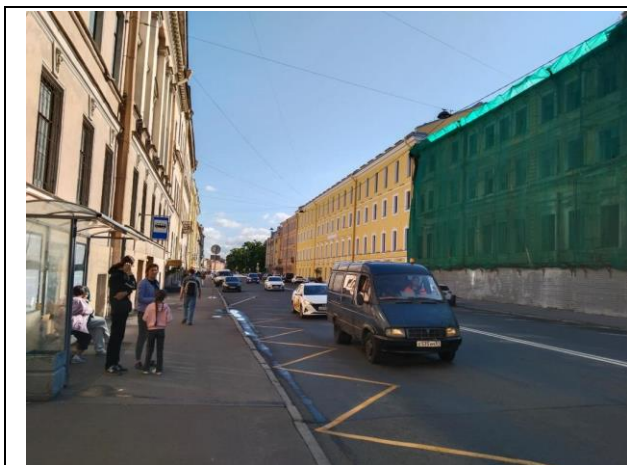


Фото 1

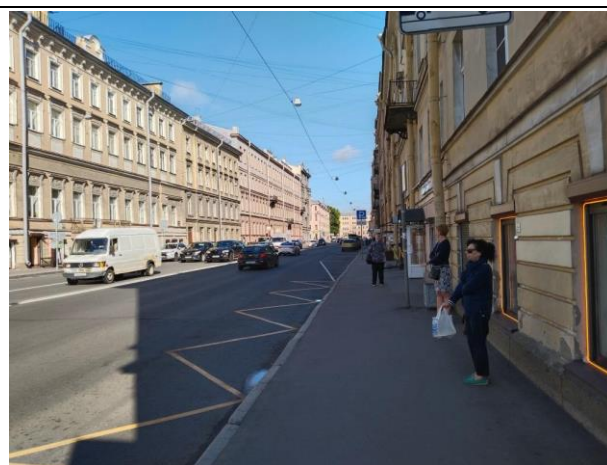


Фото 2

Подъездные пути и ближайшее окружение

Подъездные пути и ближайшее окружение

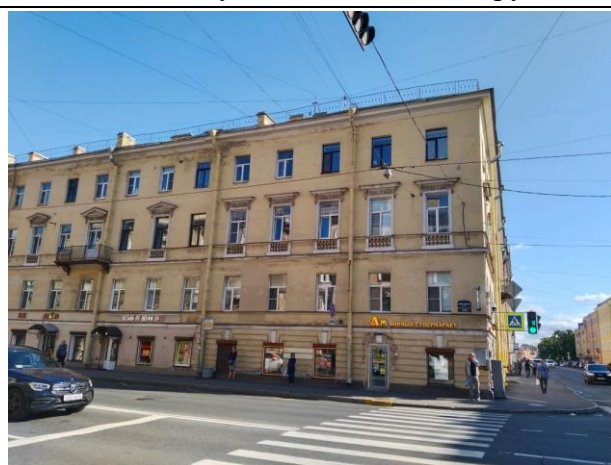


Фото 3

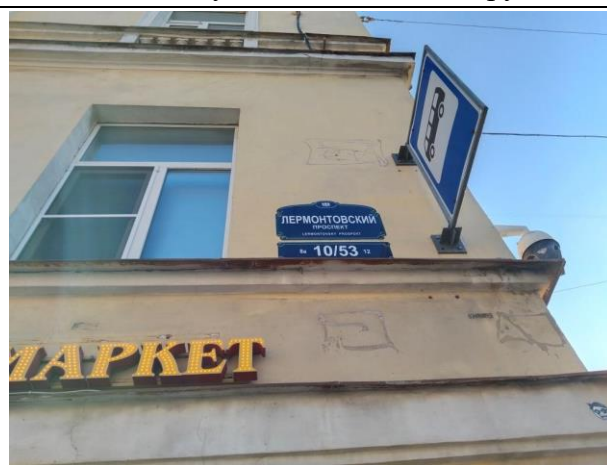


Фото 4

Фасад здания

Адресный указатель



Фото 5



Фото 6

Окна объекта оценки

Окна объекта оценки





Фото 7

Двор



Фото 8

Общий вход со двора



Фото 9

Вид помещения 11-Н

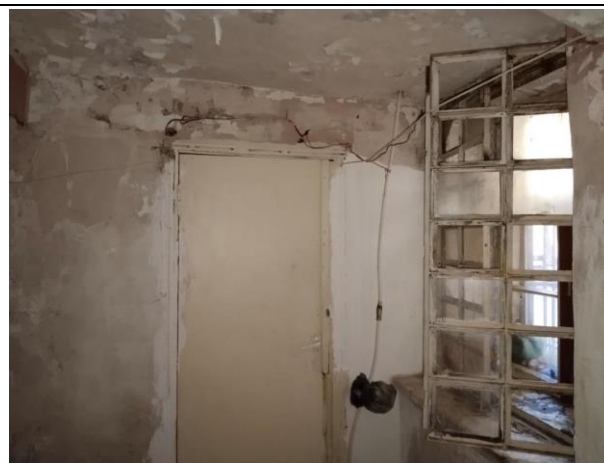


Фото 10

Вид помещения 11-Н

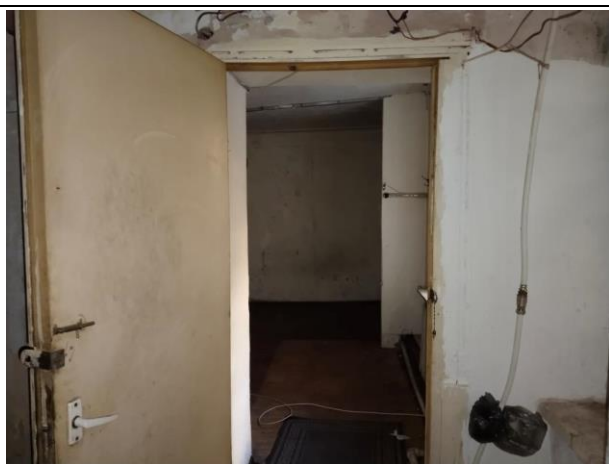


Фото 11

Вид помещения 11-Н



Фото 12

Вид помещения 11-Н





Фото 13

Вид помещения 11-Н



Фото 14

Вид помещения 11-Н



Фото 15

Вид помещения 11-Н



Фото 16

Вид помещения 11-Н



Фото 17

Вид помещения 11-Н



Фото 18

Вид помещения 11-Н





Фото 19

Вид помещения 11-Н



Фото 20

Вид помещения 11-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 11-Н

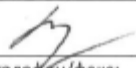
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
11-Н	Цоколь	87,6	Не используется	Удовлетворительное	Общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: Перегородки с дверями между ч.п 1, ч.п 2 и ч.п 4 демонтированы, установлены новые перегородки с дверью, образована новая часть помещения и оборудован санузел. Оконный проем в ч.п 3 зашит/заложен. Перегородки с дверями между ч.п 5, ч.п 6 и ч.п 7 демонтированы. Оконный проем в ч.п 6 зашит/заложен.

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 (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 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 перекрытий; 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 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 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 – 2,75 м;
6. Оконные проемы направленностью на улицу и во двор (2 оконных проема защиты/заложены);
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	7 860 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	89 726
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	6 550 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	74 772

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.

