

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

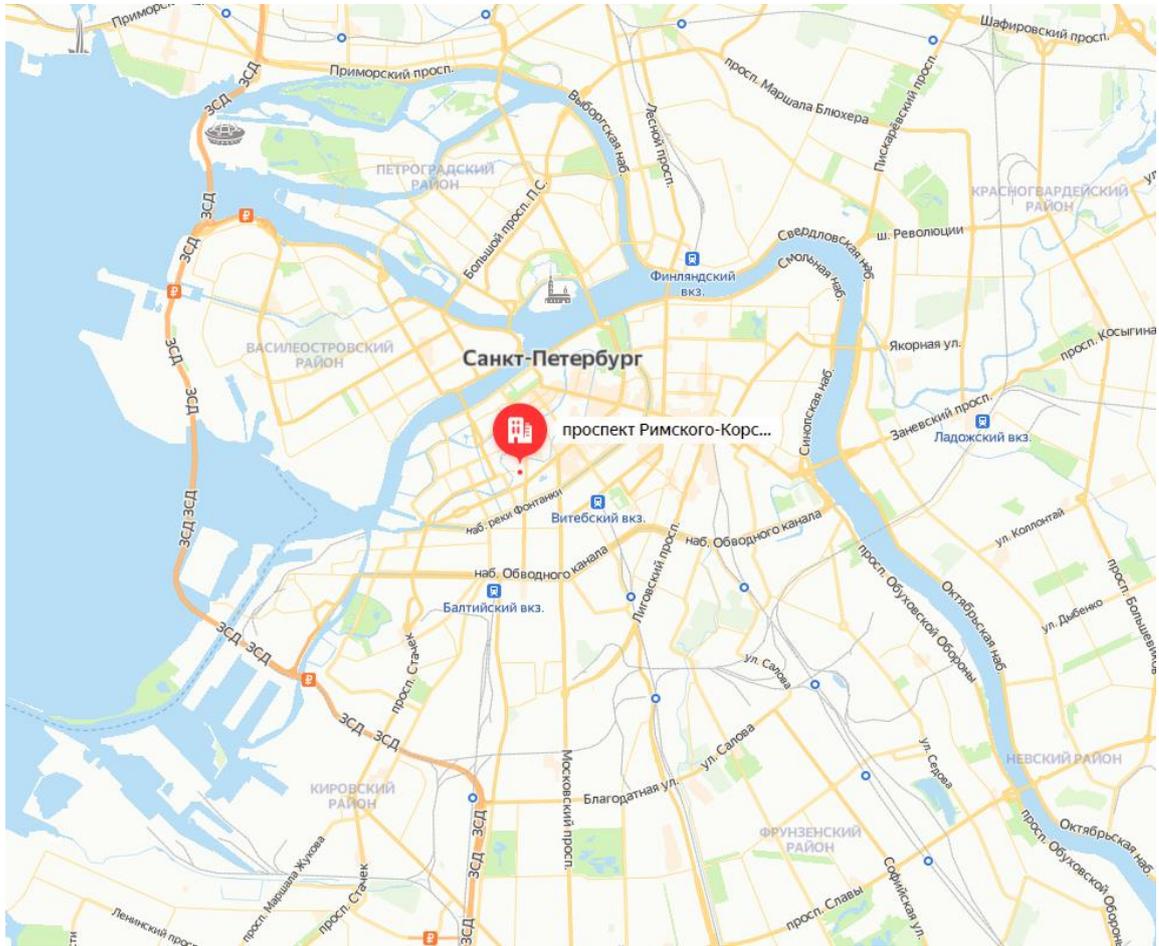
г. Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, д.8/18, лит. А, пом. 1-Н

