

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Рузовская ул., дом 25, литера А,
помещение 4-Н, общая площадь 36,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001687:1392,
1 этаж**

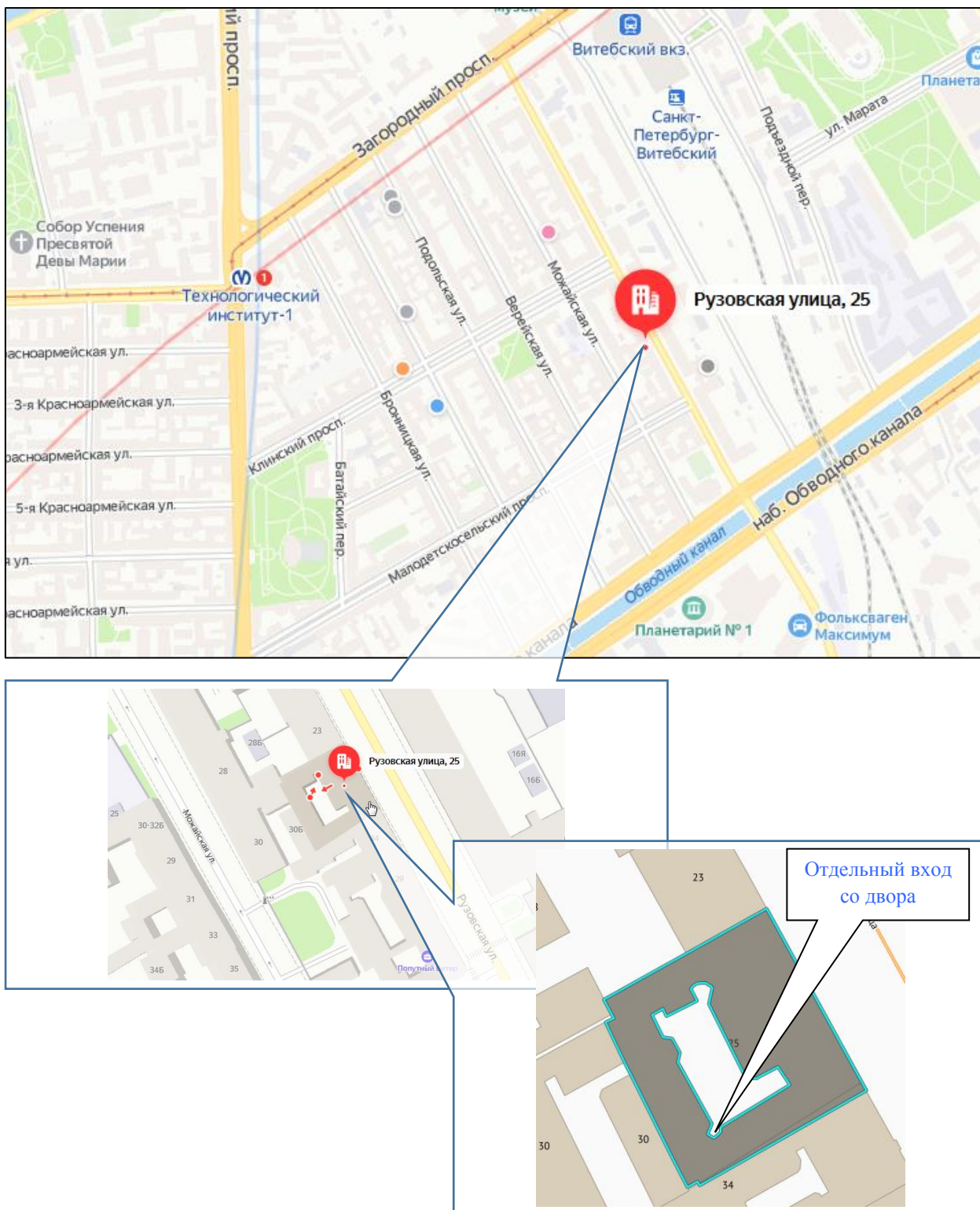
1. Данные об отчете.

- 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

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0001687:1392
Общая площадь, кв. м	36,7
Полезная площадь, кв. м.	36,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения неудовлетворительное
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	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: ▪ с севера – Клинским пр., ▪ с юга – Малодетскосельским 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 (Клинский пр.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов. Вход в оцениваемое помещение осуществляется через отдельный вход со двора. Доступ во двор ограничен (через арку, ворота). Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Пушкинская» расположена на расстоянии $\approx 0,81$ 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:

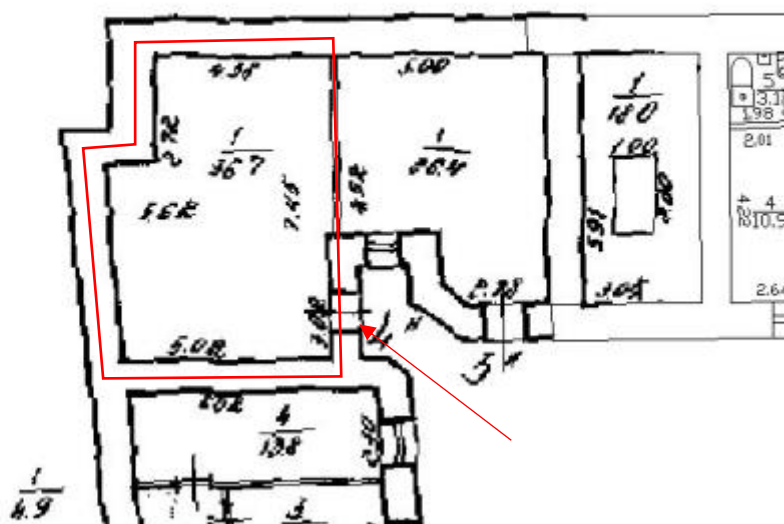
Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-44859914 от 04.12.2020, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП № 01-25-16397/20-0-1/3 от 02.09.2020, 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. Дворовая территория



