

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Можайская улица, дом 28, литера Б, помещение 6-Н общая площадь 39,4 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001687:1281, 1 этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 02.12.2022
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Можайская улица, дом 28, литера Б, помещение 6-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

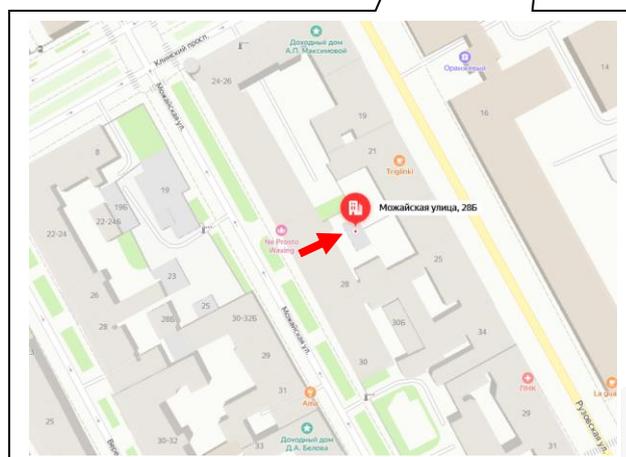
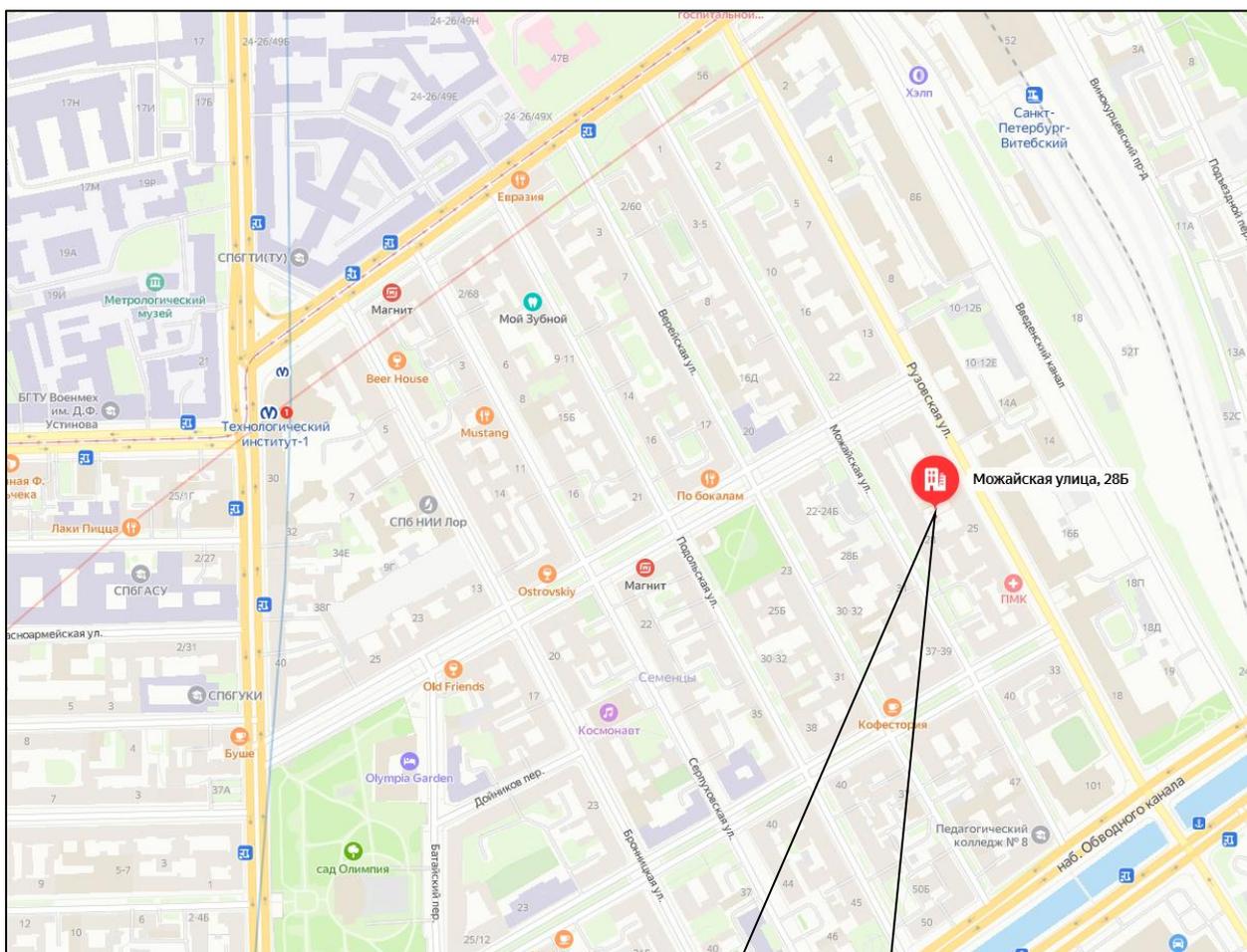


