

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 25, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 63,7 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001687:1397, 1 этаж

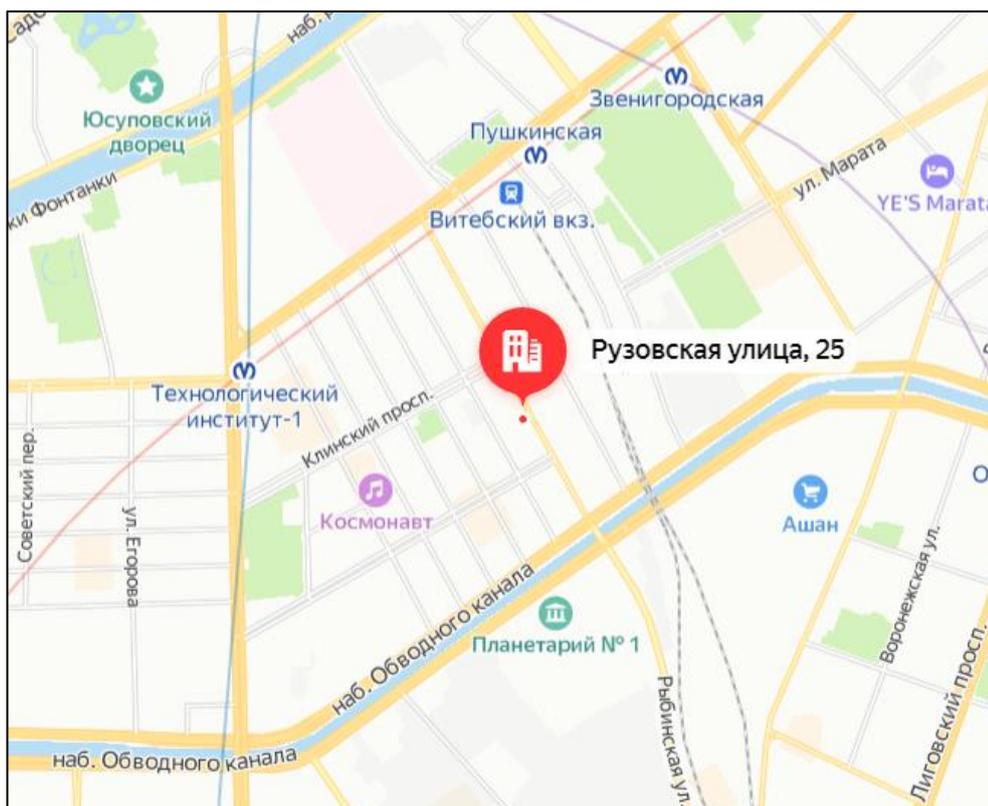
1. Данные об отчете.

1.1. Оцениваемые права – право собственности.

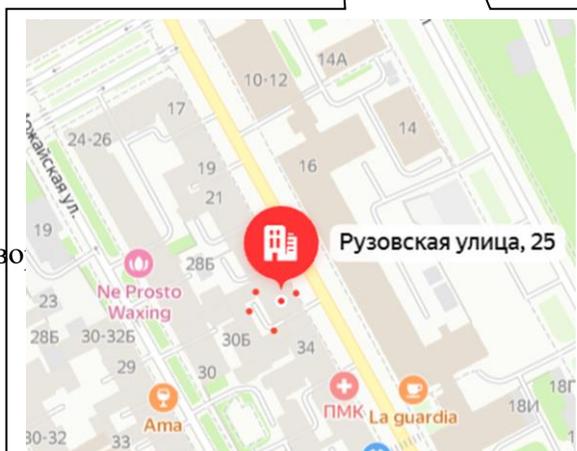
2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 25, литера А.

2.1. Карта местоположения объекта:



 – Отдельный со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001687:1014
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	2 733,2
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1903
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	5
Наличие подвала/цоколя	-
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:

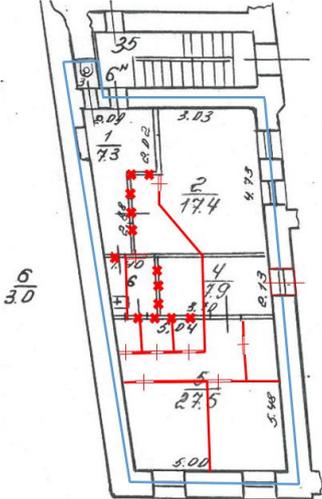
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 25, литера А, помещение 6-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001687:1397
Общая площадь, кв. м	63,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	4, направленность: 2 во двор, 2 на улицу
Вход	Отдельный со двора (переоборудовано из оконного проема), общий со двора
Высота пол – потолок, м ³	2,65
Инженерные коммуникации ⁴	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация
Текущее использование	Помещение занято третьими лицами и используется в качестве жилого помещения.
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

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

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

³ Согласно плану 1 этажа

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 22.02.2022.

