Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская ул., дом № 33, литера А, помещение 1-Н, площадь 291,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001710:108, подвал

1. Данные об отчете.

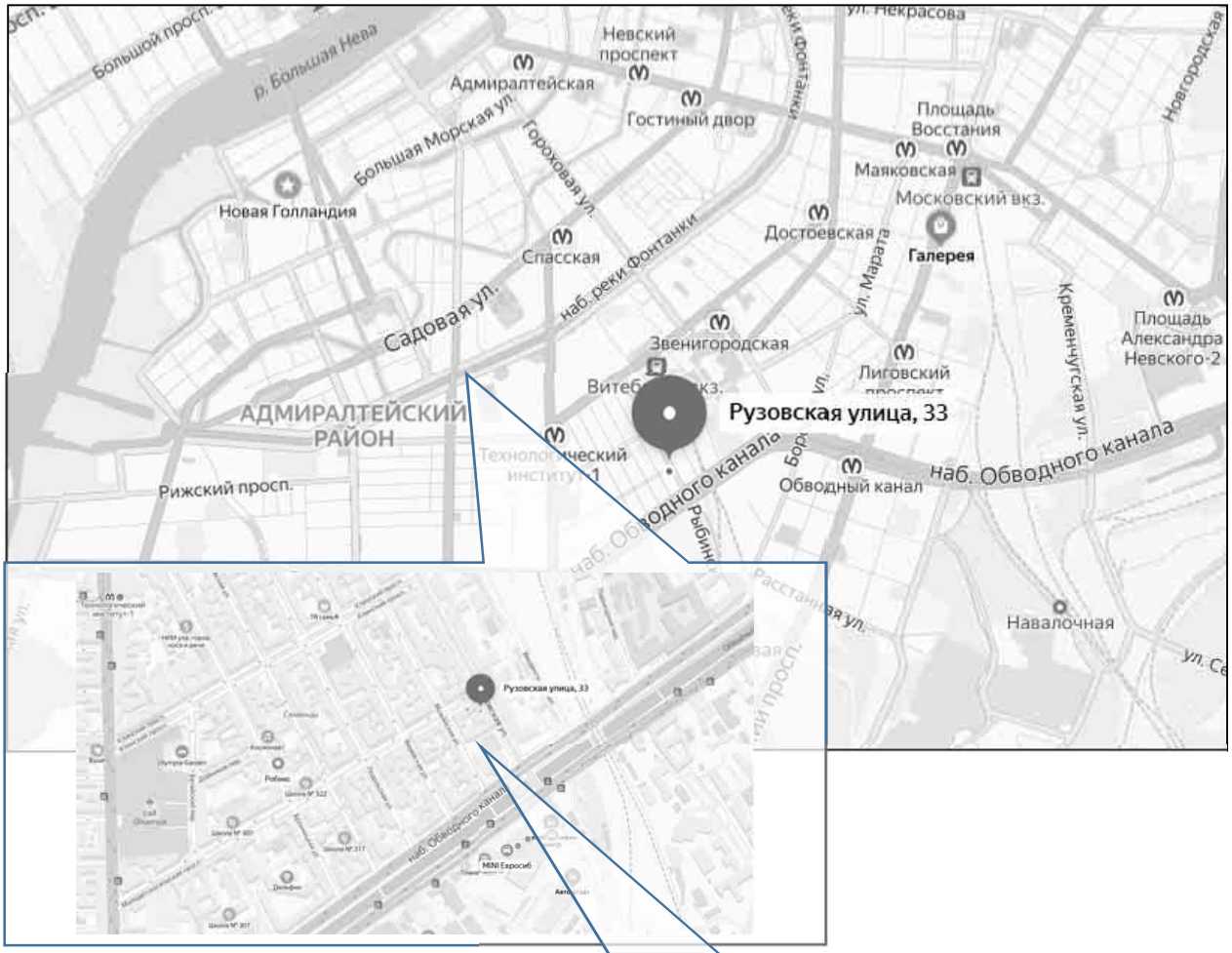
1.1. Дата проведения оценки: 31.10.2019.

