

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 28, литера А, пом. 12-Н, общая площадь 27,8 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001218:2746, подвал

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 14.05.2025.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 28, литера А, пом. 12-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

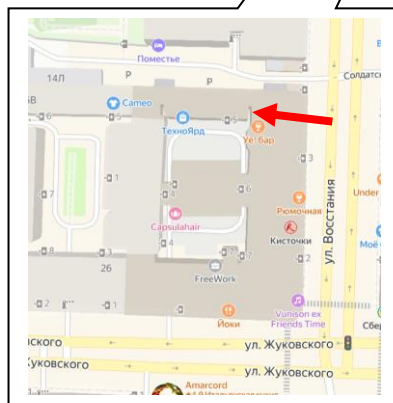
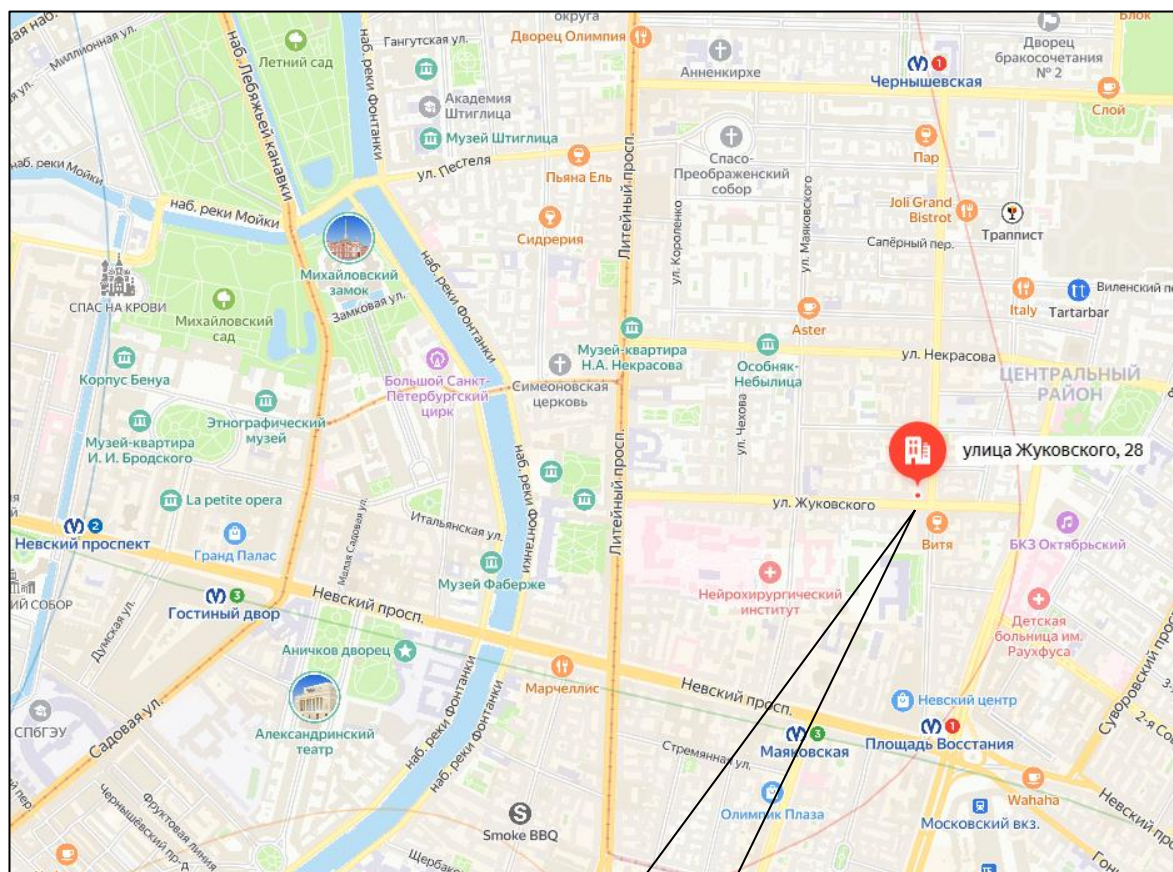