<p>Данные о перепланировках</p>	<p>В ч.п. 6 и ч.п. 2 имеются локальные участки отслоения и отпадения штукатурки потолков межэтажного перекрытия. Установлена деревянная опора поддерживающая потолок.</p> <p>В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Оконный проем в ч.п. 4 переоборудован в отдельный вход со двора (из под арки), установлена входная дверь. Перегородки между ч.п. 1, ч.п. 2, ч.п. 4, ч.п. 5, ч.п. 6 демонтированы, установлены новые перегородки и образованы новые части помещений. Большая часть перегородок некапитальная и выполнена из гипсокартона и фанеры. Внешние границы объекта не изменены</p>
<p>План объекта оценки</p>	

2.3.2. Описание локального окружения:

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено в квартале, ограниченном Можайской ул., Рузовской ул., Малодетсвоксельским пр., Клинским пр.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)</p>	<p>В ближайшем окружении расположены: медцентр «Первая медицинская клиника», кафе «La guardia», свадебный салон «ТО самое», обучение мастеров для салонов красоты «Интерколледж», отделение банка «Оранжевый», косметология «Эстетическая косметология» и др.</p>
<p>Наличие парковки (организованная/неорганизованная)</p>	<p>Парковка неорганизованная на улице и во дворе возле здания, где расположен объект оценки</p>
<p>Транспортная доступность, в т. ч.</p>	<p>Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная</p>
<p>Удобство подъезда к объекту</p>	<p>Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Рузовской ул.</p>
<p>Удаленность от ближайшей станции метро, км.</p>	<p>0,8 км до ст. м. «Пушкинская»</p>
<p>Ближайшие остановки общественного транспорта</p>	<p>Около 0,7 км до остановки общественного транспорта «Верейская ул.». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 225, 262, 290, троллейбусы №№ 3, 8, 15, 17.</p>

Условия для погрузочно-разгрузочных работ

Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ во двор 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-001/2022-38947211 от 21.03.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-749/22-0-1 от 07.02.2022, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 25, 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 г. Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 689-РЗ от 04.04.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Рузовская ул., д. 25, литера А, пом. 6-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрировано обременение:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

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 с улицы	Адресный указатель



Фото 5

Двор



Фото 6

Фасад здания со двора



Фото 7

Отдельный вход со двора



Фото 8

Общий вход со двора



Фото 9

Окна помещения 6-Н (вид с улицы)



