

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Римского-Корсакова, д. 20, литера. А, пом. 1-Н, общая площадь 20,1 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001244:114, 1 этаж**

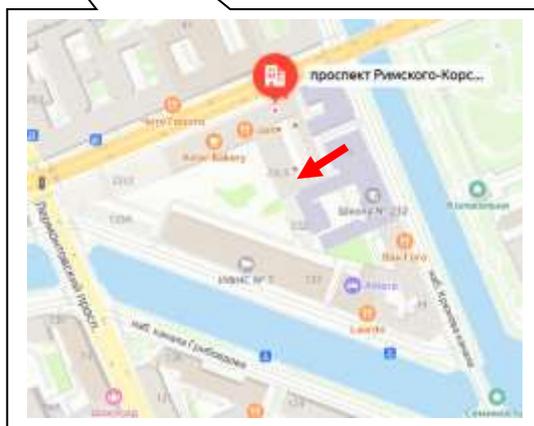
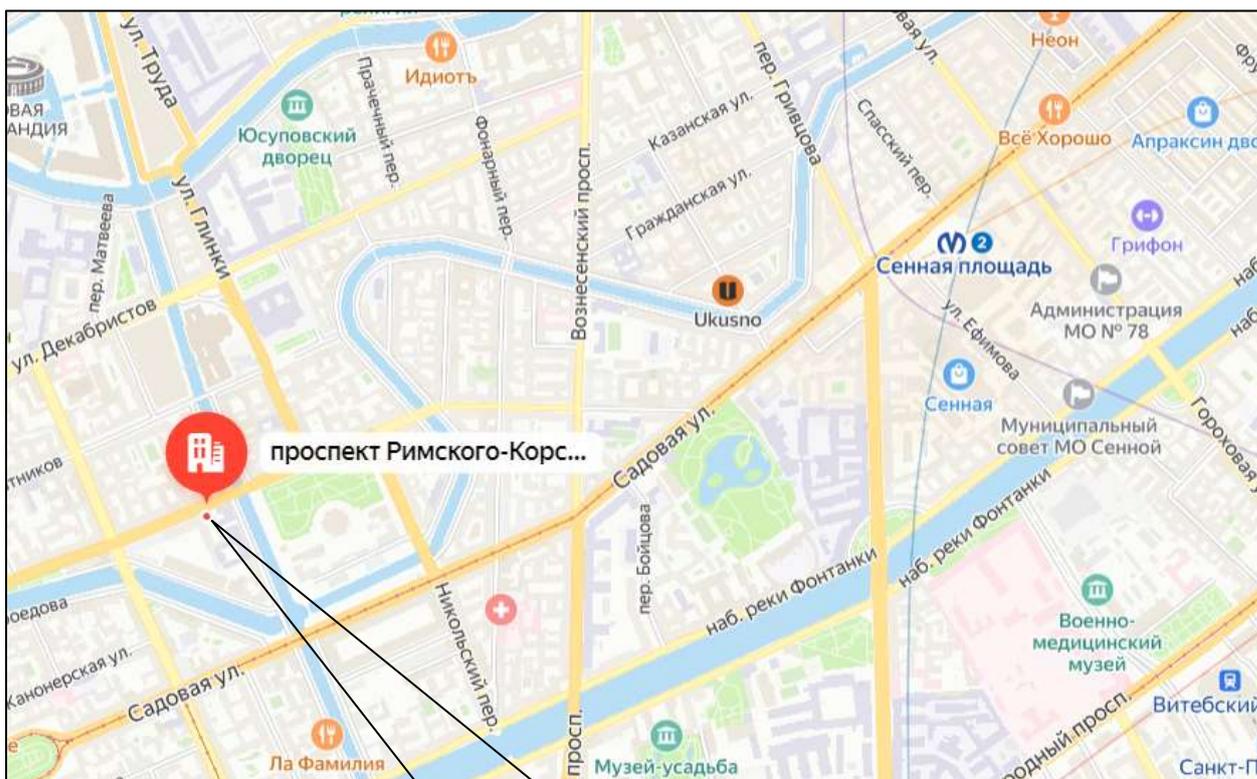
**1. Данные об отчете:**

- 1.1. Дата проведения оценки: 13.05.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Римского-Корсакова, д. 20, литера. А, пом. 1-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1. Локальное местоположение*

