

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Люблинский пер., дом 7, литера Б,
помещение 4-Н, общая площадь 41,6 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001072:222,
1 этаж**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 20.12.2021.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Люблинский пер., дом 7, литера Б, помещение 4-Н.**

2.1. Карта местоположения объекта:

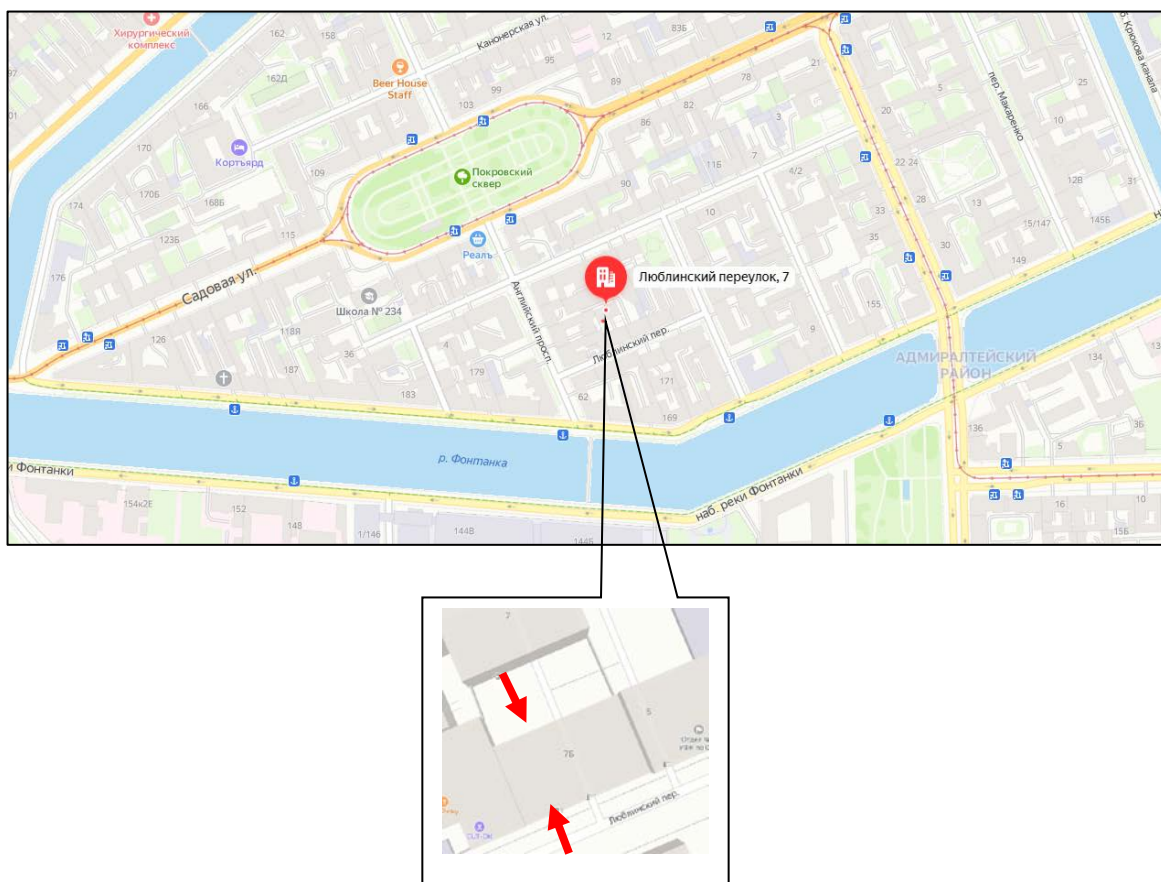


Рисунок 1. Локальное местоположение

➡ – общий вход с улицы, общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



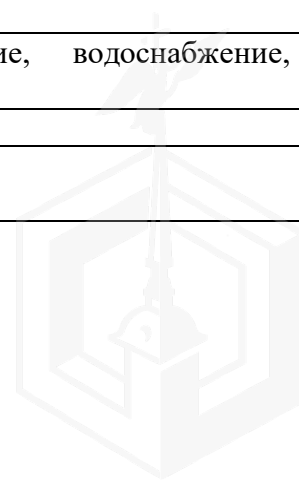
Фото здания

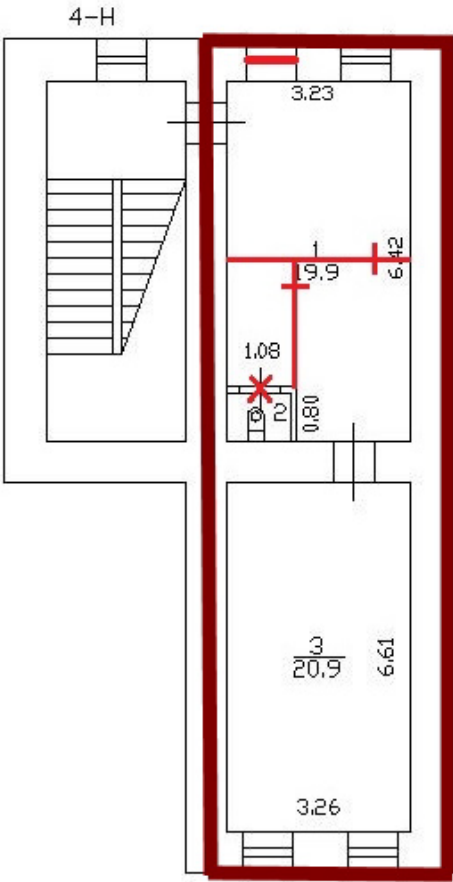
Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001072:18
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	1 023,8 - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1901
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	4
Наличие подвала/цоколя	Цоколь, подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Люблинский пер., дом 7, литера Б, помещение 4-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001072:222
Общая площадь, кв. м	41,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж (антресоль)
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	4 окна (2 окна на улицу и 2 окна во двор). 1 окно зашито
Вход	Общий вход с улицы, общий вход со двора
Высота пол – потолок, м	1,8– по данным выписки из ЕГРН
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена



Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: в ч. п 1 зашит оконный проем во двор; перегородка с дверью между ч. п 1 и ч. П 2 демонтирована; в ч. п 1 установлены перегородки с дверными проемами, в результате чего образованы три помещения.</p> <p>Внешние границы помещения не изменены.</p>
План объекта оценки	

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, ограничено Люблинским пер., Английским просп., ул. Лабутина, Прядильным пер.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: детские сады №№ 1, 41, школы №№ 234, 260, отделение почты №190008, Отдел № 1 УФК по СПб, Покровский сквер и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице и во дворе возле здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Люблинского пер.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,6 км до ст. м. «Балтийская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,2 км до остановки общественного транспорта «Площадь Тургенева». В районе

	локального местоположения объекта осуществляется движение автобусов №№ 49, 181, маршрутных такси № К-195, К-7, трамваев №№ 3, 16, 41.
