Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного нежилого помещения по адресу:

Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 83-85, литера. А, помещение 12-Н

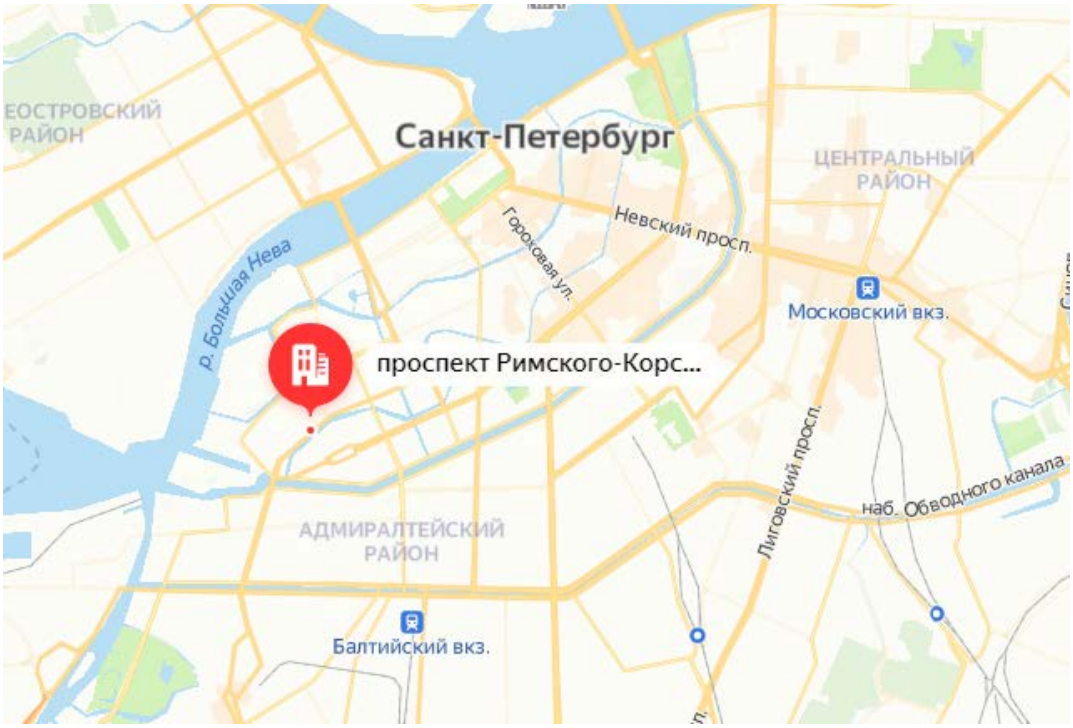
1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки: 13 июня 2024 г.

