

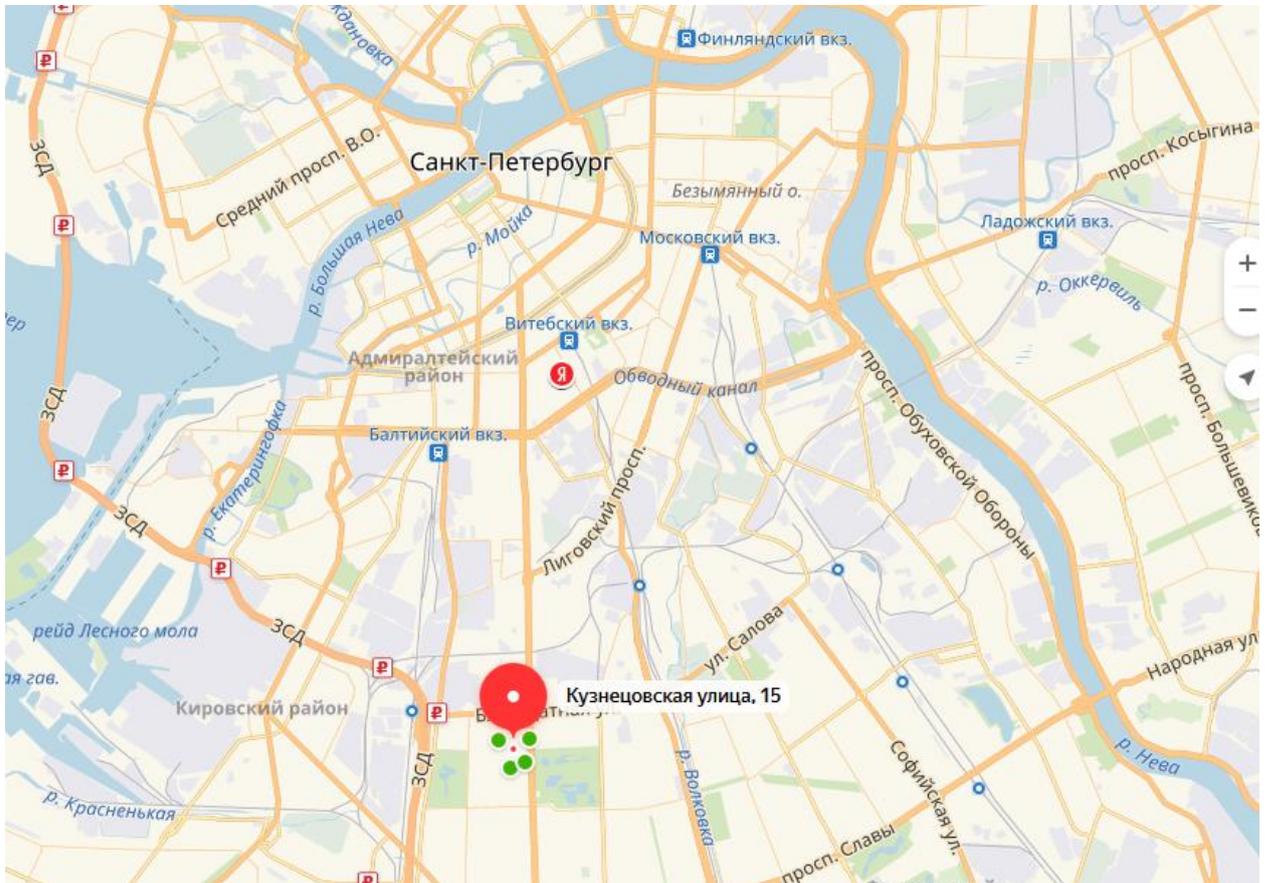
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного помещения по адресу:
г. Санкт-Петербург, Кузнецовская ул., д. 15, лит. А, пом. 10-Н**