**➔** – Отдельный со двора



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

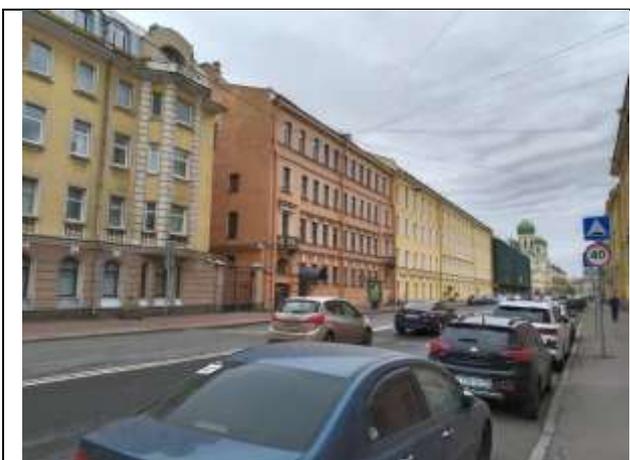


Фото здания

|   |   |
|---|---|
| Тип здания  | Многоквартирный дом   |
| Кадастровый номер   | 78:32:0001244:10  |
| Материал <sup>1</sup>                                     | Кирпичный   |
| Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>                         | 2 996,5   |
| Состояние по осмотру                                      | Удовлетворительное  |
| Год постройки <sup>1</sup>                                | 1851  |
| Год последнего капитального ремонта <sup>2</sup>          | 2019  |
| Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>            | 6   |
| Наличие подвала/цоколя                                    | Подвал  |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | -   |
| Инженерная обеспеченность <sup>2</sup>                    | Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение |

## 2.3. Описание встроенного помещения.

### 2.3.1. Общие характеристики помещения:

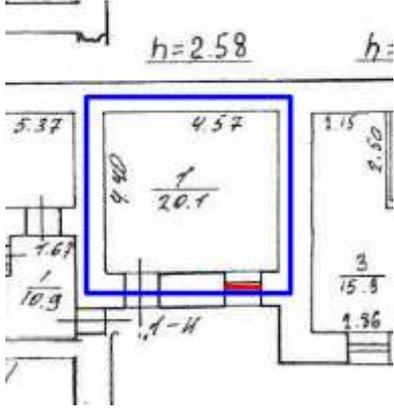
|   |  |
|---|--|
| Вид объекта                                     | Встроенное помещение   |
| Местоположение                                  | Санкт-Петербург, пр-кт. Римского-Корсакова, д. 20, литера. А, пом. 1-Н               |
| Кадастровый номер объекта                       | 78:32:0001244:114  |
| Общая площадь, кв. м                            | 20,1   |
| Занимаемый объектом этаж или этажи              | 1  |
| Состояние                                       | Удовлетворительное   |
| Окна (количество, направленность)               | 1 окно (зашиито), направленность во двор   |
| Вход  | Отдельный со двора   |
| Высота пол – потолок, м <sup>3</sup>            | 2,58   |
| Инженерные коммуникации                         | Электроснабжение, канализация <sup>4</sup><br>В помещении проходят транзитные трубы. |
| Текущее использование                           | Не используется  |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | В натуре не выделена   |

<sup>1</sup> По данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>)

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

<sup>3</sup> По данным Выписки из ЕГРН

<sup>4</sup> Наличие электроснабжения установлено согласно данным визуального осмотра и акта осмотра СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 08.04.2024. Наличие канализации установлено по данным визуального осмотра.

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Данные о перепланировках | В результате проведения визуального осмотра выявлена перепланировка. Оконный проем в ч.п 1 заложен.<br>Внешние границы помещения не изменены. |
| 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 находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном наб. канала Грибоедова, наб. Крюкова канала, пр. Римского-Корсакова, Лермонтовским пр.   |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.) | В ближайшем окружении расположены: Николо-Богоявленский Морской собор, школа № 232, детский сад № 39, Санкт-Петербургская городская детская художественная школа имени Г. Н. Антонова, Никольские ряды, Никольский сад, Муниципальный совет муниципального образования Коломна, Межрайонная инспекция ФНС России № 7 по Санкт-Петербургу, Мариинский театр, Консерватория им. Н. А. Римского-Корсакова, магазины «Пятерочка», «Дикси», «Магнит», кафе/рестораны «Aster Bakery», «Ригонда», «Jam», «Мак Pizza», Центр функциональной и противозрастной медицины 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 объекту  | Подъезд к объекту оценки возможен со стороны пр. Римского-Корсакова  |
| удаленность от ближайшей станции метро, км.  | 1,4 км до ст. м. «Садовая»   |
| ближайшие остановки общественного транспорта   | Расстояние до остановки общественного транспорта «Проспект Римского-Корсакова, 39» 0,19 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 3, 27, 50.   |
| Условия для погрузочно-разгрузочных работ  | Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ осуществляется 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-001/2024-86634696 от 27.03.2024, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-9176/24-0-1 от 18.04.2024 объект по адресу: г. 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 (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (участок ООЗ (32)).

