

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 49, литера А, помещение 7-Н, общая площадь 41,9 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001248:1699, цокольный этаж;
г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 49, литера А, помещение 12-Н, общая площадь 40,1 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001248:1672, цокольный этаж**

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 29.03.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 49, литера А, помещения 7-Н, 12-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

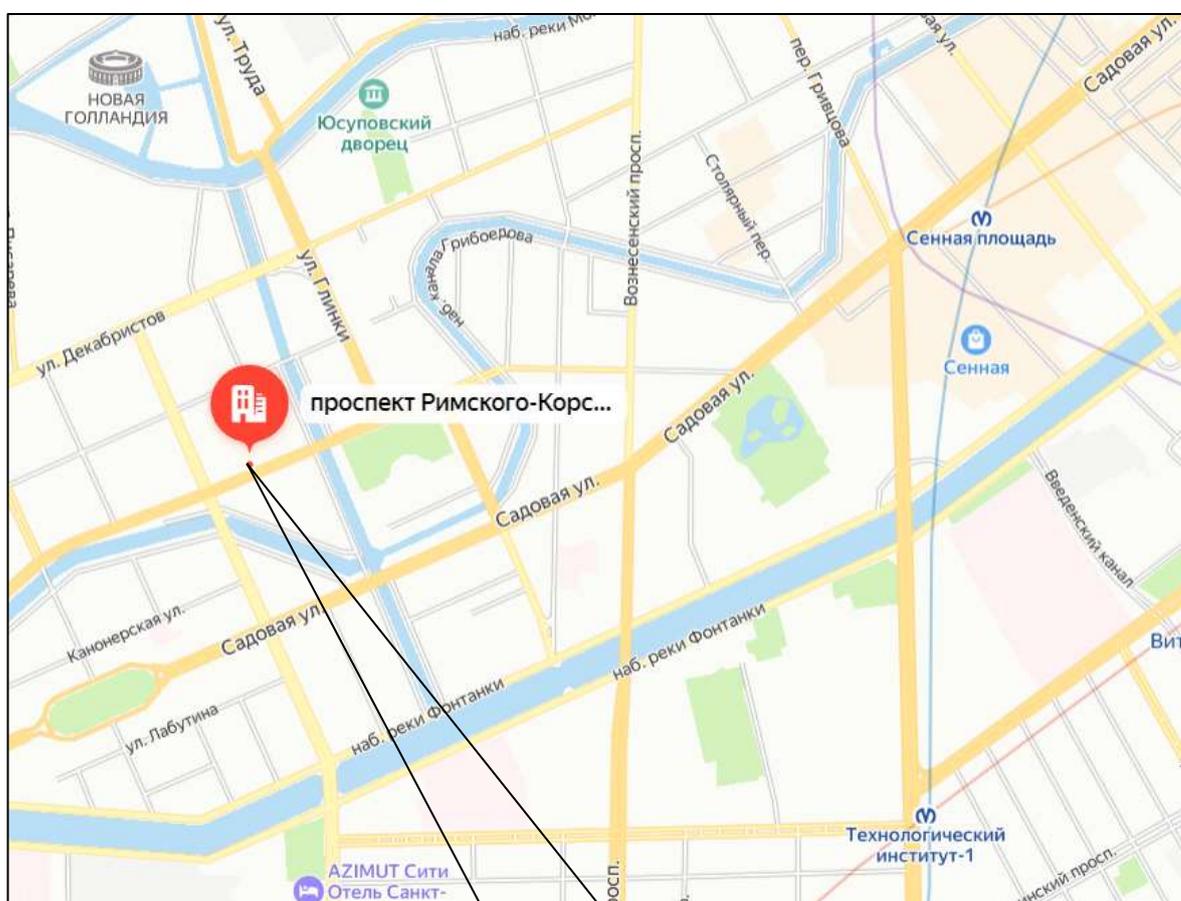


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельный вход со двора, общий со двора (защит)



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001248:1298
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	3 294,7
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1756
Год последнего капитального ремонта ²	2017
Этажность (в том числе подземная) ¹	5
Наличие подвала/цоколя ¹	Цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенных помещений.

