Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 51, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 62,6 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001248:1383, 1 этаж; нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 51, литера А, помещение 9-Н, общая площадь 67,4 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001248:1391, цокольный этаж; нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 51, литера А, помещение 15-Н, общая площадь 6,3 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001248:1332, 1 этаж

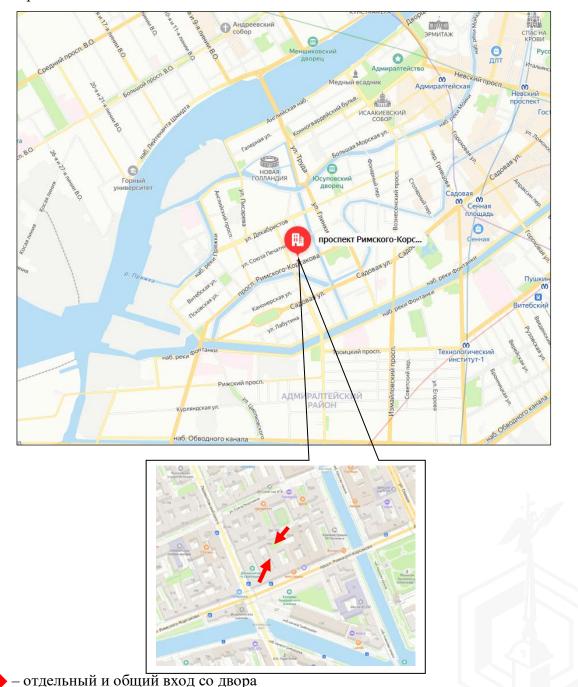
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 08.09.2022.
- 1.2. Оцениваемые права право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 51, литера А, пом. 6-H, 9-H и 15-H.

2.1. Карта местоположения объекта:



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания		
Тип здания	И Многоквартирный дом	
Кадастровый номер	78:32:0001248:1009	
Материал	Кирпичный	
Общая площадь, кв. м	4 286,4 (данные https://pkk.rosreestr.ru)	
Состояние по осмотру	Нормальное	
Год постройки	1917	
Год последнего капитального ремонта	н/д	
Этажность (в том числе подземная)	6	
Наличие подвала/цоколя	цоколь	
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-	
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение— по данным сайта Реформа ЖКХ (https://www.reformagkh.ru)	

2.3. Описание встроенного помещения.

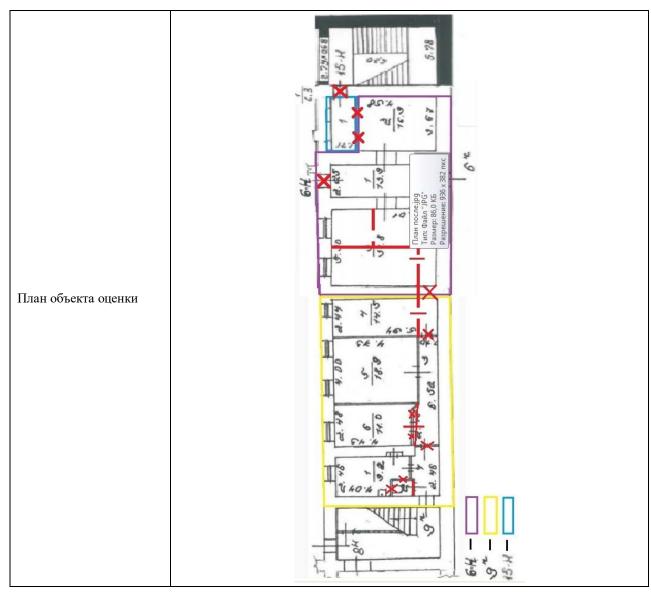
2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта Встроенное помещение Местоположение г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 51, литера А¹ Номер помещения 6-H 9-H 15-H Кадастровый номер 78:32:0001248:1383 78:32:0001248:1391 78:32:0001248:1332 объекта Общая площадь, кв. м 62,6 67,4 6,3 Занимаемый объектом 1 этаж Цокольный этаж 1 этаж этаж или этажи Удовлетворительное (45,7 кв. м) Состояние Удовлетворительное Неудовлетворительное Неудовлетворительное (16,9 кв. м) Окна (количество, 7 окон, направленность во двор направленность) Вход 2 отдельных со двора (1 заложен) и 2 общих со двора (1 заложен)

