

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская ул., дом 21, литера А, помещение 2-Н, площадь 426,1 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001687:1297, 2 этаж

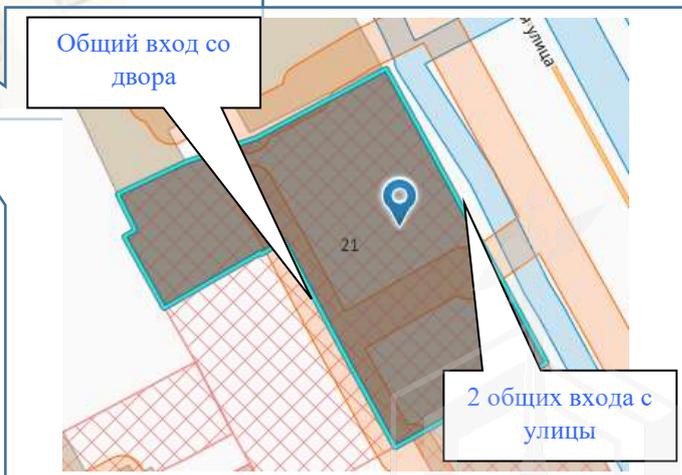
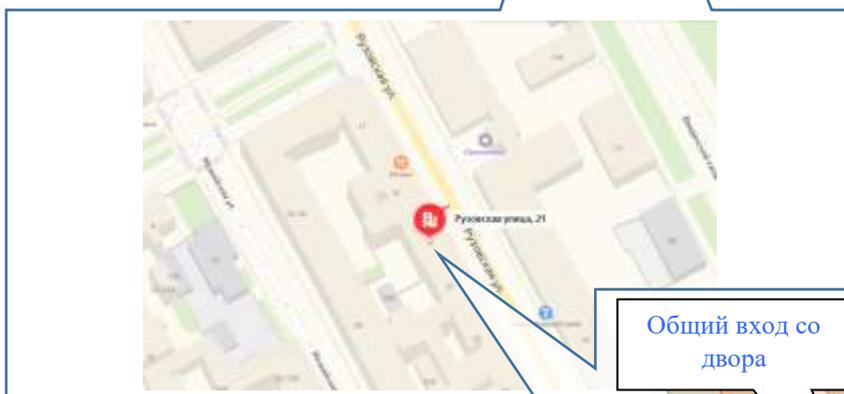
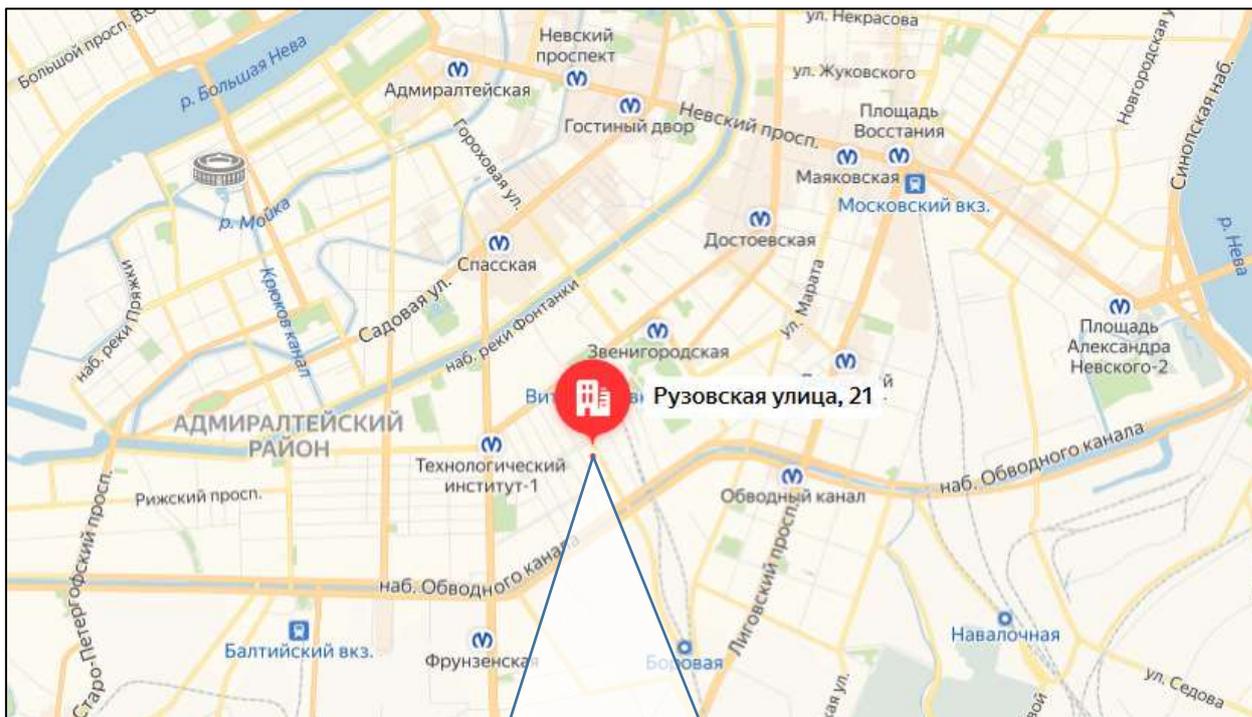
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 21.09.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 22.09.2020.
- 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

