Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская ул., дом 11, литера А, помещение 1-Н, площадь 73,4 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001630:2271, цокольный этаж

1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 29.03.2021.

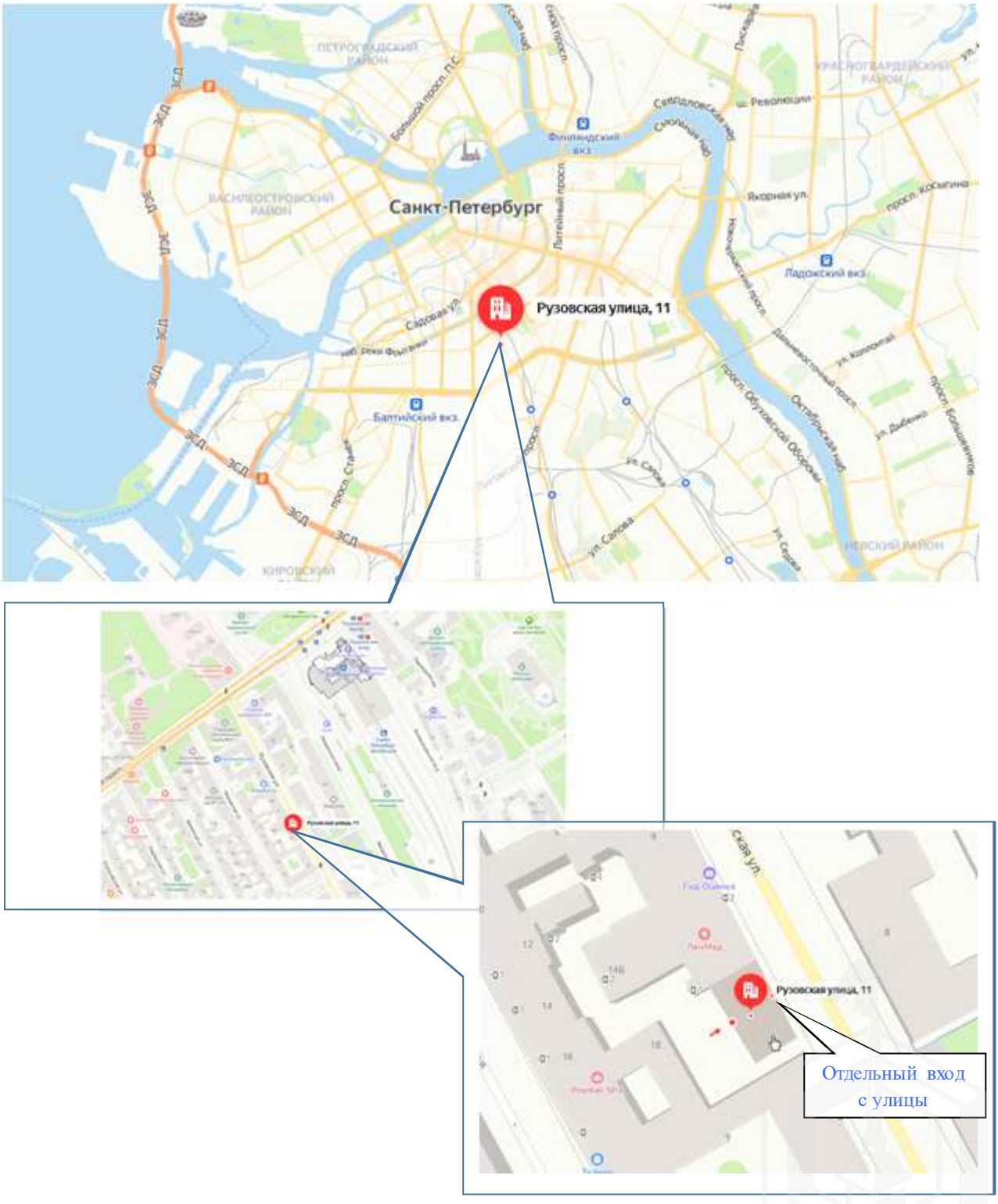
1.2. Дата составления отчета: 30.03.2021.

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 дом). Год постройки: 1917 (1963). Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	2
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	78:32:0001630:2271
Общая площадь, кв. м	73,4
Полезная площадь, кв. м.	73,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный, заглубление 0,15 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения нормальное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Во двор и на улицу – 6 (проем уличного окна в ч.п. 1, по плану, заложен); стандартные
Вход (Отдельный /общий с жилыми / нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения	1 отдельный вход с улицы
Высота пол - потолок (по документам)	2,66
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена.

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 улицы. 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 – Загородным пр., ▪ с юга – Клинским пр., ▪ с востока – Рузовской ул., ▪ с запада – Можайской ул. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». По ближайшей магистрали (Загородному проспекту) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащий домов. Вход в оцениваемое помещение осуществляется через отдельный вход с улицы. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Пушкинская» расположена на расстоянии ≈ 0,57 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 выписке из ЕГРН № 78/001/005/2020-22532 от 18.08.2020, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП № 01-25-9819/20-0-1 от 09.06.2020, 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.

