

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Рузовская ул., дом 25, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 18 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001687:1357, 1 этаж; нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Рузовская ул., дом 25, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 26,4 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001687:1382, 1 этаж

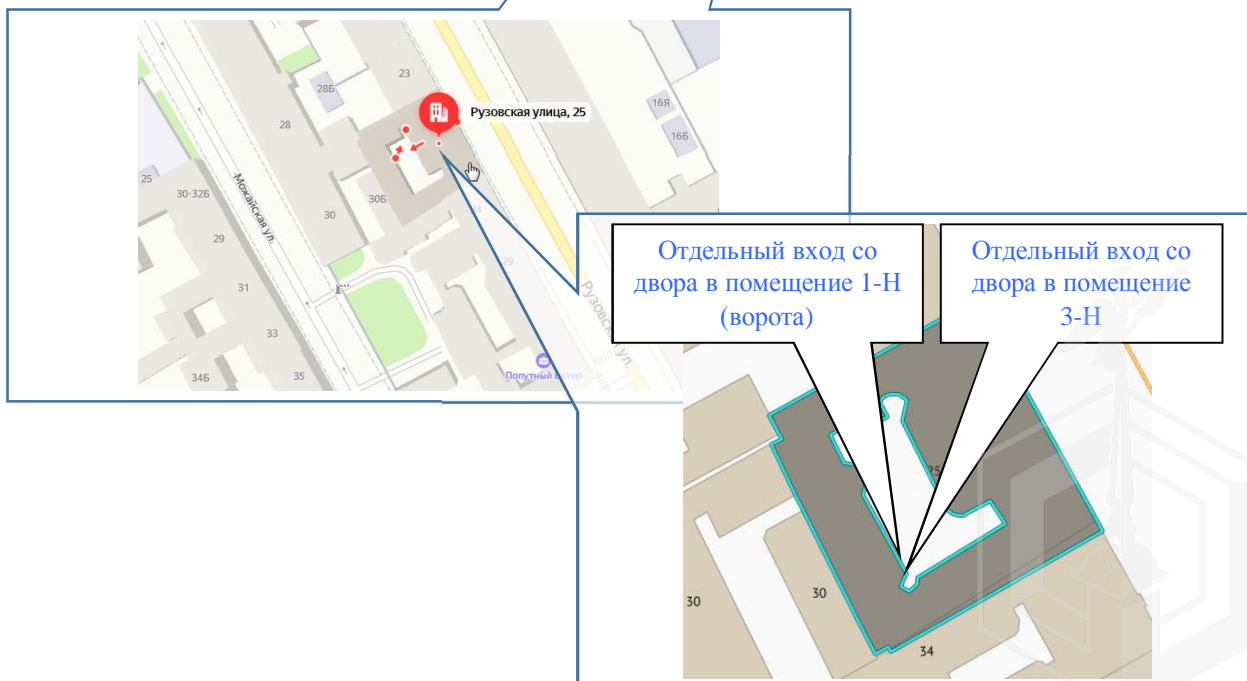
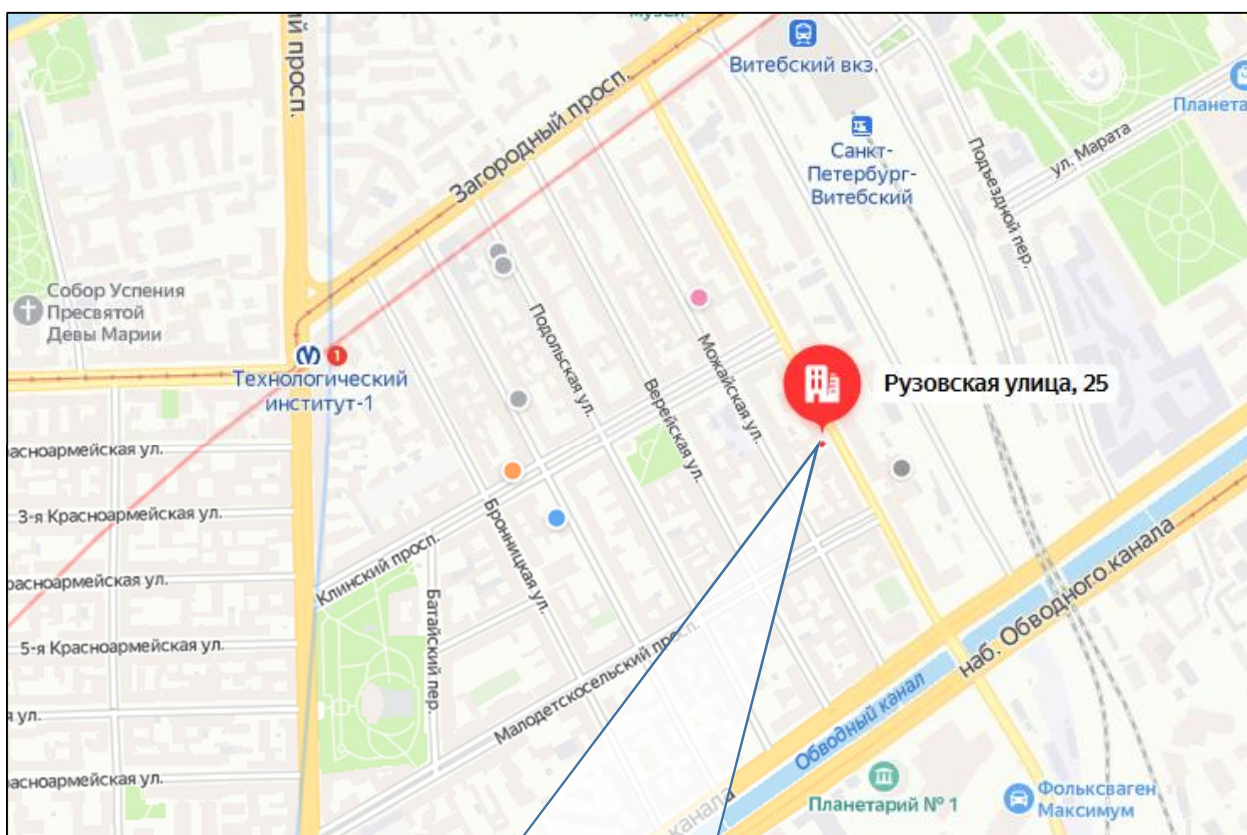
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 18.01.2021.
- 1.2. Дата составления отчета: 19.01.2021.
- 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	
Тип здания	Здание (Многоквартирный жилой дом). Год постройки: 1903. Год проведения последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	5
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 1-Н

