

Краткие данные отчета об оценке объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 19, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 102,2 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001687:1283, цокольный этаж, 1 этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 15.08.2023
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 19, литера А, помещение 2-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

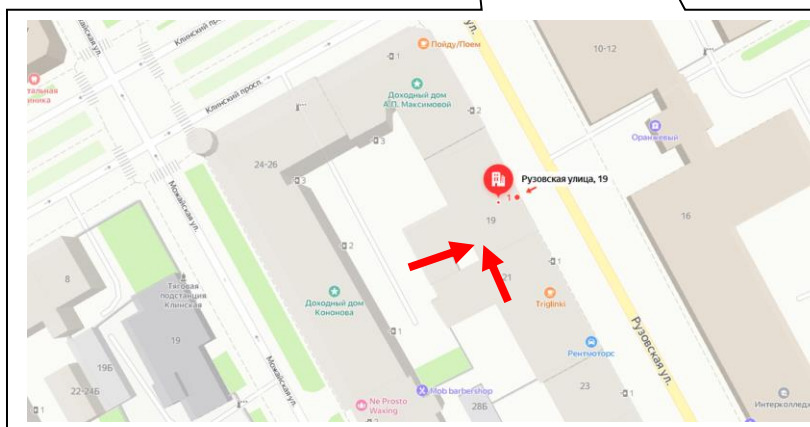
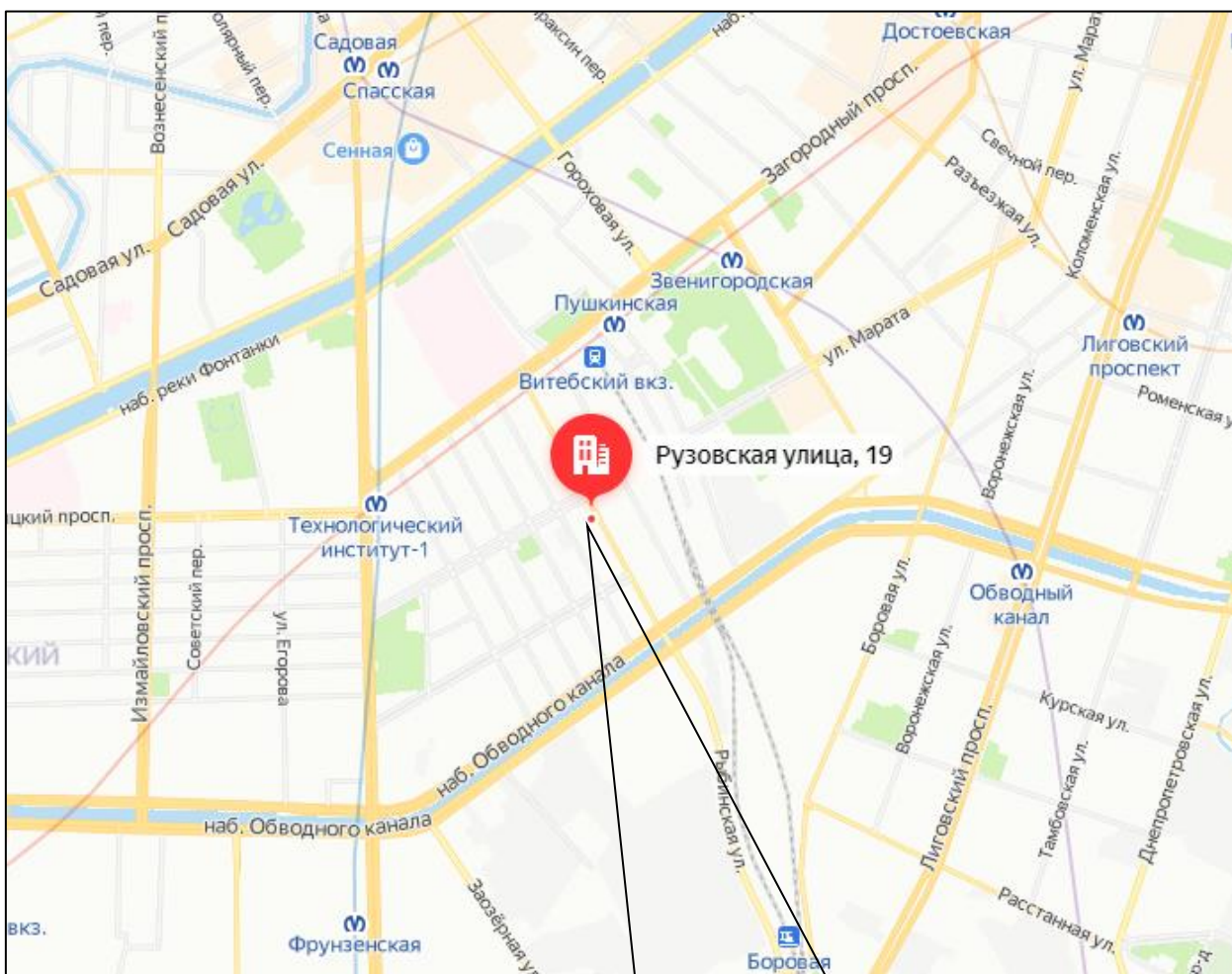
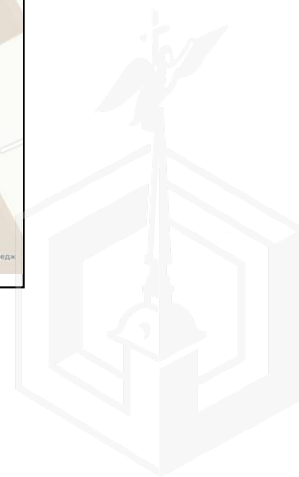