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – Отдельный со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:31:0001218:2041
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	8 149,9
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1860
Год последнего ремонта ²	2024
Этажность (в том числе подземная) ¹	7
Наличие подвала/цоколя	Подвал
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	Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 28, литера А, пом. 12-Н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001218:2746
Общая площадь, кв. м	27,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Удовлетворительное Имеются следы подтопления и плесени
Окна (количество, направленность)	3 окна (1 окно заложено), направленность во двор
Вход	Отдельный со двора. Перед входом в помещение оборудована металлическая пристройка с дверью
Высота пол – потолок, м ³	Нет данных. Визуально 2,0-2,5 м
Инженерные коммуникации	Элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения ⁴ .

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

² По данным сайта https://gorod.gov.spb.ru/facilities/131411/info/#tab1_section2

³ По данным Выписки из ЕГРН

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 16.04.2025.

	В ходе проведения осмотра и интервью с ответственным лицом выявлено, что помещение отключено от коммуникаций.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В ч.п. 1 установлены перегородки с дверным проемом, образована новая часть помещения. Один из оконных проемов в ч.п 1 заложен. Внешние границы помещения не изменены. Перед входом в помещение оборудована металлическая пристройка с дверью. В помещении имеются следы подтопления и плесени на стенах.
План объекта оценки	

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 находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном ул. Восстания, ул. Жуковского, Солдатским пер, ул. Маяковского, Ковенским пер.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Городская Мариинская больница, Детская больница им. Раухфуса, БКЗ «Октябрьский», Гимназия № 171, №209 «Павловская гимназия», школа-сад № 620, гостиница «Октябрьская», Санкт-Петербургский юридический институт, СПбГУГА авиационно-транспортный колледж аптека «Горздрав», Международная школа Герценовского университета, кафе: «PhoVo», «Бабгануш», «Хлебник» и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка на улице (платная) и во дворе возле здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки транспортом может быть охарактеризована как нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны

	ул. Жуковского
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,54 км до ст. м. «Площадь Восстания»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Ковенский переулок» около 0,2 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 22, 105.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ осуществляется через ворота с кодовым замком.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-89418587 от 14.04.2025, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-9112/25-0-1 от 07.04.2025 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Жуковского, дом 28, литера А 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(31)).

Согласно письму Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу № ИВ-130-8404 от 29.07.2022 объект по адресу: Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 28, литера А, пом. 12-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» № Исх-53/8050 от 21.08.2024 по адресу: Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 28, литера А, пом. 12-Н, тепловые сети, находящиеся на балансе Общества отсутствуют. Согласно акту разграничения балансовой принадлежности и эксплуатационной ответственности, за оборудование, расположенное в подвале по вышеуказанному адресу несет ответственность ТСЖ «Жуковского 28».

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1086-РЗ от 28.04.2025, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 28, литера А, пом. 12-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:

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





Фото 7

Фасад здания со двора



Фото 8

Металлическая пристройка с дверью

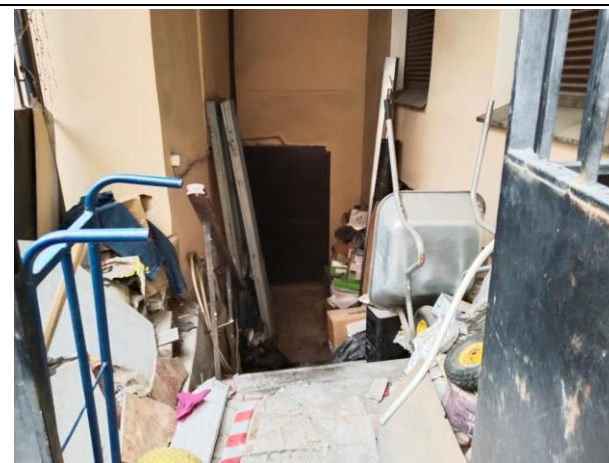


Фото 9

Металлическая пристройка с дверью



Фото 10

Вход со двора в пом. 12-Н



Фото 11

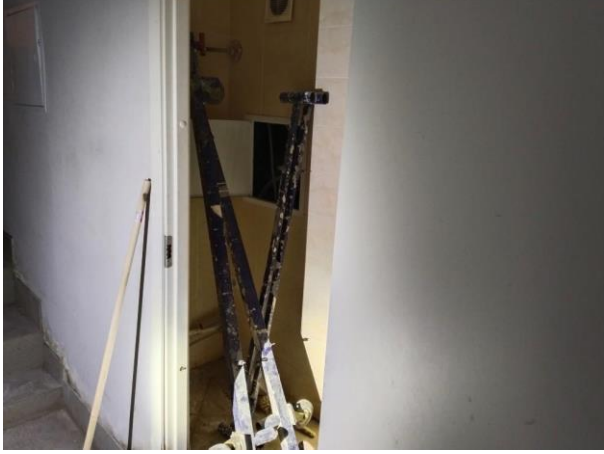
Оконные проемы пом. 12-Н



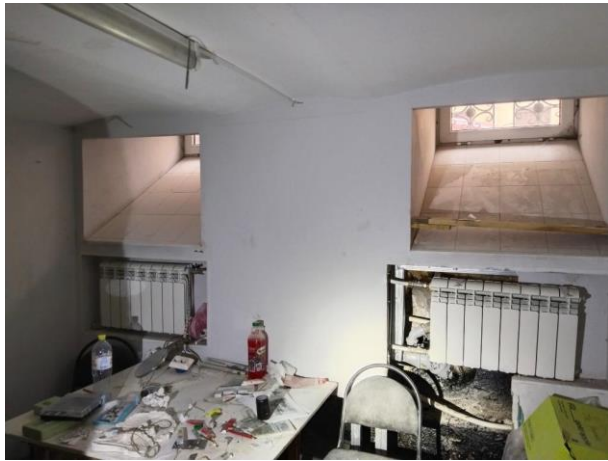
Фото 12

Вид помещения 12-Н



	
Фото 13	Фото 14
Вид помещения 12-Н	Вид помещения 12-Н
	
Фото 15	Фото 16
Вид помещения 12-Н	Вид помещения 12-Н
	
Фото 17	Фото 18
Вид помещения 12-Н	Вид помещения 12-Н



	
Фото 19	Фото 20
Вид помещения 12-Н	Вид помещения 12-Н
	
Фото 21	Фото 22
Вид помещения 12-Н	Вид помещения 12-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения
от «14» мая 2025 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Жуковского, д. 28, литера. А, пом. 12-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.
12-Н	Подвал	27,8	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В ч.п. 1 установлены перегородки с дверным проемом, образована новая часть помещения. Один из оконных проемов в ч.п 1 заложен. Внешние границы помещения не изменены.

Перед входом в помещение оборудована металлическая пристройка с дверью. В помещении имеются следы подтопления и плесени на стенах.
В ходе проведения осмотра и интервью с ответственным лицом выявлено, что помещение отключено от коммуникаций.

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

¹ «Евростандарт» - 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 охранным оборудованием, системами вентиляции и(или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
«Отличное» - 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 (волосяные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).
«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 заполнения дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).
«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 несущих конструкций); отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, 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 полов, разводка электропроводки 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 электропроводки 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 офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – отдельный со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное (имеются следы затопления);
4. Расположение в подвале многоквартирного дома;
5. Высота потолков – визуально около 2,0-2,5 м;
6. Наличие оконных проемов;
7. Обеспеченность объекта элементами электроснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 780 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	100 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 316 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	83 333

