

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Вере́йская улица, дом 54, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 45,3 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001711:2128, 1 этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 30.05.2022.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу г. Санкт-Петербург, Вере́йская улица, дом 54, литера А, помещение 2-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

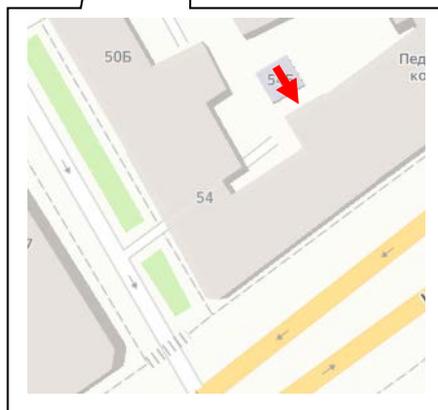
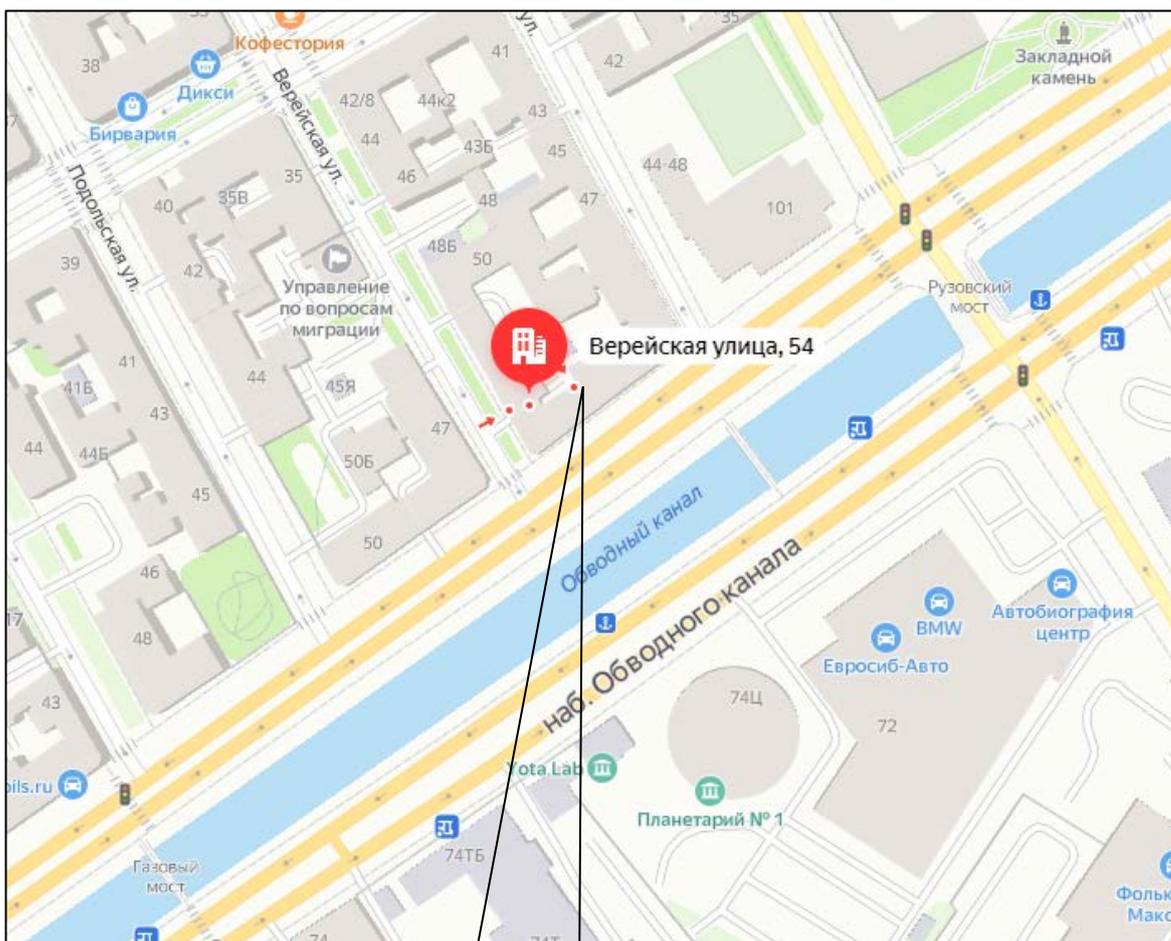