	
<i>Фото здания</i>	<i>Фото здания</i>
Тип здания	Здание (Многоквартирный дом). Год постройки: 1899. Год проведения последнего капитального ремонта: 1971
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	4
Наличие подвала	-
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	78:32:0001687:1297
Общая площадь, кв. м	426,1
Полезная площадь, кв. м.	426,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	2 этаж
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения нормальное. В помещении сохранились фрагменты исторической отделки
Окна (количество, размер, направленность и др.)	На улицу – 11 окон, 2 балконные двери, во двор – 13 окон; стандартные
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 общий вход со двора и 2 общих входа с улицы. Доступ во двор через арку, ограничен (ворота).
Высота пол - потолок (по документам)	3,26/3,77/3,85 м
Инженерные коммуникации	Обеспечено инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к	Доля земельного участка в натуре

объекту	не выделена.
Дополнительные сведения	Во время проведения визуального осмотра, было выявлено, что доступ к объекту можно характеризовать как ограниченный.

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	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.)	Дом, в котором находится оцениваемое помещение, расположен на красной линии Рузовской ул. 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)	<p>Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, расположено в Адмиралтейском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – Клинским проспектом, ▪ с юга – Витебской ул., ▪ с востока – Рузовской улицей, ▪ с запада – Малодетскосельским проспектом. <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». По ближайшей магистрали (Загородный пр.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов. Вход в оцениваемое помещение осуществляется через общий вход со двора и 2 общих входа с улицы. Доступ во двор через арку, ограничен (ворота).</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный.</p> <p>Ближайшая станция метро «Пушкинская» расположена на расстоянии $\approx 0,76$ км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Рузовской ул.</p>
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 выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-5787 от 23.01.2020, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП № 01-25-25620-1 от 01.11.2019, объект недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская ул., д. 21, лит. А является выявленным объектом культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова».

В отношении выявленных объектов культурного наследия утверждение охранных обязательств собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия согласно положениям статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» не осуществлялось.

Согласно статье 16.1 Федерального закона собственник или иной законный владелец выявленного объекта культурного наследия обязан выполнять определенные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия.

В силу статьи 48 Федерального закона лицо, у которого возникает право владения и пользования выявленным объектом культурного наследия, обязано выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона в отношении такого объекта вне зависимости от того имеется охрannое обязательство или оно отсутствует.

п. 1 статьи 47.3 Федерального закона

1. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 настоящего Федерального закона, лицо, которому земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;

5) соблюдать установленные статьей 5.1 настоящего Федерального закона требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

6) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):



под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

7) незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

8) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

Общее описание выявленного объекта культурного наследия «Особняк Г.П. Петрова»

