

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом  
109-111, литера А, помещение 4-Н, площадь 91 кв.м., кадастровый номер  
78:32:0001077:1312, цокольный этаж**

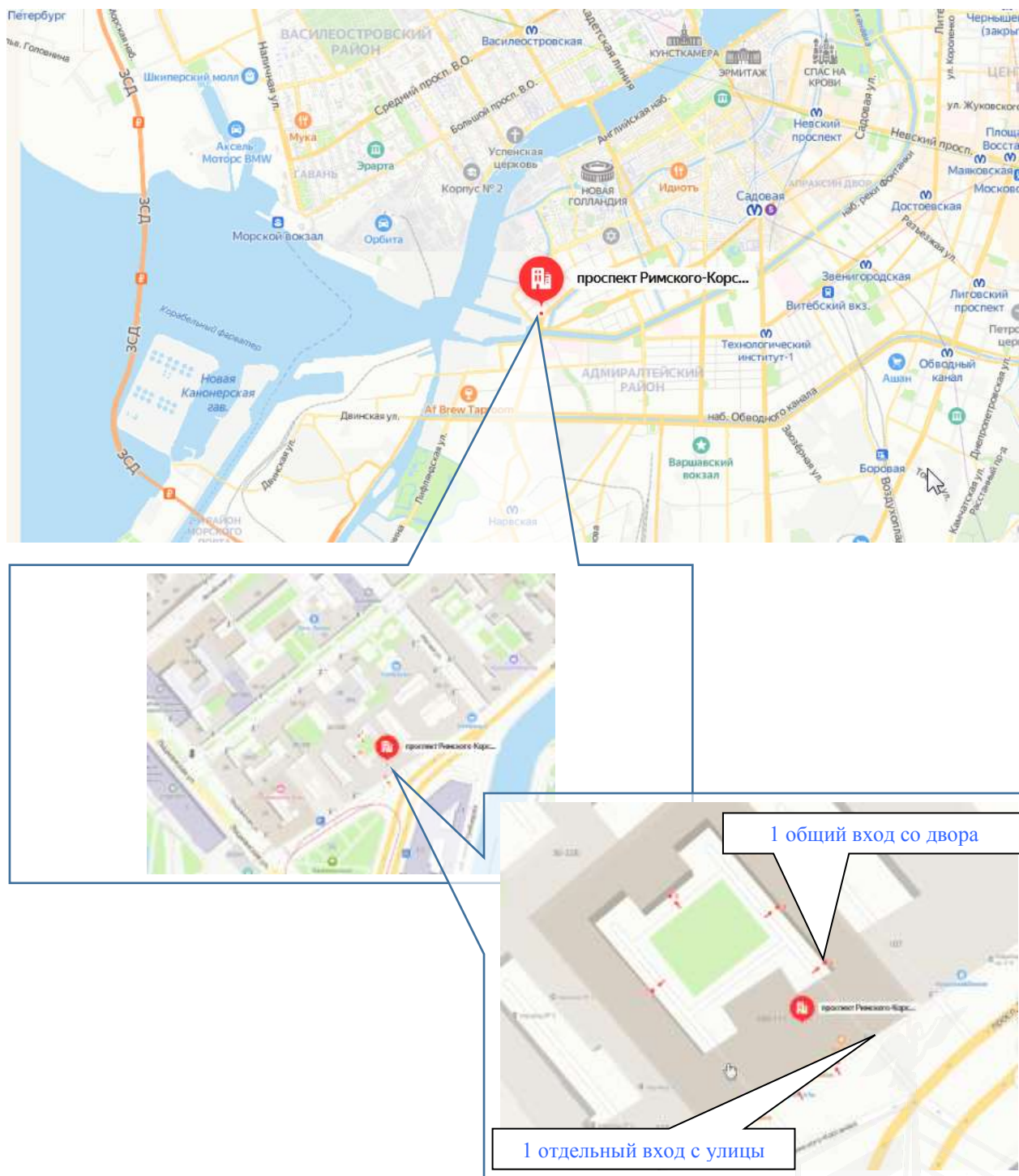
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 15.03.2023.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

- 2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



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

Тип здания	Здание (Многоквартирный дом). Год постройки: 1913. Год проведения последнего капитального ремонта: -
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	4
Наличие подвала	н/д
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

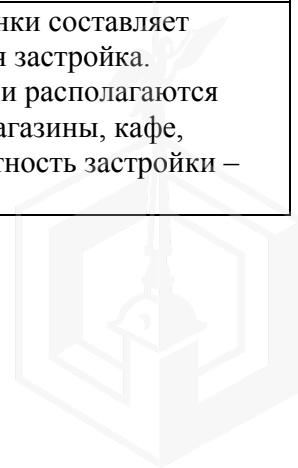
## 2.3. Описание встроенного помещения:

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0001077:1312
Общая площадь, кв. м	91
Полезная площадь, кв. м.	91
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж, заглубление 0,03 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Во двор и на улицу – 6 окон – стандартные
Вход (Отдельный /общий с жилыми / нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	1 отдельный вход с улицы, 1 общий вход со двора. Доступ во двор через арку, ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	3,80 м
Инженерные коммуникации	В здании: инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена.
Дополнительные сведения	Во время проведения визуального осмотра, было выявлено, что доступ к объекту можно характеризовать как ограниченный.