1. Данные об отчете

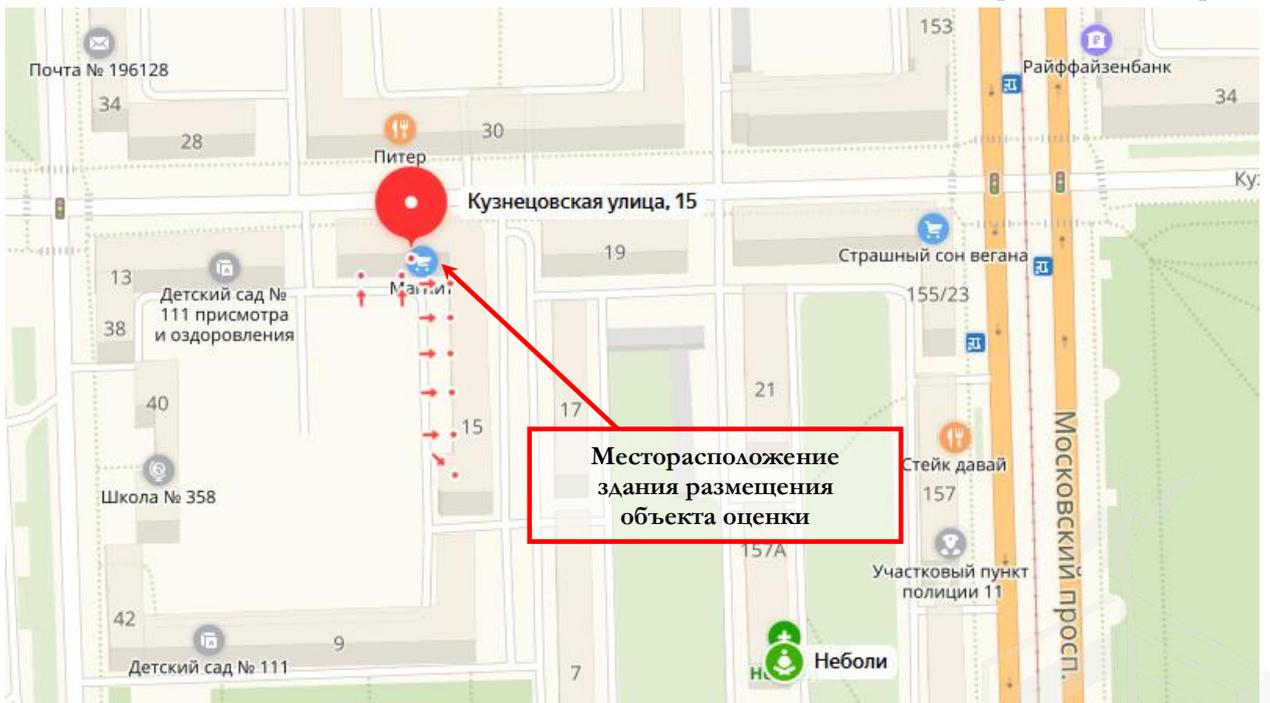
- 1.1. Дата проведения оценки: 11 марта 2019 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 21 марта 2019 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