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 903-РЗ от 24.04.2024, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, д. 20, литера. А, пом. 1-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

- 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. Фотографии объекта:

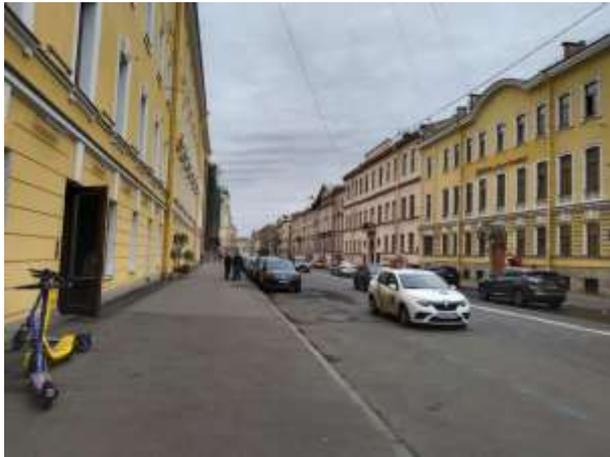
|   |  |
|---|--|
|  |  |
| Фото 1  | Фото 2   |
| Подъездные пути и ближайшее окружение   | Подъездные пути и ближайшее окружение  |
|  |  |
| Фото 3  | Фото 4   |
| Фасад здания  | Адресный указатель   |



Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Двор



Фото 7

Фасад здания со двора



Фото 8

Отдельный вход со двора и оконный проем  
(заложен) пом. 1-Н



Фото 9

Вид помещения 1-Н



Фото 10

Вид помещения 1-Н





Фото 11

Вид помещения 1-Н



Фото 12

Вид помещения 1-Н



Фото 13

Вид помещения 1-Н



Фото 14

Вид помещения 1-Н



Фото 15

Вид помещения 1-Н



Фото 16

Вид помещения 1-Н





Фото 17

Вид помещения 1-Н



Фото 18

Вид помещения 1-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещений от «13» мая 2024 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, пр-кт. Римского-Корсакова, д. 20, литера. А, пом. 1-Н

2. Данные о помещении:

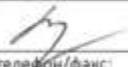
| № пом. | Занимаемый этаж | Общая площадь, кв. м | Текущее использование | Состояние <sup>1</sup> | Тип входа          | Инженерно-техническое обеспечение |     |      |      |
|--------|-----------------|----------------------|-----------------------|------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----|------|------|
|        |                 |                      |                       |                        |                    | Эл.                               | От. | Вод. | Кан. |
| 1-Н    | 1               | 20,1                 | Не используется       | Удовлетворительное     | Отдельный со двора | +                                 | -   | -    | +    |

В результате проведения визуального осмотра выявлена перепланировка. Оконный проем в ч.п 1 заложен.

Внешние границы помещения не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы.

Ширина ворот в помещении 1-Н около 1,7 м.

| Представитель ООО «Городской центр оценки» |  |
|--|--|
| Должность                                  | Специалист-оценщик   |
| ФИО  | Нуреев Р.А.  |
| Подпись                                    |  |
| Контакты                                   | телефон/факс:<br>(812) 334-48-02 (03),<br>e-mail: info@gzo-spb.ru                    |

<sup>1</sup> «Варстандарт» – 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 охраняемым оборудованием, системами вентиляции и(или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

«Отлично» – 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 пола).

«Удовлетворительное» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкции, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполненными дверными проемами; 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 затренился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий пола).

«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 заполненной оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«Под числовое аудиту» – сюда входят работы по зачистке и шпательной стен, штукатурка, заливка и выравнивание полов, разводка электропроводов 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 электропроводов 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 складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – отдельный со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома;
5. Высота потолков – 2,58 м;
6. Оконный проем зашит;
7. Обеспеченность объекта электроснабжением, канализацией.

Согласно данным визуального осмотра объект оценки представляет собой гараж. Площадь помещения 20,1 кв. м, длина помещения 4,4 м. Ширина ворот, по данным осмотра, около 1,7 м. В среднем автомобиль имеет длину 4,5 - 5,5 м, ширину - 1,8 – 1,9 м<sup>5</sup>. Оцениваемое помещение не соответствует по объемно-планировочным параметрам гаража. Таким образом, исходя из вышеперечисленного физически возможным является вариант использования помещения под складскую функцию.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения складского назначения.

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

| <b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>   |           |
|--|-----------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС   | 1 070 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС  | 53 234    |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС  | 891 667   |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС | 44 362    |

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.

<sup>5</sup> <https://avtoudav.ru/>

