

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,  
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, дом 20,  
литера А, помещение 10-Н, общая площадь 20,2 кв.м, кадастровый номер  
78:32:0001244:115, 1 этаж**

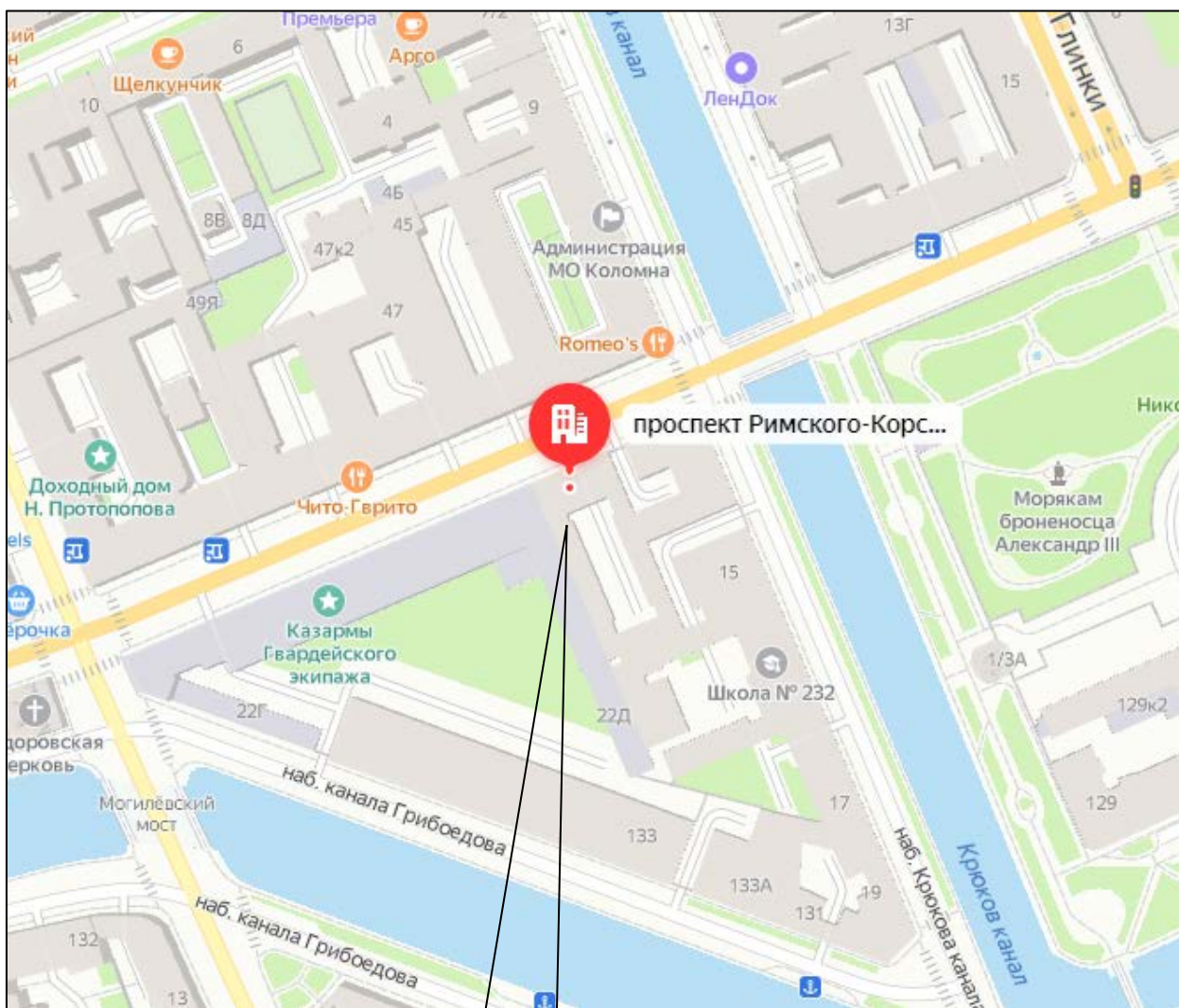
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 19.11.2021.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,  
пр. Римского-Корсакова, дом 20, литера А, помещение 10-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

