

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного нежилого помещения по адресу:

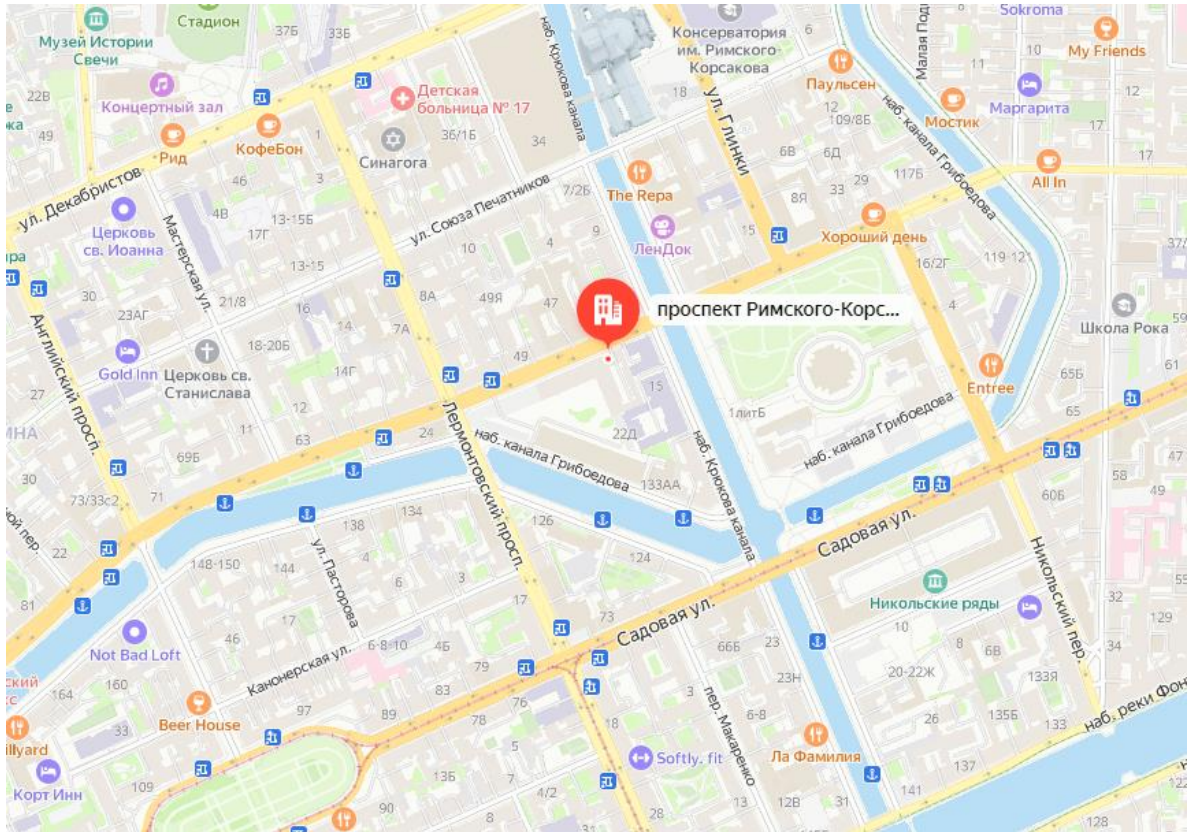
Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 20, литера. А,
помещение 8-Н