¹ Согласно п. 2.1 распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2181-РЗ от 30.08.2022 способ приватизации Объектов: продажа государственного имущества на аукционе единым лотом. Кроме того, при проведении визуального осмотра были выявлены перепланировки, в результате которых помещения 6-Н, 9-Н и 15-Н объединены и фактически представляют собой единое помещение с отдельным и общим входом со двора. В связи с чем оцениваемые помещения рассматриваются как единый объект недвижимости, который будет реализовываться единым лотом. Отсюда следует, что объект оценки представляет собой нежилые помещения общей площадью 136,3 кв. м, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 51, литера А, помещения 6-Н, 9-Н и 15-Н

Высота пол – потолок, м	Около 2,7 – согласно визуальному осмотру	2,7 - согласно Протоколу № 14 заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осмотренных объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге от 18.11.2020	3,71 - согласно Протоколу № 14 заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осмотренных объектов нежилого фонда в Санкт- Петербурге от 18.11.2020	
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация и теплоснабжение (согласно визуальному осмотру). В помещении проходят транзитные трубы			
Текущее использование	Billey and Billey & Chile	Не используется	194119111111111111111111111111111111111	
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена			
		ия визуального осмотра выя В помещении 6-Н:		
	1. Заложение дверного проема в части помещения № 1;			
	 Демонтаж разграничительной перегородки в части помещения № 2 между помещениями 6-Н и 15-Н, в следствии чего данные помещения были объединены; 			
	3. Монтаж разграничительных перегородок с дверными проемами в части помещения № 3, в результате чего были образованы новые помещения;			
	 Демонтаж части стены в части помещения № 3 между помещениями 6-Н и 9-Н, в результате чего данные помещения были объединены. 			
	В помещении 9-Н:			
	 Демонтаж части помещения № 2, в результате чего площадь части помещения № 1 была увеличена; 			
Данные о	2. Заложение дверного проема между частями помещения № 2 и № 7;			
перепланировках	3. Демонтаж разграничительной перегородки с дверным проемом между частями помещения № 7 и № 3, № 3 и № 4;			
	4. Демонтаж разграничительной перегородки с дверным проемом между частью помещения № 6 и № 3;			
	 Монтаж разграничительной перегородки с дверным проемом между частью помещения № 6 и № 3; 			
	 Монтаж разграничительной перегородки с дверным проемом в части помещения № 4, в результате чего, были образованы новые помещения; 			
	 Демонтаж части стены в части помещения № 4 между помещениями 6-Н и 9-Н, в результате чего данные помещения были объединены. 			
	• •	В помещении 15-Н:		
	1. Заложение дверного	проема в части помещения	№ 1;	
	 Демонтаж разграничительной перегородки в части помещения № 1 между помещениями 6-Н и 15-Н, в следствии чего данные помещения были объединены 			





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 расположено в квартале, ограниченном пр. Римского-Корсакова, ул. Союза Печатников, наб. Крюкова канала и Лермонтовским просп.			
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Никольский Морской собор, школа № 232, гимназия, детские сады №№ 6, 39, Хоровое училище им. М.И. Глинки, детская больница № 17, рестораны: «Щелкунчик», «Арго», «Чито Гврито», «У Гагика», «Чача&Пури» и пр.			
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице и во дворе			
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная			
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны просп. Римского-Корсакова и со стороны ул. Союза Печатников.			
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,5 км до ст. м. «Садовая»			

ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,1 км до остановки общественного транспорта «Проспект Римского-Корсакова, 53». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобусов №№ 2, 3, 27, 50, 100
Условия для погрузочно- разгрузочных работ	Есть возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объекты недвижимости от 25.07.2022, на помещения 6-H, 9-H, 15-H зарегистрированы обременения: прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости.

Согласно справке КГИОП № 07-10176/21-0-1 от 21.12.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 51, литера A на основании Приказа 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.