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0001687:1357
Общая площадь, кв. м	18,0
Полезная площадь, кв. м.	18,0
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения неудовлетворительное; оборудован проход между ч.п. 1 пом. 1-Н и ч.п. 1 пом. 3-Н
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Отсутствуют
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 помещении оборудован 1 отдельный вход со двора (ворота), доступ во двор ограничен (арка, ворота)
Высота пол - потолок (по документам)	2,85 м
Инженерные коммуникации	Здание, в котором расположены помещения, обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В помещении: электроснабжение и отопление
Текущее использование	Не используется
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 ограниченный.
-------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.3.1. Общие характеристики помещения 3-Н

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0001687:1382
Общая площадь, кв. м	26,4
Полезная площадь, кв. м.	26,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения неудовлетворительное; оборудован проход между ч.п. 1 пом. 1-Н и ч.п. 1 пом. 3-Н; установлена перегородка в ч.п. 1
Окна (количество, размер, направленность и др.)	2 окна, ориентированные во двор: в том числе, 1 оконный проем над входом в помещение; окна подвального типа
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	1 отдельный вход со двора, доступ во двор ограничен (арка, ворота)
Высота пол - потолок (по документам)	2,85 м
Инженерные коммуникации	Здание, в котором расположены помещения, обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В помещении: электроснабжение
Текущее использование	Не используется
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 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.)	Здание, в котором находится оцениваемое помещение, расположено на 1-й 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)	Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, расположено в Адмиралтейском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – Клинским пр.,

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ с юга – Малодетскосельским пр., ▪ с востока – Рузовской ул., ▪ с запада – Можайской ул. <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». По ближайшей магистрали (Клинский пр.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов.</p> <p>Вход в оцениваемое помещение 1-Н осуществляется через отдельный вход со двора (ворота), в помещение 3-Н – через отдельный вход со двора. Доступ во двор ограничен (через арку, 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 ≈ 0,81 км.</p> <p>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 выпискам из ЕГРН № КУВИ-002/2020-44857152 от 03.12.2020 и № КУВИ-002/2020-44859436 от 04.12.2020, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