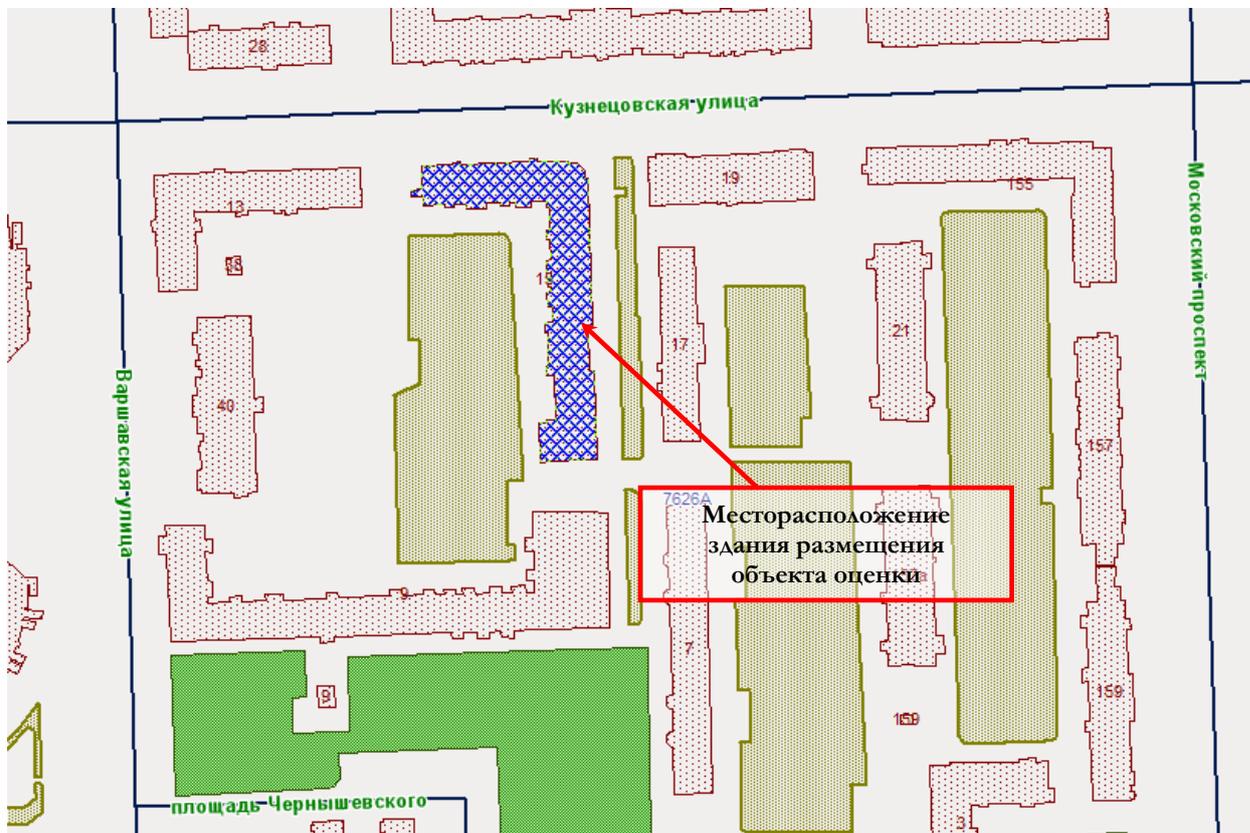
2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹²

Фото здания	
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1956
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	7 324,9
Этажность	5
Наличие подвала	есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление и газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:14:0762601:3873
Общая площадь, кв. м	83,4
Занимаемый объектом этаж	подвал
Состояние (по осмотру)	требуется косметический ремонт (удовлетворительное)
Окна	-

¹ Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии «Росреестр», адрес в сети интернет: <https://rosreestr.ru>

² технико-экономического паспорта многоквартирного дома, адрес в сети интернет: <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/73976/info/>

Вход	два общих входа со двора (через парадную)
Высота пол-потолок (по документам)	2,45
Заглубление, м	1,2
Инженерные коммуникации	Отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация (примечание: унитазы и раковины демонтированы)
Текущее использование	не используется
Доля земельного участка, относящаяся к объекту	не выделена в натуре

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Первые и подвальные этажи здания занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: сеть супермаркетов «Магнит», сеть платежных терминалов «Сомерау», интернет-магазин сантехники «ТермоРусТорг».
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен объект оценки, характеризуется жилой застройкой периода 1930-1970 годов. Здание, в котором расположен объект оценки, формирует фронт застройки улицы Кузнецовской. В большинстве зданий цокольные, подвальные и первые этажи, как правило, в случае, если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли. Так в соседних зданиях расположены булочная-пекарня «Вопаре», магазин разливного пива «Home beer», туристическое агентство «Фортуна Тур», студия красоты «Royal Look Studio», кафе-столовая «Тауш», швейное ателье «Светлана» и другие объекты. В помещениях со двора расположены учреждения сферы услуг, например, бухгалтерские услуги компании ООО «АНП Рамбов». Анализ объектов коммерческого назначения ближайшего окружения показал, что все они ориентированы преимущественно на обслуживание ближайших жителей микрорайона.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности на расстоянии около 260 м от Объекта оценки расположен Московский парк Победы, на расстоянии около 600 м – парк Авиаторов, на расстоянии около 200 м расположен Чернышевский сквер.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения объекта оценки, кроме того вдоль улиц Кузнецовская и Варшавская, а также Московского проспекта.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Кузнецовская улица характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Остановка общественного транспорта расположена на Московском проспекте, на удалении около 260 м (автобусы №№3, 26, 50; троллейбусы № 26 и № 24 (по будням); трамваи №29 и №45; маршрутное такси №№ 3, 213, 226, 350. Ближайшая станция метро «Парк Победы» расположена на расстоянии около 800 м.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Неудовлетворительные, поскольку тип входа характеризуется как общий через парадную жилого дома