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – 2 отдельных входа со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

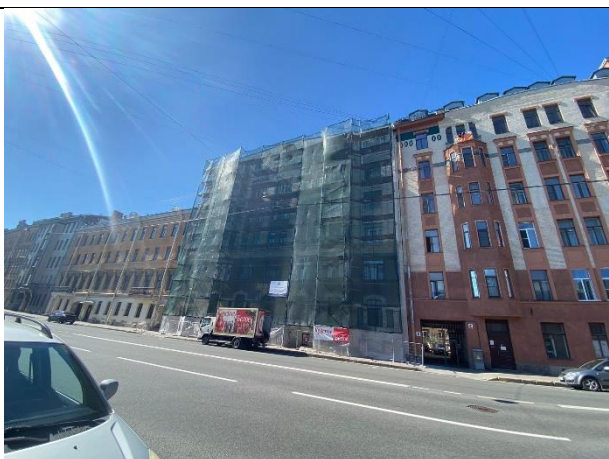


Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001687:1010
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	2 398,5 кв. м
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1909
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	8
Наличие подвала/цоколя	Цокольный этаж
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

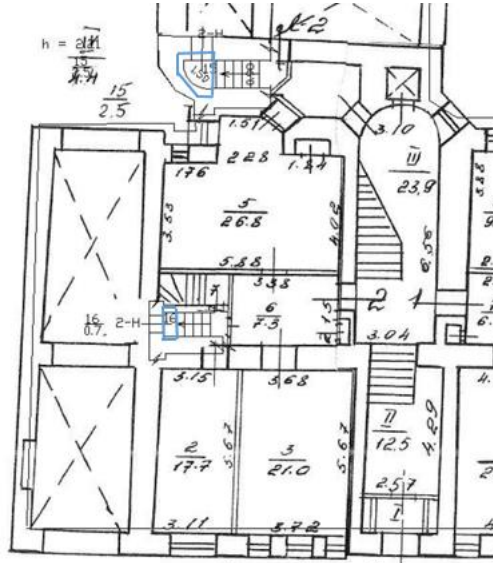
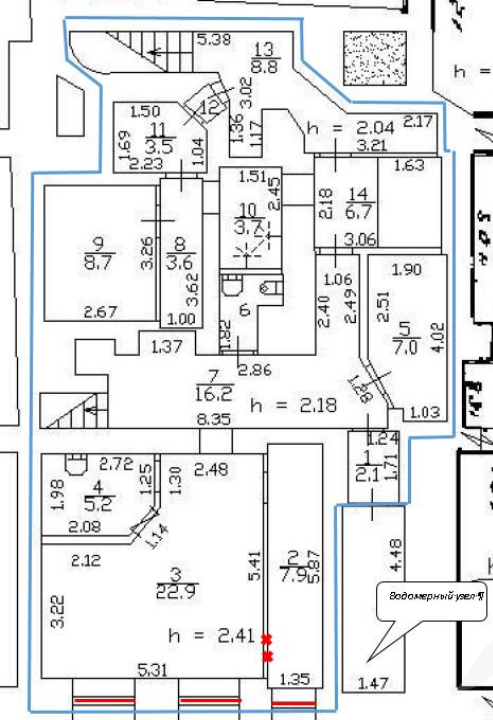
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 19, литера А, помещение 2-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001687:1283
Общая площадь, кв. м	102,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж (99 кв. м), 1 этаж (3,2 кв. м)
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	3, на улицу (защиты)
Вход	Два отдельных со двора
Высота пол – потолок, м ³	2,04; 2,18; 2,21; 2,41 / - 1,06
Инженерные коммуникации ⁴	Элементы электроснабжения, канализации, теплоснабжения и водоснабжения. В помещении проходят транзитные трубы.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка,	В натуре не выделена

¹ По данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>)