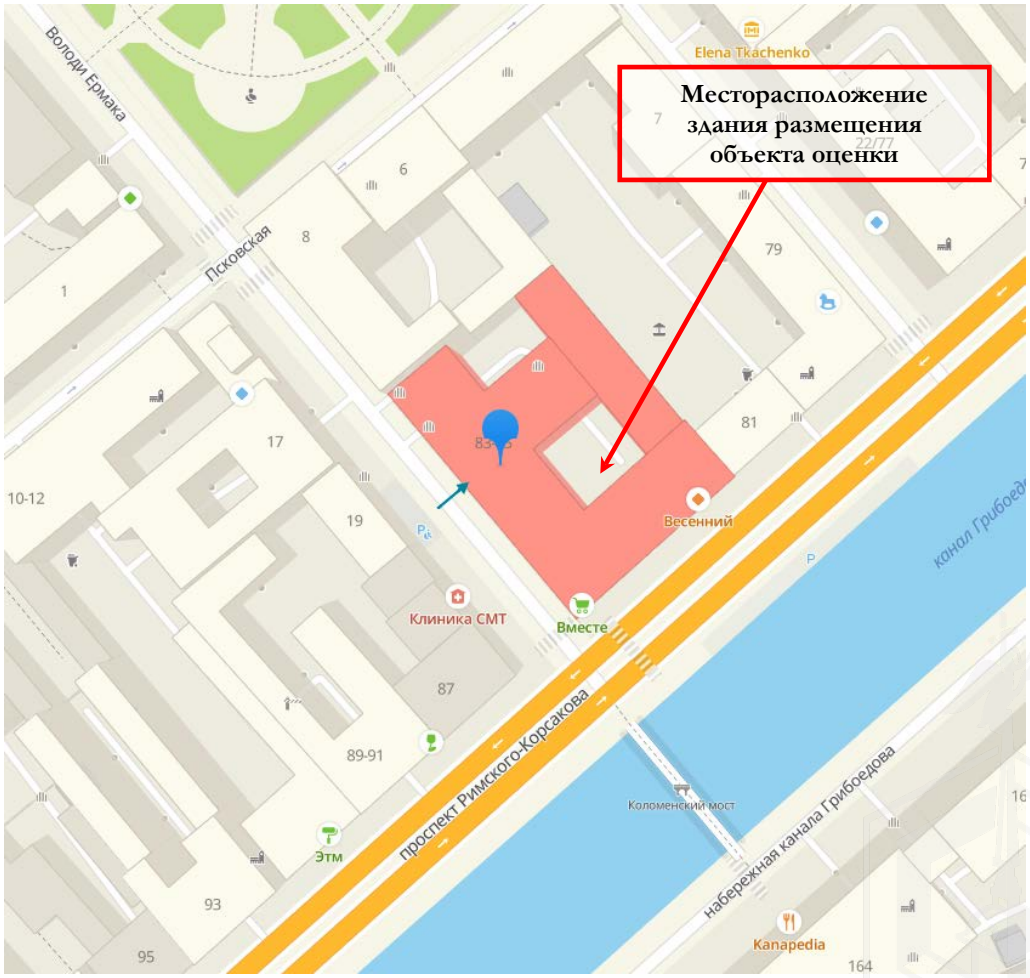
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС , адрес https://2gis.ru/spb/geo/

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки[1]

Кадастровый номер	78:32:0001161:1002
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1914
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещений

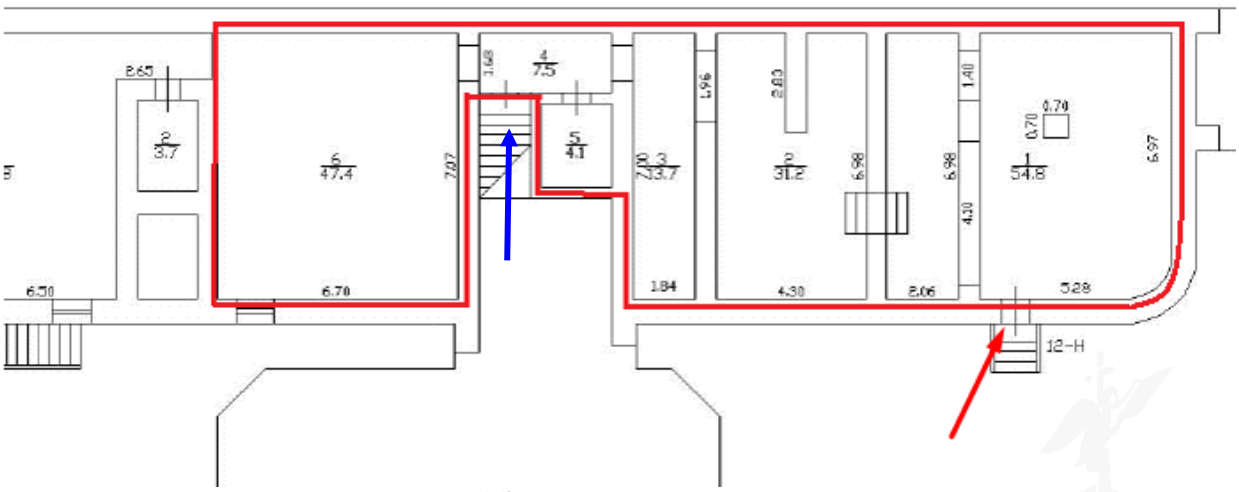
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	в соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 08.06.2022г. № КУВИ-001/2022-90842538
Кадастровый номер объекта	78:32:0001161:1186	в соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 08.06.2022г. № КУВИ-001/2022-90842538
Общая площадь, кв. м	158,7	в соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 08.06.2022г. № КУВИ-001/2022-90842538
Занимаемый объектом этаж	подвал	в соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 08.06.2022г. № КУВИ-001/2022-90842538
Высота помещения	2,5-3	согласно данным визуального осмотра
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	согласно данным визуального осмотра
Оконные проемы	имеются, ориентированы во двор	согласно данным визуального осмотра
Вход	отдельный со двора и общий со двора	в соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 11.04.2022 г. и результатом визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция	в соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 11.04.2022 г. и результатом визуального осмотра

