

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Римского-Корсакова, д. 89-91, литера. В, пом. 13-Н, общая площадь 18,7 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001162:1323, 1 этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 28.05.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Римского-Корсакова, д. 89-91, литера. В, пом. 13-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

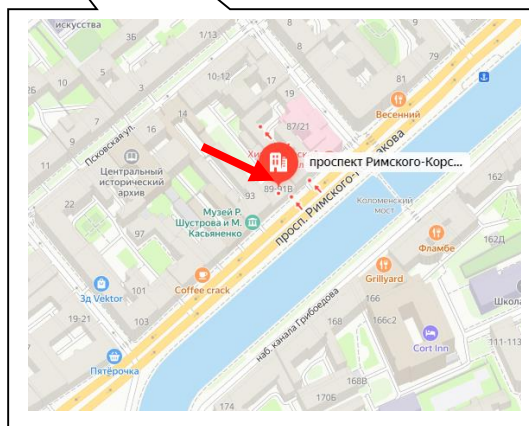
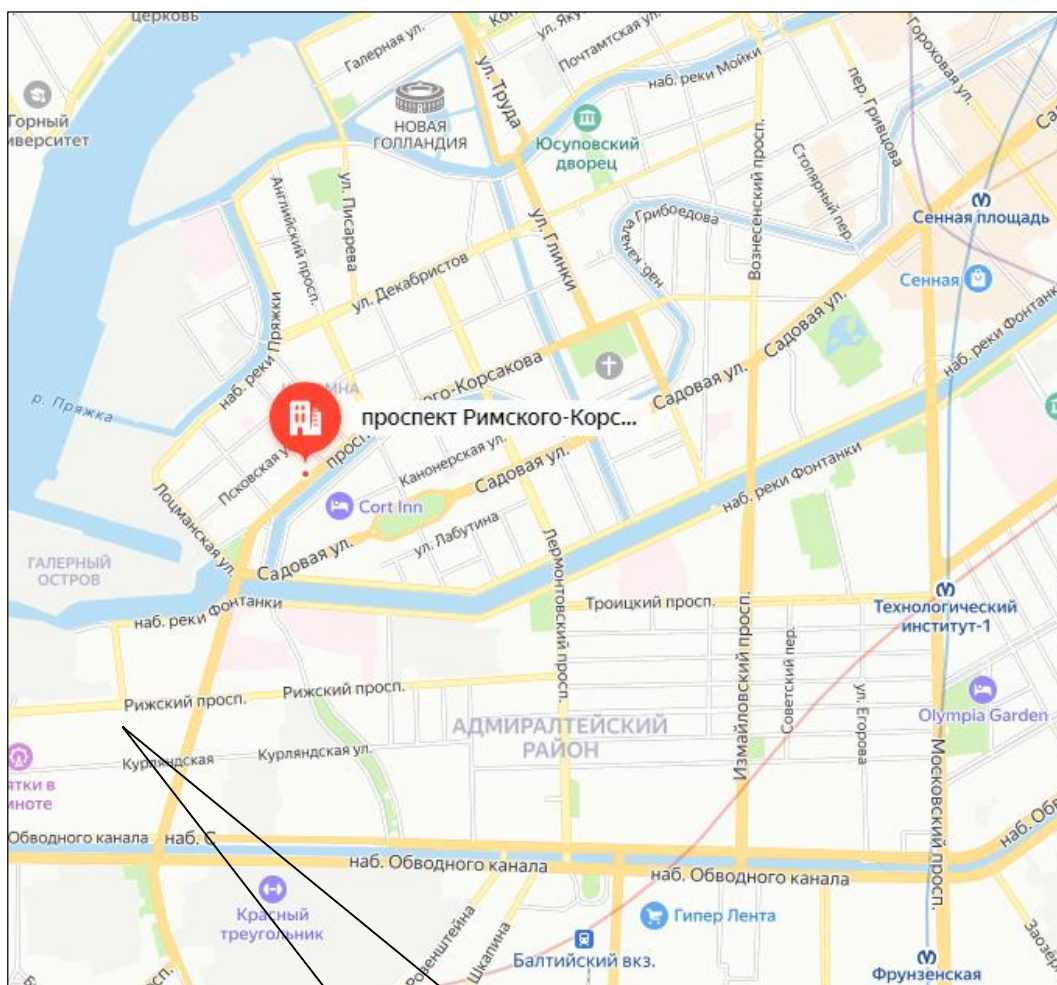


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – Отдельный со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

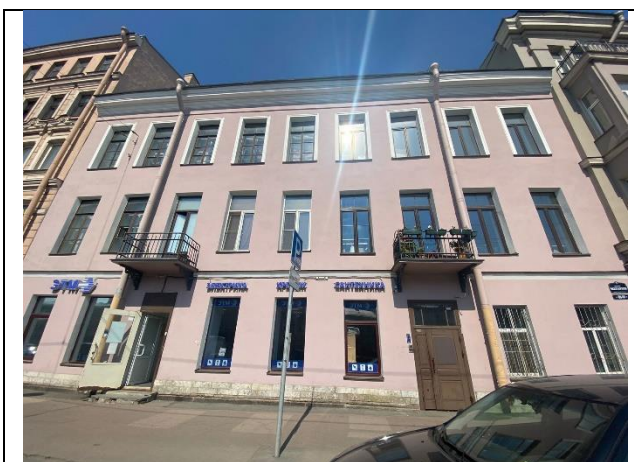


Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001162:1013
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	3 436.7
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1846
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность (в том числе подземная) ¹	5
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	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. 89-91, литера. В, пом. 13-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001162:1323
Общая площадь, кв. м	18,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1 окно (зашиито), направленность во двор
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м ²	2,61
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение ³ В помещении проходят транзитные трубы.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

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

² По данным Выписки из ЕГРН от 21.03.2024

³ Наличие электроснабжения установлено согласно данным визуального осмотра и акта осмотра СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 08.04.2024. Наличие водоснабжения установлено по данным визуального осмотра.