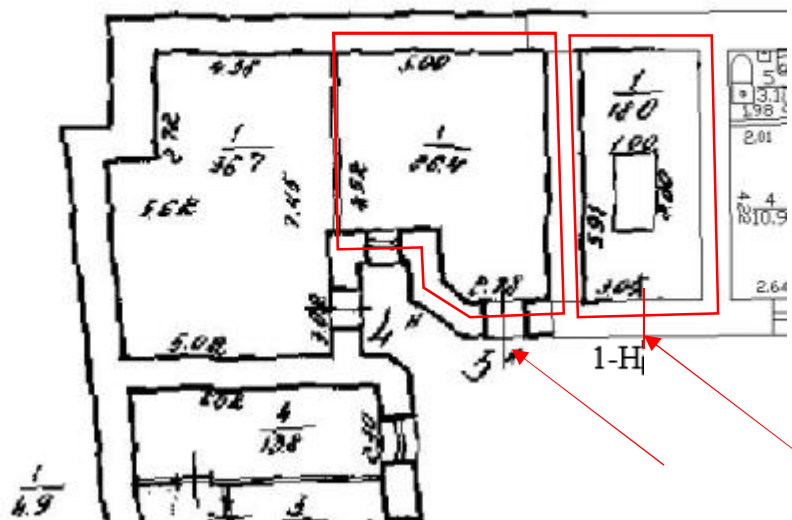
Согласно письму КГИОП № 01-25-16397/20-0-1 от 08.09.2020, Объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

Объект расположен в историческом здании, построенном до 1917 г. (в центральных районах).



2.3.4. План объекта



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, со двора



Фото 3. Ближайшее окружение

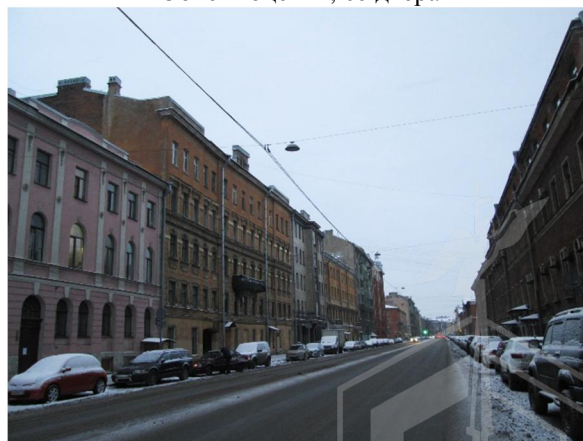


Фото 4. Ближайшее окружение



Фото 5. Табличка с номером дома



Фото 6. Дворовая территория

Характеристика входной группы и оконных проемов



Фото 7. Доступ к Объекту оценки

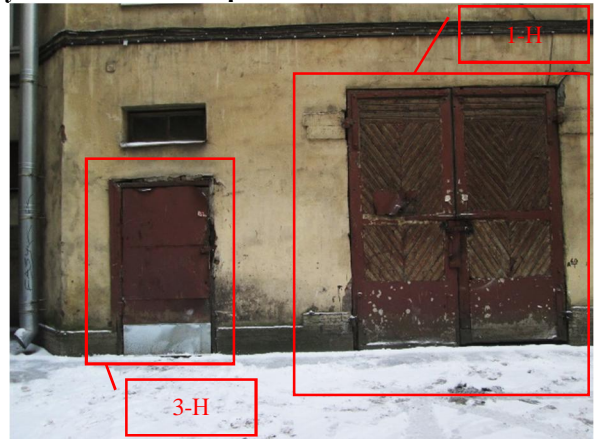


Фото 8. Отдельные входы со двора в помещения 1-Н и 3-Н и оконный проем над входом в пом. 3-Н



Фото 9. Отдельный вход в помещение 1-Н со двора



Фото 10. Отдельный вход в помещение 3-Н со двора





Фото 11. Оконный проем 1 помещения 3-Н



Фото 12. Оконный проем 2 помещения 3-Н

Внутреннее состояние помещения 1-Н

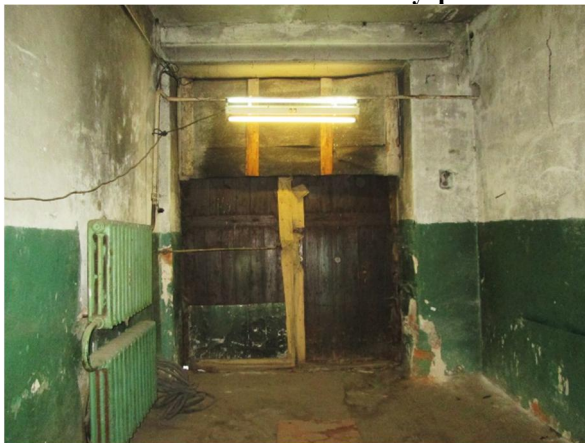


Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.



