

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, дом 31,
литера А, помещение 5-Н, общая площадь 17,7 кв. м, кадастровый номер
78:32:0001250:2321, 1 этаж**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 25.08.2021.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
пр. Римского-Корсакова, дом 31, литера А, помещение 5-Н.**

2.1. Карта местоположения объекта:

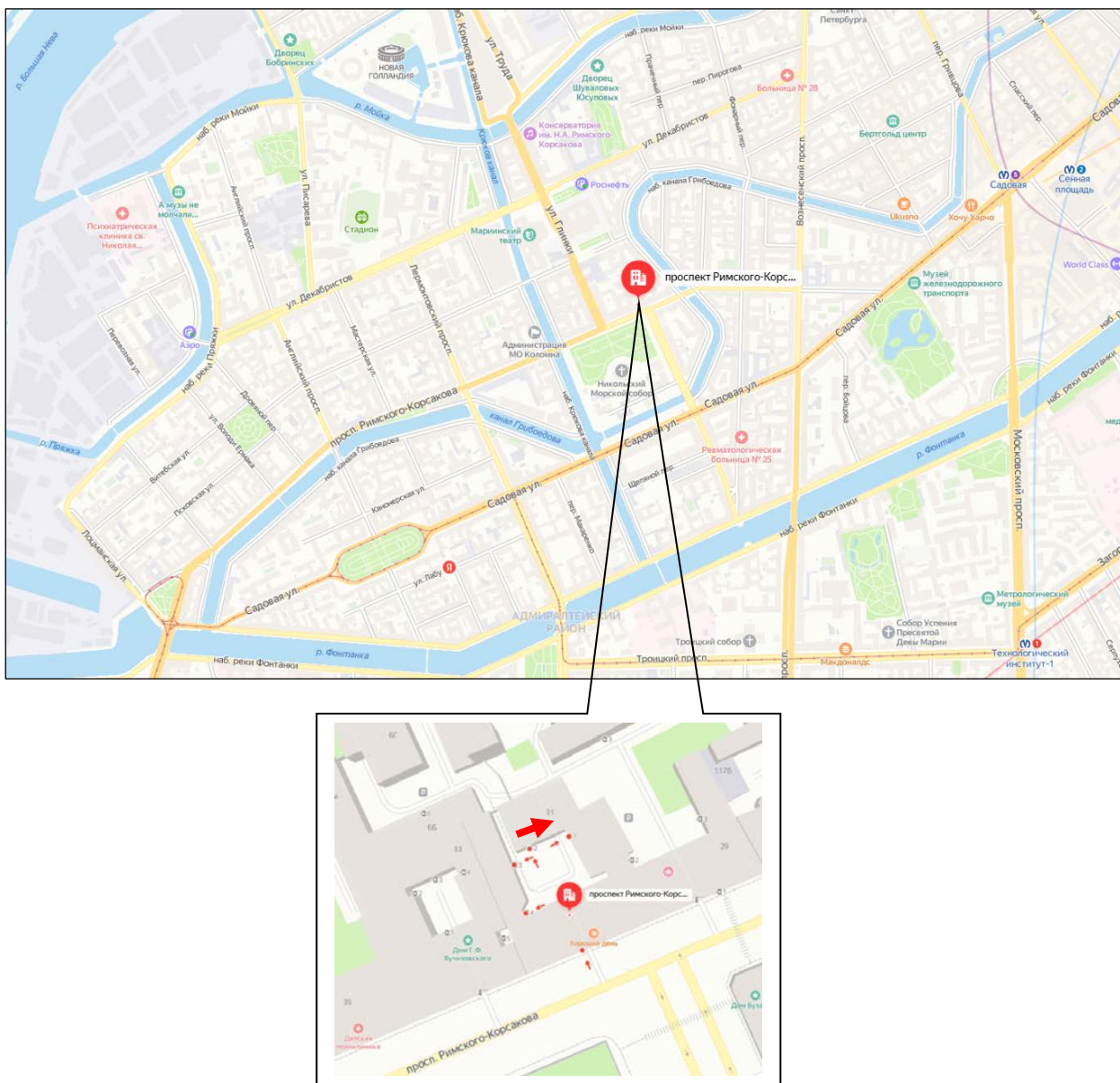


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельный вход из-под арки (отдельный со двора)