2.3.1. Общие характеристики помещений:

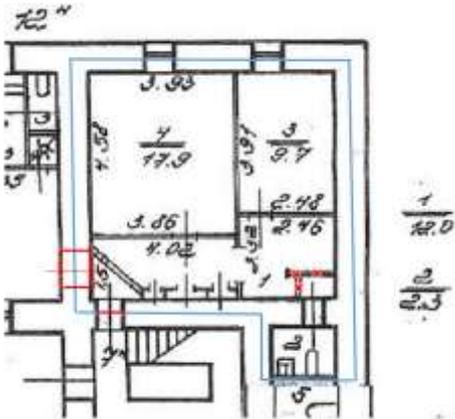
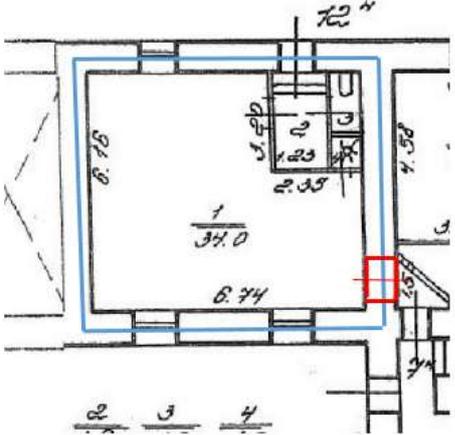
Вид объекта	Встроенное помещение	
Местоположение	г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 49, литера А	
Номер помещения	7-Н	12-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001248:1699	78:32:0001248:1672
Общая площадь, кв. м	41,9	40,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь	
Состояние	Удовлетворительное	
Окна (количество, направленность)	2, во двор	3, во двор
Вход	Общий вход со двора зашит. Вход через пом. 12-Н	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м ³	2,75	
Инженерные коммуникации ⁴	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация	
Текущее использование	Не используется	

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

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

³ По данным Протокола № 13 от 18.11.2020.

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Актам обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 19.01.2024.

Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки.</p> <p>В помещении 7-Н:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Вход в помещение 7-Н зашит; – В стене между ч.п 1 пом. 7-Н и ч.п 1 пом. 12-Н оборудован дверной проем; – Перегородки в ч.п 1 демонтированы. <p>В помещении 2-Н:</p> <ul style="list-style-type: none"> – В стене между ч.п 1 пом. 12-Н и ч.п 1 пом. 7-Н оборудован дверной проем. <p>Внешние границы помещения не изменены.</p> <p>Вход в пом. 7-Н зашит, вход фактически осуществляется из смежного помещения 12-Н.</p>
План объекта оценки (помещение 7-Н)	
План объекта оценки (помещение 12-Н)	

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, находится в квартале, ограниченном пр. Римского-Корсакова, Лермонтовским пр., ул. Союза Печатников, наб. Крюкова канала.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Никольский морской собор, школы №№ 232, 245, Санкт-Петербургская городская детская художественная школа имени Г. Н. Антонова,

	Муниципальный совет муниципального образования Коломна, Межрайонная инспекция ФНС России № 7 по Санкт-Петербургу, Мариинский театр, Консерватория им. Римского-Корсакова, Банк Санкт-Петербург, кафе: «Aster Bakery», «Чито Гврито», «Мак Pizza», «Калачи», магазины «Пятерочка», «Дикси» и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка на улице (платная) 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 пр. Римского-Корсакова и ул. Союза Печатников
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,48 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «проспект Римского-Корсакова» 0,06. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 3, 27.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ осуществляется через ворота с кодовым замком.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-5236383 от 09.01.2024, на помещение 7-Н ограничения прав и обременения не зарегистрированы.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-5236310 от 09.01.2024, на помещение 12-Н ограничения прав и обременения не зарегистрированы.

Согласно справке КГИОП № 01-43-452/24-0-1 от 12.01.2024 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 49, литера А 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: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

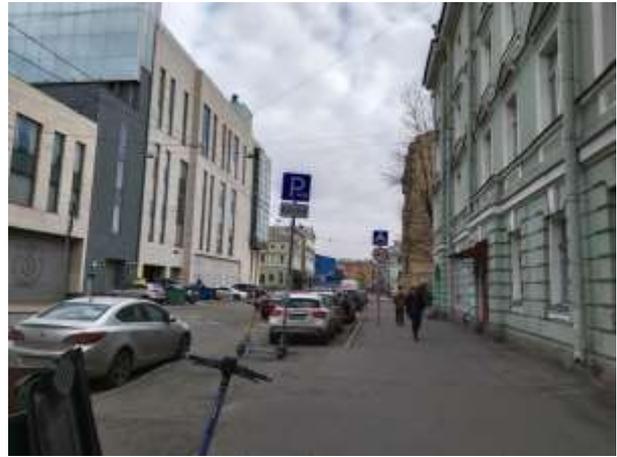
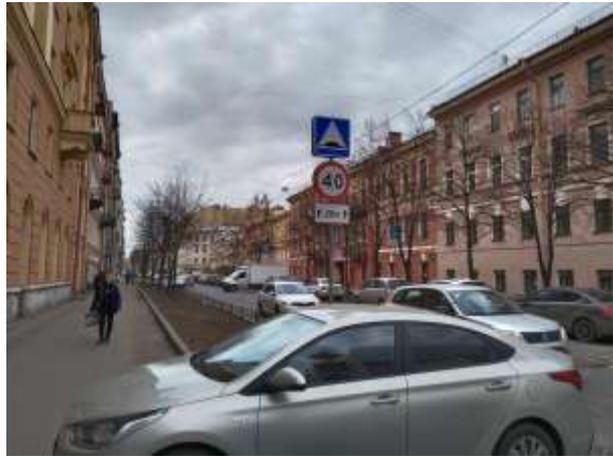
Согласно письму Главного Управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-166 от 29.01.2024 объекты недвижимости, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, д. 49, лит. А, пом. 7-Н, 12-Н, не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 286-РЗ от 12.02.2024, об условиях приватизации объектов нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 49, литера А, пом. 7-Н и пом. 12-Н, на рассматриваемые помещения зарегистрированы обременения:

- 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 Объектах, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

2.3.4. Фотографии объекта:

	
<p>Фото 1</p>	<p>Фото 2</p>
<p>Подъездные пути и ближайшее окружение (ул. Союза Печатников)</p>	<p>Подъездные пути и ближайшее окружение(ул. Союза Печатников)</p>
	
<p>Фото 3</p>	<p>Фото 4</p>
<p>Фасад здания (пр. Римского-Корсакова)</p>	<p>Адресный указатель</p>
	
<p>Фото 5</p>	<p>Фото 6</p>
<p>Въезд во двор с ул. Союза Печатников</p>	<p>Двор</p>

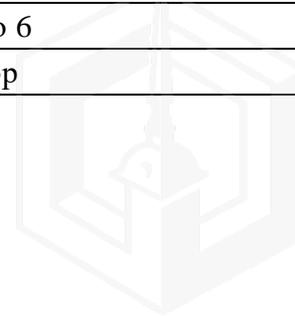




Фото 7

Фасад здания со двора



Фото 8

Отдельный вход со двора в
помещение 12-Н



Фото 9

Окна помещений 12-Н



Фото 10

Общий вход со двора в помещение 7-Н



Фото 11

Окна помещений 7-Н



Фото 12

Вид помещения 12-Н





Фото 13

Вид помещения 12-Н



Фото 14

Вид помещения 12-Н

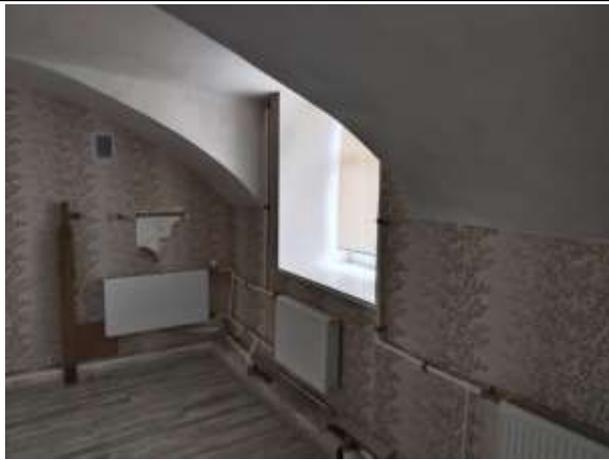


Фото 15

Вид помещения 12-Н



Фото 16

Вид помещения 12-Н



Фото 17

Вид помещения 12-Н



Фото 18

Вид помещения 12-Н





Фото 19

Вид помещения 12-Н

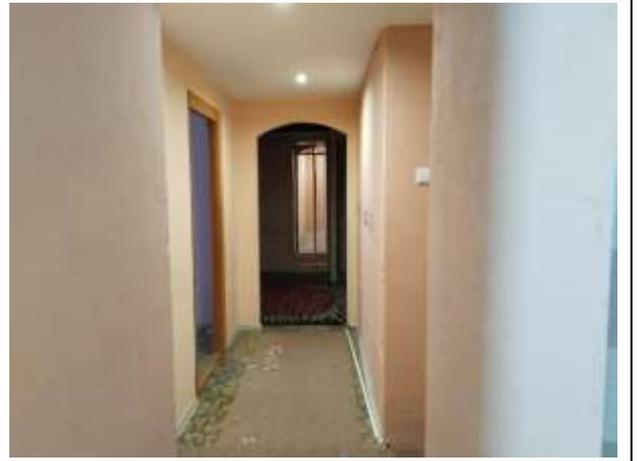


Фото 20

Вид помещений 7-Н



Фото 21

Вид помещений 7-Н. Общий вход в
помещение 7-Н (защит)



Фото 22

Вид помещений 7-Н



Фото 23

Вид помещения 7-Н



Фото 24

Вид помещения 7-Н





Фото 25

Вид помещения 7-Н



Фото 26

Вид помещения 7-Н

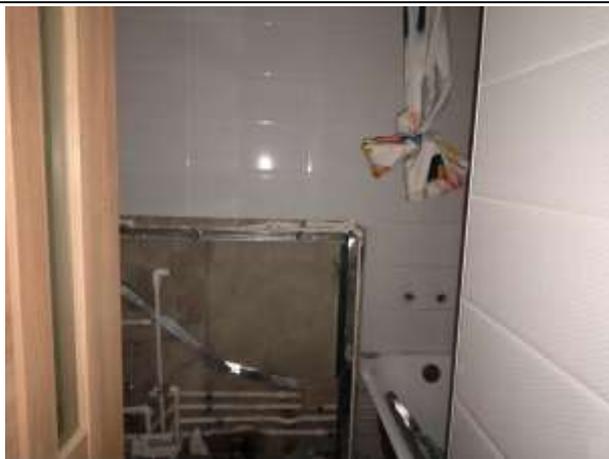


Фото 27

Вид помещения 7-Н



Фото 28

Вид помещения 7-Н



Фото 29

Вид помещения 7-Н



Фото 30

Вид помещения 7-Н



2.3.5. Акт осмотра помещений:

Акт контрольного осмотра помещения от «29» марта 2024 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 49, литера А, помещение 7-Н, 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.
7-Н	Цокольный	41,9	Не используется	Удовлетворительное	Общий со двора (защит) Вход через пом. 12-Н	+	+	+	+
12-Н	Цокольный	40,1	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки.

В помещении 7-Н:

- Вход в помещение 7-Н зашит;
- В стене между ч.п 1 пом. 7-Н и ч.п 1 пом. 12-Н оборудован дверной проем;
- перегородки в ч.п 1 демонтированы

В помещении 2-Н:

- В стене между ч.п 1 пом. 12-Н и ч.п 1 пом. 7-Н оборудован дверной проем.

Внешние границы помещения не изменены.

Вход в пом. 7-Н зашит, вход фактически осуществляется из смежного помещения 12-Н.

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 другим оборудованием, системами вентиляции (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 стес; трещины в местах соприкосновения 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 впадины; 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; отслаивание 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 заделке и штукатурке 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 помещений офисного назначения:

1. Расположение в зоне жилой и общественно-деловой застройки;
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Расположение на расстоянии 1,48 км до ст. м. «Садовая»;
4. Вход в помещения – отдельный со двора, общий со двора (защит);
5. Состояние помещений – удовлетворительное;
6. Расположение на цокольном этаже;
7. Наличие оконных проемов, ориентированных во двор;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и канализацией.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	10 380 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	126 585
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	8 650 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	105 488

В том числе:

Наименование объекта	Рыночная стоимость объекта оценки (руб. с учетом НДС)	Рыночная стоимость объекта оценки (руб. без учета НДС)
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 49, литера А, помещение 7-Н, общая площадь 41,9 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001248:1699, цокольный этаж	5 303 927	4 419 939
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 49, литера А, помещение 12-Н, общая площадь 40,1 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001248:1672, цокольный этаж	5 076 073	4 230 061

В связи со сложной 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.

Существенное влияние на экономику в целом и рынок коммерческой недвижимости в частности оказывает частое повышение ЦБ РФ ключевой ставки. Повышение ключевой ставки приводит к увеличению процентных ставок по ипотечным кредитам и другим кредитным продуктам, что означает большие затраты для покупателей недвижимости. Повышение доходности облигаций и ставок по депозитам дает возможность инвесторам уходить с рынка недвижимости, вкладываясь с меньшими рисками в финансовые активы (вклады, депозиты, ОФЗ и т.п.).

Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.