

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., дом 22-24, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 97,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001068:1643, подвал

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 06.10.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., дом 22-24, литера А, помещение 3-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

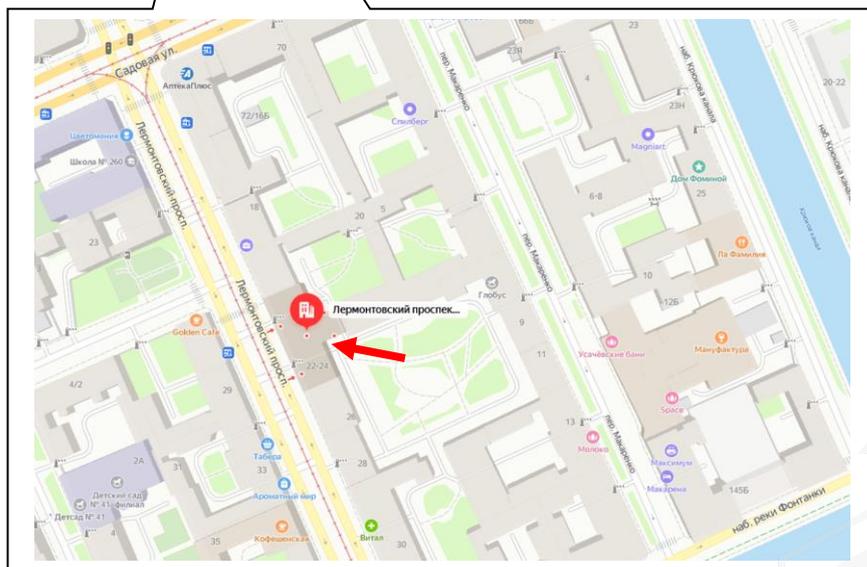
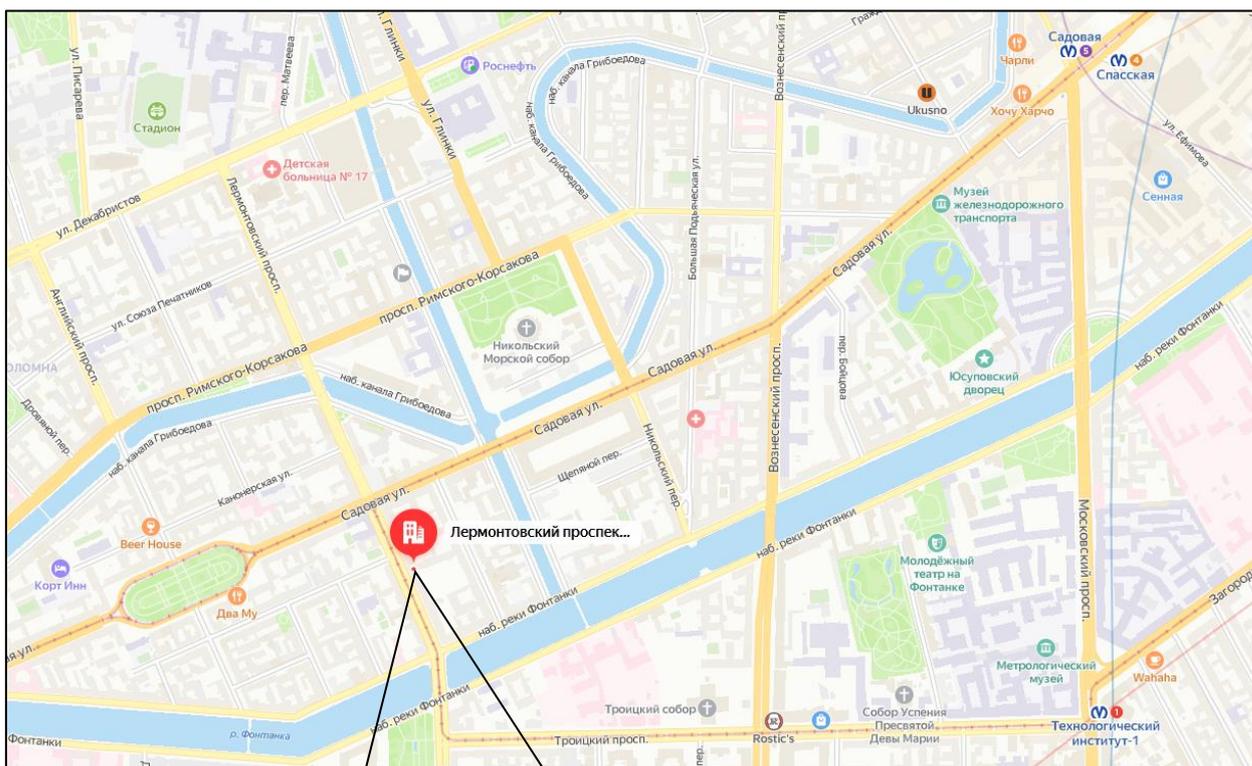