Фото 6. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы и оконных проемов



Фото 7. Доступ к Объекту оценки

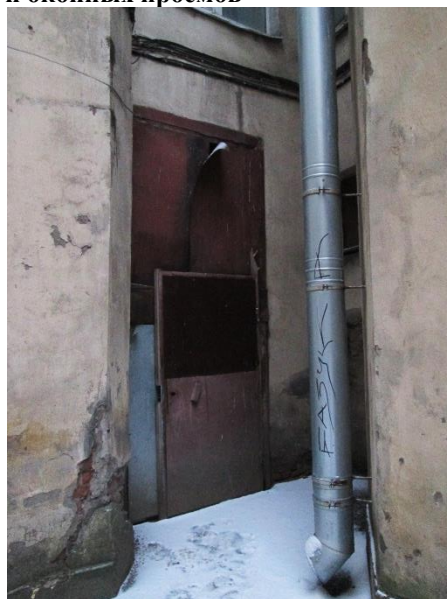


Фото 8. Отдельный вход со двора

Внутреннее состояние Объекта оценки

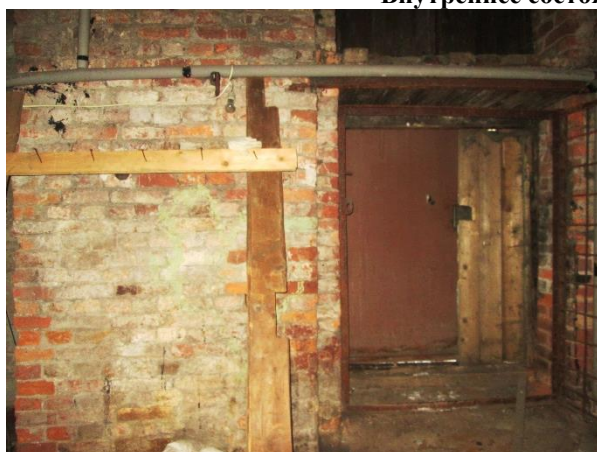


Фото 9.



Фото 10.

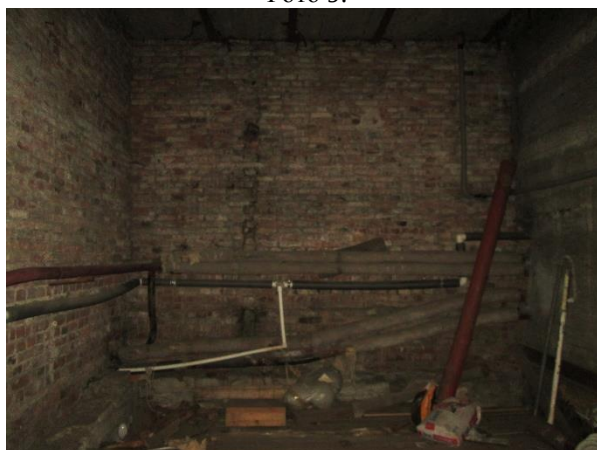


Фото 11.

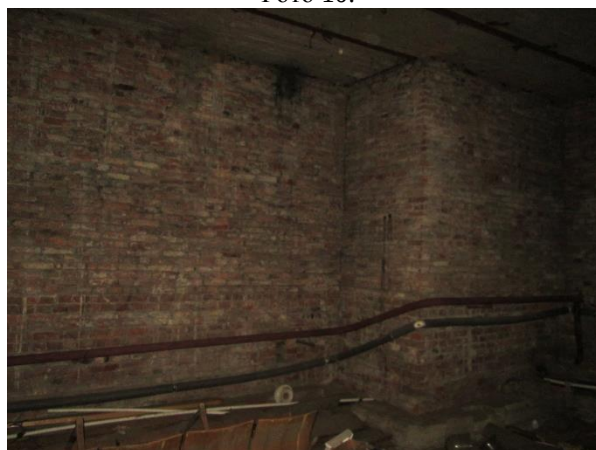


Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.

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 4-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 ☐ 1 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:

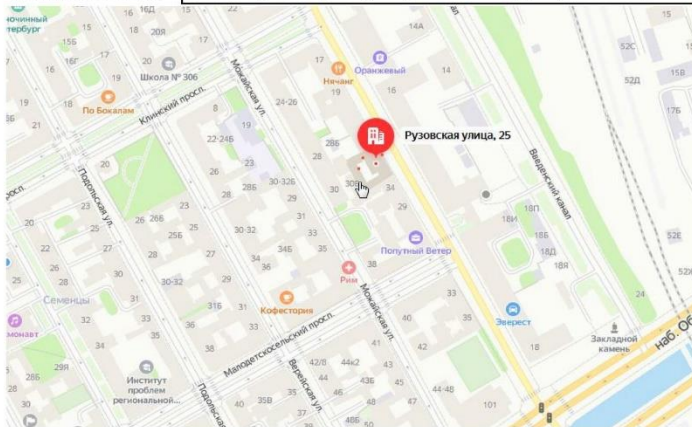
1.7 Высота:

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	2 120 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	1 817 565	2 286 130
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	57 765,67	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	49 525	62 292
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	2 544 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	2 181 078	2 743 356
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	69 318,80	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	59 430	74 751