

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Можайская ул., дом №34, литера А, помещение 1-Н, площадь 34,9 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001687:1433, цокольный этаж.

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 02.06.2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 04.06.2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Можайская ул., дом №34, литера А, помещение 1-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

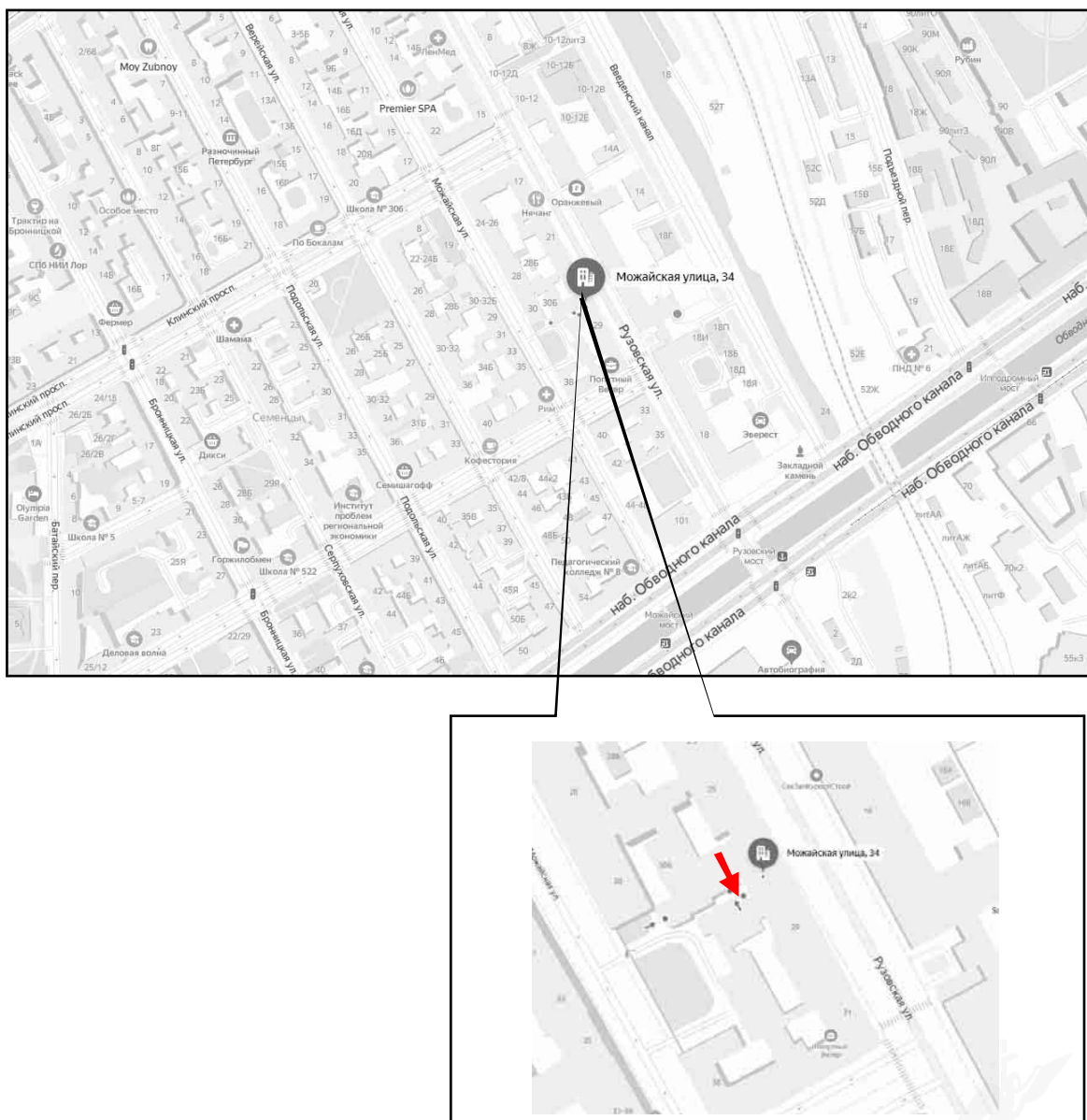



Рисунок 1 Локальное местоположение

 – общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001687:1425
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м.	1383
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1880
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	4
Наличие подвала/цоколя	цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электроснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, Можайская улица, д.34, литера А, помещение 1-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001687:1433
Общая площадь, кв. м	34,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь
Состояние	Неудовлетворительное
Окна	4/ прямоугольное/ во двор/ заколочены фанерой
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок (по документам)	2,70 м
Заглубление	н/д
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	Отсутствуют перегородки между ч.п.1,2,3,4.