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001068:1549
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м ¹	2011,6 кв. м
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1867
Год последнего капитального ремонта	2014 – по данным сайта. https://gorod.gov.spb.ru/
Этажность (в том числе подземная) ¹	6
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение (по данным сайта. https://gorod.gov.spb.ru/)

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., дом 22-24, литера А, помещение 3-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001068:1643
Общая площадь, кв. м	97,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1 маленькое окно во двор
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м ²	2,26
Инженерные коммуникации ³	Электроснабжение, теплоснабжение. В помещении проходят транзитные трубы
Текущее использование	Не используется.
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

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

² По данным Ведомости помещений и их площадей от 12.06.2008

³ Наличие теплоснабжения и электроснабжения установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 14.04.2021.

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: в ч.п. 1 установлены перегородки и образована новая часть помещения. В ч.п 1 оборудован оконный проем. Внешние границы помещения 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, ограничено Лермонтовским просп., Садовой ул., пер. Макаренко и наб. реки Фонтанки
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: школа № 260, детский сад № 41, продуктовые магазины «Дикси» «Красное и Белое», «Ароматный мир», кафе «Кофешенская», «Golden Cafe», рестораны «В гостях у Григорьевны», «Ла Фамилия», бани «Усачёвские бани», «Spase», аптеки «Витал», «Петербургские аптеки», «АптекаПлюс», стоматологическая клиника «RenbrandT», типография «Максимум», женская консультация № 18, Покровский сквер, Рахманиновский сквер, гостиница «AZIMUT Санкт-Петербург» 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 нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Лермонтовского проспекта
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,4 км до ст. м. «Балтийская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,1 км. до остановок общественного транспорта «Улица Лабутина» и «Садовая улица». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение, автобуса № 100, трамвая № 16.
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-002/2021-33358051 от 07.04.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-1665/21-0-1 от 02.03.2021, рассматриваемое помещение не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен 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)).

В соответствии с письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-16493 от 26.05.2021 объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., дом 22-24, литера А, помещение 3-Н не является объектом гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1886-РЗ от 10.08.2021, «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Лермонтовский проспект, д. 22-24, литера А, пом. 3-Н» и распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2071-РЗ от 18.08.2022, «О внесении изменений в распоряжение Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга» на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

- 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.
- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.



2.3.4. Фотографии объекта:

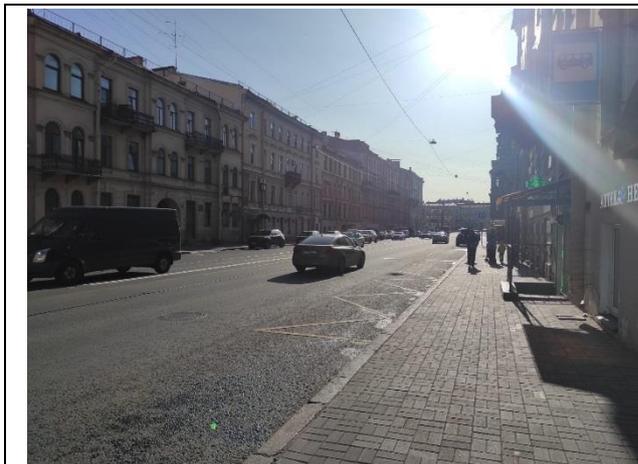


Фото 1

Подъездные пути и ближайшее окружение

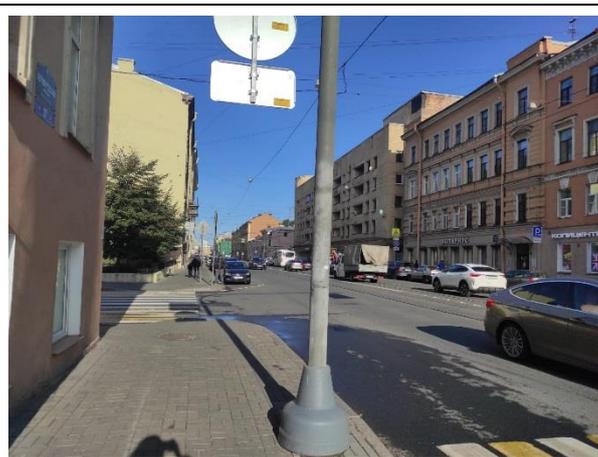


Фото 2

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 3

Фасад здания с улицы



Фото 4

Адресный указатель

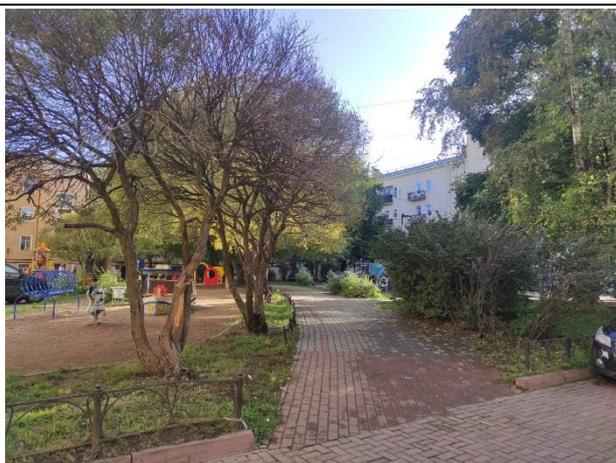


Фото 5

Двор



Фото 6

Фасад дома со двора





Фото 7

Окно помещения 3-Н



Фото 8

Отдельный вход со двора

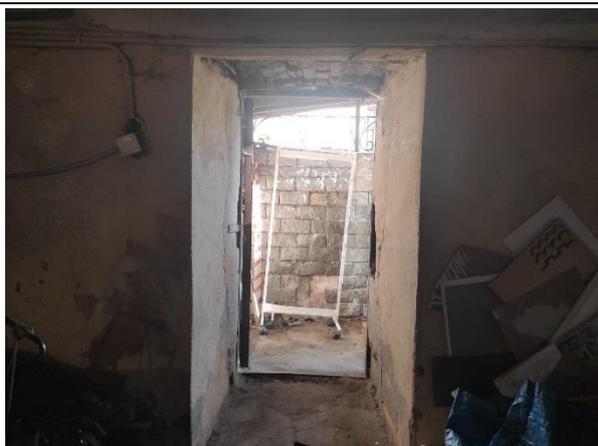


Фото 9

Отдельный вход со двора



Фото 10

Вид помещения 3-Н



Фото 11

Вид помещения 3-Н



Фото 12

Вид помещения 3-Н





Фото 13

Вид помещения 3-Н



Фото 14

Вид помещения 3-Н



Фото 15

Вид помещения 3-Н



Фото 16

Вид помещения 3-Н



Фото 17

Вид помещения 3-Н



Фото 18

Вид помещения 3-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «06» октября 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Лермонтовский пр., дом 22-24, литера А, помещение 3-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.
3-Н	подвал	97,7	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора	+	+	-	-

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: в ч.п. 1 установлены перегородки и образована новая часть помещения. В ч.п 1 оборудован оконный проем.

Внешние границы помещения не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Помощник специалиста-оценщика
ФИО	Дементьева Т. И.
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 охранным 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 складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение объекта в подвале;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. 1 маленькое окно в помещении;
6. Высота потолков – 2,26 м;
7. Обеспеченность объекта следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	3 610 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	36 950
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	3 008 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	30 792

