

# КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ)

**Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 8/18, литера А, помещение 14-Н, общая площадь 77,9 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001151:1353, 1 этаж**

## 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 22.12.2022;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилое помещение – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

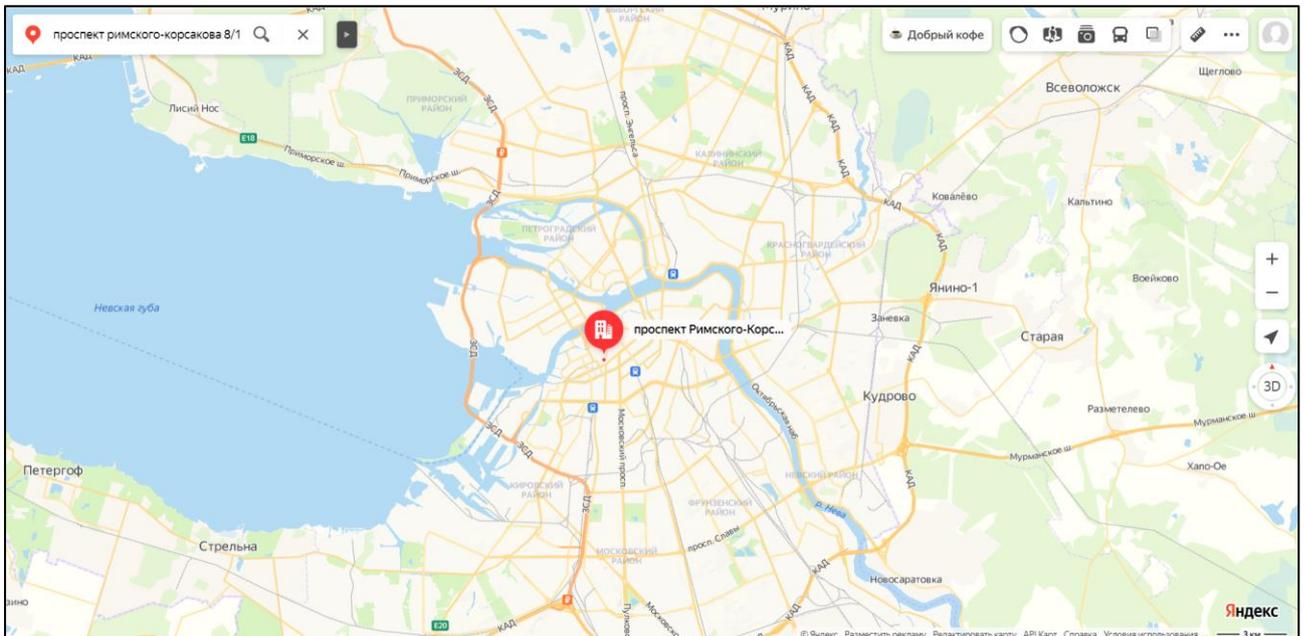


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

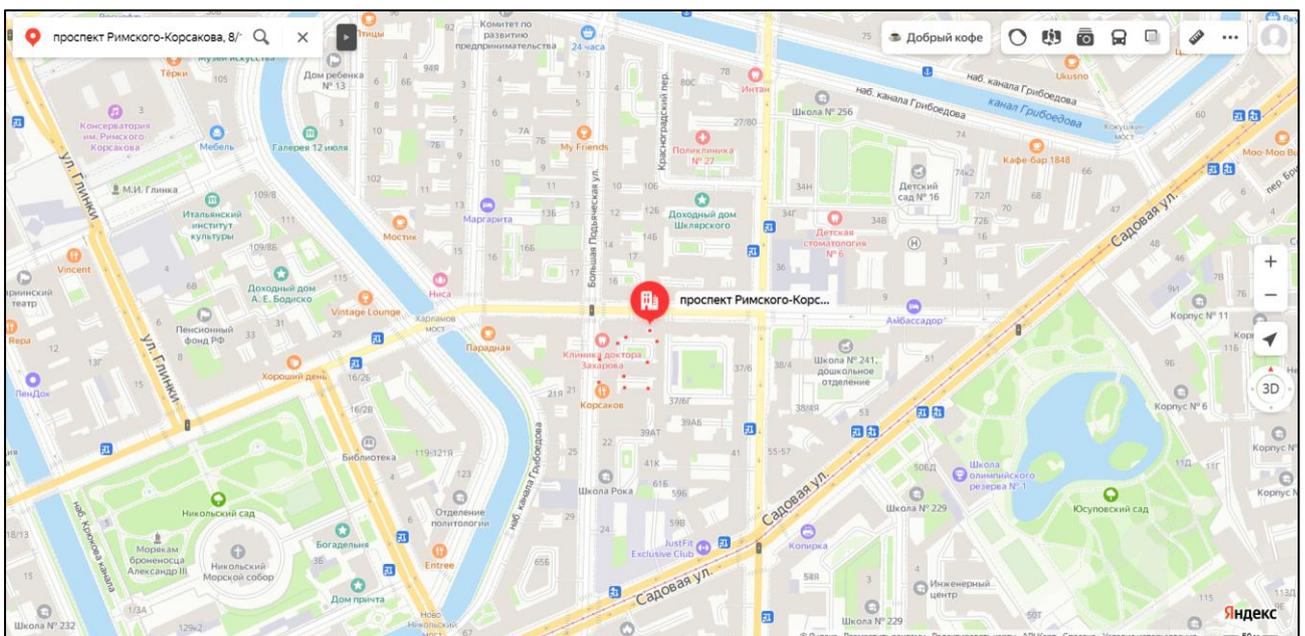


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 14-Н

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 8/18, литера А, помещение 14-Н	
Площадь помещения	77,9 кв. м
Кадастровый номер	78:32:0001151:1353
Кадастровая стоимость, руб.	8 042 138,3
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	197 416,52
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	107 272,2
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	Этаж № 1
Высота помещения	2,89
Вид права	Собственность 78:32:0001151:1353-78/030/2017-1 20.01.2017 10:07:20
Вход	Отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации.
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: перегородка между ч.п.2 и ч.п.3 демонтирована; перегородка между ч.п.2 и ч.п.4 частично демонтирована, в ч.п.2 установлена новая перегородка; оконный проем в ч.п.6 зашит.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

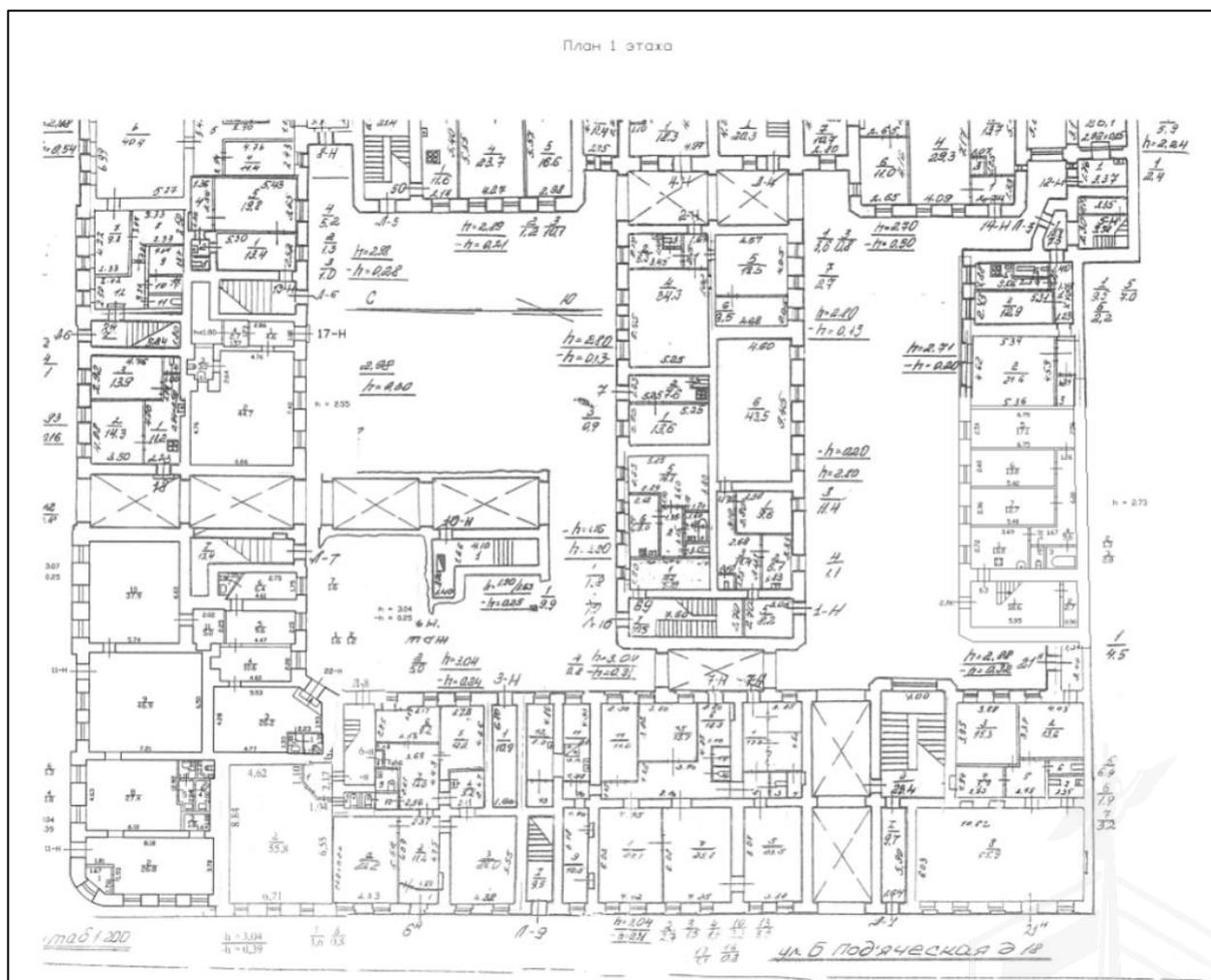


Рисунок 3. Расположение пом. 14-Н на плане 1 этажа здания

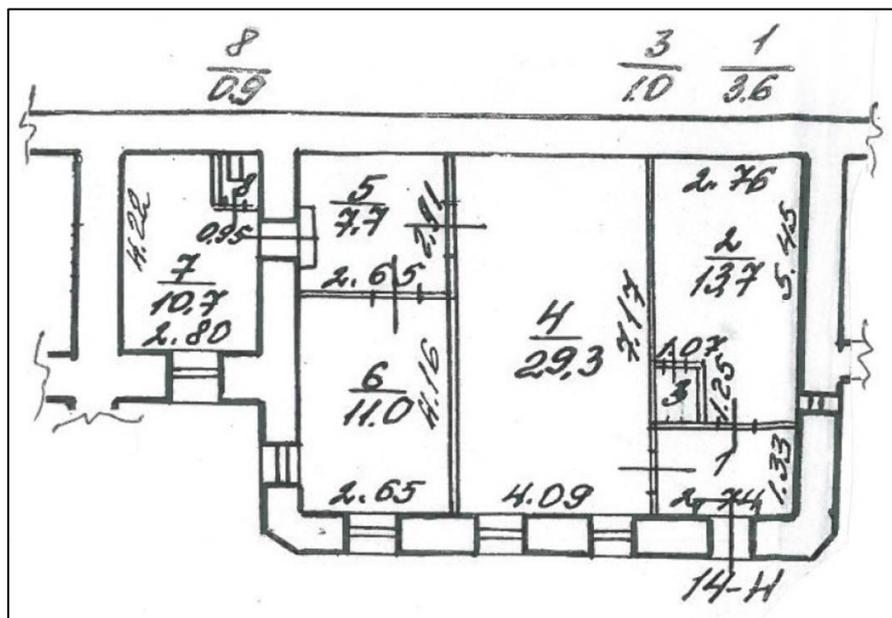


Рисунок 4. План помещения 14-Н

Помещение		действия ...
Дата обновления информации: 02.04.2021		
<b>Общая информация</b>		
Вид объекта недвижимости	Помещение	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:32:0001151:1353	
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012	
Форма собственности	Государственная субъекта РФ	
<b>Характеристики объекта</b>		
Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 8/18, литера А, помещение 14-Н	
Площадь, кв.м	77.9	
Назначение	Нежилое	
Этаж	1	
<b>Сведения о кадастровой стоимости</b>		
Кадастровая стоимость (руб)	8042138.30	
Дата определения	01.01.2018	
Дата внесения	09.01.2019	
<b>Ранее присвоенные номера</b>		
Кадастровый номер	78:1151:1:2:13	
<b>Сведения о правах и ограничениях (обременениях)</b>		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:32:0001151:1353-78/030/2017-1 от 20.01.2017	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78:32:0001151:1353-78/030/2017-2 отсутствует	

Рисунок 5. Справочная информация по Объекту оценки.



### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Адмиралтейском районе г. Санкт-Петербурга.

#### Характер окружения

Объект оценки расположен в центральной части г. Санкт-Петербург. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки с многоквартирными домами, торговыми центрами, аптеками, кафе, объектами культурного наследия. Ближайшие объекты социальной инфраструктуры – детский сад № 16, дошкольное отделение Школы № 241, школа № 229, школа № 256, школа олимпийского резерва № 1, поликлиника № 27, детская стоматология № 6, Никольский морской собор, Юсуповский сад. На расстоянии 220 м. (3 мин. ходьбы пешком) от Объекта оценки находится Харламов мост.

Вход в помещение осуществляется через отдельный со двора.



Рисунок 6. Расположение подходов к помещению

#### Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали – проспекта Римского-Корсакова, Вознесенского проспекта, а также улицы Большой Подьяческой. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая».

Ближайшая станция метро «Садовая» располагается в 9 минутах (740 м.) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта («Вознесенский проспект») расположена на расстоянии 140 м (1 минута ходьбы пешком) от Объекта оценки (маршрутка № К-350).

### 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 06.09.2021г. № КУВИ-002/2021-117809826 зарегистрированы ограничения (обременения) прав на оцениваемые объекты по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 8/18, литера А, помещение 14-Н:

Вид: прочие ограничения и обременения объекта недвижимости;

Дата государственной регистрации: 20.01.2017 10:07:21;

Номер государственной регистрации: 78:32:0001151:1353-78/030/2017-2;

Основание государственной регистрации: Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность», № 15, выдан 20.02.2001.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-1348/21-0-1 от 15.02.2021 г. объект,

расположенный по адресу: 190068, г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 8/18, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом В.И. Бурды».

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.

Согласно Распоряжению КИО, г. Санкт-Петербурга № 2559-РЗ от 01.11.2021 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, д. 8/18, литера А, пом. 14-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом В.И. Бурды», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».



## 2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 2 – Окна Объекта оценки



Фото № 3 – Отдельный вход со двора и окна объекта



Фото № 4 – Адресный указатель



Фото № 5 – Внутреннее состояние



Фото № 6 – Внутреннее состояние





Фото № 7 – Внутреннее состояние



Фото № 8 – Внутреннее состояние



Фото № 9 – Внутреннее состояние



Фото № 10 – Внутреннее состояние



Фото № 11 – Внутреннее состояние

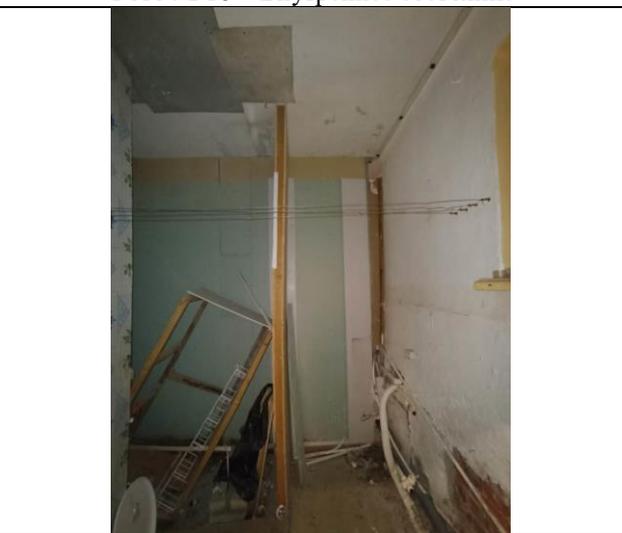


Фото № 12 – Внутреннее состояние





Фото № 13 – Внутреннее состояние



Фото № 14 – Внутреннее состояние



Фото № 15 – Внутреннее состояние



Фото № 16 – Внутреннее состояние



## АКТ

**контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 8/18, литера А, помещение 14-Н**

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 8/18, литера А, помещение 14-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 8/18, литера А, помещение 14-Н, общая площадь 77,9 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001151:1353, 1 этаж
Общая площадь, кв.м.	77,9
Этаж	1
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 22.12.2022, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Объект оценки имеет отдельный вход со двора. В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. Визуально выявлены перепланировки: перегородка между ч.п.2 и ч.п.3 демонтирована; перегородка между ч.п.2 и ч.п.4 частично демонтирована, в ч.п.2 установлена новая перегородка; оконный проем в ч.п.6 зашит. Общее состояние удовлетворительное.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	22.12.2022



### 3. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

На основании предоставленных документов Заказчиком, а также принимая во внимание анализ мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является его использование в качестве объекта недвижимого имущества помещения свободного назначения (например, офис, бытовые услуги и пр.) после проведения косметического ремонта.

### 4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В связи с тем, что 21.09.2022 была объявлена частичная мобилизация указом Президента РФ от 21.09.2022 N 647 "Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации", оценка проводится в условиях неопределенности, поскольку данная ситуация может оказывать влияние на экономику страны и на рынок недвижимости в частности.

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС округленно
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 8/18, литера А, помещение 14-Н, общая площадь 77,9 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001151:1353, 1 этаж	58 194	4 530 000	69 782	5 436 000
<b>Итого:</b>	<b>58 194</b>	<b>4 530 000</b>	<b>69 782</b>	<b>5 436 000</b>

