

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Верейская ул., дом 31, литера Б,
помещение 6-Н, площадь 34,4 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001685:1164,
цокольный этаж.**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 21.10.2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 21.10.2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Верейская ул., дом 31, литера Б, помещение 6-Н.**

- 2.1. Карта местоположения объекта:

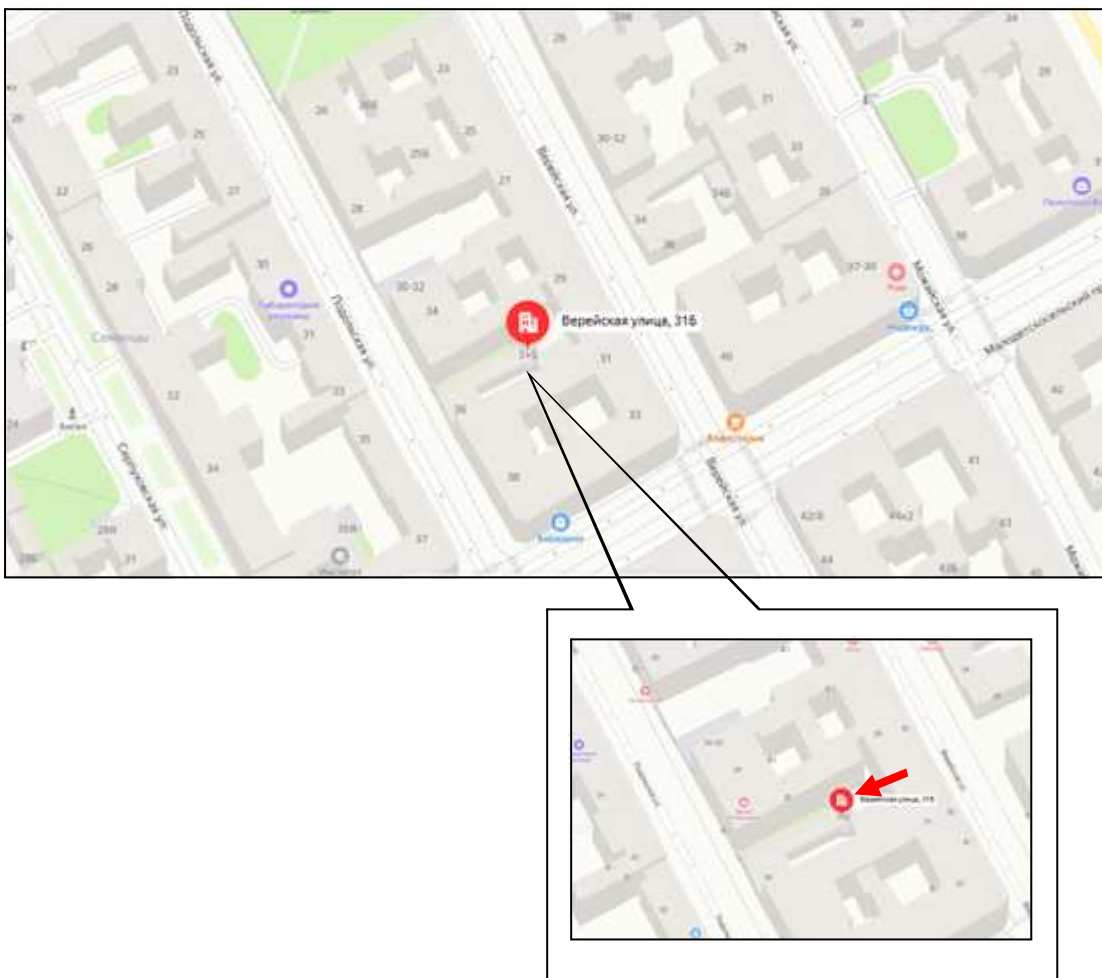



Рисунок 1 Локальное местоположение

 – общий вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Множквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001685:1012
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв.м	137,8
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1881
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	5
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, Верейская ул., дом 31, литера Б, пом. 6-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001685:1164
Общая площадь, кв. м	34,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	цоколь
Состояние	Удовлетворительное
Окна	4
Вход	Общий вход со двора
Высота пол – потолок (по документам)	2,5
Заглубление	- 0,02 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Жилое
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 Верейской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Около 0,8 км до ст.м. «Технологический институт-2»
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:

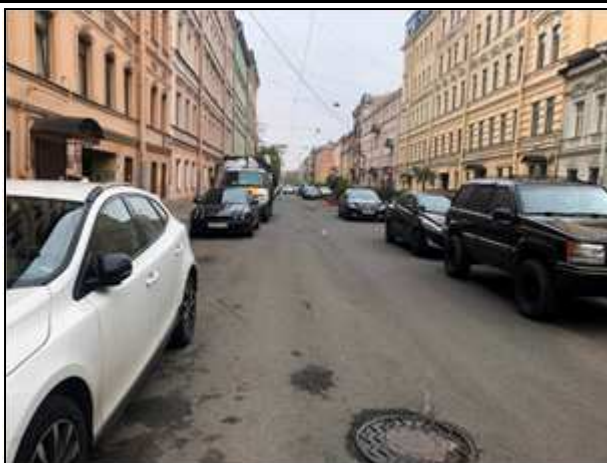


Фото 1

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 2

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 3

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 4

Подъездные пути



Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Фасад здания



Фото 7

Общий вход со двора



Фото 8

Вход в помещение



Фото 9

Вид помещения 6-Н

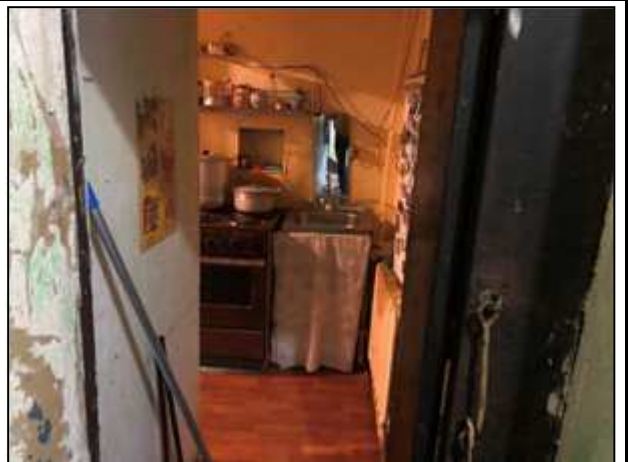


Фото 10

Вид помещения 6-Н



Фото 11

Вид помещения 6-Н



Фото 12

Вид помещения 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

2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «21» октября 2020 г.

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Верейская ул., дом 31, литера Б, помещение 6-Н.

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	цоколь	34,4	жилое	удовлетворительное	Общий со двора	+	+	+	+

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	специалист департамента оценки
ФИО	Леденцов Артём Алексеевич
Подпись	<i>Алексей</i>
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02, 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 пола).

«Удовлетворительное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые 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 впадины; 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.

2.5 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 «Технологический институт» находится на расстоянии 0,8 км от объекта оценки);
2. Вход в помещение – общий со двора;
3. Состояние помещения - удовлетворительное;
4. Расположение в цокольном этаже многоквартирного дома;
5. Объект обеспечен следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация;
6. Кабинетная планировка.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения свободного (универсального) 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	58 140
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	48 450
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