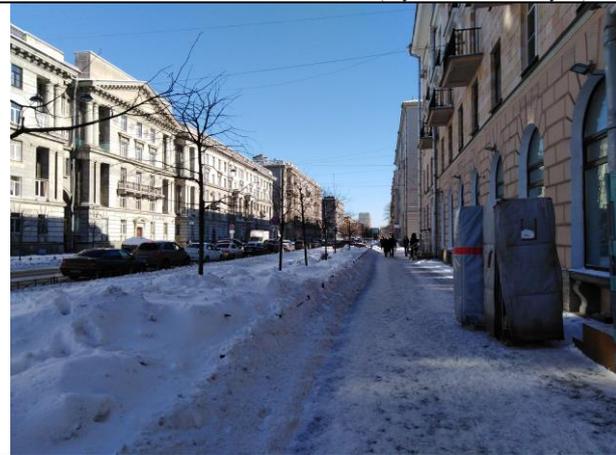
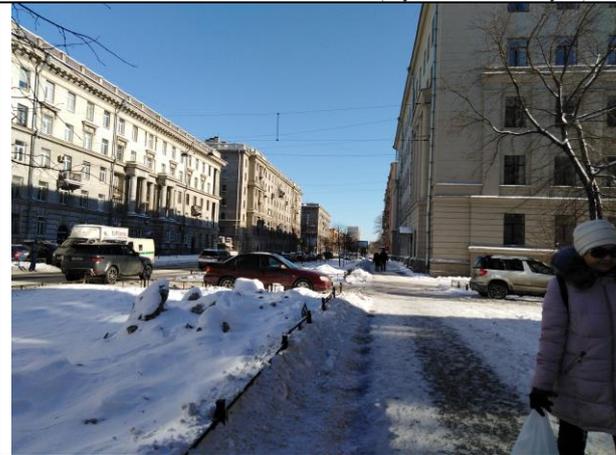
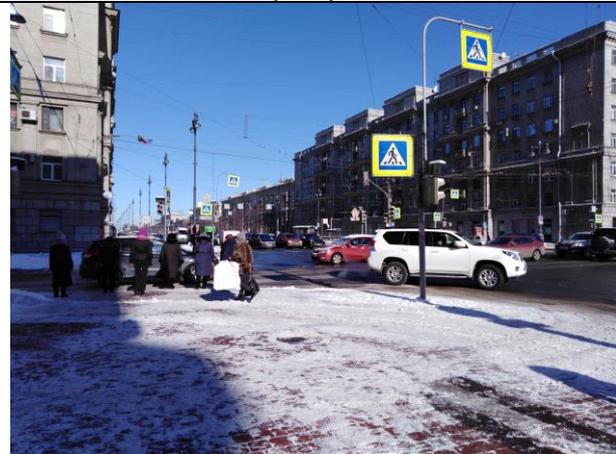
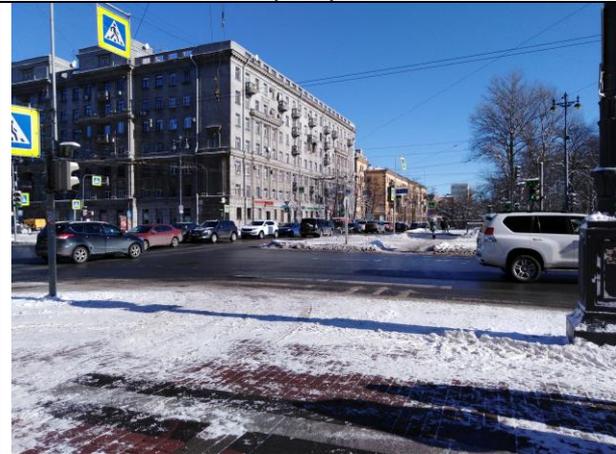
2.3.3. Обременения объекта

Согласно Справки КГИОП от 18.01.2019 № 01-25-459/19-0-1/2 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнецовская ул., д. 15, лит. А, пом. 10-Н 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 (участок ЗРЗ (14)05).