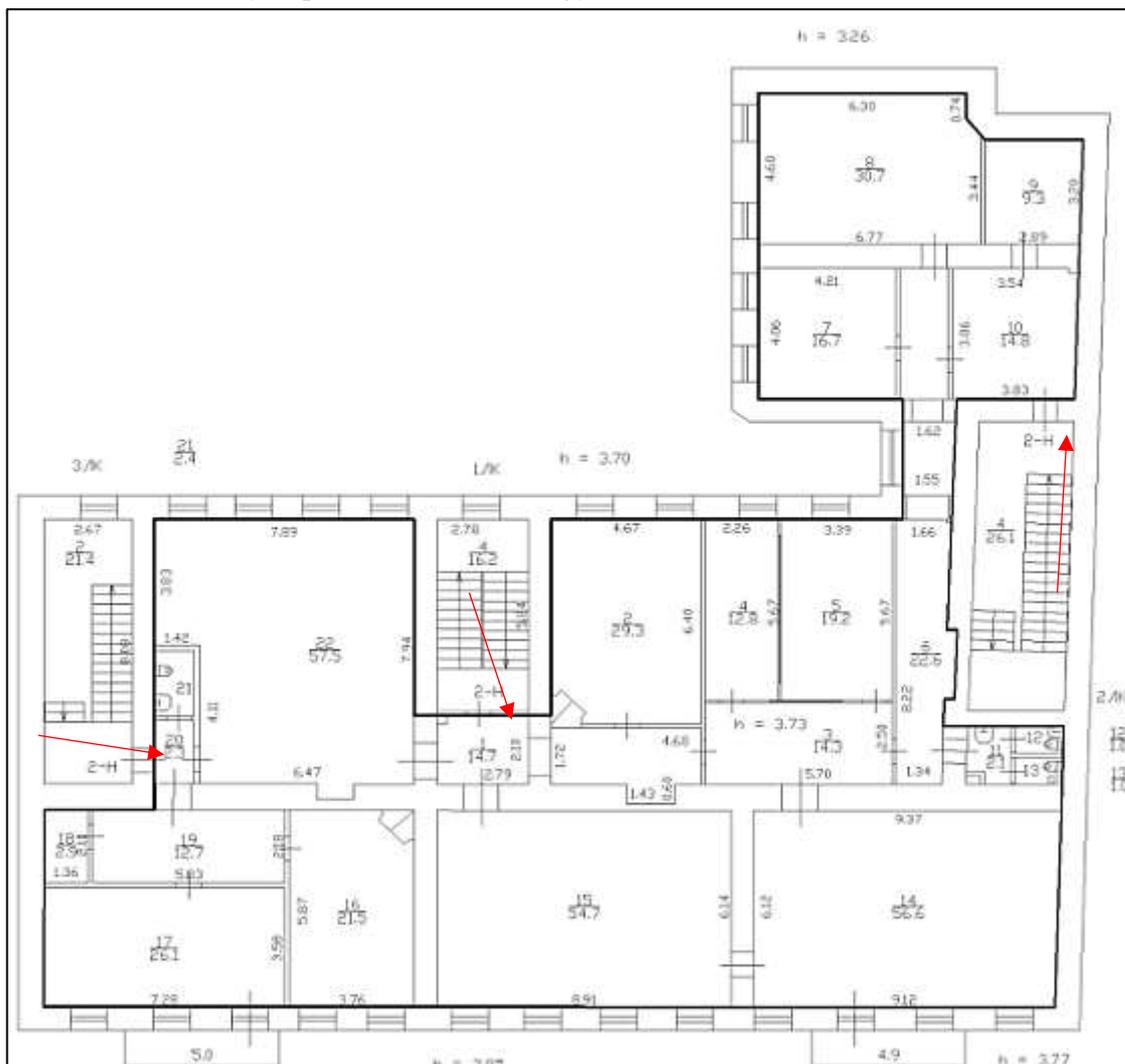
Особняк на Рузовской ул., 21 принадлежал купцам Петровым. Построил его в 1899-1900 гг. арх. Василий Баранкеев. Непритязательный фасад особняка как бы маскирует необычное внутреннее убранство в духе раннего модерна. Стены и лестницы расписаны стилизованными цветами, пейзажными композициями и растительным орнаментом. В парадных комнатах – живописные пейзажные сцены¹.

¹ Источник: <http://www.citywalls.ru/house6006.html?s=bv86a9iljpuqg3lcmh6amcik5>



2.3.4. План объекта

Объект оценки занимает часть 2 этажа многоквартирного жилого дома, имеет смешанную планировку. В помещении 2-Н оборудовано 3 входа, один из которых (со стороны 2ЛК) заложен ж/б блоками (см. рис. далее по тексту).



