

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 3, литера А, помещение 12-Н, общая площадь 14,5 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001149:3370, 1 этаж.

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 10.11.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 3, литера А, помещение 12-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

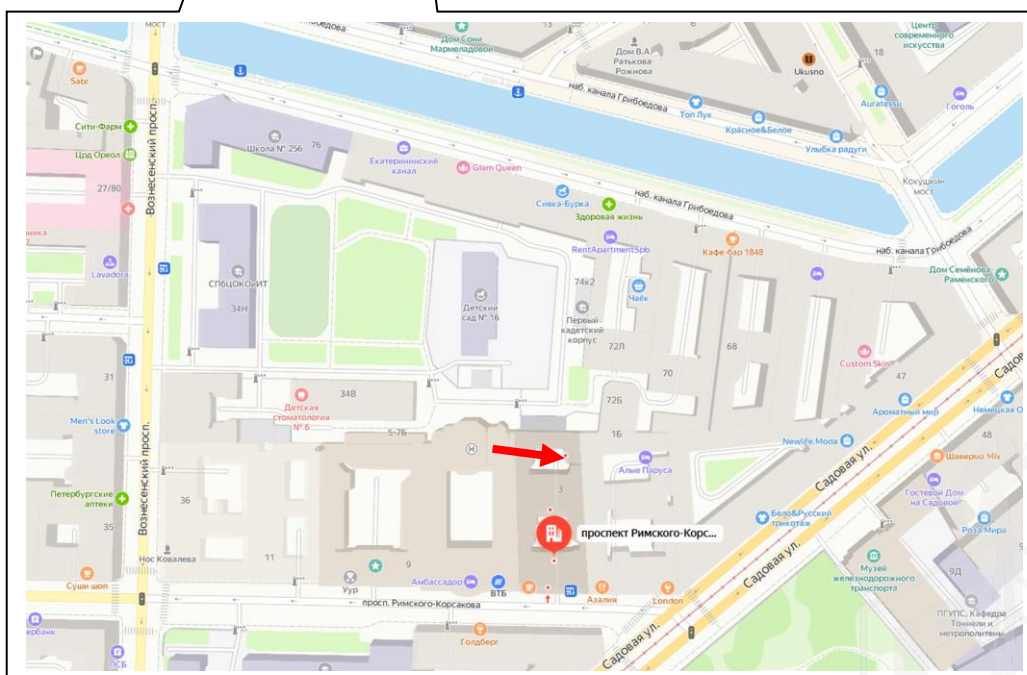
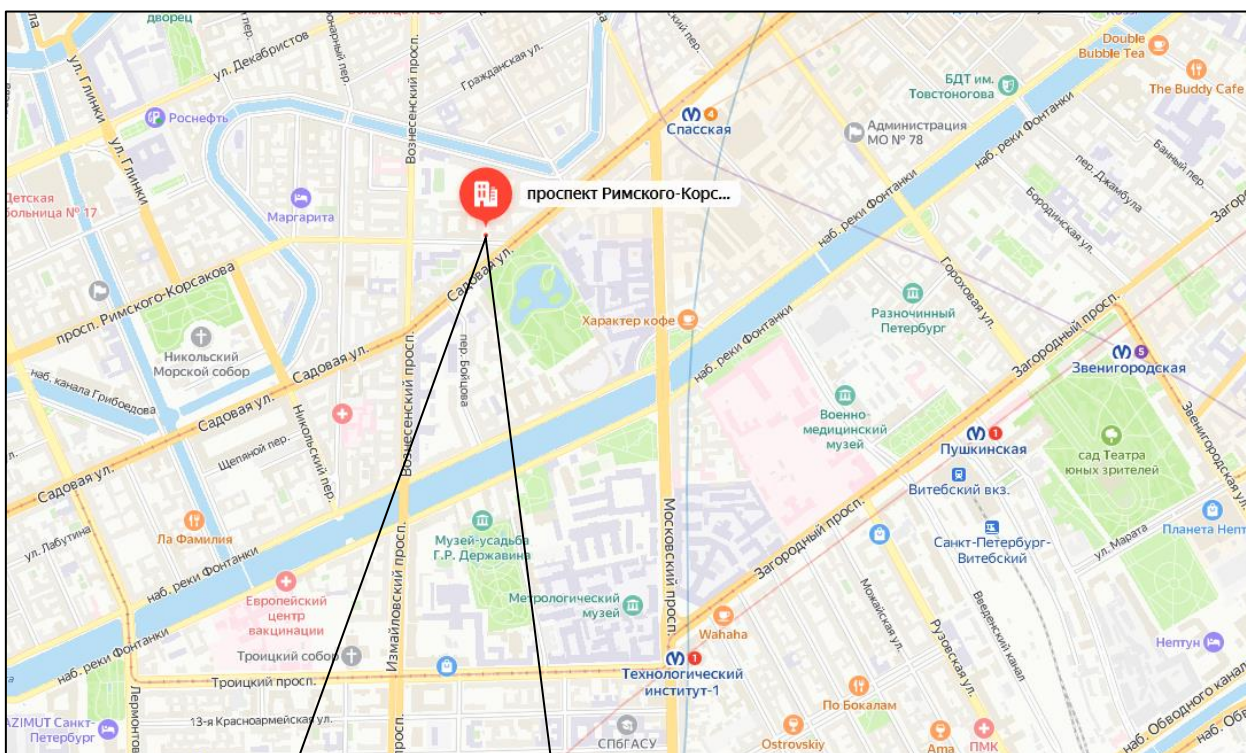



Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

| | |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Тип здания | Многokвартирный дом |
| Кадастровый номер | 78:32:0001149:3020 |
| Материал ¹ | Кирпичный |
| Общая площадь, кв. м ¹ | 6 634,5 |
| Состояние по осмотру | Удовлетворительное |
| Год постройки | 1914 |
| Год последнего капитального ремонта ² | н/д |
| Этажность (в том числе подземная) ¹ | 9 |
| Наличие подвала/цоколя | Есть |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | - |
| Инженерная обеспеченность ² | Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение |

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

| | |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид объекта | Встроенное помещение |
| Местоположение | г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 3, литера А, помещение 12-Н |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0001149:3370 |
| Общая площадь, кв. м | 14,5 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи | 1 |
| Состояние | Удовлетворительное |
| Окна (количество, направленность) | 2, направленностью во двор (1 окно заложено) |
| Вход | Общий со двора |
| Высота пол – потолок, м ³ | 2,90 |
| Инженерные коммуникации | Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение ⁴ В помещении проходят транзитные трубы. |
| Текущее использование | Не используется |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | В натуре не выделена |
| Данные о перепланировках | В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: |

¹ По данным <https://rosreestr.gov.ru>

² По данным <https://gorod.gov.spb.ru>

³ По данным Протокола № 13 заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осматриваемых объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге от 05.11.2020 г.

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 15.06.2023.

| | |
|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| | <ul style="list-style-type: none"> – в ч.п. № 1 установлено сантехническое оборудование; – перенесена граница между ч.п. №№ 1, 2; – в ч.п. № 1 заложен оконный проем. <p>Внешние границы помещения не изменены.</p> |
| План объекта оценки | |

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 просп. Римского-Корсакова, Вознесенским просп., наб. канала Грибоедова, Кокушкиным пер. и ул. Садовой. |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.) | В ближайшем окружении расположены: общественная организация «Мооспд Наши дети», кофейни «Mad Espresso Team», «Кофе Coffee», поликлиники №№ 27, 81, отделение банка ВТБ, ревматологическая больница № 25, бары «Консерватор», «Лобби-бар», «London», Управление уголовного розыска МВД России, коворкинг «Точка кипения», пиццерия «Додо Пицца», тренажерный зал «Амбассадор», детский сад № 16, школы №№ 241 (дошкольное отделение), 256, 280 им. М. Ю. Лермонтова, гимназия «Первый кадетский корпус», школа олимпийского резерва № 1, Казачий колледж, РГПУ им. А. И. Герцена, университеты СПбГУПТД, ПГУПС, Музей железнодорожного транспорта, музей «Центр Знаменосцы Победы», Юсуповский дворец, Юсуповский сад, музей-усадьба Г. Р. Державина, Польский сад, Молодежный театр на Фонтанке, Измайловский сад, сад Маршала Говорова, Никольский сад, Никольский Морской собор, Консерватория им. Римского-Корсакова, Театральный сквер, Мариинский театр и пр. |
| Наличие парковки (организованная/неорганизованная) | Парковка на улице (платная) и во дворе возле здания, где расположен объект оценки |
| Транспортная доступность, в т.ч. | Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная |
| Удобство подъезда к | Подъезд к объекту оценки возможен со стороны |