В соответствии с Письмом МЧС по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-1458 от 24.01.2022 объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 51, литера А, помещение 9-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

2.3.4. Фотографии объекта:



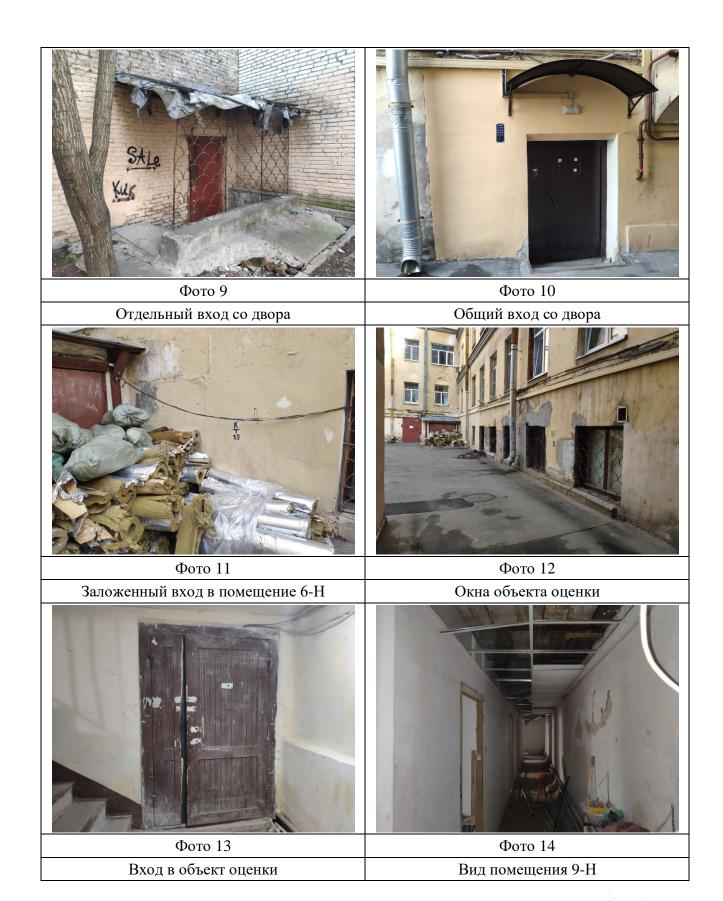




Фасад здания со двора



Фасад здания со двора









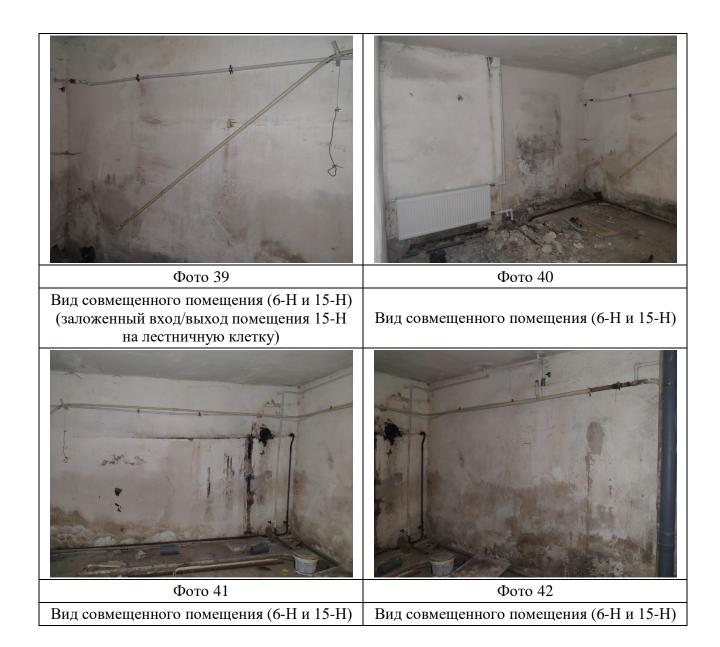














Акт контрольного осмотра помещений от «08» сентября 2022 г.