2.3.5. 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

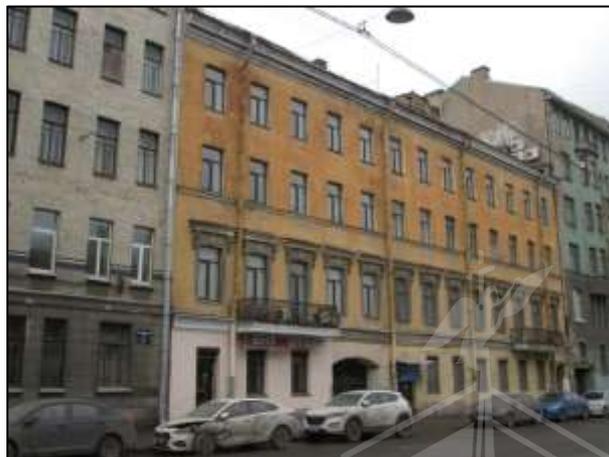


Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, с улицы





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



Фото 4. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки, со двора



Фото 5. Табличка с номером дома



Фото 6. Дворовая территория



Фото 7. Дворовой фасад дома



Фото 8. Общий вид дома со двора.
13 оконных проемов 2 этажа во двор



Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 9. Вход №1 в парадную; общий с улицы в пом. 2-Н



Фото 10. Вход №2 в парадную; общий с улицы в пом. 2-Н (заложен изнутри в пом. 2-Н)



Фото 11. Вход №3 в парадную; общий со двора в пом. 2-Н

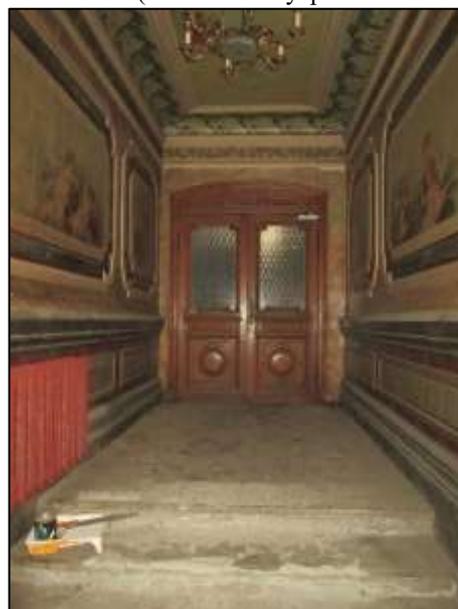


Фото 12. Парадная (Вход №1 в пом. 2-Н) 1 этаж



Фото 13. Отдельный вход со двора и окно с ориентацией во двор (закрыто)

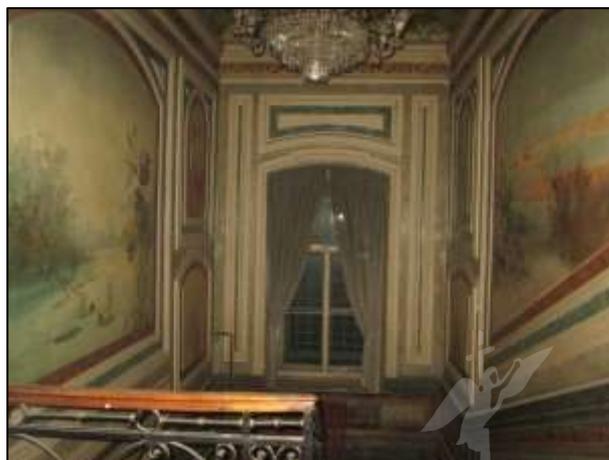


Фото 14. Парадная (Вход №1 в пом. 2-Н) 2 этаж

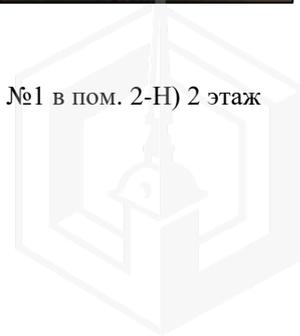




Фото 15. Входная дверь изнутри пом. 2-Н, на лестничную площадку 1ЛК (вход № 1)



Фото 16. Входная дверь снаружи (с лестничной площадки 3ЛК) (вход № 3)



Фото 17. Вход №2 с лестничной площадки 2ЛК (заложен)



