

**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**

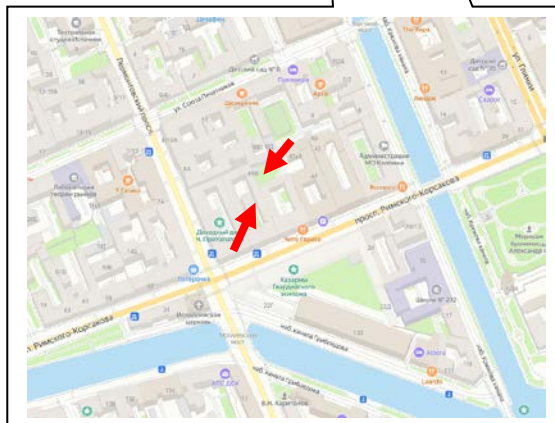
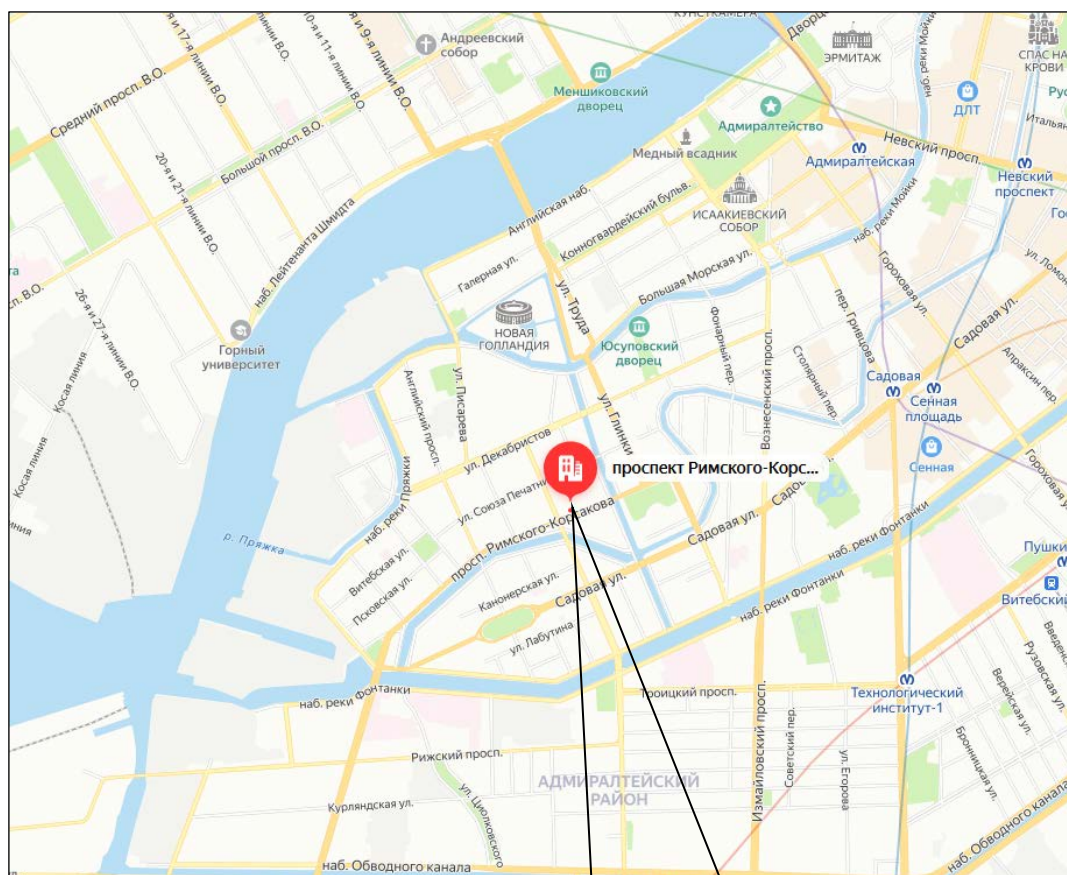
**1. Данные об отчете.**

- 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-Н, 9-Н и 15-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



**→** – отдельный и общий вход со двора



## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001248:1009
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	4 286,4 (данные <a href="https://pkk.rosreestr.ru">https://pkk.rosreestr.ru</a> )
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 ( <a href="https://www.reformagkh.ru">https://www.reformagkh.ru</a> )

## 2.3. Описание встроенного помещения.

### 2.3.1. Общие характеристики помещения:

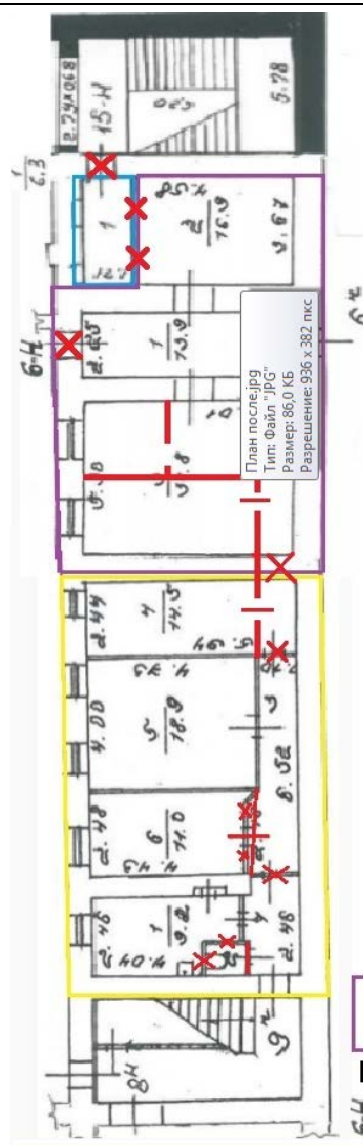
Вид объекта	Встроенное помещение		
	Местоположение	г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 51, литера А <sup>1</sup>	
Номер помещения	6-Н	9-Н	15-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001248:1383	78:32:0001248:1391	78:32:0001248:1332
Общая площадь, кв. м	62,6	67,4	6,3
Занимаемый объектом этаж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

<sup>1</sup> 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	Не используется		
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена		
Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки.</p> <p>В помещении 6-Н:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Заложение дверного проема в части помещения № 1;</li> <li>2. Демонтаж разграничительной перегородки в части помещения № 2 между помещениями 6-Н и 15-Н, в следствии чего данные помещения были объединены;</li> <li>3. Монтаж разграничительных перегородок с дверными проемами в части помещения № 3, в результате чего были образованы новые помещения;</li> <li>4. Демонтаж части стены в части помещения № 3 между помещениями 6-Н и 9-Н, в результате чего данные помещения были объединены.</li> </ol> <p>В помещении 9-Н:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Демонтаж части помещения № 2, в результате чего площадь части помещения № 1 была увеличена;</li> <li>2. Заложение дверного проема между частями помещения № 2 и № 7;</li> <li>3. Демонтаж разграничительной перегородки с дверным проемом между частями помещения № 7 и № 3, № 3 и № 4;</li> <li>4. Демонтаж разграничительной перегородки с дверным проемом между частью помещения № 6 и № 3;</li> <li>5. Монтаж разграничительной перегородки с дверным проемом между частью помещения № 6 и № 3;</li> <li>6. Монтаж разграничительной перегородки с дверным проемом в части помещения № 4, в результате чего, были образованы новые помещения;</li> <li>7. Демонтаж части стены в части помещения № 4 между помещениями 6-Н и 9-Н, в результате чего данные помещения были объединены.</li> </ol> <p>В помещении 15-Н:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Заложение дверного проема в части помещения № 1;</li> <li>2. Демонтаж разграничительной перегородки в части помещения № 1 между помещениями 6-Н и 15-Н, в следствии чего данные помещения были объединены</li> </ol>		



План объекта оценки



2.3.2. Описание локального окружения:

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки расположено в квартале, ограниченном пр. Римского-Корсакова, ул. Союза Печатников, наб. Крюкова канала и Лермонтовским просп.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)</p>	<p>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&amp;Пури» и пр.</p>
<p>Наличие парковки (организованная/неорганизованная)</p>	<p>Парковка неорганизованная на улице и во дворе возле здания, где расположен объект оценки</p>
<p>Транспортная доступность, в т.ч.</p>	<p>Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная</p>
<p>удобство подъезда к объекту</p>	<p>Подъезд к объекту оценки возможен со стороны просп. Римского-Корсакова и со стороны ул. Союза Печатников.</p>
<p>удаленность от ближайшей станции метро, км.</p>	<p>1,5 км до ст. м. «Садовая»</p>



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-Н, 9-Н, 15-Н 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 А 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:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение





Фото 3

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 4

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 5

Фасад здания



Фото 6

Адресный указатель



Фото 7

Фасад здания со двора



Фото 8

Фасад здания со двора







Фото 9

Отдельный вход со двора



Фото 10

Общий вход со двора



Фото 11

Заложенный вход в помещение 6-Н



Фото 12

Окна объекта оценки



Фото 13

Вход в объект оценки



Фото 14

Вид помещения 9-Н







Фото 15

Вид помещения 9-Н



Фото 16

Вид помещения 9-Н



Фото 17

Вид помещения 9-Н



Фото 18

Вид помещения 9-Н



Фото 19

Вид помещения 9-Н



Фото 20

Вид помещения 9-Н







Фото 21

Вид помещения 9-Н



Фото 22

Вид помещения 9-Н



Фото 23

Вид помещения 9-Н



Фото 24

Вид помещения 9-Н



Фото 25

Вид помещения 9-Н

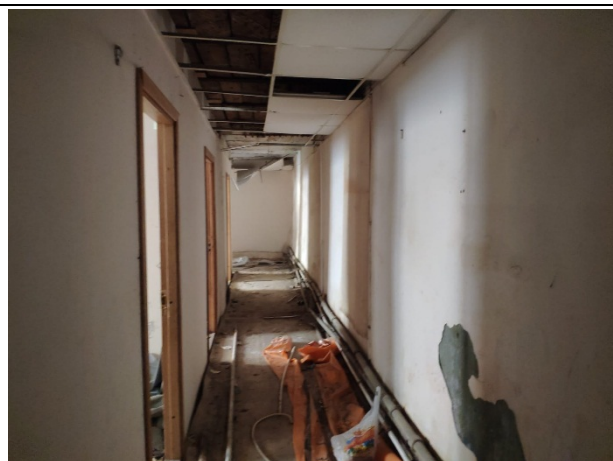


Фото 26

Вид помещения 9-Н





Фото 27

Вид помещения 6-Н



Фото 28

Вид помещения 6-Н



Фото 29

Вид помещения 6-Н



Фото 30

Вид помещения 6-Н



Фото 31

Вид помещения 6-Н



Фото 32

Вид помещения 6-Н





	
<p align="center"><b>Фото 33</b></p>	<p align="center"><b>Фото 34</b></p>
<p align="center"><b>Вид помещения 6-Н</b></p>	<p align="center"><b>Вид помещения 6-Н</b></p>
	
<p align="center"><b>Фото 35</b></p>	<p align="center"><b>Фото 36</b></p>
<p align="center"><b>Вид помещения 6-Н (заложенный вход/выход со двора)</b></p>	<p align="center"><b>Вид совмещенного помещения (6-Н и 15-Н)</b></p>
	
<p align="center"><b>Фото 37</b></p>	<p align="center"><b>Фото 38</b></p>
<p align="center"><b>Вид совмещенного помещения (6-Н и 15-Н)</b></p>	<p align="center"><b>Вид совмещенного помещения (6-Н и 15-Н)</b></p>





Фото 39

Вид совмещенного помещения (6-Н и 15-Н)  
(заложный вход/выход помещения 15-Н  
на лестничную клетку)



Фото 40

Вид совмещенного помещения (6-Н и 15-Н)



Фото 41

Вид совмещенного помещения (6-Н и 15-Н)



Фото 42

Вид совмещенного помещения (6-Н и 15-Н)





## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### 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:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						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	общий со двора	-	+	+	+
15-Н	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;
2. 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;
4. 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;
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;
5. Монтаж разграничительной перегородки с дверным проемом между частью помещения № 6 и № 3;

<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 заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; 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 перекрытий; 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 заполнения 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.



5. Монтаж разграничительной перегородки с дверным проемом в части помещения № 4, в результате чего, были образованы новые помещения;
6. 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;
2. 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	
Контакты	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:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
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
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	
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-Н	62,6	5 538 929	4 615 774
2	9-Н	67,4	5 963 639	4 969 699
3	15-Н	6,3	557 432	464 527