| | |
|----------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| объекту | просп. Римского-Корсакова. |
| Удаленность от ближайшей станции метро, км. | 0,46 км до ст. м. «Садовая» |
| Ближайшие остановки общественного транспорта | Расстояние до остановки общественного транспорта «Вознесенский проспект/Юсуповский сад» составляет около 0,2 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 49, 50, 70, 181, 262 и троллейбусов №№ 8, 12. |
| Условия для погрузочно-разгрузочных работ | Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ во двор через ворота с кодовым замком. |

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-245456654 от 30.10.2023, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-23318/23-0-1 от 26.09.2023, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 3, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (участок ООЗ (32)).

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2832-РЗ от 03.11.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, д. 3, литера А, пом. 12-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрировано следующее обременение:

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

2.3.4. Фотографии объекта:

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





Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Фасад здания со двора



Фото 7

Двор



Фото 8

Общий вход со двора





Фото 9

Окно помещения 12-Н



Фото 10

Подъезд



Фото 11

Вход в помещение 12-Н



Фото 12

Вид помещения 12-Н



Фото 13

Вид помещения 12-Н



Фото 14

Вид помещения 12-Н





Фото 15

Вид помещения 12-Н



Фото 16

Вид помещения 12-Н



Фото 17

Вид помещения 12-Н



Фото 18

Вид помещения 12-Н



Фото 19

Вид помещения 12-Н



Фото 20

Вид помещения 12-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «10» ноября 2023 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 3, литера А, помещение 12-Н

2. Данные о помещении:

| № пом. | Занимаемый этаж | Общая площадь, кв. м | Текущее использование | Состояние ¹ | Тип входа | Инженерно-техническое обеспечение | | | |
|--------|-----------------|----------------------|-----------------------|------------------------|----------------|-----------------------------------|-----|------|------|
| | | | | | | Эл. | От. | Вод. | Кан. |
| 12-Н | 1 | 14,5 | Не используется | Удовлетворительное | Общий со двора | + | + | + | + |

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки:

- в ч.п. № 1 установлено сантехническое оборудование;
- перенесена граница между ч.п. №№ 1, 2;
- в ч.п. № 1 заложен оконный проем.

В помещении проходят транзитные трубы.

Внешние границы помещения не изменены.

| Представитель ООО «Городской центр оценки» | |
|--------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Должность | Помощник специалиста-оценщика |
| ФИО | Дементьева Т. И. |
| Подпись |  |
| Контакты | телефон/факс (812) 334-48-02 (03) e-mail: info@gzo-spb.ru |

¹ «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 шпаклевка 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.



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Расположение в зоне жилой и общественно – деловой застройки;
2. Доступность автомобильным и общественным транспортом – нормальная;
3. Расположение в многоквартирном жилом доме;
4. Занимаемый этаж - 1;
5. Вход в помещение – общий со двора;
6. Наличие одного оконного проема;
7. Расположение на расстоянии 0,46 км до ст. м. «Садовая»
8. Состояние помещения – удовлетворительное;
9. Кабинетная планировка;
10. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией, 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 | 1 840 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС | 126 897 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС | 1 533 333 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС | 105 747 |

В связи со сложной политической обстановкой, которая происходит сейчас на фоне конфликта с Украиной, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, что создает неопределенность, обусловленную нестабильностью экономики и повышением уровня сложности прогнозирования и, как следствие, повышением рисков.

Существенное влияние на экономику в целом и рынок коммерческой недвижимости в частности оказывает частое повышение ЦБ РФ ключевой ставки. Повышение ключевой ставки приводит к увеличению процентных ставок по ипотечным кредитам и другим кредитным продуктам, что означает большие затраты для покупателей недвижимости. Повышение доходности облигаций и ставок по депозитам дает возможность инвесторам уходить с рынка недвижимости, вкладываясь с меньшими рисками в финансовые активы (вклады, депозиты, ОФЗ и т.п.).

Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