1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1





2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

 *Фото здания*	 *Фото здания*
Тип здания	Здание (Многоквартирный дом). Год постройки: 1877. Год проведения последнего капитального ремонта: 1971
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	3
Наличие подвала	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0001710:108
Общая площадь, кв. м	291,7
Полезная площадь, кв. м.	291,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Несколько - на улицу и во двор, подвальные; застеклены / зарешечены / закрыты
Вход (Отдельный /общий с жилыми / нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	В соответствии с данными представленных документов, оцениваемое помещение имеет 1 отдельный вход с улицы (нестандартный, высотой не более 0,5 м), 1 отдельный вход со двора, 1 общий вход с улицы. Доступ во двор свободный
Высота пол - потолок (по документам)	2,3 м
Инженерные коммуникации	Обеспечено инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В помещении расположен водомерный узел
Текущее использование	Занято третьими лицами (дворниками)
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена.
Дополнительные сведения	Во время проведения визуального осмотра,

	было выявлено, что доступ к объекту можно характеризовать как свободный.

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Над оцениваемым объектом находятся жилые и нежилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение объекта оценки составляет преимущественно жилая застройка. В ближайшем окружении располагаются школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, аптеки. Плотность застройки – высокая.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Здание, в котором находится оцениваемое помещение, расположено на пересечении Рузовской ул. и Малодетскосельского пр. Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах.
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)	Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Адмиралтейском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: ▪ с севера – Малодетскосельского пр., ▪ с юга – наб. Обводного канала, ▪ с востока – Рузовской ул., ▪ с запада – Можайской ул. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». Вход в оцениваемое помещение осуществляется через отдельный вход с улицы (нестандартный, высотой не более 0,5 м), общий вход с улицы и отдельный вход со двора. Доступ во двор свободный. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Пушкинская» расположена на расстоянии ≈ 0,93 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Рузовской ул.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки

2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды - отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:
Согласно справке КГИОП № 01-25-4797/19-0-1/9 от 18.03.2019, Объект оценки не относится к числу выявленных объектов культурного наследия.
Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/005/2019-76967 от 25.04.2019, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.
2.3.4. Фотографии объекта
Внешний и внутренний виды объекта:

Общий вид здания, в котором расположен Объект оценки, придомовой территории и ближайшего окружения



Фото 1. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, с улицы



Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, с улицы



Фото 3. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, с улицы



Фото 4. Табличка с номером дома



Фото 5. Ближайшее окружение



Фото 6. Дворовая территория



Фото 7. Ближайшее окружение



Фото 8. Ближайшее окружение

Характеристика доступ, входной и оконной группы помещения



Фото 9. Отдельный вход со двора и окно, с ориентацией во двор



Фото 10. Общий вход с улицы



Фото 11. Отдельный вход с улицы (нестандартный)



Фото 12. Водомерный узел в помещении



Фото 13. Типичное состояние оконных проемов, с ориентацией – на улицу



Фото 14. Типичное состояние оконных проемов, с ориентацией – на улицу



Фото 15. Доступ к Объекту оценки через общий с жилыми помещениями вход с улицы



Фото 16. Доступ к Объекту оценки

Состояние помещения



Фото 17.



Фото 18.



Фото 19.



Фото 20.



Фото 21.



Фото 22.

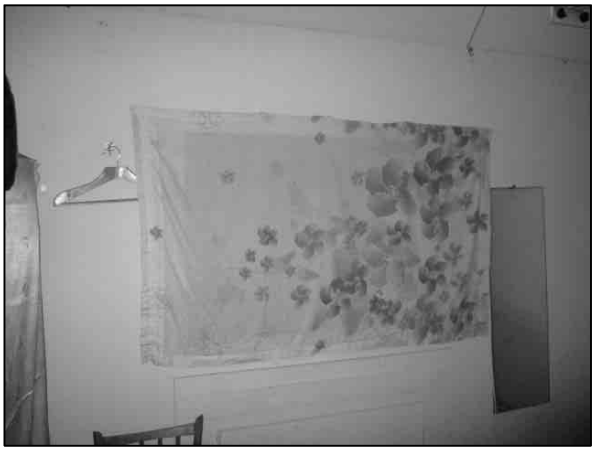


Фото 23.