² По данным сайта <https://gorod.gov.spb.ru>

³ По данным выписки из ЕГРН КУВИ-001/2022-141653625 от 17.08.2022

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 25.03.2022

относящегося к объекту	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Оконные проемы в ч.п 2, 3 зашиты; – Перегородка между ч.п. 2 и ч.п. 3 частично разрушена. <p>Внешние границы объекта не изменены.</p> <p>В неучтенной ч.п б/н расположен водомерный узел, доступ к которому осуществляется только через ч.п. 1 пом. 2-Н.</p>
План объекта оценки	<p style="text-align: center;">1 этаж</p>  <p style="text-align: center;">Цокольный этаж</p> 

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, находится в квартале, ограниченном Клинским пр.,

	Рузовской ул., Малодетскосельским пр. и Можайской ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: продуктовые магазины «Красное&Белое», «Лотос», «РеалЪ», бары «Сидр», «Апа», «Магнит», клиники «ПМК», «Рим», «ЛенМед», стоматологическая клиника «ЛюбиЗуб», тату-салон «TattooMol», кафе «Пойду/Поем», «Кофестория», «La guardia», ресторан «По Бокалам», банк «Оранжевый», автошкола «Мустанг», частная школа «Пролицей», школы №№ 5, 306, 307, 317, 522, Педагогический колледж № 8, сквер Лидии Клемент, Введенский сад, сад Олимпия и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице возле здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Рузовской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,72 км до ст. м. «Пушкинская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,5 км до остановок общественного транспорта «Рыбинская улица» и «Верейская улица». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 65, 225, 262, 290 и троллейбусов №№ 3, 8, 15, 17
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости №КУВИ-001/2022-141653625 от 17.08.2022, на рассматриваемое помещение ограничения прав и обременения не зарегистрированы.

Согласно справке КГИОП № 01-43-21970/22-0-1 от 23.08.2022 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 19, литера А (пом.2-Н) 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 зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).



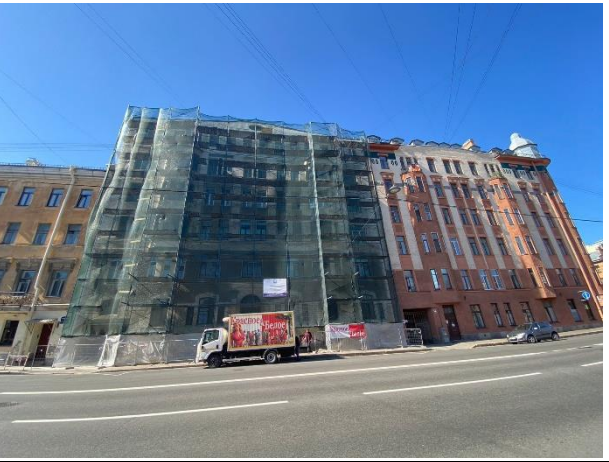


В соответствии с Письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-511 от 03.03.2021 рассматриваемое помещение не является объектом гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2427-РЗ от 06.10.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская ул., д. 19, литера А, пом. 2-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.
- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на

Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

2.3.4. Фотографии объекта:

	
<p>Фото 1</p>	<p>Фото 2</p>
<p>Подъездные пути и ближайшее окружение</p>	<p>Подъездные пути и ближайшее окружение</p>
	
<p>Фото 3</p>	<p>Фото 4</p>
<p>Фасад здания</p>	<p>Адресный указатель</p>
	
<p>Фото 5</p>	<p>Фото 6</p>
<p>Въезд во двор</p>	<p>Двор</p>

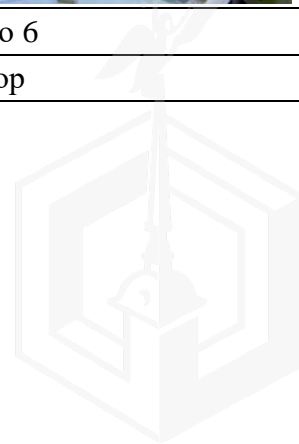




Фото 7

Отдельный вход со двора (1)



Фото 8

Отдельный вход со двора (2)