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

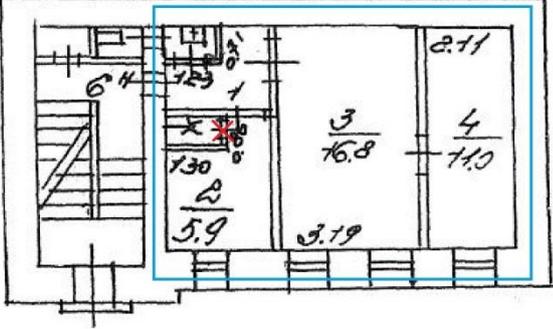
Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001687:1009
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	198,3 кв.м - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1907
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	4
Наличие подвала/цоколя ¹	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность (по данным сайта https://gorod.gov.spb.ru)	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенных помещений.

2.3.1. Общие характеристики помещений:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Можайская улица, дом 28, литера Б
Номер помещения	6-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001687:1281
Общая площадь, кв. м	39,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	4 окна, направленность во двор
Вход	общий со двора
Высота пол – потолок, м	2,68 – по данным выписки из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-001/2022-24947814 от 22.02.2022
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

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

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: демонтировано дверное полотно между ч.п. 2 и ч.п. б.н. Внешние границы помещения не изменены.
План объекта оценки	$\frac{7}{0,9} \quad \frac{6}{0,8} \quad \frac{1}{3,3} \quad \underline{h=2,68}$ 

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, находится в квартале, ограниченном Рузовской ул., Клинским пр., Можайской ул., Малодетскосельским пр.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Первая медицинская клиника, продуктовый магазин Красное&Белое, Музей детского творчества, сквер Лидии Клемент, стоматологическая клиника ЛюбиЗуб, клиника Остеопатии доктора Назарова, автошкола № 4, школа № 306, Пролицей, ресторан «По бокалам», банк Оранжевый, салон красоты и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная во дворе 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, км.	0,85 км до ст. м. «Пушкинская»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,51 км до остановки общественного транспорта «Рыбинская улица». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобуса № 65. Около 0,56 км до остановки общественного транспорта «Верейская улица». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 225, 262, 290 и троллейбусов №№ 3, 8, 15, 17.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-24947814 от 22.02.2022г., на помещение 25-Н ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-1053/22-0-1 от 24.02.2022, объект по адресу: 198013, г. Санкт -Петербург, Можайская улица, дом 28, литера Б 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: единой зоне 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	Въезд во двор





Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Фасад здания



Фото 7

Фасад здания



Фото 8

Фасад здания



Фото 9

Общий вход со двора



Фото 10

Окна помещения 6-Н





Фото 11

Вход в помещение 6-Н



Фото 12

Вход в помещение 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



Фото 21

Вид помещения 6-Н



Фото 22

Вид помещения 6-Н





Фото 23

Вид помещения 6-Н



Фото 24

Вид помещения 6-Н



Фото 25

Вид помещения 6-Н



Фото 26

Вид помещения 6-Н



Фото 27

Вид помещения 6-Н



Фото 28

Вид помещения 6-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «02» декабря 2022 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Можайская ул., дом 28, литера Б, 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 этаж	39,4	не используется	Удовлетворительное	Общий вход со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки.

- Демонтаж дверного полотна между частью помещения № 2 и частью помещения без номера.

Внешние границы объекта не изменены.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Помощник специалиста-оценщика
ФИО	Дементьева Т. И.
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, 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 (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 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 воздушные включения; 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; 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 заполнениями 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.



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – общий со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома;
5. Наличие оконных проемов;
6. Планировка помещения – кабинетная;
7. Обеспеченность объекта электроснабжением, отоплением, канализацией, водоснабжением.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	3 700 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	93 909
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	3 083 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	78 257
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 330 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 070 000

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.