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 14.01.2019 №78/001/005/2019-1460, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

2.3.4. Фотографии объекта

	
Фото 1 Фасад здания Объекта оценки (Кузнецовская ул.)	Фото 2 Фасад здания Объекта оценки (Кузнецовская ул.)
	
Фото 3 Ближайшее окружение: вид на Кузнецовскую улицу	Фото 4 Ближайшее окружение: вид на Кузнецовскую улицу
	
Фото 5 Ближайшее окружение: вид на Московский пр.	Фото 6 Ближайшее окружение: вид на Московский пр.



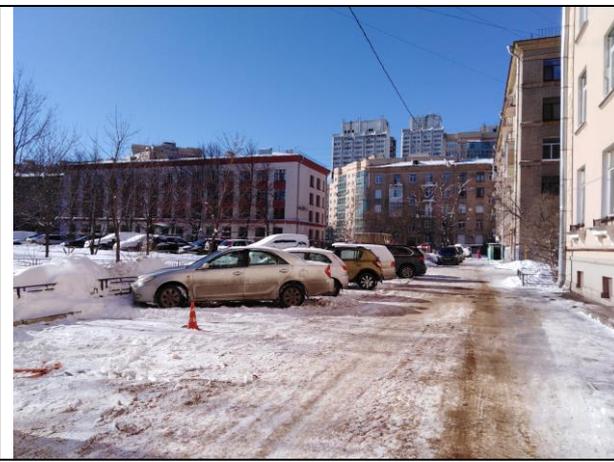


Фото 7

Ближайшее окружение: дворовая территория



Фото 8

Ближайшее окружение: дворовая территория



Фото 9

Ближайшее окружение: дворовая территория



Фото 10

Табличка с адресом

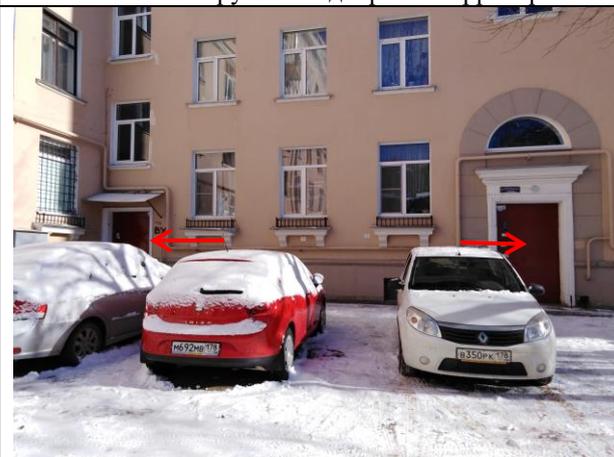


Фото 11

Два общих входа в помещение со двора (через парадную)



Фото 12

Два входа в помещение общих со двора (через парадную)





Фото 13

Состояние отделки ч.п. 5



Фото 14

Состояние отделки ч.п. 4, 5, 6



Фото 65

Состояние отделки ч.п. 3



Фото 76

Состояние отделки ч.п. 4



Фото 87

Состояние отделки ч.п. 7



Фото 18

Состояние отделки ч.п. 8

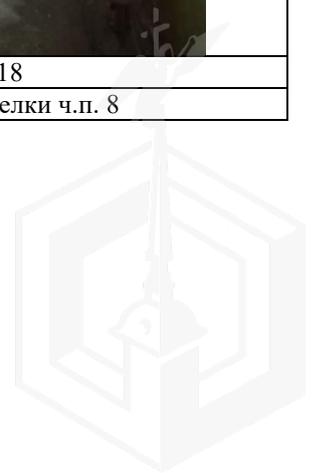




Фото 19

Состояние отделки ч.п. 3



Фото 20

Состояние отделки ч.п. 2



Фото 21

Состояние отделки ч.п. 1 (общий вход со двора)



