

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

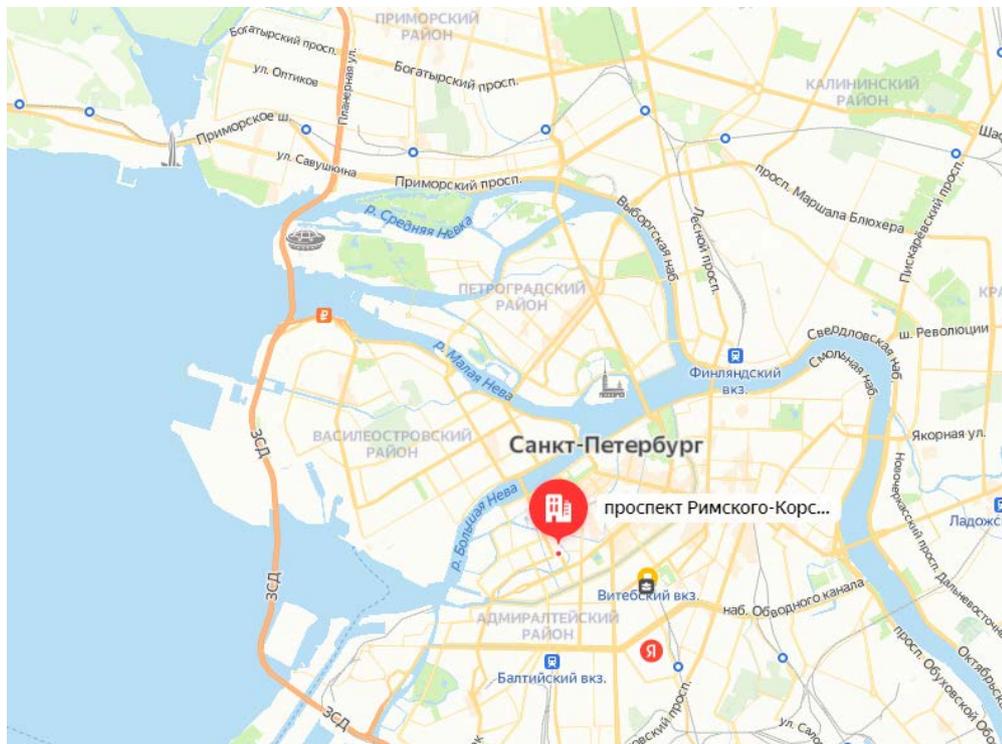
Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 31, литера А, помещение 11-Н

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 05.05.2022 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет <https://yandex.ru/>