1. Данные об отчете

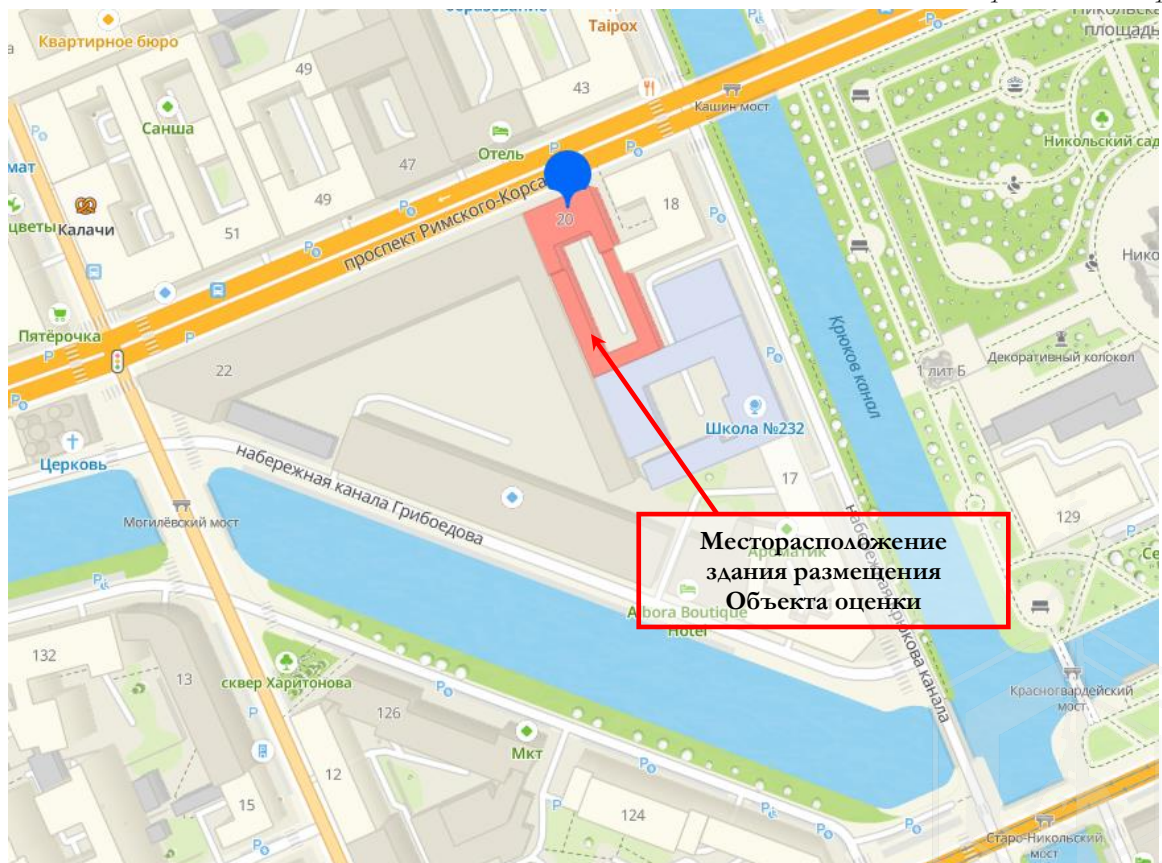
- 1.1. Дата оценки: 26 января 2024 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:32:0001244:10
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1851
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	6 (в том числе 1 подземный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

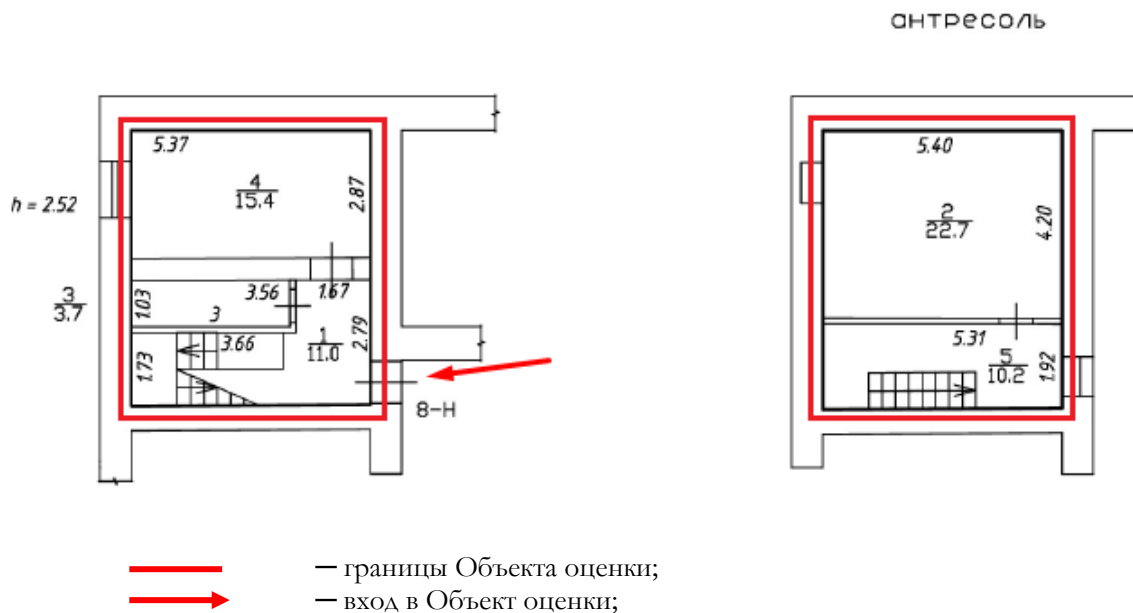
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 09.11.2023г. № КУВИ-001/2023-253549901
Кадастровый номер объекта	78:32:0001244:134	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 09.11.2023г. № КУВИ-001/2023-253549901
Общая площадь, кв. м	63	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 09.11.2023г. № КУВИ-001/2023-253549901
Занимаемый объектом этаж	1 этаж, с антресолюю	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 09.11.2023г. № КУВИ-001/2023-253549901
Состояние	удовлетворительное	В соответствии с визуальным осмотром
Высота помещения, м	2,52	В соответствии с Ведомостью помещений
Оконные проемы	заложен	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Вход	отдельный со двора	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 04.12.2023 г. и результатом визуального осмотра
Текущее использование	помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении проходят транзитные трубы	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 04.12.2023 г. и результатом визуального осмотра
Наличие перепланировок	перегородка с дверным проемом между ч.п.1 и ч.п.3 демонтирована, оконные проемы в ч.п.4,5 заложены	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 04.12.2023 г. и результатом визуального осмотра