Фото 16.





Фото 17. Дверной проем между ч.п. 1 пом. 1-Н и ч.п. 1 пом. 3-Н



Фото 18.

Внутреннее состояние помещения 3-Н



Фото 19.



Фото 20.



Фото 21.



Фото 22.



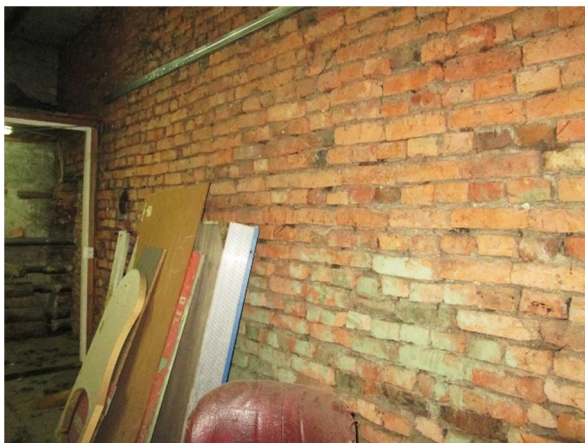


Фото 23.

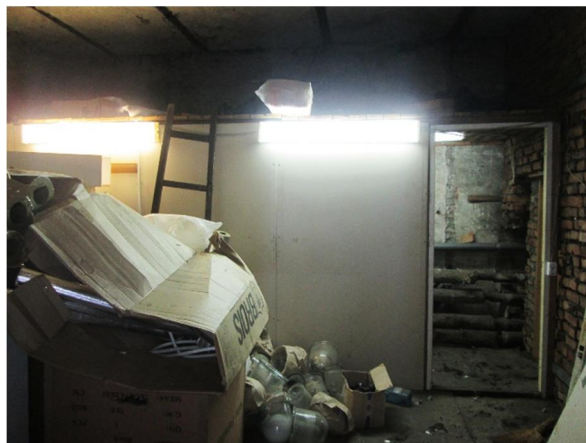


Фото 24. Перегородка в ч.п. 1

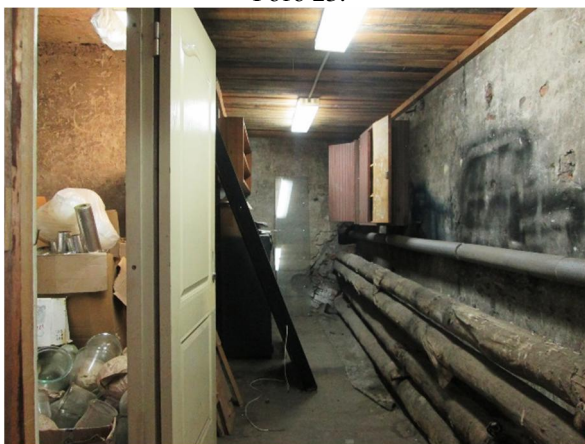


Фото 25.



Фото 26.

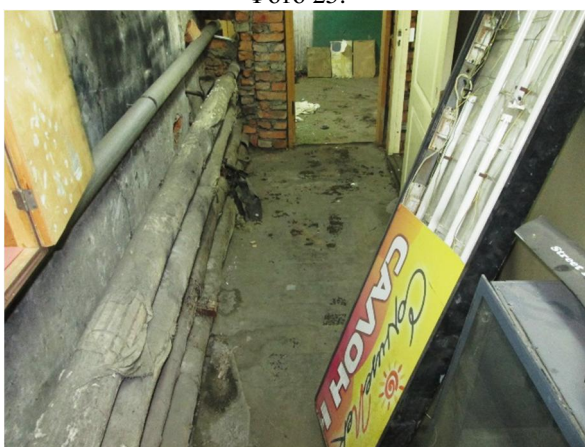


Фото 27.