1. Адрес объектов: г. Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, д. 51, лит А, пом. 6-Н, 9-Н и 15-Н

2. Данные о помещениях:

Nº2 nom.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние1	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
				Cocioninic		Эл.	От.	Вод.	Кан.
6-Н	цокольный	62,6	не используется	удовлетворительное (45,7 кв. м.) неудовлетворительное (16,9 кв. м.)	отдельный со двора	+	+	+	+
9-н	первый этаж	67,4	не используется удовлетворительное к		общий со двора	•	+	+	+
15-H	первый этаж	6,3	не используется	неудовлетворительное	общий со двора		+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки.

В помещении 6-Н:

- 1. Заложение дверного проема в части помещения № 1;
- Демонтаж разграничительной перегородки в части помещения № 2 между помещениями 6-Н и 15-Н, в следствии чего данные помещения были объединены;
- Монтаж разграничительных перегородок с дверными проемами в части помещения № 3, в результате чего были образованы новые помещения;
- Демонтаж части стены в части помещения № 3 между помещениями 6-Н и 9-Н, в результате чего данные помещения были объединены.

В помещении 9-Н:

- 1. Демонтаж части помещения № 2, в результате чего площадь части помещения № 1 была увеличена;
- 2. Заложение дверного проема между частями помещения № 2 и № 7;
- Демонтаж разграничительной перегородки с дверным проемом между частями помещения № 7 и № 3. № 3 и № 4;
- Демонтаж разграничительной перегородки с дверным проемом между частью помещения № 6 и № 3:
- 5. Монтаж разграничительной перегородки с дверным проемом между частью помещения № 6 и № 3;

^{1 «}Евростандарт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественным электротехническим, санитарин-техническим, пожарно-техническим и окранным оборудованием, истемами вентиляции и(или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
«Отменное» — объект межилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного

[«]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 и использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделям (волосьные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царалиные, отдельные моне повреждения к покрытий стен и полов).
«Удельятворительное» — объект нежилого фонда пригоден и использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранивые с помощью

турным посметического ремонта (мелки трещины в конструкцикх, местые нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытки и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытки; следы протечек и ржавые пятьа на площади до 20% поверхности потолка и стен, окрасочный слой растрескался, потеммен и загрязнился, имеет отслоения и вадутия; 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, устранивые только с помощью аначитального ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и жалитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стем, следы постоянных протечек на площади более 20% потолья и стем, промераание и продувание через стыки панелей; материая пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

[«]Под чистовую отделжу» - сюда входят работы по зачистке и шпаклевка стен, штукатурка, заливка и выравнивание полов, разводка электропроводки с установко розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до очетчиков, без установки сантехнического оборудования.

[«]Без отделжи» – разводна 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.

- Монтаж разграничительной перегородки с дверным проемом в части помещения № 4, в результате чего, были образованы новые помещения;
- Демонтаж части стены в части помещения № 4 между помещениями 6-Н и 9-Н, в результате чего данные помещения были объединены.

В помещении 15-Н:

- 1. Заложение дверного проема в части помещения № 1;
- Демонтаж разграничительной перегородки в части помещения № 1 между помещениями 6-Н и 15-Н, в следствии чего данные помещения были объединены

Внешние границы объектов не изменены. В помещениях проходят транзитные трубы.

	Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист департамента оценки	
ФИО	Задимидько А.В.	
Подпись	Japunel	
Контакты	Эадину телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru	



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения офисного назначения:

- 1. Доступность автомобильным транспортом нормальная;
- 2. Расположение на цокольном и 1 этаже многоквартирного дома;
- 3. Вход в помещения -2 отдельных со двора (1 заложен) и 2 общих со двора (1 заложен);
- 4. Кабинетная планировка;
- 5. Состояние помещения удовлетворительное (113,1 кв. м.), неудовлетворительное (23,2 кв. м);
- 6. Расположение на расстоянии 1,5 км от ст. м. «Садовая»;
- 7. Объект обеспечен электроснабжением, водоснабжением, канализацией и теплоснабжением.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения офисного назначения.

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки					
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	12 060 000				
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	88 481				
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	10 050 000				
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	73 734				
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта					
оценки					
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	10 854 000				
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	13 266 000				

В том числе:

№	Номер помещения	Площадь, кв.м	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС
1	6-H	62,6	5 538 929	4 615 774
2	9-H	67,4	5 963 639	4 969 699
3	15-H	6,3	557 432	464 527