

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Можайская, д. 16, литера А,
помещение 1-Н, площадь 30,9 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001630:2307,
этаж: мансарда**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 22.07.2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 23.07.2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург,
ул. Можайская, д. 16, литера А, помещение 1-Н.**

2.1. Карта местоположения объекта:

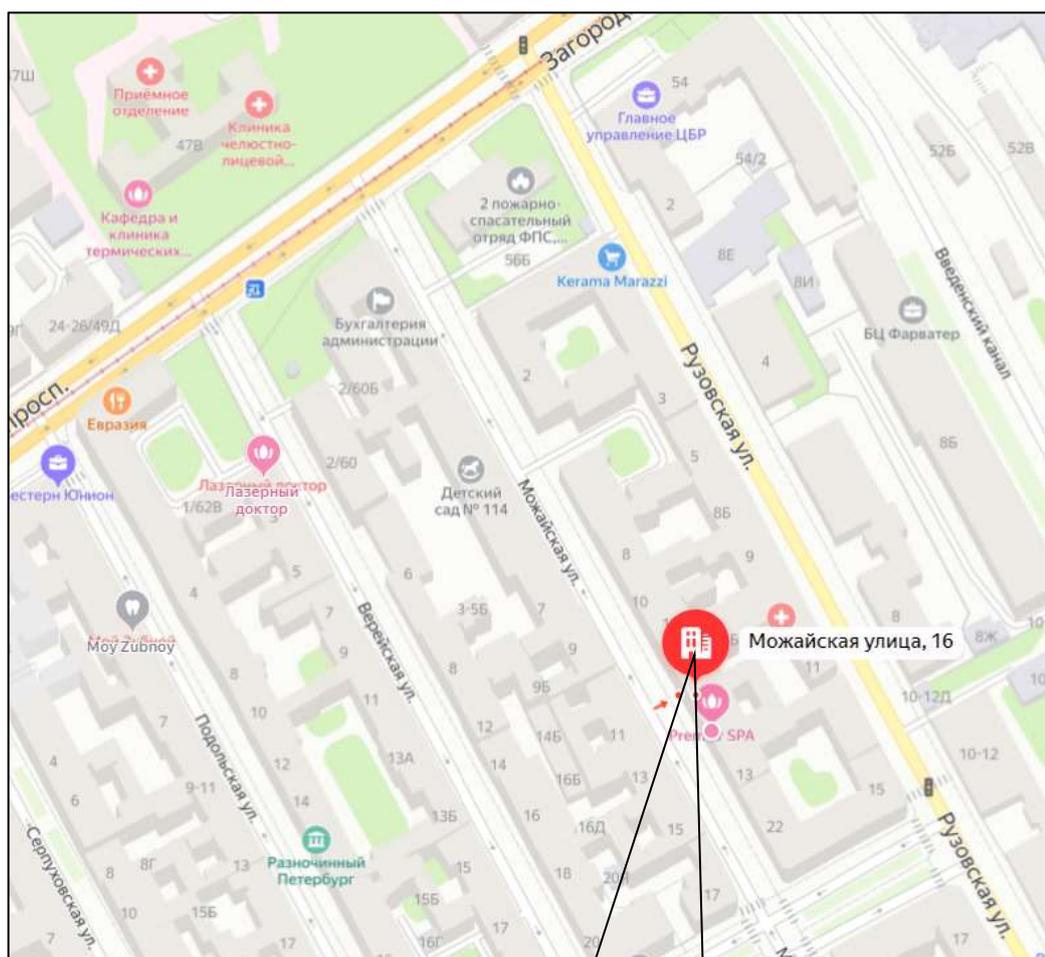


Рисунок 1 Локальное местоположение

 – общий вход с улицы



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹:

	
<i>Фото здания</i>	<i>Фото здания</i>
Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001630:2012
Материал	Кирпич
Общая площадь, кв.м.	449,8
Состояние по осмотру	Нормальное
Год постройки	1905
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность	5
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Мансарда
Инженерная обеспеченность	Теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001630:2307
Общая площадь, кв. м	30,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	Мансарда
Состояние	Удовлетворительное
Окна	2/ прямоугольные/ деревянные/на улицу
Вход	Общий с улицы
Высота пол – потолок (по документам)	2,1 м
Заглубление	Н/дн
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, газоснабжение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	Не имеются

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые помещения (квартиры). На дату осмотра, используются по прямому назначению
Краткое описание квартала, в котором	Здание, в котором расположен Объект

¹ Описание здания составлено на основании предоставленных Заказчиком документов, визуального осмотра, а также по данным Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии «Росреестр» <https://rosreestr.ru>.