### 2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и нежилые помещения
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение объекта оценки составляет преимущественно жилая застройка. В ближайшем окружении располагаются школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, аптеки. Плотность застройки – высокая.



Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Дом, в котором находится оцениваемое помещение, расположен на 1 линии. Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)	Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Адмиралтейском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – Псковской ул.,</li> <li>▪ с юга – пр. Римского-Корсакова,</li> <li>▪ с востока – Мясной ул.,</li> <li>▪ с запада – Лоцманской ул.</li> </ul> Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». По ближайшей магистрали (Садовая ул.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Балтийская» расположена на расстоянии ≈ 2,07 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по пр. Римского-Корсакова
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки

### 2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

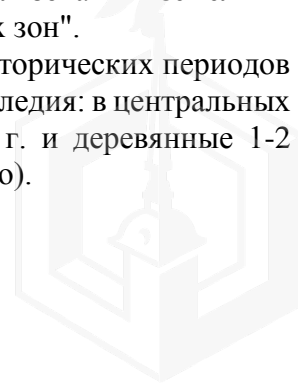
А) Обременение договором аренды – отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(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 N 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).



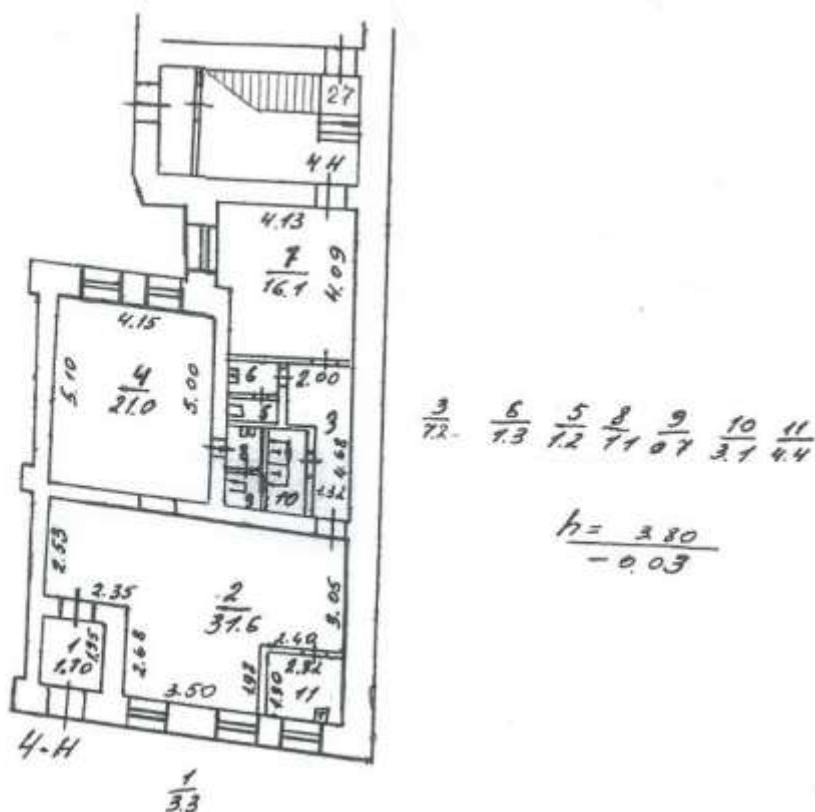
В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах 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".

Выявленные ограничения (обременения) права:

- обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры;

- обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

### 2.3.4. План объекта





### 2.3.5. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

**Общий вид здания, в котором расположен Объект оценки, придомовой территории и ближайшего окружения**



Фото 1. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, с улицы



Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, со двора

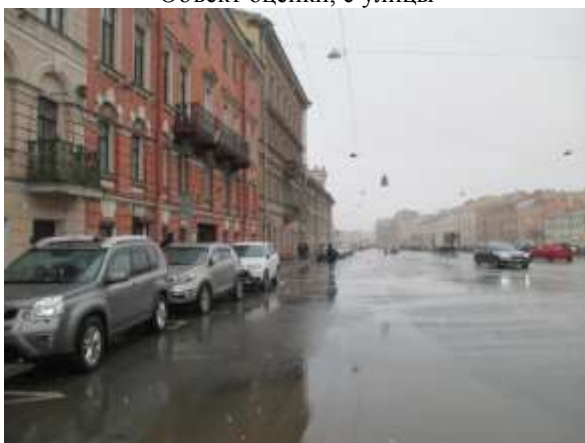


Фото 3. Ближайшее окружение



Фото 4. Табличка с номером дома



Фото 5. Дворовая территория



Фото 6. Дворовая территория



**Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов**



Фото 7. Отдельный вход с улицы и окна Объекта оценки



Фото 8. Отдельный вход с улицы Объекта оценки



Фото 9. Окна Объекта оценки, во двор



Фото 10. Общий вход со двора



Фото 11. Доступ. ЛК Объекта оценки



Фото 12. Вход Объекта оценки





Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.