<p>Данные о перепланировках</p>	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки.</p> <ul style="list-style-type: none"> — Оконный проем в ч.п 1 зашит. — Разграничительная перегородка с дверным проемом между ч.п. № 1 и ч.п. № 2 частично демонтирована. — Дверной проем между ч.п. № 1 и ч. п. № 2 демонтирован. — Высота помещения различна, при входе и частично в ч.п. № 1 высота помещения менее 2 метров. <p>Внешние границы помещения не изменены.</p>
<p>План объекта оценки</p>	

2.3.2. Описание локального окружения:

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Здание, в котором находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном пр. Римского-Корсакова, Мясной ул., Псковской ул. и ул. Володи Ермака.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)</p>	<p>В ближайшем окружении расположены: Воскресенский сквер, школы №№ 234, 245 частная школа «Дипломат», Институт-факультет профессиональной подготовки, переподготовки и повышения квалификации, Покровский сквер, церковь св. Станислава, СПбГМТУ, музей, судостроение, судоремонт – Адмиралтейские верфи, магазины «Пятерочка», «Дикси», «Магнит», кафе/рестораны «Весенний», «Пельмени», «Фламбе», «Хаочи», и пр.</p>
<p>Наличие парковки (организованная/неорганизованная)</p>	<p>Парковка на улице (платная) и во дворе возле здания, где расположен объект оценки</p>
<p>Транспортная доступность, в т.ч.</p>	<p>Доступность объекта оценки транспортом может быть охарактеризована как нормальная</p>
<p>удобство подъезда к объекту</p>	<p>Подъезд к объекту оценки возможен со стороны пр. Римского-Корсакова</p>

удаленность от ближайшей станции метро, км.	2,2 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Аларчин мост» 0,24 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 6, 22, 71.
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 б/н от 21.03.2024, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-7082/24-0-1 от 28.03.2024 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Римского-Корсакова, дом 89-91, литера В 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 зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1117-РЗ от 17.05.2024, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, д. 89-91, литера В, пом. 13-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:


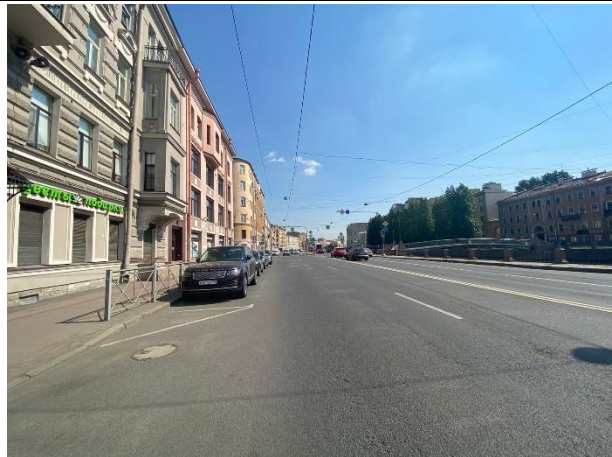
	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение





Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Въезд во двор



Фото 7

Двор



Фото 8

Фасад здания со двора





Фото 9

Фасад здания со двора



Фото 10

Отдельный вход со двора в пом. 13-Н



Фото 11

Защитное окно пом. 13-Н



Фото 12

Вид помещения 13-Н



Фото 13

Вид помещения 13-Н



Фото 14

Вид помещения 13-Н





Фото 15

Вид помещения 13-Н



Фото 16

Вид помещения 13-Н



Фото 17

Вид помещения 13-Н



Фото 18

Вид помещения 13-Н



Фото 19

Вид помещения 13-Н



Фото 20

Вид помещения 13-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «28» мая 2024 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, пр-кт. Римского-Корсакова, д. 89-91, литера. В, пом. 13-Н

2. Данные о помещении:

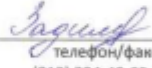
№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
13-Н	1	18.7	Не используется	Неудовлетворительное	Отдельный со двора	+	-	+	-

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки.

- Оконный проем в ч.п 1 зашит.
- Разграничительная перегородка с дверным проемом между ч.п. № 1 и ч.п. № 2 частично демонтирована.
- Дверной проем между ч.п. № 1 и ч. п. № 2 демонтирован.
- Высота помещения различна, при входе и частично в ч.п. № 1 высота помещения менее 2 метров.

Внешние границы помещения не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист департамента оценки
ФИО	Задимидько А.В.
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 охраняемым 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 (колесные 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 конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя и стяжки; трещины в местах сопряжения перегородки 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; опадение 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 входит работы по зачистке и шпаклевке 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 складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – отдельный со двора;
3. Состояние помещения – неудовлетворительное;
4. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома;
5. Высота потолков – 2,61 м;
6. Оконный проем зашит;
7. Обеспеченность объекта электроснабжением и водоснабжением.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	920 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	49 198
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	766 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	40 998

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.