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



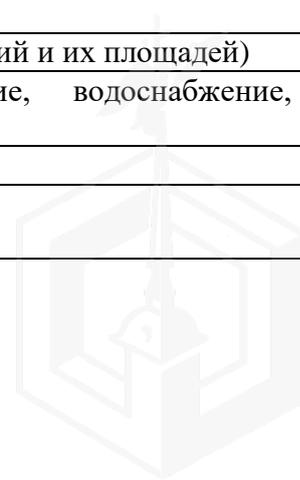
Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001711:2005
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	1 832,7 кв. м - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1894
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	4
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение – по данным сайта Реформа ЖКХ (https://www.reformagkh.ru)

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 54, литера А, помещение 2-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001711:2128
Общая площадь, кв. м	45,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	Нормальное
Окна (количество, направленность)	3 окна (направленность во двор)
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м	2,85 м (согласно ведомости помещений и их площадей)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, водоотведение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена



Данные о перепланировках	Визуально выявлены перепланировки: между ч.п. 1 и ч.п. 3 демонтированы перегородки и образовано единое помещение. Площадь ч.п. 2 увеличена путем переноса перегородки с дверным проемом между ч.п. 2 и ч.п. 3. В ч.п. 3 установлены перегородки с дверными проемами, в результате чего образовано два отдельных помещения. В ч.п. 2 и ч.п. 3 демонтированы унитаз и раковина. В ч.п. 3 установлены 2 раковины, унитаз и душ. Внешние границы объекта не изменены.
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 Можайской ул., наб. Обводного канала Малодеткосельским просп., и Вереysкой ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: педагогический колледж № 8, детский сад № 101, Управление по вопросам миграции, продуктовые магазины «Дикси», «Семишагофф» 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 Вереysкой ул. и наб. Обводного канала
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,0 км до ст. м. «Технологический институт»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,3 км до остановок общественного транспорта «Планетарий номер 1» «Рыбинская улица». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобуса № 65
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-27644276 от 26.03.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-7152/21-0-1 от 06.09.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 54, литера А 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	Фасад здания с улицы





Фото 5

Фасад здания с улицы



Фото 6

Адресный указатель



Фото 7

Въезд во двор



Фото 8

Двор



Фото 9

Отдельный вход со двора



Фото 10

Вид помещения 2-Н





Фото 11

Вид помещения 2-Н



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



2.3.5. Акт осмотра помещения:

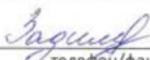
Акт контрольного осмотра помещения от «30» мая 2022 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 54, литера А, помещение 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	1 этаж	45,3	не используется	нормальное	отдельный со двора	+	+	+	+

Визуально выявлены перепланировки: между ч.п. 1 и ч.п. 3 демонтированы перегородки и образовано единое помещение. Площадь ч.п. 2 увеличена путем переноса перегородки с дверным проемом между ч.п. 2 и ч.п. 3. В ч.п. 3 установлены перегородки с дверными проемами, в результате чего образовано два отдельных помещения. В ч.п. 2 и ч.п. 3 демонтированы унитаз и раковина. В ч.п. 3 установлены 2 раковины, унитаз и душ. Внешние границы объекта не изменены.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист департамента оценки
ФИО	Задимидько А.В.
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 коколе 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 свободного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Расположение на первом этаже многоквартирного дома;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Состояние помещения – нормальное;
5. Расположение на расстоянии 1 км от ст. м. «Технологический институт»;
6. Обеспеченность объекта следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение.

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

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	6 160 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	135 982
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	5 133 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	113 319
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	5 544 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	6 776 000