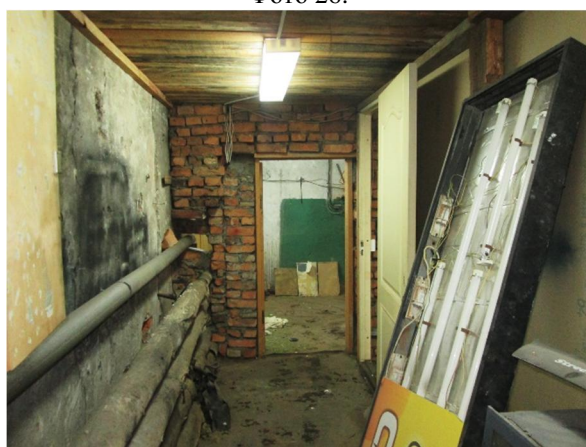


Фото 28. Дверной проем между ч.п. 1 пом. 1-Н и ч.п. 1 пом. 3-Н



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 18.01.2021

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Рузовская ул., дом 25, литера А, помещение 1-Н

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта:

1.2 Текущее использование:

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

1.6 Этаж:

1.7 Высота:

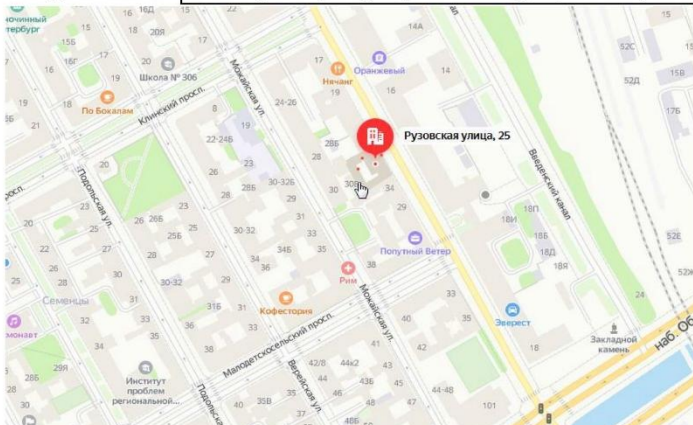
1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество водоснабжение

отопление канализация

1.10 Дополнения:



Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 18.01.2021

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Рузовская ул., дом 25, литера А, помещение 3-Н

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта:

1.2 Текущее использование:

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

1.6 Этаж:

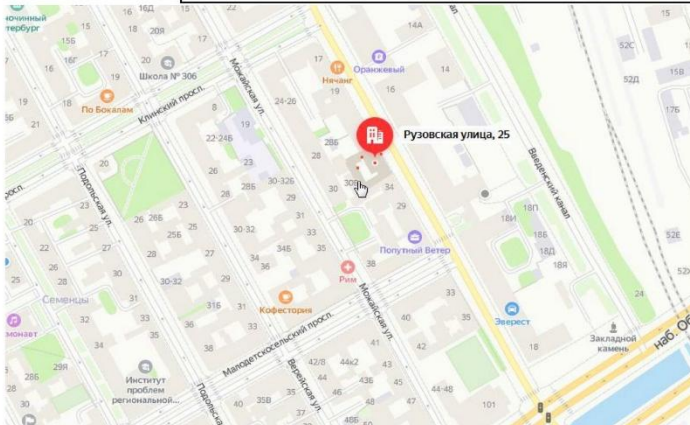
1.7 Высота:

1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество водоснабжение
 отопление канализация

1.10 Дополнения:



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 на 1 этаже, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – складское.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, отличную транспортную доступность, хорошую доступность общественным транспортом и технические характеристики Объекта (наличие отдельного входа, высота потолков, конфигурация), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под складскую функцию.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является складское использование.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС, в том числе:	2 540 000	
нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Рузовская ул., дом 25, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 18 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001687:1357, 1 этаж	1 029 730	
нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Рузовская ул., дом 25, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 26,4 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001687:1382, 1 этаж	1 510 270	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>2 161 947</i>	<i>2 719 294</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	57 207,21	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>48 693</i>	<i>61 245</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:	3 048 000	
нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Рузовская ул., дом 25, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 18 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001687:1357, 1 этаж	1 235 676	
нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Рузовская ул., дом 25, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 26,4 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001687:1382, 1 этаж	1 812 324	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>2 594 337</i>	<i>3 263 152</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	68 648,65	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>58 431</i>	<i>73 494</i>