Фото 9

Вид помещения 2-Н



Фото 10

Вид помещения 2-Н

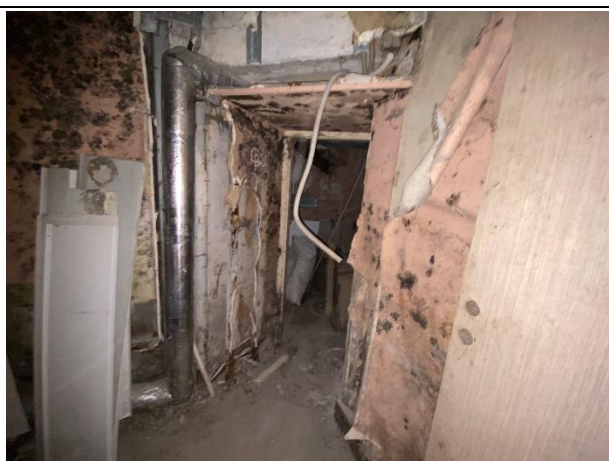


Фото 11

Вид помещения 2-Н



Фото 12

Вид помещения 2-Н





Фото 13

Вид помещения 2-Н



Фото 14

Вид помещения 2-Н



Фото 15

Вид помещения 2-Н

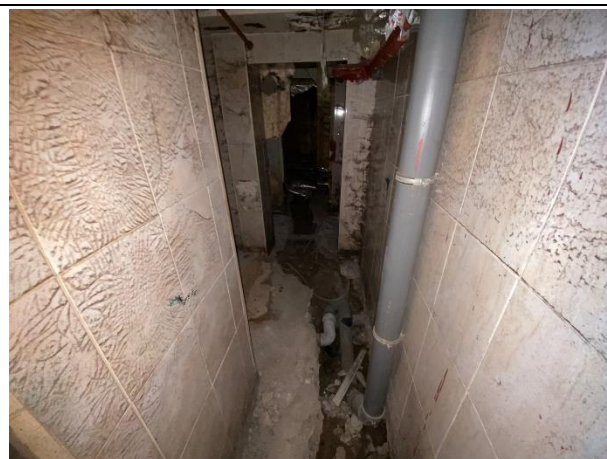


Фото 16

Вид помещения 2-Н



Фото 17

Вид помещения 2-Н



Фото 18

Вид помещения 2-Н





Фото 19

Вид помещения 2-Н



Фото 20

Вид помещения 2-Н



Фото 21

Вид помещения 2-Н



Фото 22

Вид помещения 2-Н

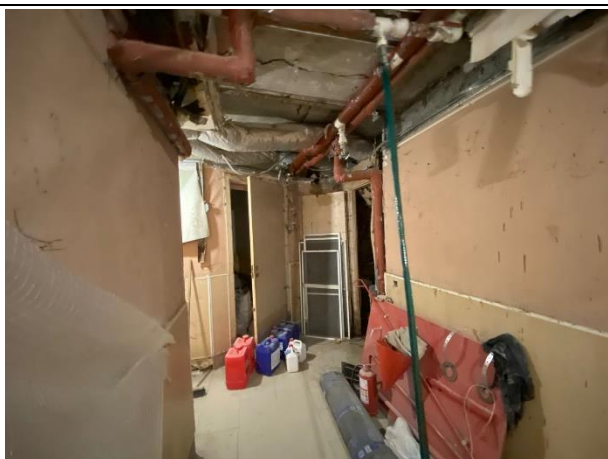


Фото 23

Вид помещения 2-Н



Фото 24

Вид помещения 2-Н





Фото 25

Вид помещения 2-Н



Фото 26

Вид помещения 2-Н



Фото 27

Вид помещения 2-Н



Фото 28

Вид помещения 2-Н



Фото 29

Вид помещения 2-Н



Фото 30

Водомерный узел



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «15» августа 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 19, литера А, помещение 2-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.
2-Н	Цоколь (99 кв.м), 1 этаж (3,2 кв.м)	102,2	не используется	неудовлетворительное	2 отдельных со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: Оконные проемы в ч.п 2, 3 зашиты. Перегородка между ч.п. 2 и ч.п. 3 частично разрушена.

Внешние границы объекта не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы.

В неучтенной ч.п б/н расположен водомерный узел, доступ к которому осуществляется только через ч.п. 1 пом. 2-Н.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист департамента оценки
ФИО	Задимидья А.В.
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru

¹ «**Базисстандарт**» – 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 другим оборудованием, системами вентиляции и/или кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

«**Оптимальное**» – 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 (сколы трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и пола).

«**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 перекрытия; следы протечек и рваные пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и впадины; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, места установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий пола).

«**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 несущей конструкции): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытия; отслаивание штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, поврежден, 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 пола, разводка электропроводов 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 электропроводов 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.



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Помещение оборудовано двумя отдельными входами со двора;
3. Состояние помещения – неудовлетворительное;
4. Расположение на цокольном этаже (99 кв.м) и на 1 этаже (3,2 кв.м);
5. Оконные проемы защиты;
6. Обеспеченность объекта элементами электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 920 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	48 141
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 100 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	40 117

В связи с трудной политической обстановкой, которая происходит сейчас на фоне конфликта с Украиной, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, что создает неопределенность, обусловленную нестабильностью экономики и повышением уровня сложности прогнозирования и, как следствие, повышением рисков. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