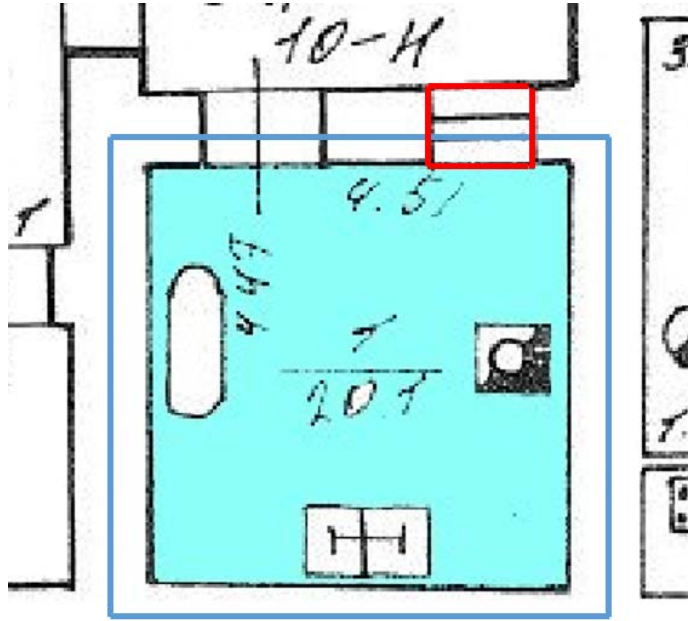
Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001244:10
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	2 996,5 (данные <a href="https://www.reformagkh.ru">https://www.reformagkh.ru</a> )
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1851
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	6
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение – по данным сайта Реформа ЖКХ ( <a href="https://www.reformagkh.ru">https://www.reformagkh.ru</a> )

## 2.3. Описание встроенного помещения.

### 2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, дом 20, литера А, помещение 10-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001244:115
Общая площадь, кв. м	20,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1 окно, направленность во двор.
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м	2,52 – по данным Протокола № 14 заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осматриваемых объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, (согласно визуального осмотра) <sup>1</sup>
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

<sup>1</sup> Внешних признаков наличия водоотведения, а также точек подключения, при осмотре не обнаружено.

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: оконный проем заложен. Внешние границы объекта 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 просп. Римского-Корсакова, наб. Крюкова канала, наб. канала Грибоедова и Лермонтовским просп.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: кафе «Арарат wine», «Щелкунчик», «Дедушка Хо», рестораны «Димлама», продуктовые магазины «Дикси», «Пятерочка», «Ароматный мир», школа № 232, Администрация МО Коломна, Главное управление МВД РФ, Исидоровская церковь, Никольский Морской собор, Никольский сад, 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 отличная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны просп. Римского-Корсакова.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,4 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,2 км до остановок общественного транспорта, «Лермонтовский проспект, 10», «Проспект Римского-Корсакова, 53», «Проспект Римского-Корсакова, 39». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 3, 27, 50, 100, маршрутного такси № К-2.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей







### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-84421950 от 08.07.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-5749/21-0-1 от 19.07.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 20, 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 охранной зоне (участок ООЗ (32)).

### 2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Подъездные пути и ближайшее окружение	Фасад здания с улицы
	
Фото 5	Фото 6

<p>Адресный указатель</p>	<p>Въезд во двор</p>
	
<p>Фото 7</p>	<p>Фото 8</p>
<p>Двор</p>	<p>Фасад здания со двора</p>
	
<p>Фото 9</p>	<p>Фото 10</p>
<p>Вход в помещение 10-Н</p>	<p>Вид помещения 10-Н</p>
	
<p>Фото 11</p>	<p>Фото 12</p>
<p>Вид помещения 10-Н</p>	<p>Вид помещения 10-Н</p>





Фото 13

Вид помещения 10-Н



Фото 14

Вид помещения 10-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещения от «19» ноября 2021 г.


1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, дом 20, литера А, помещение 10-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
10-Н	1 этаж	20,2	не используется	неудовлетворительное	отдельный со двора	+	+	-	-

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: оконный проем заложен. Внешние границы объекта не изменены.

Внешних признаков наличия водоснабжения и водоотведения, а также точек подключения при осмотре не обнаружено. В помещении проходят транзитные трубы

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Помощник специалиста-оценщика
ФИО	Тараканов А.В.
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru

<sup>1</sup> «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 заполненными дверными проемами; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытия; 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 перекрытия; 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 заполнений 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.



## 2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения производственно-складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Расположение на первом этаже;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Состояние помещения – неудовлетворительное;
5. Расположение на расстоянии 1,4 км от ст. м. «Садовая»;
6. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением<sup>2</sup>.

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

## 2.6 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	1 990 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	98 515
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 658 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	82 096
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 791 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 189 000

<sup>2</sup> Внешних признаков наличия водоотведения, а также точек подключения, при осмотре не обнаружено.