Фото 22

Состояние отделки ч.п. 1

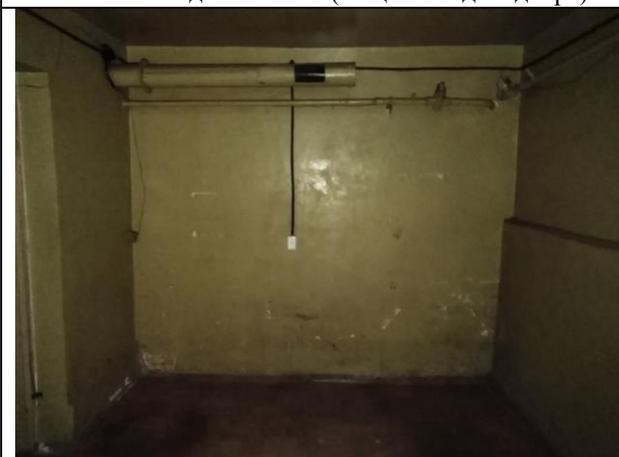


Фото 23

Состояние отделки ч.п. 10



Фото 24

Состояние отделки ч.п. 9





Фото 25

Состояние отделки ч.п. 11



Фото 96

Состояние отделки ч.п. 11



Фото 27

Состояние отделки ч.п. 12



Фото 28

Состояние отделки ч.п. 12



2.3.5. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 11 «марта» 2019 г.

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, Кузнецовская ул., д. 15, лит. А, пом. 10-Н
2. Данные по помещению:

№	№ помещения по кад. паспорту	Площадь по кад. паспорту, кв.м.	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	10-Н	83,4	подвал	*	-	2,45	+	+	+	+	*	не используется

Примечания, обозначенные символом *:

- Вход: два общих входа со двора (через парадную).
- Состояние: требуется косметический ремонт (удовлетворительное).
- В уборных комнатах унитазы и раковины демонтированы.

Представитель	
Ф. И. О.	Гайсина А.Д.
Подпись	



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 10-Н, расположенное на территории муниципального округа «Пулковский меридиан» в Московском районе города Санкт-Петербурга на улице Кузнецовская в доме № 15, литера А.
- Жилой дом, в котором расположен оцениваемое помещение, формирует фронт застройки улицы Кузнецовской.
- Оцениваемое нежилое помещение является дворовым. Имеются два общих входа со двора (через парадную).
- Площадь оцениваемого помещения составляет 83,4 кв. м.
- Этаж расположения – подвал с заглублением до 1,5 метров, состояние отделки характеризуется как удовлетворительное (требуется косметический ремонт).
- Район локального местоположения Объекта характеризуется низким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, что обусловлено расположением объекта на второстепенной улице Московского района – улица Кузнецовская.

Прилегающая улица, расположенная на расстоянии около 200 м от Объекта оценки – Московский проспект, характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, что обусловлено расположением объекта на главной магистрали Московского района.

- В большинстве зданий цокольные, подвальные и первые этажи, как правило, в случае, если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли. Так в здании расположения Объекта оценки расположены сеть супермаркетов «Магнит», сеть платежных терминалов «Сомерау», интернет-магазин сантехники «ТермоРусТорг». В соседних зданиях расположены булочная-пекарня «Вопаре», магазин разливного пива «Home beer», туристическое агентство «Фортуна Тур», студия красоты «Royal Look Studio», кафе-столовая «Тауш», швейное ателье «Светлана» и другие объекты. В помещениях со двора расположены учреждения сферы услуг, например, бухгалтерские услуги компании ООО «АНП Рамбов». Анализ объектов коммерческого назначения ближайшего окружения показал, что все они ориентированы преимущественно на обслуживание ближайших жителей микрорайона.

Учитывая вышесказанное, а именно низкий уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, обусловленный расположением объекта на второстепенной улице Московского района, а также характеристики самого помещения, в частности дворовое расположение, наличие двух общих входов со двора, подвальный этаж расположения позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений сферы услуг (офисное).

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 700 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	20 384