¹ Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



План помещения

Фрагмент плана 1 этажа



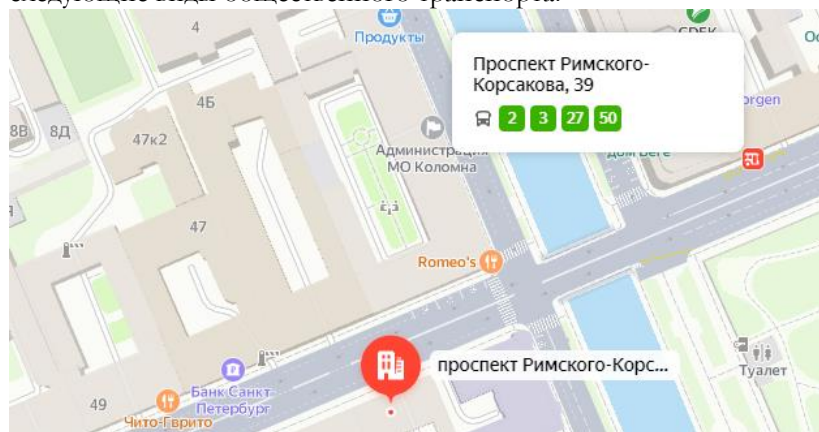
2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на «красной» линии проспекта Римского-Корсакова. Расположение на внутривортовой территории. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (кафе «Romeo's Restaurant», «Aster Bakery» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и hostels, а этажи выше – жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-6-этажной исторической застройкой города.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в непосредственной близости расположен Никольский сад, а также в шаговой доступности расположено много других скверов. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. В районе находится Мариинский театр. Имеется много учреждений культуры и искусства</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>

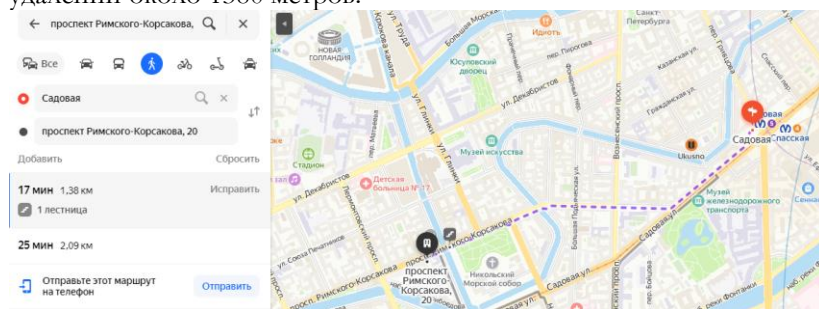


Транспортная доступность

Проспект Римского-Корсакова в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное дворовое местоположение (внутри двора) характеризуется низкой интенсивностью движения. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на удалении около 150 метров (2 минута пешком), где курсируют следующие виды общественного транспорта:



От ближайшей станции метро «Садовая» Объект находится на удалении около 1380 метров.



Пешеходный маршрут до станции метро займет 17 минут.



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 09.11.2023г. № КУВИ-001/2023-253549901 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 10.01.2024 № 01-43-183/24-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 20, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (ил и) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (участок ООЗ(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 16.04.2023) "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".

Фотографии объекта

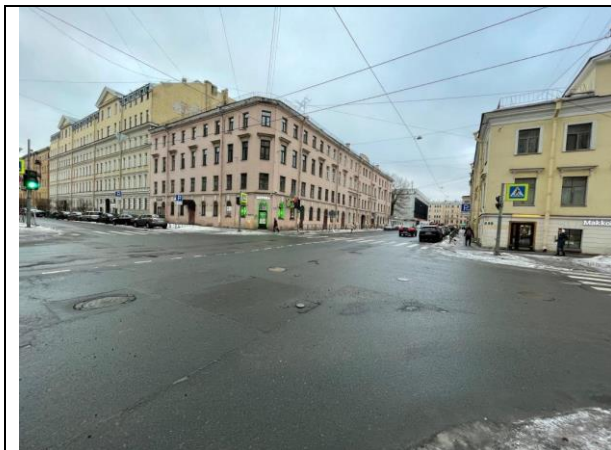


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (пересечение Лермонтовского проспекта и улицы Союза Печатников)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Лермонтовский проспект)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Лермонтовский проспект)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная Крюкова канала)

