

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Можайская улица, дом 8, литера Б, помещение 2-Н, общая площадь 245,5 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001630:2259, подвал

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 14.08.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Можайская улица, дом 8, литера Б, помещение 2-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

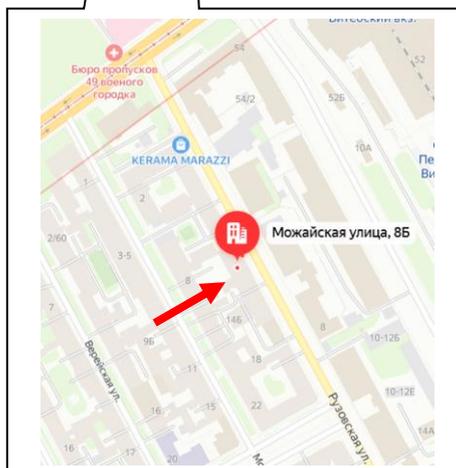
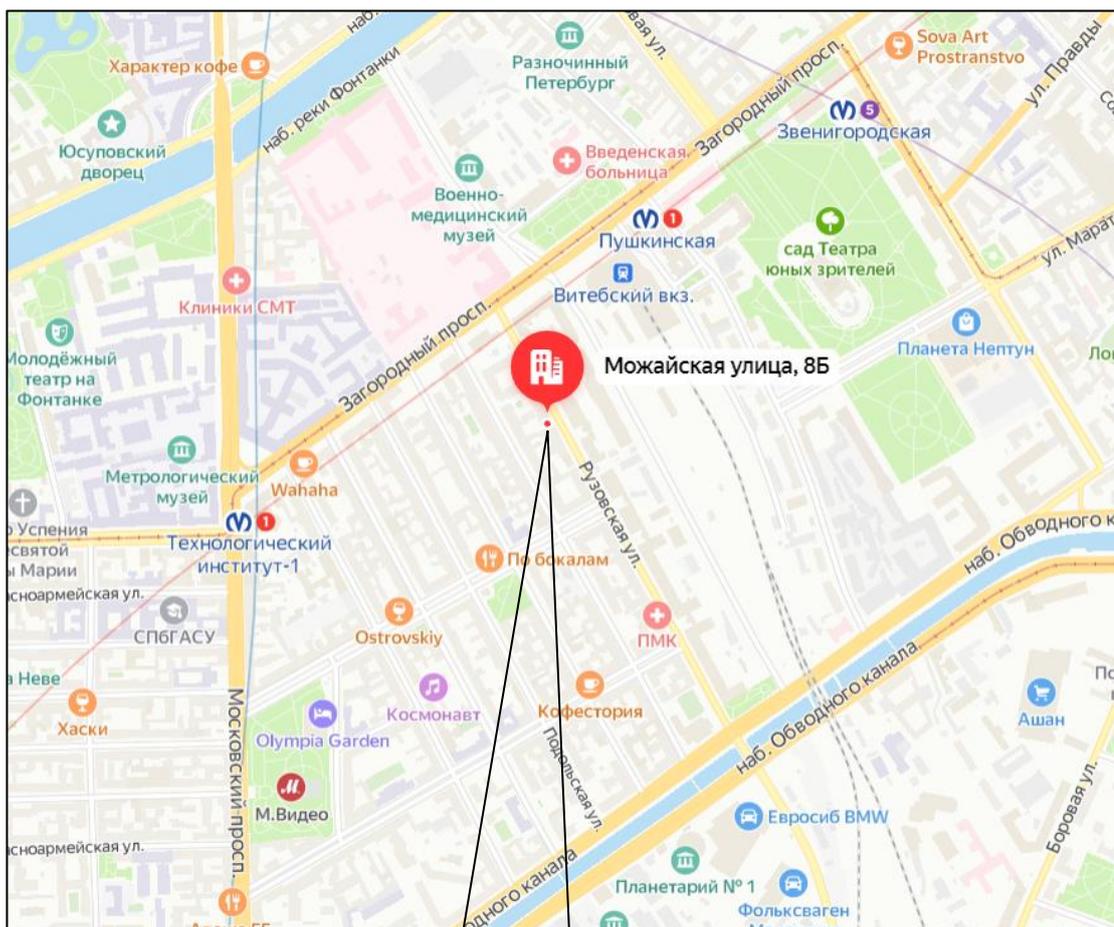