Фото 24.



Фото 25.



Фото 26.



Фото 27.



Фото 28.



Фото 29.



Фото 30.



Фото 31.



Фото 32.



Фото 33.



Фото 34.



Фото 35.



Фото 36.



Фото 37.



Фото 38.



Фото 39.



Фото 40.



Фото 41.



Фото 42.



Фото 43.



Фото 44.



Фото 45.



Фото 46.



Фото 47.



Фото 48.



Фото 49.



Фото 50.



Фото 51.



Фото 52.



Фото 53.



Фото 54.

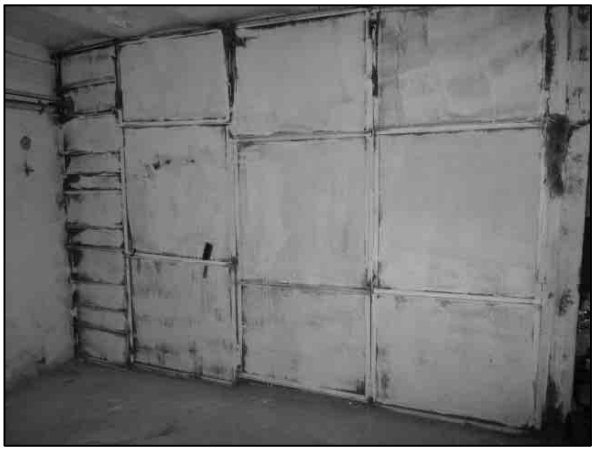


Фото 55.



Фото 56.



Фото 57.



Фото 58.

2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 31.10.2019

Адрес объекта: **Санкт-Петербург, Рузовская ул., дом № 33, литера А, помещение 1-Н**

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта: **291,7**

1.2Текущее использование: **Занято третьими лицами (дворниками)**

1.3 Входы: с улицы [+] отдельных [+] общих [ ] через проходную

со двора [+] отдельных [ ] общих

1.4 Соответствие текущей планировки предоставленным документам:

Соответствует / Частично соответствует / Не соответствует

1.5 Описание различий текущей планировки и планировки согласно предоставленным документам

Отдельный вход в помещение с улицы - нестандартный (высота не более 0,5 м)

1.6 Этаж: **подвал**

1.7 Высота: **2,3 м**

1.8 Заглубление: **н/д**

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

[+] электричество [+] водоснабжение

[+] отопление [+] канализация

1.10 Дополнения: В помещении расположен водомерный узел



Представитель исполнителя (ООО "Клиринг") _____ Подпись _____

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как условно свободного:

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного не проводился по следующим причинам:

- земельный участок, относящийся к Объекту оценки, является частью большого участка, относящегося к зданию, в котором расположен Объект оценки (встроенное помещение). Оценщик не может рассматривать различные функциональные варианты использования, отличающиеся от использования всего (большого) земельного участка;

- доля земельного участка, относящегося к Объекту оценки, не выделена «в натуре», данные о размере доли земельного участка не предоставлены.

Анализ участка как застроенного:

В соответствии с п.17 ФСО№7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта. При проведении осмотра было установлено, что фактическим использованием других частей здания размещения Объекта оценки является нежилое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – торговое использование.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (средний уровень пешеходных потоков) и технические характеристики Объекта (наличие отдельного с улицы, окна с ориентацией на улицу, расположение на цокольном этаже), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под торговое использование.

<u>Вывод:</u> наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является торговое использование.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	**10 000 000**
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	34 281,80
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	**12 000 000**
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	41 138,16