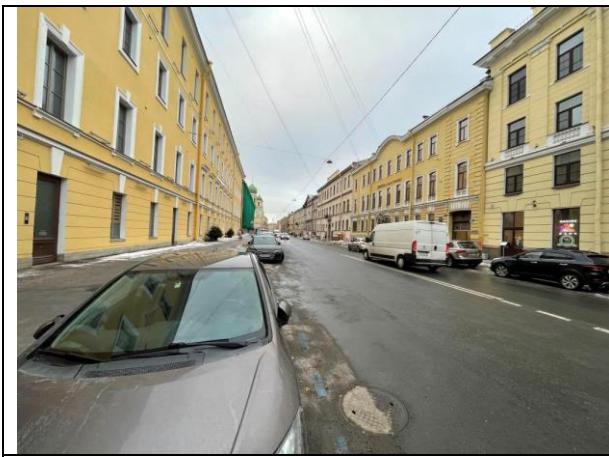


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Римского-Корсакого)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки

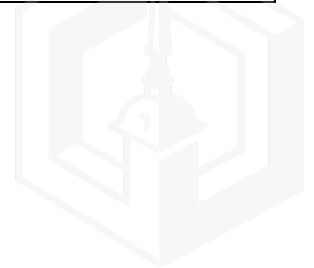




Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Адрес Объекта оценки



Фото 15. Вид здания Объекта оценки



Фото 16. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 17. Внутривортовая территория Объекта оценки



Фото 18. Внутривортовая территория Объекта оценки

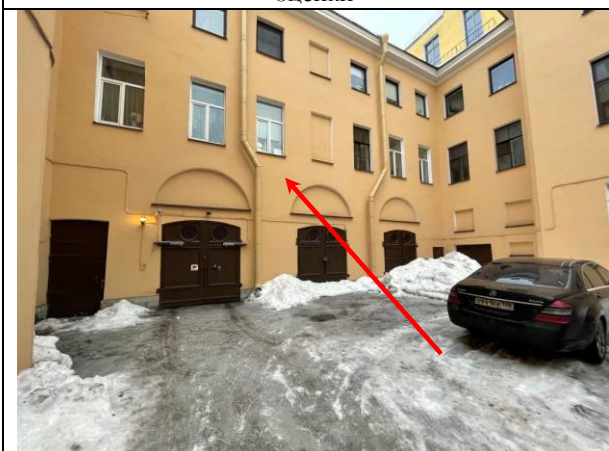


Фото 19. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 20. Входная группа Объекта оценки (8-Н)

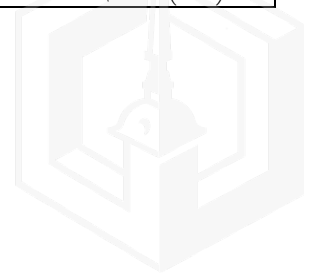




Фото 21. Входная группа Объекта оценки (8-Н)



Фото22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото.28. Лестничный проём Объекта оценки

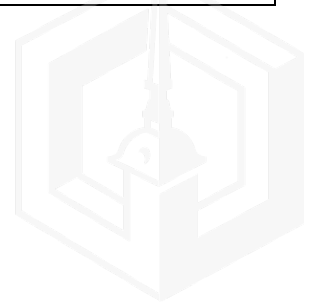




Фото.29. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки

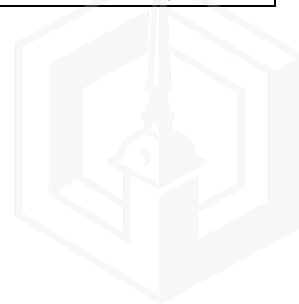




Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 26 января 2024 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 20, литера. А, помещение 8-Н

2. Данные по помещению:

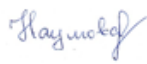
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001244:134	63	1 этаж	*	—*	*	+	—	—	—

Примечания, обозначенные символом*:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Оконный проем заложен;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- В помещении проходят транзитные трубы;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 04.12.2023 г. в помещении выявлены перепланировки:
 - перегородка с дверным проемом между ч.п.1 и ч.п.3 демонтирована
 - оконные проемы в ч.п.4,5 заложены.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 8-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на проспекте Римского-Корсакова в доме №20, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж, площадь составляет 63 кв. м. У помещения есть антресоль. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконный проем заложен. Объект частично инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры и искусства. В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (кафе «Romeo's Restaurant», «Aster Bakery» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно характер локального расположения Объекта оценки, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений свободного (универсального коммерческого) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 900 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	77 778
Диапазон стоимости, руб.	4 410 000 – 5 390 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 083 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	64 815

* Учитывая, сложную политическую обстановку, которая сформировалась на фоне военного конфликта, 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. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

В этой связи Оценщики считают необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка.