[1]Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» https://gorod.gov.spb.ru/facilities/29679/info/; Публичная кадастровая карта https://pkk.rosreestr.ru/#/search/

Наличие перепланировок	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 11.04.2022 г., в помещении выявлены перепланировки: • вход в ч.п.1 осуществляется только со двора через приямок; • вход в ч.п.2-6 осуществляется только с ЛК 6; • проход между ч.п.1 и ч.п.2 заложен; • в ч.п.1 оборудованы два оконных проема; • в ч.п.2 оборудованы два оконных проема; • в ч.п.3 установлены перегородки с дверным проемом, установлена дверь, образована новая ч.п. оборудован санузел; • в ч.п.4 перегородка с дверью демонтирована; • в ч.п.6 установлены перегородки с дверным проемом, установлена дверь, образована новая ч.п. • в ч.п.6 оборудован оконный проем; • в стене между ч.п.6 пом. 12-Н и ч.п.1 пом. 10-Н пробит проход.	в соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 11.04.2022 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено	согласно данным визуального осмотра

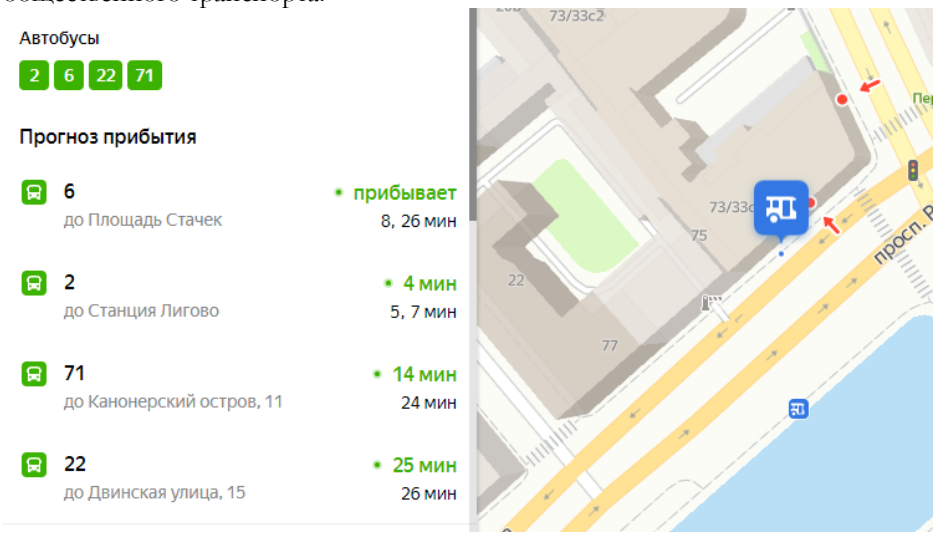
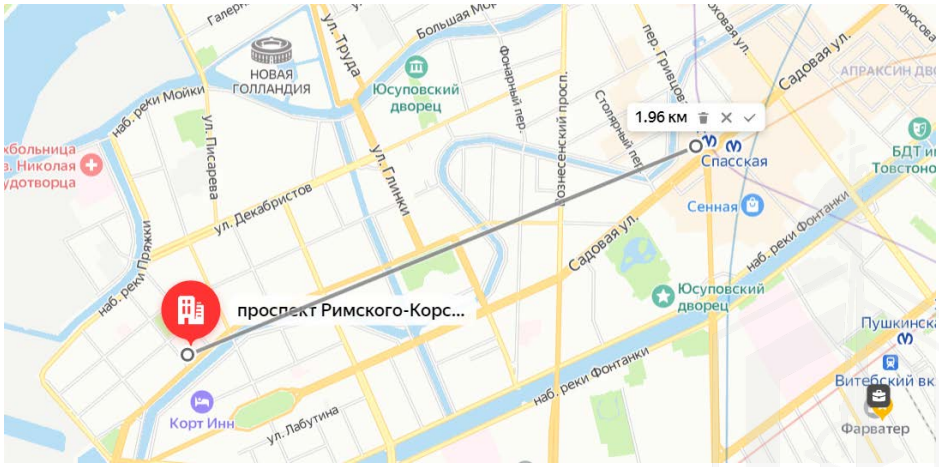
План помещения