Фото 18. Лестница 3ЛК (Вход №3 в пом. 2-Н)

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 19. Ч.п. 22

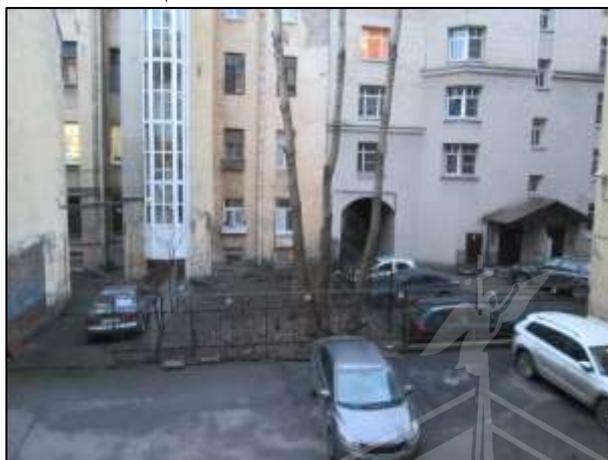


Фото 20. Вид из окон во двор (ч.п. 22)





Фото 21. Ч.п. 20



Фото 22. Ч.п. 20



Фото 23. Ч.п. 21



Фото 24. Ч.п. 19



Фото 25. Ч.п. 18



Фото 26. Ч.п. 17



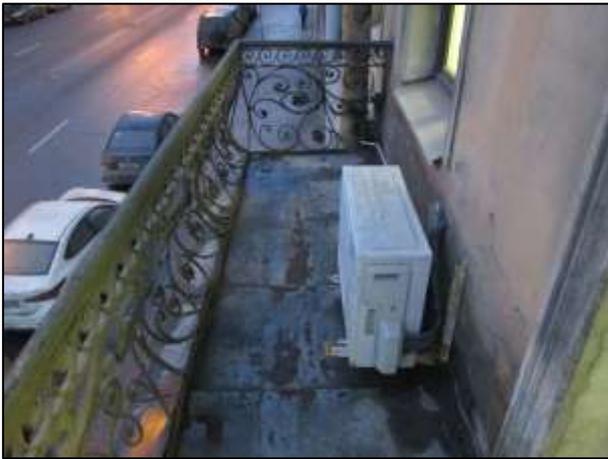


Фото 27. Балкон



Фото 28. Вид с балкона на Рузовскую ул.



Фото 29. Ч.п. 16



Фото 30. Вид из окон на Рузовскую ул.



Фото 31. Ч.п. 15



Фото 32. Ч.п. 1



Фото 33. Ч.п. 2



Фото 34. Ч.п. 3





Фото 35. Ч.п. 4 и 5



Фото 36. Ч.п. 14



Фото 37. Ч.п. 14



Фото 38. Ч.п. 14



Фото 39. Ч.п. 11



Фото 40. Ч.п. 12 и 13





Фото 41. Ч.п. 6



Фото 42. Ч.п. 7



Фото 43. Ч.п. 8



Фото 44. Ч.п. 9



Фото 45. Ч.п. 10



Фото 46. Ч.п. 10



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 21.09.2020

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Рузовская ул., дом № 21, литера А, помещение 2-Н

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта:

1.2 Текущее использование:

1.3 Входы: с улицы отдельных 2 общих через проходную
со двора отдельных 1 общих

1.4 Соответствие текущей планировки предоставленным документам:
Соответствует / Частично соответствует / Не соответствует

1.5 Описание различий текущей планировки и планировки согласно предоставленным документам

В ч.п. 18 оборудована "мокрая зона", сантехнические приборы демонтированы; сантехническое оборудование частично демонтировано в ч.п. 12-13

1.6 Этаж:

1.7 Высота:

1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество водоснабжение
 отопление канализация

1.10 Дополнения:



Представитель исполнителя
(ООО "Клиринг")

Михайлов А.И.

Подпись

А.И. Михайлов



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 жилое и коммерческое на 2 этаже, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – офисное.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, отличную транспортную доступность, хорошую доступность общественным транспортом и технические характеристики Объекта (наличие общего входа с улицы, удобная планировка, наличие всех коммуникаций, достаточные условия для парковки), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под офисную функцию.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является офисное использование.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	29 100 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	68 293,83
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	34 920 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	81 952,59