расположен объект оценки	оценки, ограничено Можайской ул., Рузовской ул., Клинским просп., Загородным просп.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: школа №306, детский сад №114, клиника военно-морской терапии, клиника термических поражений и пластической хирургии, пожарная часть, отдел образования администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга, военно-медицинская академия им. С. М. Кирова, Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, продуктовый магазин, супермаркет «РеалЪ», аптека «Мелодия здоровья», музей «Разночинный Петербург», клиника «ЛенМед», многоквартирные жилые дома и пр. Рядом расположен сквер Обуховской больницы, сквер Лидии Клемент
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице возле здания, в местных проездах
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом можно охарактеризовать как отличную
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Можайской ул.
удаленность от ближайшей станции метро	Около 620 м до ст. м. Пушкинская и 740 м до ст. м. Технологический институт
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 300 м до остановки общественного транспорта «Верейская улица». В районе локального местоположения объекта курсируют маршруты троллейбусов №№3, 8, 15, 17, ночные автобусы №№1МБ, 4МБ, 5МБ, маршрутные такси №№ К-177, К-25, К-90
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 № 78/001/004/2020-66144 от 22.05.2020 г. на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-25-4117/20-0-1 от 04.03.2020 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)).



2.3.4. Фотографии объекта:



Фото 1

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 2

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 3

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 4

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 5

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 6

Адресный указатель





Фото 7

Вид фасада здания



Фото 8

Вид фасада здания



Фото 9

Вход в здание



Фото 10

Вход в здание



Фото 11

Вид на мансардный этаж



Фото 12

Вход в Объект оценки





Фото 13

Вход в Объект оценки



Фото 14

Типичное состояние помещений



Фото 15

Типичное состояние помещений



Фото 16

Типичное состояние помещений



Фото 17

Типичное состояние помещений



Фото 18

Типичное состояние помещений





Фото 19

Типичное состояние помещений



Фото 20

Типичное состояние помещений



Фото 21

Типичное состояние помещений



Фото 22

Типичное состояние помещений



Фото 23

Типичное состояние помещений



Фото 24

Типичное состояние помещений



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «22» июля 2020 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул Можайская, д 16, литера А

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	мансарда	30,9	не используется	удовлетв.р.	общий с улицы	+	+	+	+

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Помощник специалиста-оценщика
ФИО	Анцилогова Е.П.
Подпись	
Контакты	телефон/факс: {812} 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru

¹ градация состояния внутренней отделки помещений (основанная на статье 5 постановления Правительства Санкт-Петербурга от 21 декабря 2005 г. № 1958 «О порядке определения базовых ставок и коэффициентов, применяемых при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, арендодателем которых является Санкт-Петербург):

«Варстандарт» - объект нежилого фонда пригоден и использованно в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с применением использования 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 и использованно в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

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

«Удовлетворительное» - объект нежилого фонда пригоден и использованно в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устраняемые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкции, 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 полов).

«Неудовлетворительное (требует ремонта)» - объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устраняемые 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 поставленных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, лорван, 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 шпателька 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, значительно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения свободного назначения:

1. Близость метро (ближайшая станция метрополитена Пушкинская находится на расстоянии 620 м от объекта оценки и станция метрополитена Технологический институт - 740 м);
2. Вход общий с улицы;
3. Расположение на мансардном этаже 5-ти этажного жилого дома;
4. Объект обеспечен следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение, газоснабжение;
5. Планировка, подходящая для размещения помещения свободного назначения.

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

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	2 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м. общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	64 725
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 666 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м. общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	53 937
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 800 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 200 000