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



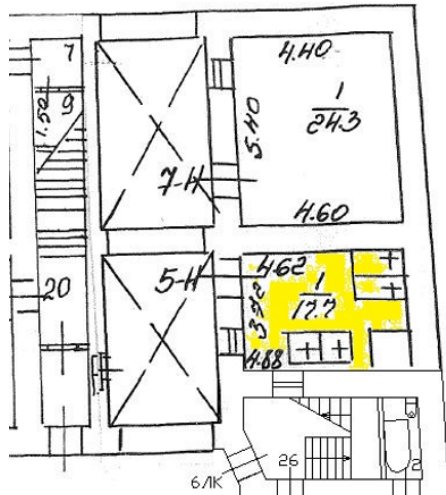
Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001250:2005
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	2 261,0 кв. м - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1822
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	5
Наличие подвала/цоколя	подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение – по данным сайта Реформа ЖКХ (https://www.reformagkh.ru)

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, дом 31, литера А, помещение 5-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001250:2321
Общая площадь, кв. м	17,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1 окно (направленность во двор), зашито металлическими листами
Вход	Отдельный вход из-под арки (отдельный со двора)
Высота пол – потолок, м	2,80 – по данным Приложения 1 Протокола № 13 заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осмoтренных объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра установлено: оконный проем зашит металлическими листами, перепланировки не выявлены
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, ограничено Театральной площадью, набережной канала Грибоедова, каналом Грибоедова, проспектом Римского-Корсакова и улицей Глинки
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: кондитерская «Хороший день», бар «Vintage Lounge», гостиница «Призрак оперы», хостел «New Life 2», СПб ГБУЗ ГП № 27 (детское поликлиническое отделение), Межрайонная централизованная библиотечная система им. М. Ю. Лермонтова (библиотека Старая Коломна), Мариинский театр, Николо-Богоявленский Морской собор и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице и во дворе возле здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны проспекта Римского-Корсакова
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,1 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,1 км до остановки общественного транспорта «Никольский сад». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 3, 27, 50 и маршрутных такси №№ К-1, К-2, К-350
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-77296314 от 23.06.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-5149/21-0-1 от 30.06.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Адмиралтейский округ, проспект Римского-Корсакова, дом 31, 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)).

2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Подъездные пути и ближайшее окружение	Фасад здания с улицы



Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Въезд во двор



Фото 7

Двор



Фото 8

Фасад здания со двора



Фото 9

Двор



Фото 10

Отдельный вход из-под арки



Фото 11

Отдельный вход из-под арки



Фото 12

Вид помещения 5-Н



Фото 13

Вид помещения 5-Н



Фото 14

Вид помещения 5-Н

2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «25» августа 2021 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, пр. Римского-Корсакова, дом 31, литера А, помещение 5-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.
5-Н	1	17,7	не используется	неудовлетворительное	отдельный из под арки	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра установлено: оконный проем зашит металлическими листами, перепланировки не выявлены.

	Представитель ООО «Городской центр оценки»
Должность	Помощник специалиста-оценщика
ФИО	Тараканов 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 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 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.

2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Расположение на 1 этаже;
3. Вход в помещение – отдельный вход из-под арки (отдельный со двора);
4. Состояние помещения – неудовлетворительное;
5. Расположение в непосредственной близости от ст. метрополитена (1,1 км от ст. м. «Садовая»);
6. Высота потолков – 2,80 м;
7. Обеспеченность объекта следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация.

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

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 530 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	86 441
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 275 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	72 034
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 377 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 683 000