План подвала



— границы Объекта оценки;
— вход в Объект оценки (отдельный со двора);
— вход в Объект оценки (общий со двора);

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на пересечении проспекта Римского-Корсакова с улицей Володи Ермака. Здание находится на «красной» линии. Нижние этажи здания расположения, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются для размещения предприятий общественного питания и магазинов (магазин-универсам «Вместе», ресторан «Весенний», медицинская клиника «СМТ»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.
Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется средне этажной жилой застройкой. Основу составляют 3-5 этажные здания исторической постройки XVIII-XX веков, многие из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. В непосредственной близости расположены школы и детские сады, аптеки и поликлиники. Кроме того, в непосредственной близости находятся предприятие общепита и продовольственные магазины. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры и истории. Недалеко от Объекта оценки находится Воскресенский сквер, Покровский сквер, Калинкинский сквер. В пешей доступности расположены старая и новая сцены Государственного академического Мариинского театра.
Расположение Объекта оценки	Объект оценки расположен на двух этажах: на первом этаже и в подвале. Вход общий со двора.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах.
Транспортная доступность	Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по проспекту Римского-Корсакова в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью. Ближайшая остановка общественного транспорта «Аларчин мост» расположена на проспекте, на удалении около 2 минут пешком от Объекта оценки. Там курсируют следующие виды общественного транспорта:  Ближайшая станция метро «Садовая» расположена на расстоянии 1960 метров от Объекта оценки. 

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 08.06.2022г. № КУВИ-001/2022-90842538, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 06.04.2022 № 01-43-9123/22-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 83-85, 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)).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "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".

*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах -построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов".

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 83-85, литера А, пом. 12-Н» №1491-рз от 21.06.2022, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: 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.

Фотографии объекта

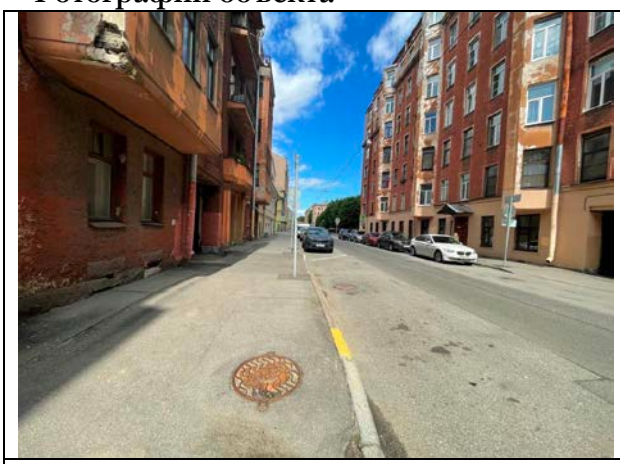


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Володи Ермака)	Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Псковская улица)