1. Данные об отчете

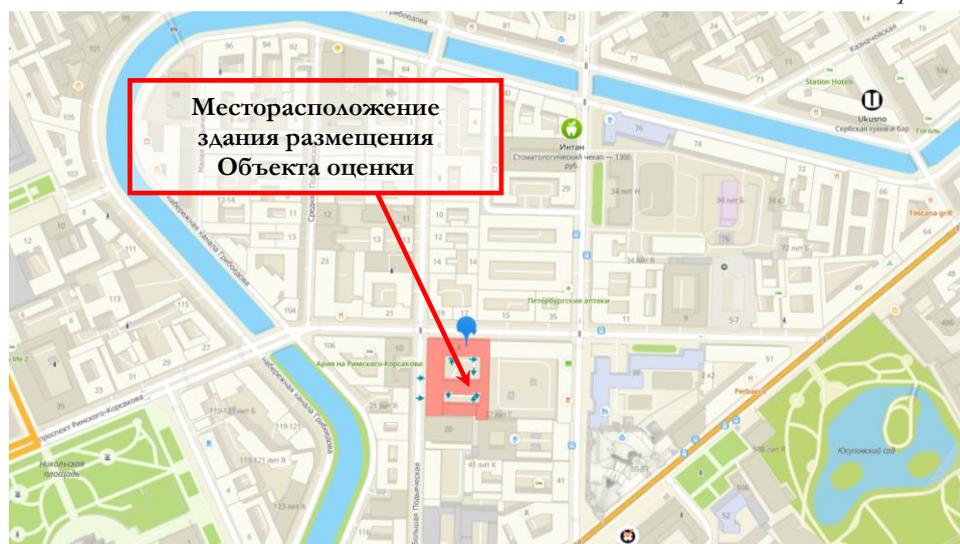
- 1.1. Дата проведения оценки: 26 октября 2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 28 октября 2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта

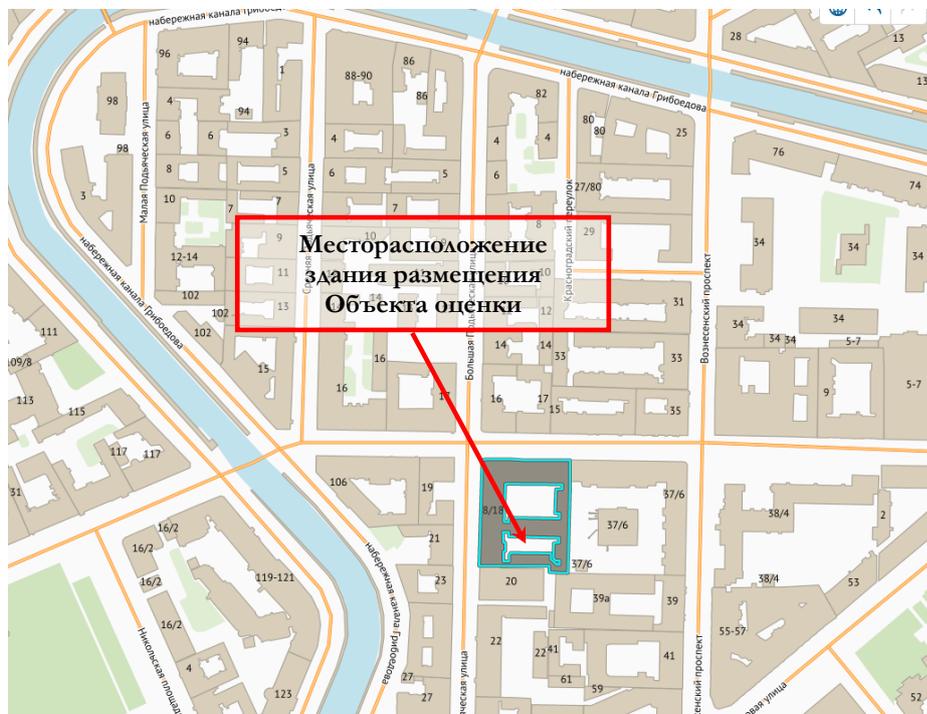


Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет <https://2gis.ru/spb/geo/>





Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Фото здания	
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1862
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания	7 396,6 кв. м
Этажность	6
Кадастровый номер	78:32:0001151:1003
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение

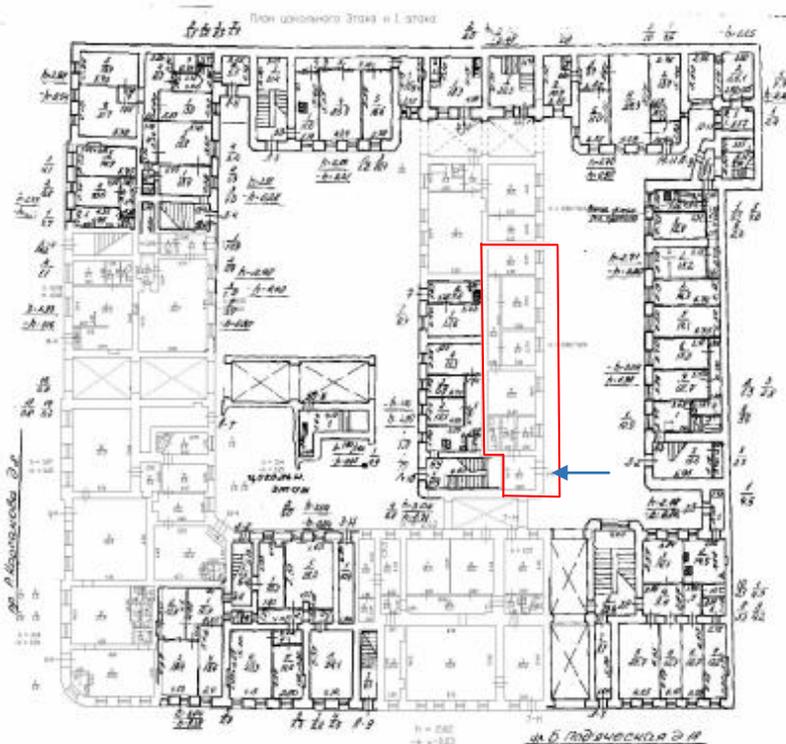
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001151:1347
Общая площадь, кв. м	76,6
Занимаемый объектом этаж	цокольный
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	двойные, с решетками со стороны улицы
Вход	отдельный вход со двора
Высота помещения, м	2,8/-0,2
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение
Текущее использование	не используется, свободен от имущества третьих лиц
Наличие перепланировок	между ч.п. 2 и ч.п.5 устроен проход, оборудованный дверью

¹ Согласно данным приведенным на сайте «Росреестр», адрес в сети интернет: <https://pkk.rosreestr.ru>

План цокольного этажа и первого этажа здания



Оцениваемые помещения

Вход →

Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на первой линии застройки проспекта Римского-Корсакова и Большой Подьяческой улицы.</p> <p>Первые этажи здания, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают объекты торговли и общественного питания (Булочная Вольчека 96, столовая «Пельмень»), а также Клиника доктора Захарова. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, а этажи выше – офисные или жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется мало- и среднеэтажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Социальная инфраструктура достаточно развитая – аптеки, отделения банков, магазины шаговой доступности, кафе, рестораны и другое.</p> <p>На расстоянии порядка 500 м расположен Никольский морской собор со сквером вокруг него. Чуть дальше Старая и Новая сцены Мариинского театра и консерватория им. Римского-Корсакова.</p> <p>С противоположной стороны, на расстоянии 500-1000 м, расположены Юсуповский сад и Университет путей сообщения.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Проспект Римского-Корсакова и Большая Подьяческая улица характеризуются средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Вознесенском проспекте, на удалении около 150 м. Там курсируют автобусы №№10, 70 и маршрутное такси №К-350.</p> <p>Ближайшая станции метро «Садовая» расположена на расстоянии около 780 м, что составляет 9 минут пешком, согласно данным Яндекс-карты.</p>

