

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

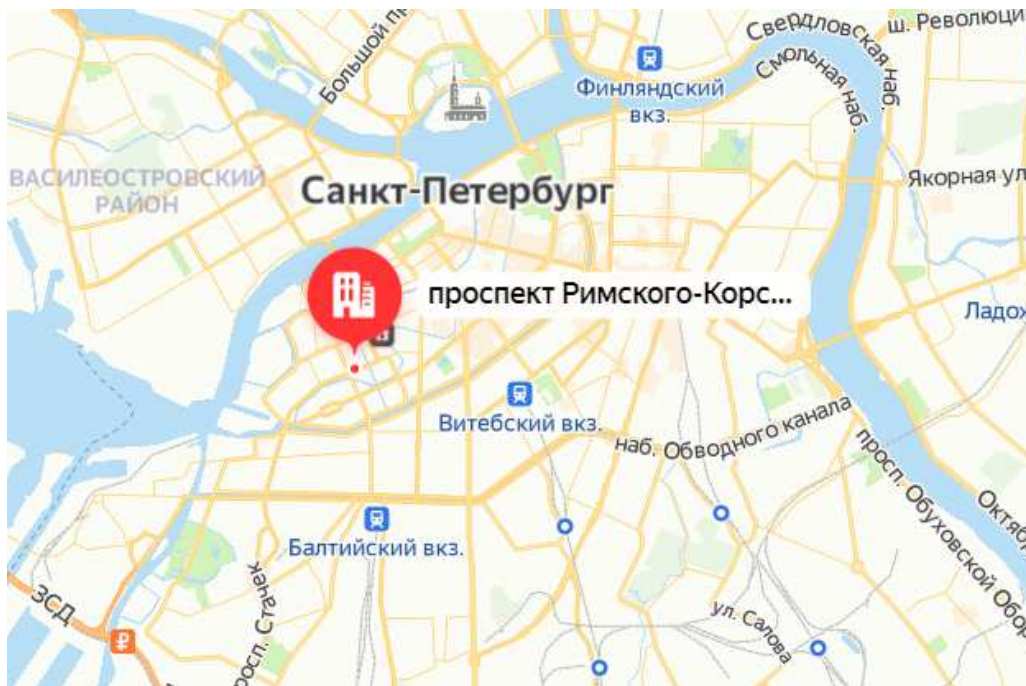
г. Санкт-Петербург, пр-кт. Римского-Корсакова, д. 51, литера. А, помещение 8-Н

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 24 декабря 2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 25 декабря 2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС



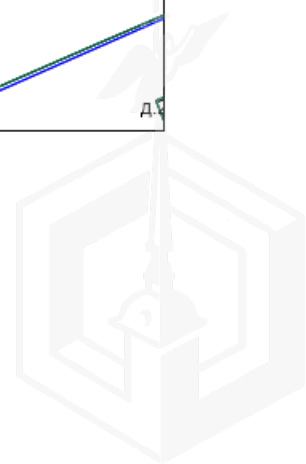


Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>


2.2. Ситуационный план участка



Условные обозначения
— граница строения



2.3. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

| | |
|--|---|
| <p>Фото здания</p> |  |
| <p>Тип здания</p> | <p>капитальное</p> |
| <p>Материал</p> | <p>кирпичные</p> |
| <p>Состояние по осмотру</p> | <p>работоспособное</p> |
| <p>Год постройки</p> | <p>1917 (согласно данным портала Наш Санкт-Петербург, адрес в сети интернет: https://gorod.gov.spb.ru/facilities/88450/info/)</p> |
| <p>Год последнего капитального ремонта</p> | <p>1949</p> |
| <p>Площадь здания, кв. м</p> | <p>2441,1 (согласно данным портала Наш Санкт-Петербург, адрес в сети интернет: https://gorod.gov.spb.ru/facilities/88450/info/)</p> |
| <p>Этажность</p> | <p>5 (согласно данным портала Наш Санкт-Петербург)</p> |
| <p>Инженерная обеспеченность</p> | <p>электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация</p> |

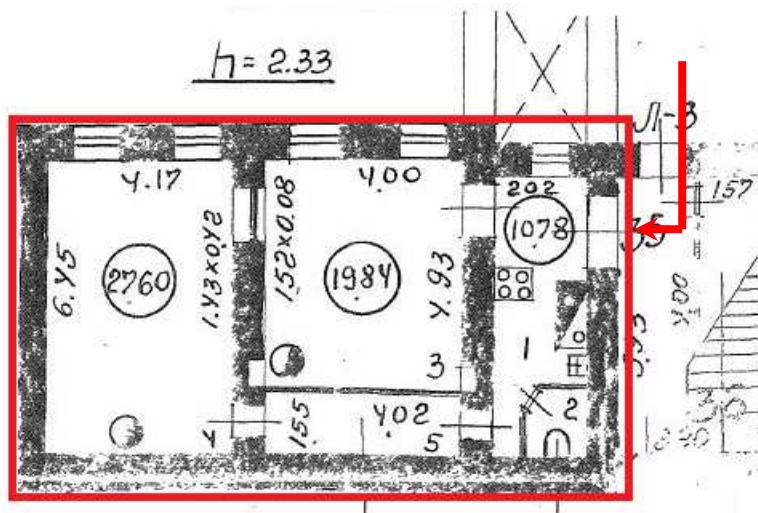


2.4. Описание встроенного помещения

2.4.1. Общие характеристики помещения

| | |
|---------------------------|---|
| Вид объекта | встроенное нежилое помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0001248:1389 |
| Общая площадь, кв. м | 65,6 |
| Занимаемый объектом этаж | первый |
| Высота помещения | 2,33 |
| Состояние (по осмотру) | удовлетворительное |
| Оконные проемы | двойные простые створные |
| Вход | общий со двора |
| Инженерные коммуникации | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация |
| Текущее использование | не используется |

План помещения



- вход в Объект оценки (общий со двора)



1.1.1. Описание локального окружения

| | |
|--|--|
| Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование | Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» проспекта Римского-Корсакова. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (продовольственные магазины, магазин «Ароматный мир»), кафе «Выпечка и паверма», магазин одежды и обуви для танца «Sansha». Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения. |
| Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки | Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-6-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков. |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.) | Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в непосредственной близости расположен «Никольский сад», «Исидоровский сквер», в шаговой доступности расположено множество других скверов. |
| Наличие парковки | Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки. |
| Транспортная доступность | Доступ к объекту оценки не ограничен. Проспект Римского-Корсакова характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Проспект Римского-Корсакова, 53» расположена на удалении около 62 метров (1 минута пешком), где курсируют: <ul style="list-style-type: none">• автобусы №№ 2, 3, 27; Также на расстоянии 120 метров находится остановка общественного транспорта "Лермонтовский проспект 10", где курсируют: <ul style="list-style-type: none">• автобусы №50, 100• маршрутные такси К2 Ближайшая станция метро «Садовая улица» расположена на расстоянии около 1600 м от Объекта оценки, что составляет около 19 минут пешком. |

1.1.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 23.11.2020 №КУВИ-002/2020-41729620 зарегистрированы ограничения прав и обременение объекта недвижимости – объект культурного наследия. Зарегистрировано 15.01.2020, номер государственной регистрации 78:32:0001248:1389-78/030/2020-2. Основание государственной регистрации: Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культур", № 15, Выдан 20.02.2001.

Согласно Письму КГИОП от 25.08.2020 № 01-25-15731/20-0-1/2 объект по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Римского-Корсакова, д. 51, литера. А, пом. 8-Н, на основании «Приказ Председателя КГИОП №15 от 20.02.2001», относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Комиссариатского департамента».

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.



1.1.3. Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Римского-Корсакова)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Римского-Корсакова)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Римского-Корсакова)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Римского-Корсакова)



Фото 5. Вид здания Объекта оценки



Фото 6. Табличка с номером дома



Фото 7. Вид арки во внутри дворовую территорию

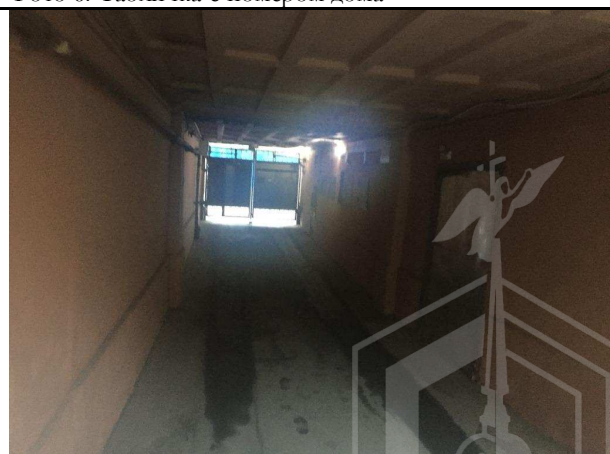


Фото 8. Вид арки во внутри дворовую территорию



Фото 9. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 10. Вид на двор дома, в котором расположен Объект оценки



Фото 11. Вид на двор дома, в котором расположен Объект оценки



Фото 12. Общий вход со двора

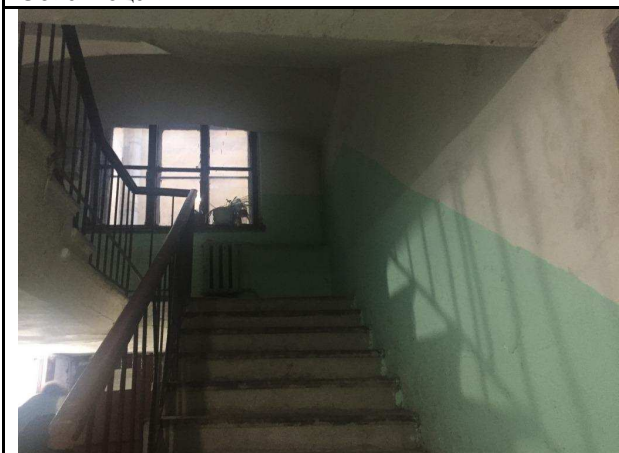


Фото 13. Типичное состояние общей лестничной площадки Объекта оценки

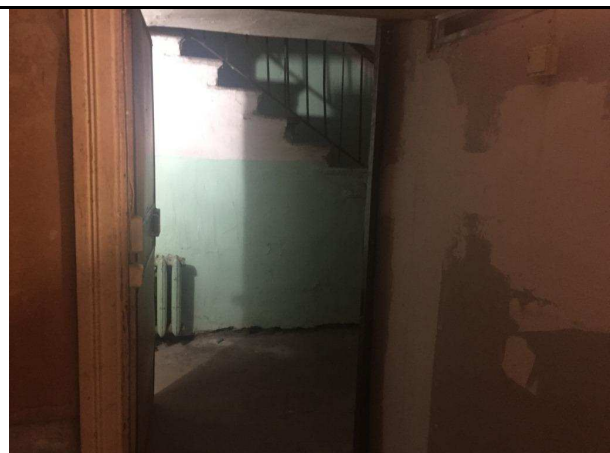


Фото 14. Типичное состояние входа Объекта оценки



Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки

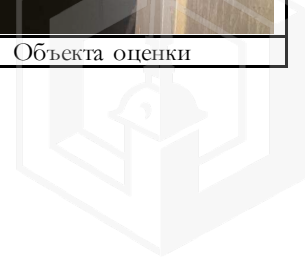




Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



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



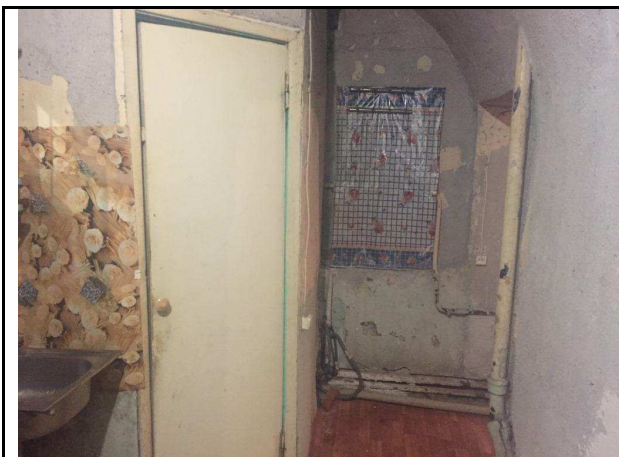


Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки

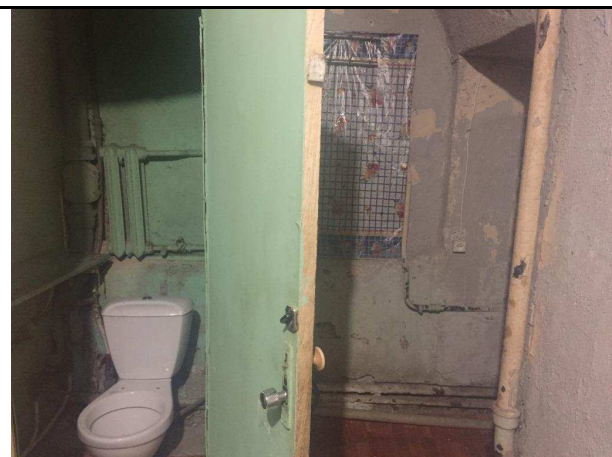


Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



1.1.4. Акт осмотра помещения


А К Т контрольного осмотра помещения от 24 «декабря» 2020 г.

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, пр-кт. Римского-Корсакова, д. 51, литера. А, пом. 8-Н
2. Данные по помещению:

| № | Кадастровый номер помещения | Площадь, кв. м | Занимаемый этаж | Тип входа | Наличие окон | Состояние | Коммуникации | | | |
|---|-----------------------------|----------------|-----------------|-----------|--------------|-----------|--------------|-----|-----|------|
| | | | | | | | Эл. | Вод | От. | Кан. |
| 1 | 78:32:0001248:1389 | 65,6 | первый | * | + | * | + | + | + | + |

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий со двора;
- Состояние: удовлетворительное.
- Текущее использование: не используется.
- Выявленные перепланировки: не выявлены.

| | |
|----------|--|
| Ф. И. О. | Наумова Я.А. |
| Подпись |  |



1.2. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 8-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на проспекте Римского-Корсакова в доме №51, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 65,6 кв.м. Имеется общий вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется низким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (продовольственные магазины, магазин «Ароматный мир»), кафе «Выпечка и шаверма», магазин одежды и обуви для танца «Sansha». Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Учитывая вышесказанное, а именно низкий уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности наличие общего входа со двора, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного назначения.

1.3. Результаты проведения оценки

| Рыночная стоимость Объекта оценки | без НДС | с НДС |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Рыночная стоимость Объекта оценки (руб.) | 3 550 000 | 4 260 000 |
| Диапазон стоимости, руб. | 3 310 000 – 3 890 000 | 3 972 000 – 4 668 000 |

