

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Можайская ул., дом 34, литера А, помещение 3-Н, площадь 44,2 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001687:1444, цокольный этаж.**

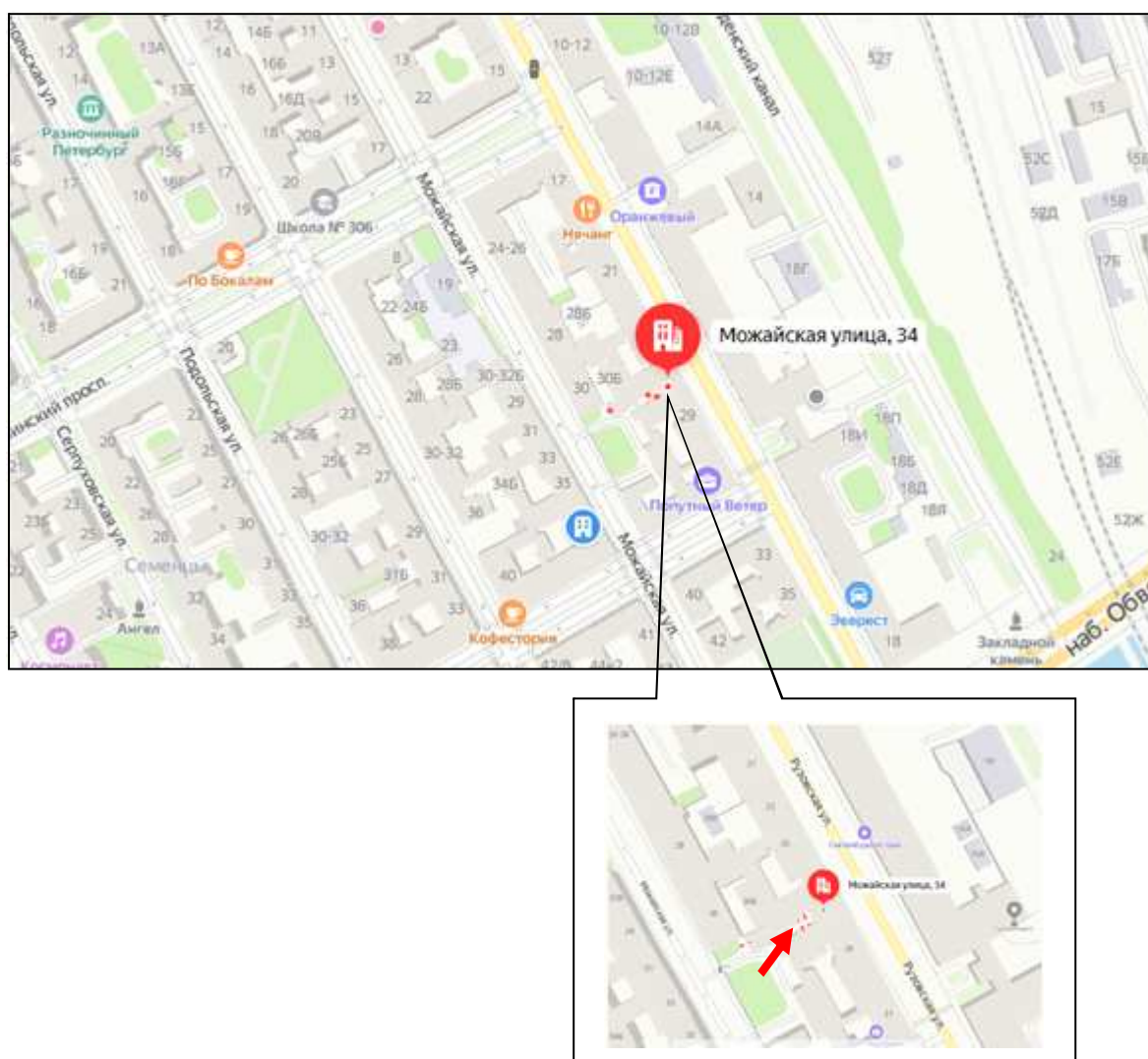
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 19.10.2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 19.10.2020 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 3-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1 Локальное местоположение*

**➡** – отдельный 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	1 383
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, газоснабжение, водоснабжение, канализация, электроснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Можайская ул., дом 34, литера А, пом. 3-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001687:1444
Общая площадь, кв. м	44,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	цоколь
Состояние	Удовлетворительное
Окна	3
Вход	Отдельный вход со двора
Высота пол – потолок (по документам)	2,6
Заглубление	н/д
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	Перепланировок не обнаружено



### 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 Верейской ул., Клинским пр., Малодетскосельским пр., Подольской ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: сквер Лидии Клемент, ФГБУН Институт проблем региональной экономики Российской академии наук, ГБОУ Средняя общеобразовательная школа № 306, кофейня «Кофестория», кофейня «Cat in Space», «ГБОУ Средняя общеобразовательная школа № 317, ГБОУ школа № 522, ГБДОУ детский сад № 159, продовольственный магазин «Дикси», концертный зал «Космонавт» 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 нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Можайской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Около 0,8 км до ст.м. «Пушкинская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,7 км до остановки общественного транспорта «Малодетскосельский проспект». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобусов №50, маршрутных такси К-213, К-25, К-3, К-350, К-36, троллейбусов № 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 № КУВИ – 002/2020-19843576 от 10.09.2020 г. на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-25-7056/20-0-1 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)).



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	Подъездные пути
	
Фото 5	Фото 6
Адресный указатель	Фасад здания







Фото 7

Фасад здания



Фото 8

Вход в помещение



Фото 9

Вид помещения 3-Н



Фото 10

Вид помещения 3-Н



Фото 11

Вид помещения 3-Н



Фото 12

Вид помещения 3-Н





Фото 13

Вид помещения 3-Н



Фото 14

Вид помещения 3-Н



Фото 15

Вид помещения 3-Н



Фото 16

Вид помещения 3-Н



Фото 17

Вид помещения 3-Н



Фото 18

Вид помещения 3-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения  
от «19» октября 2020 г.

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Можайская ул., дом 34, литера А, пом. 3-Н.

Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
3-Н	цоколь	44,2	Не используется	удовлетворительное	отдельный вход со двора	+	+	-	-

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	специалист департамента оценки
ФИО	Леуенцов Артём Алексеевич
Подпись	<i>А. Леуенцов</i>
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02, e-mail: info@gzo-spb.ru

<sup>1</sup> «Баростандарт» - 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 (сколосные 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 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; отпадание 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 заполнений 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 свободного (универсального) назначения:

1. Близость метро (ближайшая станция метрополитена «Пушкинская» находится на расстоянии 0,8 км от объекта оценки);
2. Вход в помещение – отдельный вход со двора;
3. Состояние помещения - удовлетворительное;
4. Расположение в цокольном этаже многоквартирного дома;
5. Объект обеспечен следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение;
6. Кабинетная планировка.

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

## 2.6 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	2 500 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	56 561
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	2 083 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	47 134
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 250 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 750 000