Фото 10

Вид помещения 6-Н





Фото 11

Вид помещения 6-Н

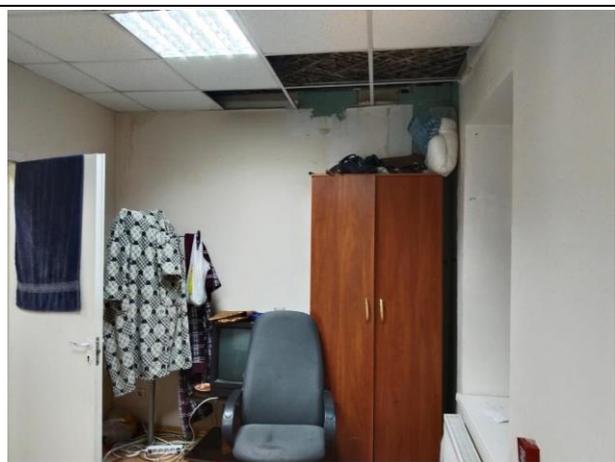


Фото 12

Вид помещения 6-Н



Фото 13

Вид помещения 6-Н



Фото 14

Вид помещения 6-Н



Фото 15

Вид помещения 6-Н



Фото 16

Вид помещения 6-Н





Фото 17

Вид помещения 6-Н

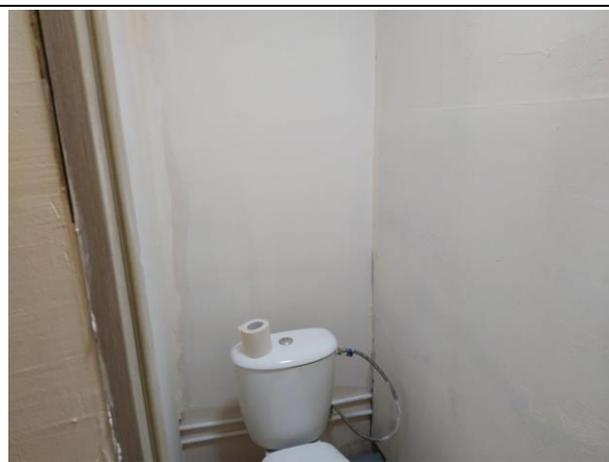


Фото 18

Вид помещения 6-Н

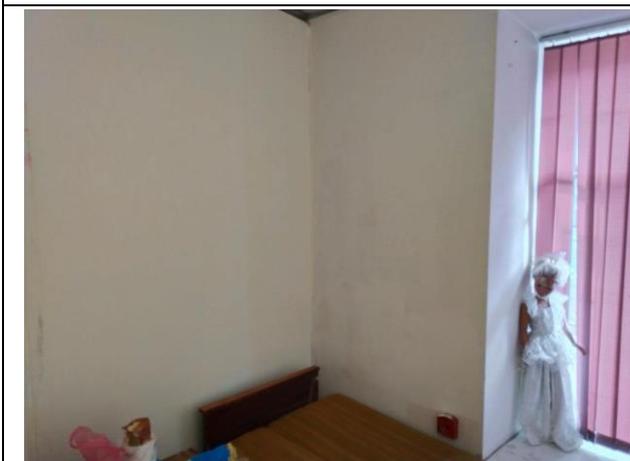


Фото 19

Вид помещения 6-Н

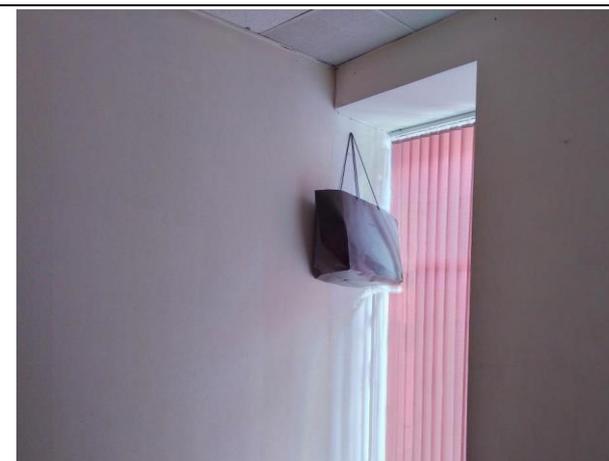


Фото 20

Вид помещения 6-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «18» мая 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Рузовская улица, дом 25, литера А, помещение 6-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.
6-Н	1	63,7	Жилое	Удовлетворительное	Отдельный со двора, общий со двора	+	+	+	+

В ч.п. 6 и ч.п. 2 имеются локальные участки отслоения и отпадения штукатурки потолков межэтажного перекрытия.

Установлена деревянная опора поддерживающая потолок.

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Оконный проем в ч.п. 4 переоборудован в отдельный вход со двора (из под арки), установлена входная дверь. Перегородки между ч.п. 1, ч.п. 2, ч.п. 4, ч.п. 5, ч.п. 6 демонтированы, установлены новые перегородки и образованы новые части помещений. Большая часть перегородок некапитальная и выполнена из гипсокартона и фанеры.

Внешние границы объекта не изменены.

Помещение занято третьими лицами и используется в качестве жилого помещения.

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, оснащён 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 (волосные 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 заполнениями дверных проёмов; 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 проёмов; 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 восстановления 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 проёмов 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.



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Расположение на 1 этаже;
3. Вход в помещение – отдельный со двора, общий со двора;
4. Наличие полноценных оконных проемов;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Расположение на расстоянии 0,8 км от ст. м. «Пушкинская»;
7. Обеспеченность объекта теплоснабжением, электроснабжением, водоснабжением и канализацией.

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

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	5 010 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	78 650
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 175 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	65 542

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.