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001630:2007
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	1 235,6
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1892
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	4
Наличие подвала/цоколя	Подвал
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, Можайская улица, дом 8, литера Б, помещение 2-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001630:2259
Общая площадь, кв. м	245,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Удовлетворительное ³
Окна (количество, направленность)	15 окон, 7 окон - направленность во двор (4 окна зашиты), 8 окон - направленность на улицу (зашиты)
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м ⁴	2,61 / -1,31
Инженерные коммуникации	Теплоснабжение, элементы электроснабжения, водоснабжения и канализации ⁵ .
Текущее использование	Не используется
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 В ч.п 5, 6 и 7 наблюдается небольшое подтопление.

⁴ По данным выписки из ЕГРН

⁵ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 07.02.2023.

	№№ 3, 8, 15, 17.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей ограничена, доступ к отдельному входу со двора в объект оценки осуществляется через распашные ворота с домофоном.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-222798999 от 14.12.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-4747/23-0-1 от 06.03.2023, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Можайская улица, дом 8, 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: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

В соответствии с Письмом главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-560 от 23.01.2023 объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Можайская улица, дом 8, литера Б, помещение 2-Н не является объектом гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 630-РЗ от 21.03.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Можайская улица, дом 8, литера Б, помещение 2-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.
- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение (Можайская ул.)	Подъездные пути и ближайшее окружение (Можайская ул.)

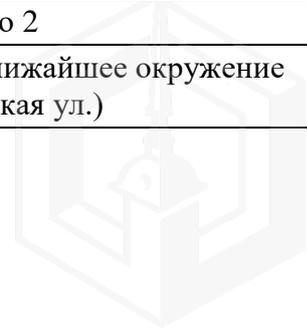




Фото 3

Подъездные пути и ближайшее окружение
(Рузовская ул.)



Фото 4

Подъездные пути и ближайшее окружение
(Рузовская ул.)



Фото 5

Фасад здания (Можайская ул.)



Фото 6

Адресный указатель



Фото 7

Двор со стороны Можайской ул.



Фото 8

Окна помещения 2-Н со двора





Фото 9

Окна помещения 2-Н со двора



Фото 10

Окна помещения 2-Н с улицы Рузовской



Фото 11

Отдельный вход со двора



Фото 12

Вид помещения 2-Н



Фото 13

Вид помещения 2-Н



Фото 14

Вид помещения 2-Н





Фото 15

Вид помещения 2-Н



Фото 16

Вид помещения 2-Н



Фото 17

Вид помещения 2-Н



Фото 18

Вид помещения 2-Н



Фото 19

Вид помещения 2-Н



Фото 20

Вид помещения 2-Н





Фото 21

Вид помещения 2-Н



Фото 22

Вид помещения 2-Н



Фото 23

Вид помещения 2-Н



Фото 24

Вид помещения 2-Н



Фото 25

Вид помещения 2-Н



Фото 26

Вид помещения 2-Н





Фото 27

Вид помещения 2-Н



Фото 28

Вид помещения 2-Н



Фото 29

Вид помещения 2-Н



Фото 30

Вид помещения 2-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «14» августа 2023 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Можайская, д. 8, литера. Б, пом. 2-Н

2. Данные о помещении:

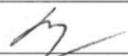
№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
2-Н	Подвал	245,5	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- перегородки с дверными проемами между ч.п 1, 2, 3, 4 демонтированы;
- перегородки с дверными проемами между ч.п 5, 6, 7, 8, 9 демонтированы;
- в стене между ч.п 9 и ч.п 14 оборудован дверной проем;
- оконные проемы в ч.п 7, 8, 11, 12, 13 зашиты

Внешние границы объекта не изменены.

В ч.п 5, 6 и 7 наблюдается небольшое подтопление.

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, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охраняемым 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, 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 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 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.



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение в подвале;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Наличие оконных проемов, ориентированных на улицу (защиты) и во двор (частично защиты);
6. Расположение на расстоянии 0,5 км от ст. м. «Пушкинская»;
7. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и канализацией.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	16 960 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	69 084
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	14 133 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	57 570

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.