1.1.1. Обременения объекта

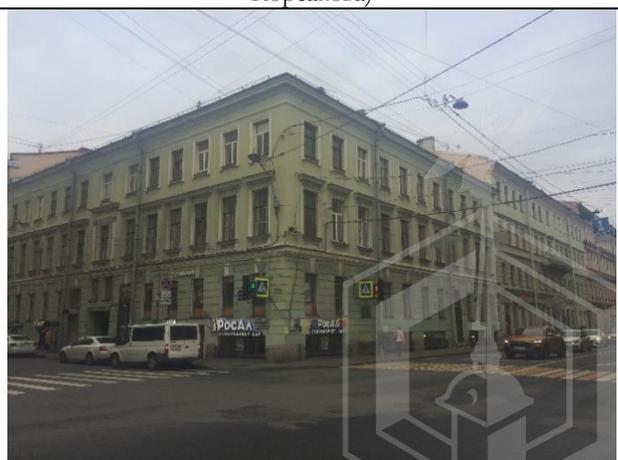
В соответствии с письмом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) №01-25-18620/20-0-1 от 08.10.2020 Объект оценки на основании «Приказ председателя КГИОП №15 от 20.02.2001» относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом В.И. Бурды».

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 статье 16.1 Федерального закона собственник или иной законный владелец выявленного объекта культурного наследия обязан выполнять определенные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия.

В силу статьи 48 Федерального закона лицо, у которого возникает право владения и пользования выявленным объектом культурного наследия, обязано выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона в отношении такого объекта вне зависимости от того имеется охрannое обязательство или оно отсутствует.

1.1.2. Фотографии Объекта оценки

	
<p>2. Фото 1. Ближайшее окружение (проспект Римского-Корсакова)</p>	<p>Фото 2. Ближайшее окружение (проспект Римского-Корсакова)</p>
	
<p>Фото 3. Ближайшее окружение (проспект Римского-Корсакова)</p>	<p>Фото 4. Ближайшее окружение (проспект Римского-Корсакова)</p>
	
<p>Фото 5. Ближайшее окружение (проспект Римского-</p>	<p>Фото 6. Ближайшее окружение (проспект Римского-</p>

Корсакова)



Фото 7. Ближайшее окружение (угол пересечения Вознесенского проспекта и проспект Римского-Корсакова)

Корсакова)



Фото 8. Ближайшее окружение (проспект Римского-Корсакова)



Фото 9. Ближайшее окружение (проспект Римского-Корсакова)



Фото 10. Адрес Объекта расположения



Фото 11. Вид здания Объекта оценки



Фото 12. Вид здания Объекта оценки, общий вход со двора



Фото 13. Двор здания Объекта оценки



Фото 14. Второй выход из арки на Большую Подьяческую



Фото 15. Вид здания Объекта оценки, общий вход со двора



Фото 16. Вид здания Объекта оценки, общий вход со двора



Фото 17. Вид здания Объекта оценки, общий вход со двора

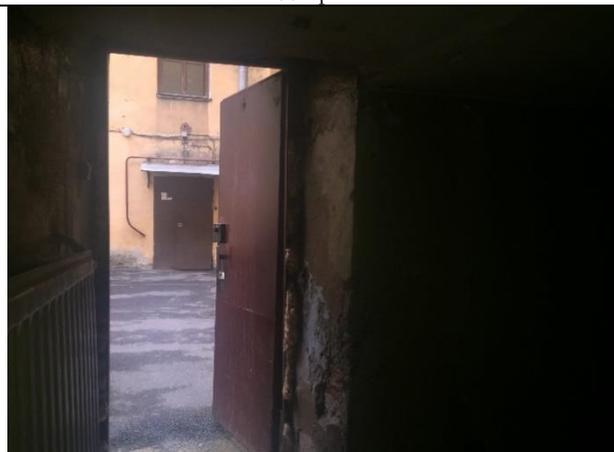


Фото 18. Вид здания Объекта оценки, общий вход со двора



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки

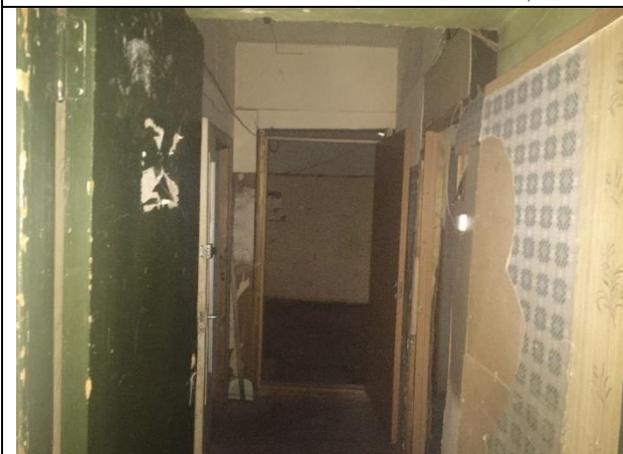


Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки

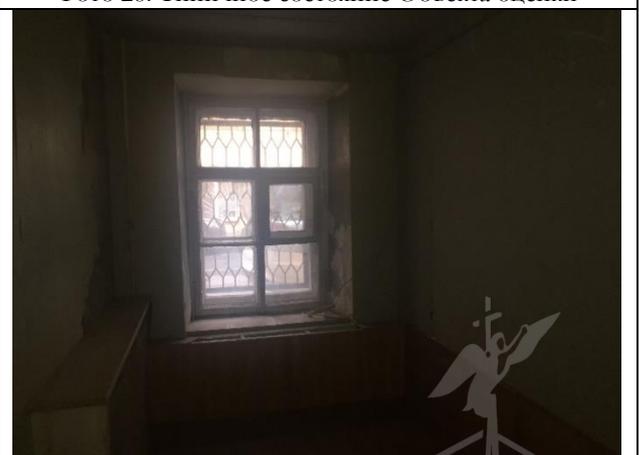


Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки

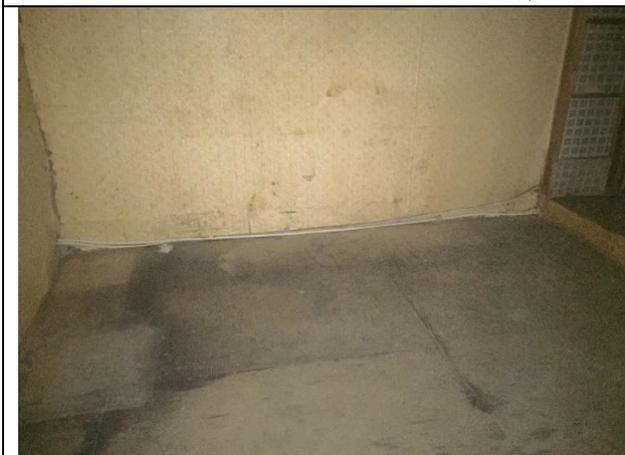


Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки





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



А К Т
контрольного осмотра помещения от 26 «октября» 2020 года

1. Адрес объекта:

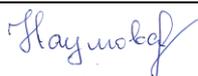
г. Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, д.8/18, лит. А, пом. 1-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:32:0001151:1347	76,6	цокольный	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования Объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 1-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга в доме №8/18, литера А по проспекту Римского-Корсакова.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь, площадь составляет 76,6 кв. м. Со двора имеется отдельный вход. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется средним уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, формирует фронт застройки проспекта Римского-Корсакова и Большой Подъяческой улицы.
- Первые этажи здания, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают объекты торговли и общественного питания (Булочная Вольчека 9б, столовая «Пельмень»), а также Клиника доктора Захарова.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом В.И. Бурды».

Учитывая вышесказанное, а именно средний уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности цокольный этаж расположения и общий вход со двора, позволяют позиционировать Объект в секторе встроенных помещений офисного назначения.

2.1. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	5 660 000
Диапазон стоимости, руб.	5 250 000 – 5 930 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	4 716 666,67