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые помещения, офисные помещения и помещения торговли (сферы услуг): используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Можайской ул., Рузовской ул., Малодетскосельским проспектом, Клинским проспектом
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: пункт выдачи «Озон», медицинский центр «Первая медклиника», медицинский центр «Рим», объект общественного питания «Красный лев», курьерская служба «Попутный ветер», непродовольственный магазин «Spbkonvert», объект общественного питания «Нячанг», продовольственный магазин «Надежда» многоквартирные жилые дома 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 отличная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны ул. Можайской
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Около 0,8 км до ст.м. «Пушкинская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,4 км до остановки общественного транспорта «Рыбинская улица». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобуса №65. Около 0,64 км до остановки «Верейская улица». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобусов №1М, 2МБ, 4М, 4МБ, 5М, 5МБ, маршрутных такси К-25, К-90, троллейбусов № 3, 8, 15, 17.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей и автомобилей типа «Газель»

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 02.04.2020 г. № 78/001/004/2020-46010 на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-25-7055/20-0-1 от 16.04.2020 г., рассматриваемое помещение, 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)).

Согласно справке МЧС России по г. Санкт-Петербургу № 12910-5-1-1 от 01.11.2018 г. объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Можайская ул., д.34, лит.А, пом. 1-Н, не является объектом гражданской обороны.

2.3.4. Фотографии объекта:






	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Подъездные пути и ближайшее окружение	Ближайшее окружение
	
Фото 5	Фото 6
Ближайшее окружение	Адресный указатель





Фото 7

Вид фасада здания



Фото 8

Адресный указатель



Фото 9

Окна объекта оценки



Фото 10

Вход в здание



Фото 11

Вход в помещение Объекта оценки



Фото 12

Вид помещения 1-Н





Фото 13



Фото 14

Вид помещения 1-Н



Фото 15

Вид помещения 1-Н



Фото 16

Вид помещения 1-Н



Фото 17

Вид помещения 1-Н



Фото 18

Вид помещения 1-Н





Фото 19

Вид помещения 1-Н



Фото 20

Вид помещения 1-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «02» июня 2020 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, Можайская улица, д.34, лит.А, пом.1-Н, площадью 34,9 кв.м.

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
1-Н	цокольный	34,9	Не используется	неудовлетворительное	Общий со двора	+	+	+	+

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

¹ В рамках настоящей работы применяется следующая градация состояния внутренней отделки помещений (основанная на статье 5 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 23 декабря 2005 г. № 1354 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург):

«**Евростандарт**» - объект нежилого фонда пригоден и используется 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 (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

«**Отличное**» - объект нежилого фонда пригоден и используется в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

«**Нормальное**» - объект нежилого фонда пригоден и используется в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (каплевые трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения керамического фаянса, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

«**Удовлетворительное**» - объект нежилого фонда пригоден и используется в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устраняемые 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 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 пола).

«**Неудовлетворительное (требует ремонта)**» - объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден и использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устраняемые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в шпале и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; 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, порван, основание пола просело; требуется демонтаж 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.



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Близость метро (ближайшая станция метрополитена «Пушкинская» находится на расстоянии 0,8 км от объекта оценки);
2. Вход общий со двора;
3. Состояние помещения - неудовлетворительное;
4. Расположение в цокольном этаже многоквартирного дома;
5. Объект обеспечен следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение;
6. Планировка, подходящая для размещения помещения складского назначения;

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

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	1 030 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	29 513
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	858 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	24 594