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

## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки<sup>1</sup>

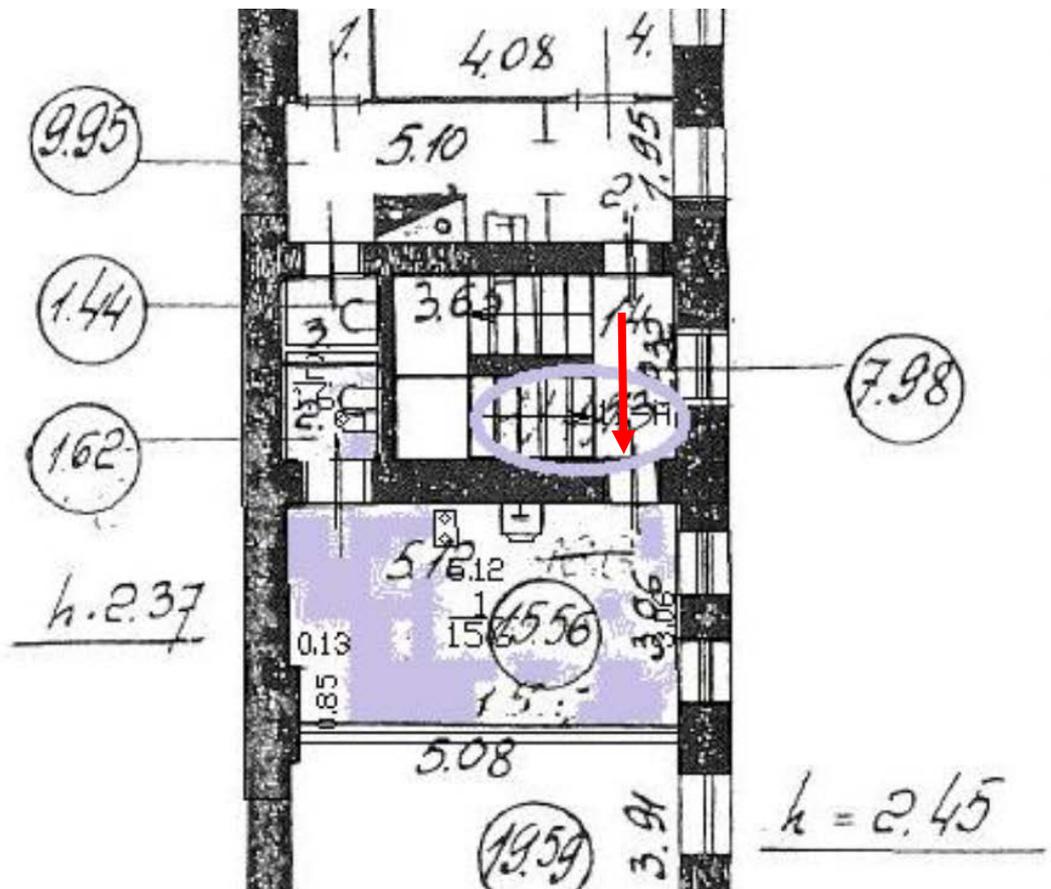
Кадастровый номер	78:32:0001250:2005
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1822 (согласно данным публичной кадастровой карты)
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001250:2312
Общая площадь, кв. м	17,2
Занимаемый объектом этаж	2 этаж
Высота помещения	2,37 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	простые двойные, ориентация – во двор
Вход	общий вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Наличие перепланировок	визуально перепланировки не выявлены
Текущее использование	не используется

План помещения

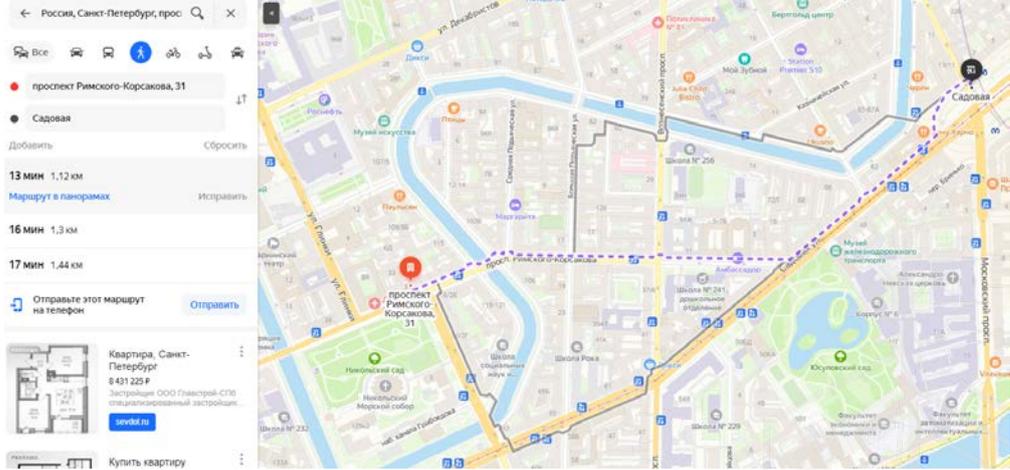


→ — вход в Объект оценки

<sup>1</sup> <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/112526/info/>; <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



### 2.3.2. 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 «красной» линии проспекта Римского-Корсакова. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (магазин «Продукты», ресторан «Berliner Паб», кондитерская «Хороший день» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилье, либо для размещения гостиниц, хостелов.</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>Объект оценки расположен в районе, насыщенном объектами культуры, искусства, памятниками архитектуры и местами прогулок петербуржцев и гостей города. В непосредственной близости расположены Никольский сад, Никольский Морской собор, старая и новая сцены Государственного академического Мариинского театра, Консерватория им. Римского-Корсакова и прочие объекты искусства и культуры. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных и общеобразовательных учреждений.</p>
<p>Расположение Объекта оценки</p>	<p>Объект оценки расположен на втором этаже здания, куда можно попасть через общий вход со двора.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки. Так же парковка возможна на близлежащих улицах.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков в локации Объекта оценки характеризуется как высокая.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Проспект Римского-Корсакова, 39» расположена на удалении около 200 метров, что составляет около 2-х минут пешком от Объекта оценки. Там курсируют следующие маршруты общественного транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Садовая» расположена в 13 минутах ходьбы от Объекта оценки, согласно данным Яндекс-карты.</p> 

### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 15 марта 2021г. № КУВИ-002/2021- 22755812 ограничения прав и обременений Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 22.03.2021 № 07-2272/21-0-1 объект, находящийся по адресу: г.Санкт-Петербург, муниципальный округ Адмиралтейский округ, проспект Римского-Корсакова, дом 31, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект оценки расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (участок ООЗ(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 № 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».

#### Фотографии объекта

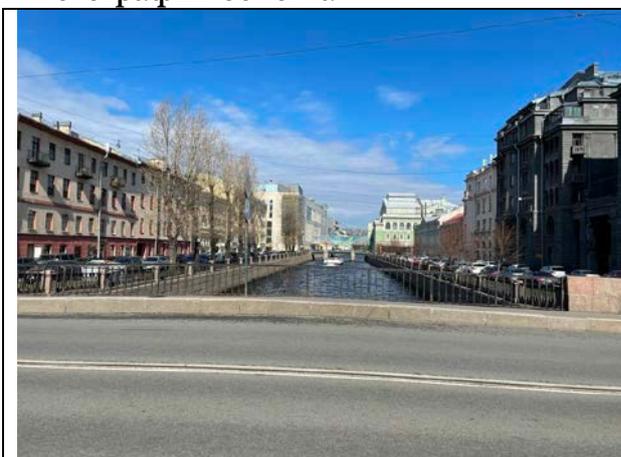


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная Крюкова канала)

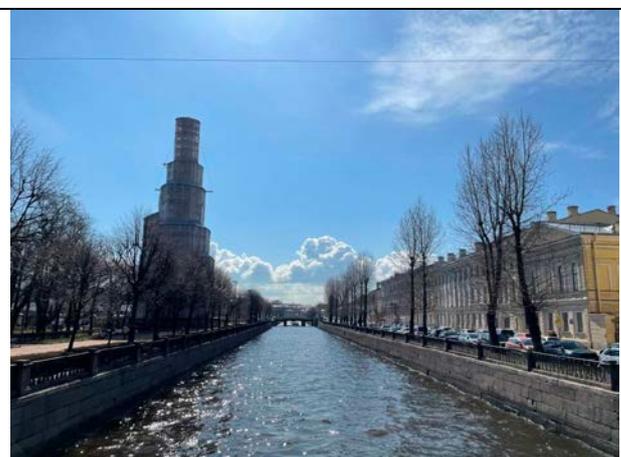


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная Крюкова канала)

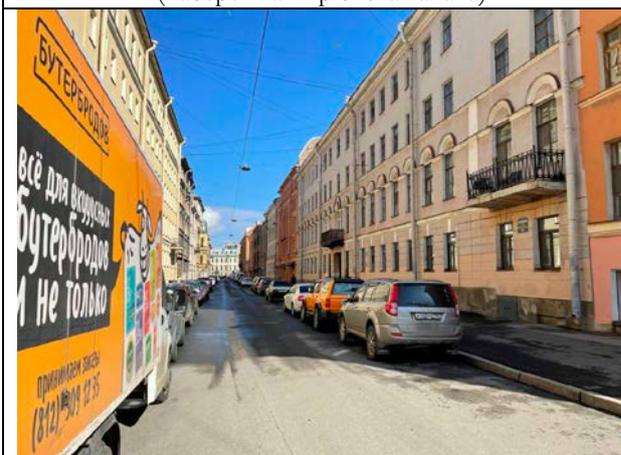


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки

(Средняя Польшеская улица)



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

(улица Глинки)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Римского- Корсакова)