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-002/2021-40840093 от 19.04.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-3601/21-0-1 от 28.04.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Люблинский переулок, дом 7, 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
Фасад здания	Адресный указатель

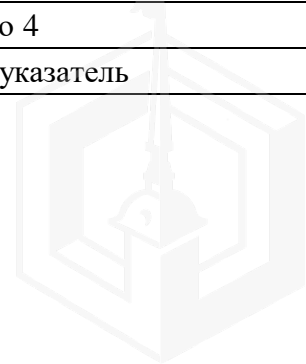




Фото 5

Общий вход с улицы



Фото 6

Окна помещения 4-Н со стороны улицы



Фото 7

Въезд во двор



Фото 8

Двор



Фото 9

Общий вход со двора



Фото 10

Окна помещения 4-Н со стороны двора





Фото 11

Вход в помещение 4-Н



Фото 12

Вид помещения 4-Н



Фото 13

Вид помещения 4-Н



Фото 14

Вид помещения 4-Н



Фото 15

Вид помещения 4-Н



Фото 16

Вид помещения 4-Н





Фото 17

Вид помещения 4-Н



Фото 18

Вид помещения 4-Н



Фото 19

Вид помещения 4-Н



Фото 20

Вид помещения 4-Н



Фото 21

Вид помещения 4-Н



Фото 22

Вид помещения 4-Н





Фото 23

Вид помещения 4-Н



Фото 24

Вид помещения 4-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «20» декабря 2021 г.

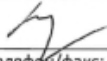
1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Люблинский пер., дом 7, литера Б, помещение 4-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
4-Н	1 этаж	41,6	не используется	удовлетворительное	общий с улицы, общий со двора	+	+	+	+

В результате визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: в ч. п 1 зашит оконный проем во двор; перегородка с дверью между ч. п 1 и ч. п 2 демонтирована; в ч. п 1 установлены перегородки с дверными проемами, в результате чего образованы три помещения.

Внешние границы помещения не изменены.

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 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 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.



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения производственно-складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Расположение на 1 этаже (антресоль);
3. Вход в помещение – общий с улицы, общий со двора;
4. Высота потолка в помещении – 1,8 м;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Расположение на расстоянии 1,6 км от ст. м. «Балтийская»;
7. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения производственно-складского назначения.

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	2 120 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	50 962
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 766 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	42 468
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 908 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 332 000