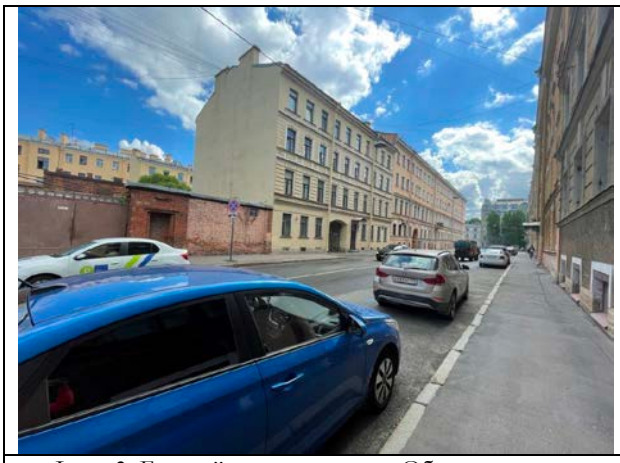


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Дровяной переулок)

Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Союза Печатников)

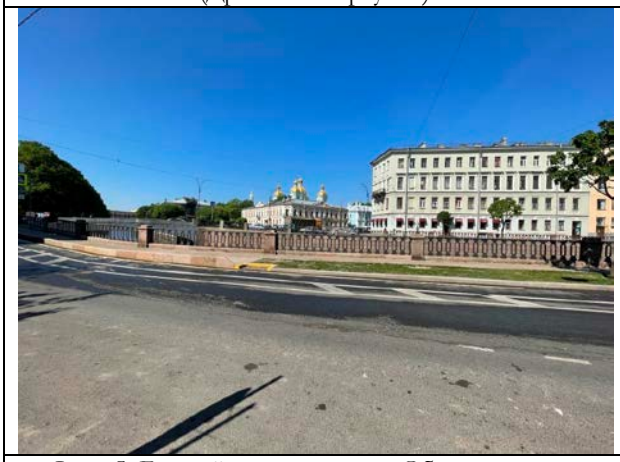


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная канала Грибоедова)

Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)

Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Никольский сад)

Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Римского-Корсакова)

Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки (Проход через арку к Объекту оценки, улица Володи Ермака)

Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 15. Адрес Объекта оценки

Фото 16. Вид здания Объекта оценки

Фото 17. Проход через арку к Объекту оценки

Фото 18. Проход через арку к Объекту оценки

Фото 19. Внутридворовая территория Объекта оценки

Фото 20. Внутридворовая территория Объекта оценки

Фото 21. Вид здания расположения Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки (1 общий со двора)

Фото 22. Входная и оконная группа Объекта оценки (1 отдельный со двора через приямок)

Фото 23. Входная группа Объекта оценки (1общий со двора)

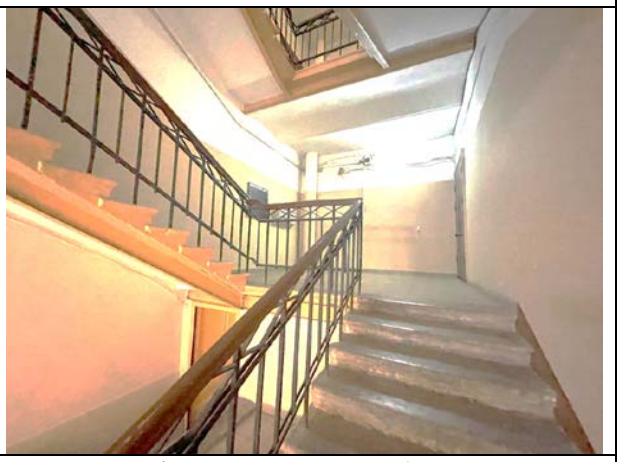


Фото 24. Лестничный проём Объекта оценки

Фото 25. Входная группа Объекта оценки (1общий со двора)