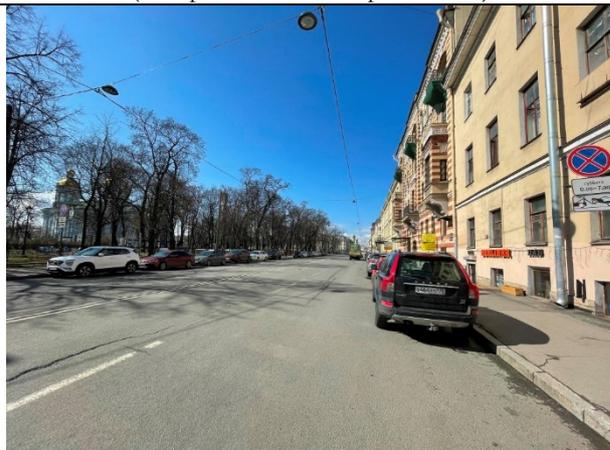


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Римского-Корсакова)

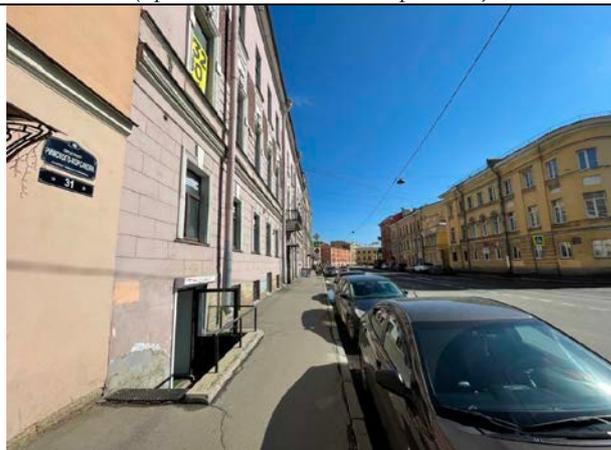


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Римского-Корсакова)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 13. Адрес Объекта оценки



Фото 14. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 16. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 17. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 18. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 19. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 20. Внутри дворовая территория Объекта оценки





Фото 21. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 22. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 23. Вид здания Объекта оценки



Фото 24. Вход в подъезд Объекта оценки



Фото 25. Лестничная клетка



Фото 26. Лестничная клетка



Фото 27. Лестничная клетка



Фото 28. Входная дверь

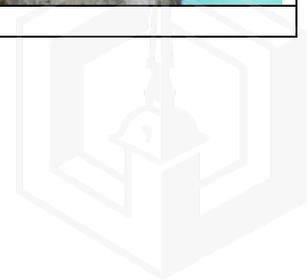




Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



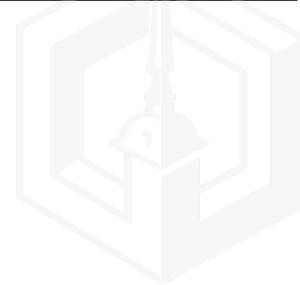
Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки



## 2.3.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 26 «апреля» 2022 года

Адрес объекта:

Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 31, литера. А, помещение 11-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001250:2312	17,2	этаж №2	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется;
- Визуально перепланировки не выявлены.

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 11-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга, на проспекте Римского-Корсакова в доме №31, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – второй, площадь составляет 17,2 кв. м. Вход в помещение осуществляется через общий вход со двора (парадная жилого дома). Состояние по результату осмотра – удовлетворительное. Объект инженерно обеспечен.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной» линии проспекта Римского-Корсакова. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (магазин «Продукты», ресторан «Berliner Паб», кондитерская «Хороший день» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов. Район локального местоположения Объекта характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- Объект оценки расположен в районе, насыщенном объектами культуры, искусства, памятниками архитектуры и местами прогулок петербуржцев и гостей города. В непосредственной близости расположены Никольский сад, Никольский Морской собор, старая и новая сцены Государственного академического Марининского театра, Консерватория им. Римского-Корсакова и прочие объекты искусства и культуры. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных и общеобразовательных учреждений.

Вышесказанное, а именно локальное местоположение, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного (универсального) назначения.

### 4. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>3 100 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	180 233
Диапазон стоимости, руб.	2 790 000 – 3 410 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 583 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	150 194