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга

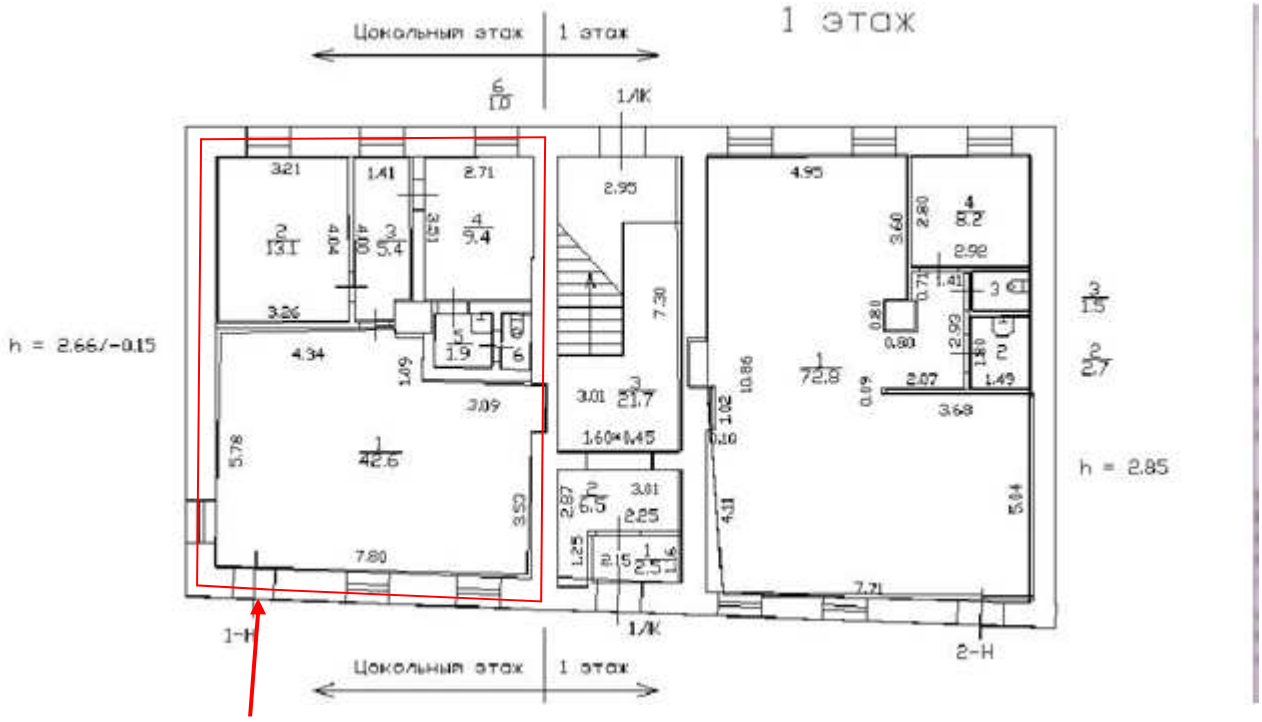
установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (ред. от 07.07.2016) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

* Исторические здания – здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах – построенные до 1917 г.; в остальных районах – до 1957 г. и деревянные

1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов».

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, с торца

Фото 3. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, со двора

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

Фото 5. Табличка с номером дома

Фото 6. Доступ во двор

Фото 7 Дворовая территория

Фото 8. Дворовая территория

Фото 9 Ближайшее окружение

Фото 10. Дворовая территория

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов

Фото 11. Отдельный вход с улицы

Фото 12. Отдельный вход и окна, с улицы

Фото 13. Отдельный вход и окна, с улицы

Фото 14. Окна, выходящие во двор

Внутреннее состояние Объекта оценки

Фото 15. Ч.п. 1

Фото 16. Ч.п. 1

Фото 17. Ч.п. 1

Фото 18. Ч.п. 1
(отсутствует оконный проем, по плану)

Фото 19. Ч.п. 1

Фото 20. Ч.п. 1

Фото 21. Ч.п. 1

Фото 22. Ч.п. 1

Фото 23. Ч.п. 1

Фото 24. Ч.п. 1

Фото 25. Ч.п. 1

Фото 26. Ч.п. 1

Фото 27. Ч.п. 3

Фото 28. Вид из окна ч.п. 3

Фото 29. Ч.п. 3

Фото 30. Ч.п. 3

Фото 31. Ч.п. 2

Фото 32. Ч.п. 2

Фото 33. Ч.п. 2

Фото 34. Ч.п. 2

Фото 35. Ч.п. 4

Фото 36. Ч.п. 4

Фото 37. Ч.п. 4

Фото 38. Ч.п. 4

Фото 39. Ч.п. 4

Фото 40. Ч.п. 4

Фото 41. Ч.п. 4

Фото 42. Ч.п. 5

Фото 43. Ч.п. 5

Фото 44. Ч.п. 5

Фото 45. Ч.п. 5

Фото 46. Ч.п. 5

Фото 47. Ч.п. 5

Фото 48. Ч.п. 6

Фото 49. Ч.п. 6

Фото 50. Ч.п. 6

2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 29.03.2021

Адрес объекта: **Санкт-Петербург, Рузовская ул., дом 11, литера А, помещение 1-Н**

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта: **73,4**

1.2Текущее использование: **Не используется**

1.3 Входы: с улицы [1] 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

Проем уличного окна в ч.п. 1 заложен

1.6 Этаж: **цоколь**

1.7 Высота: **2,66**

1.8 Заглубление: **0,15**

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 коммерческое на 1-цокольном этажах, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещение свободного назначения.

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

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

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	**5 900 000**	
Диапазон стоимости, руб.	*5 711 703*	*7 651 629*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб./ кв. м, без учета НДС (справочно)	80 381,47	
Диапазон стоимости, руб. / кв. м	*77 816*	*104 246*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	**7 080 000**	
Диапазон стоимости, руб.	*6 854 044*	*9 181 955*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб./ кв. м, с учетом НДС (справочно)	96 457,77	
Диапазон стоимости, руб. / кв. м	*93 379*	*125 095*