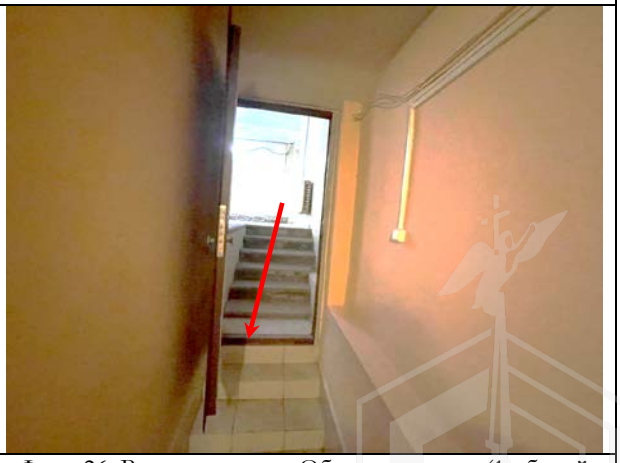


Фото 26. Входная группа Объекта оценки (1 общий со двора)

Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

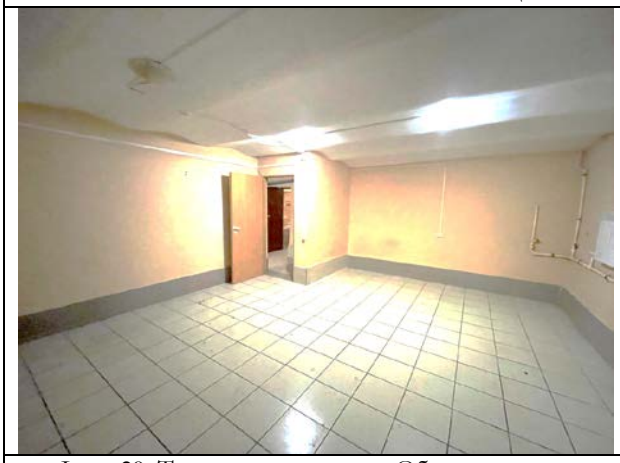


Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки

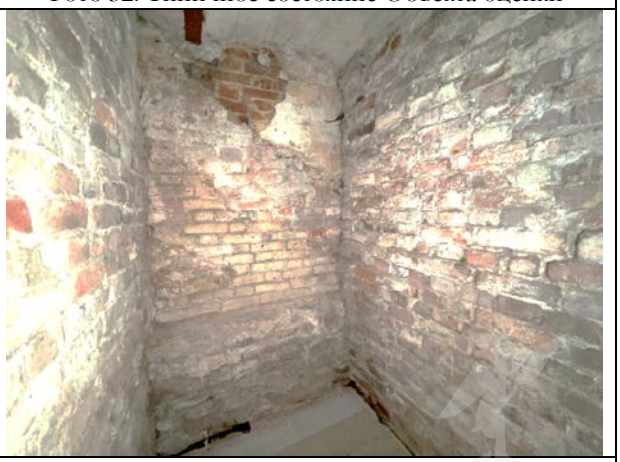


Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 35. Оконная группа Объекта оценки

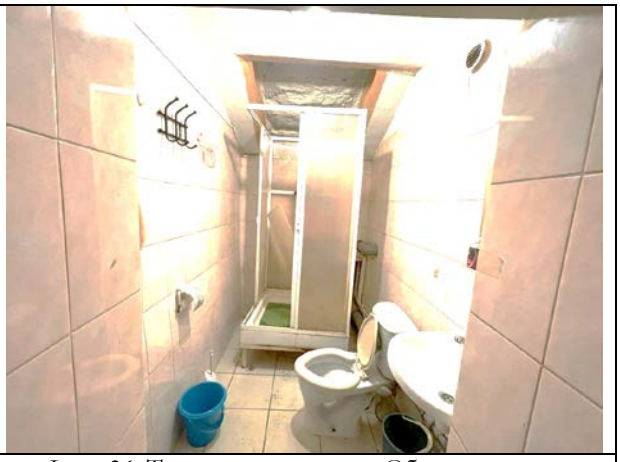


Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 37. Входная группа Объекта оценки (1 общий со двора, 1 отдельный через приямок)