Фото 16.



Фото 17.



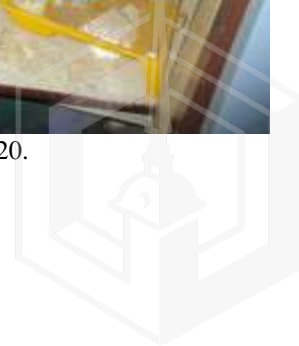
Фото 18.



Фото 19.



Фото 20.





Φοτο 21.



Φοτο 22.



Φοτο 23.



Φοτο 24.



Φοτο 25.



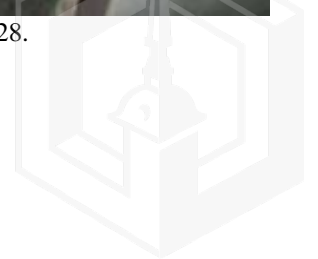
Φοτο 26.



Φοτο 27.



Φοτο 28.





## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 15.03.2023

Адрес объекта: Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 109-111, литера А, помещение 4-Н

#### 1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта:

1.2 Текущее использование:

1.3 Входы: с улицы  отдельных  общих  через проходную  
со двора  отдельных  общих

1.4 Соответствие текущей планировки предоставленным документам:

Соответствует /  Частично соответствует /  Не соответствует

1.5 Описание различий текущей планировки и планировки согласно предоставленным документам

1.6 Этаж:

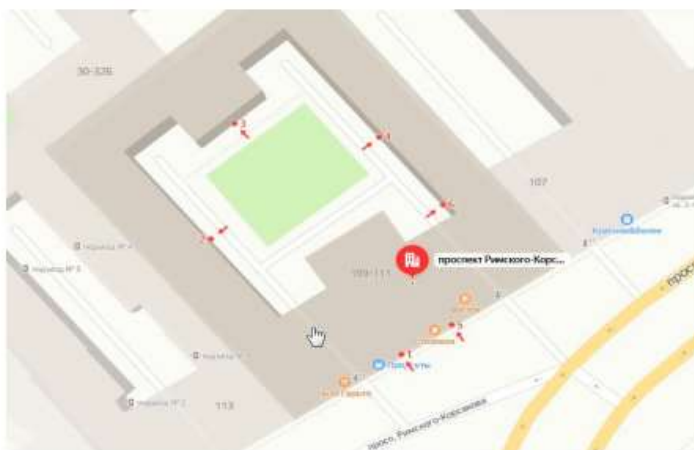
1.7 Высота:

1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество  водоснабжение  
 отопление  канализация

1.10 Дополнения:



## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

В соответствии с п.17. ФСО№7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта. При проведении осмотра было установлено, что фактическим использованием других частей здания размещения Объекта оценки, является жилое и коммерческое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещение свободного назначения.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, отличную транспортную доступность, хорошую доступность общественным транспортом и технические характеристики Объекта (отдельный вход с улицы, удобная планировка, расположение на цокольном этаже, заглубление 0,03 м, достаточные условия для парковки), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта как помещение свободного назначения.

Следует принять во внимание выявленные ограничения (обременения) права:

- обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры;

- обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

**Вывод:** наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является в качестве помещения свободного назначения, с учетом существующих ограничений.

## 2.5. Результаты проведения оценки<sup>1</sup>

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС</b>	<b>9 400 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>8 460 000</i>	<i>10 340 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	103 297	
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>	<b>11 280 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>10 152 000</i>	<i>12 408 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	123 956	

<sup>1</sup> На момент подготовки настоящего Отчета Россия и мировое сообщество переживают беспрецедентный кризис, связанный с проведением специальной военной операции на Украине. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что очевидно негативное воздействие на микро- и макроэкономику, а также на различные рынки, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует риск того, что кризис увеличит вероятность глобальной рецессии.

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 21.09.2022 № 647 «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации», в России объявлена частичная мобилизация. Настоящая оценка проводится в период частичной неопределенности.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки при сохранении экономической ситуации, сложившейся на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого Объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на наиболее вероятную величину рыночной стоимости, находятся вне рамок данной оценки.