Фото 38. Входная группа Объекта оценки (1 отдельный со двора через приямок)

Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки

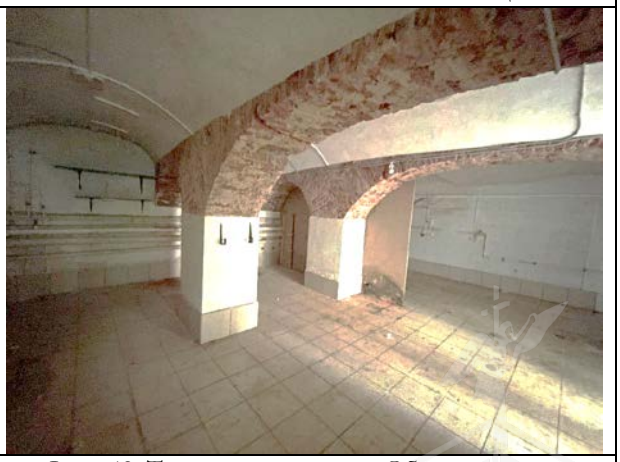


Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 43. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 44. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 45. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 46. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 47. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 48. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 49. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 50. Типичное состояние Объекта оценки

2.4. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 13 июня 2024 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 83-85, литера. А, помещение 12-Н

2. Данные по помещению:

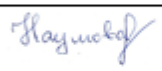
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:32:0001161:1186	158,7	подвал	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный со двора и общий со двора
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации, вентиляции.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- В помещении проходят транзитные трубы;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 11.04.2022 г. в помещении выявлены перепланировки:
  - вход в ч.п.1 осуществляется только со двора через приямок;
  - вход в ч.п.2-6 осуществляется только с ЛК 6;
  - проход между ч.п.1 и ч.п.2 заложен;
  - в ч.п.1 оборудованы два оконных проема;
  - в ч.п.2 оборудованы два оконных проема;
  - в ч.п.3 установлены перегородки с дверным проемом, установлена дверь, образована новая ч.п. оборудован санузел;
  - в ч.п.4 перегородка с дверью демонтирована;
  - в ч.п.6 установлены перегородки с дверным проемом, установлена дверь, образована новая ч.п.
  - в ч.п.6 оборудован оконный проем;
  - в стене между ч.п.6 пом. 12-Н и ч.п.1 пом. 10-Н пробит проход.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	

3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 12-Н, расположеннее на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга, на проспекте Римского-Корсакова в доме № 83-85, литера А.
- Этаж расположения оцениваемых помещений – подвал. Площадь составляет 158,7 кв. м. Вход в помещение отдельный со двора и общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы ориентированы во двор. Объект обеспечен следующими элементами благоустройства – электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение, вентиляция.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется средним уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на пересечении проспекта Римского-Корсакова с улицей Володи Ермака. Здание находится на «красной» линии. Нижние этажи здания расположения, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются для размещения предприятий общественного питания и магазинов (магазин-универсам «Вместе», ресторан «Весенний», медицинская клиника «СМТ»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.

Учитывая вышесказанное, а именно локальное окружение, уровень транспортных и пешеходных потоков в районе локального местоположения, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного (универсального) назначения.

3.1. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	**9 600 000**
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	60 491
Диапазон стоимости, руб.	8 640 000 – 10 560 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	8 000 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	50 410

***** Учитывая, сложную политическую обстановку, которая сформировалась на фоне военного конфликта, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводится 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.

В этой связи Оценщики считают необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка.