

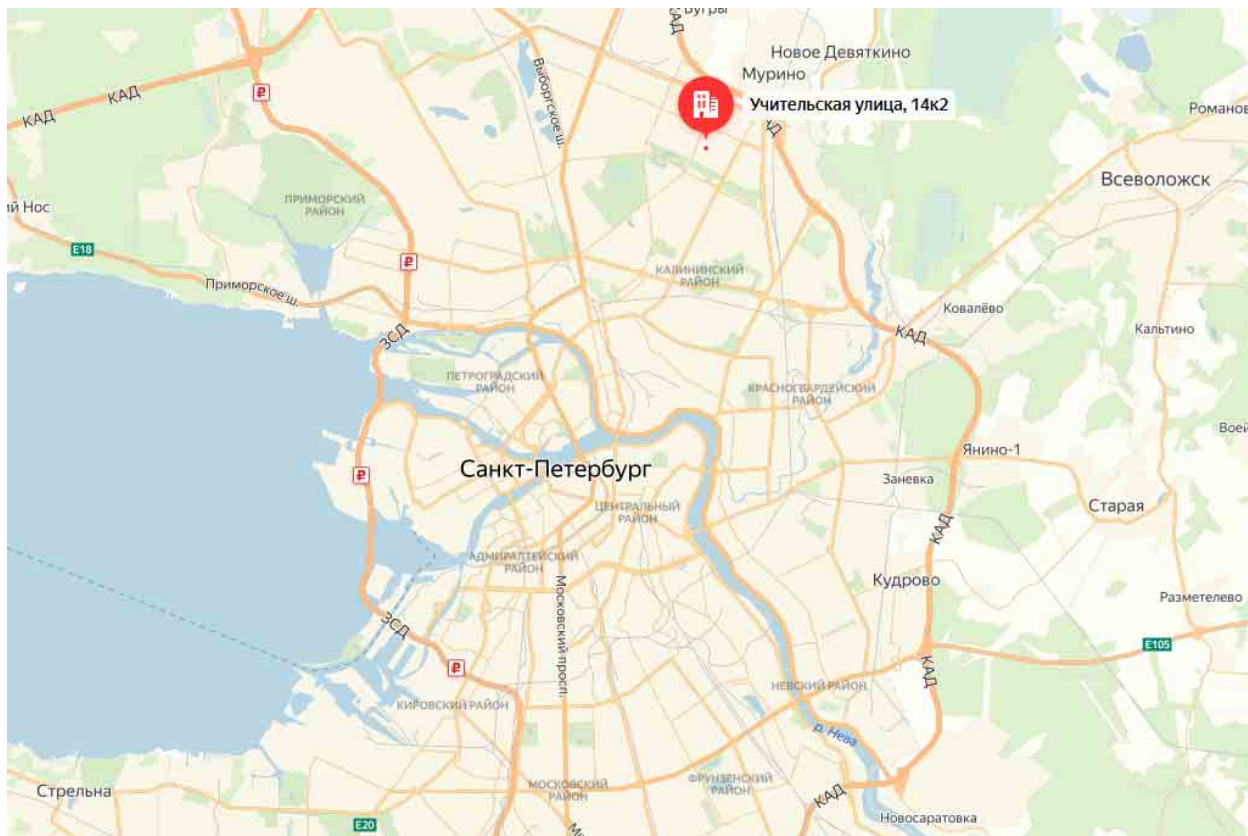
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного помещения по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Учительская, д. 14, корп. 2, лит. А, пом. 6-Н**

1. Данные об отчете

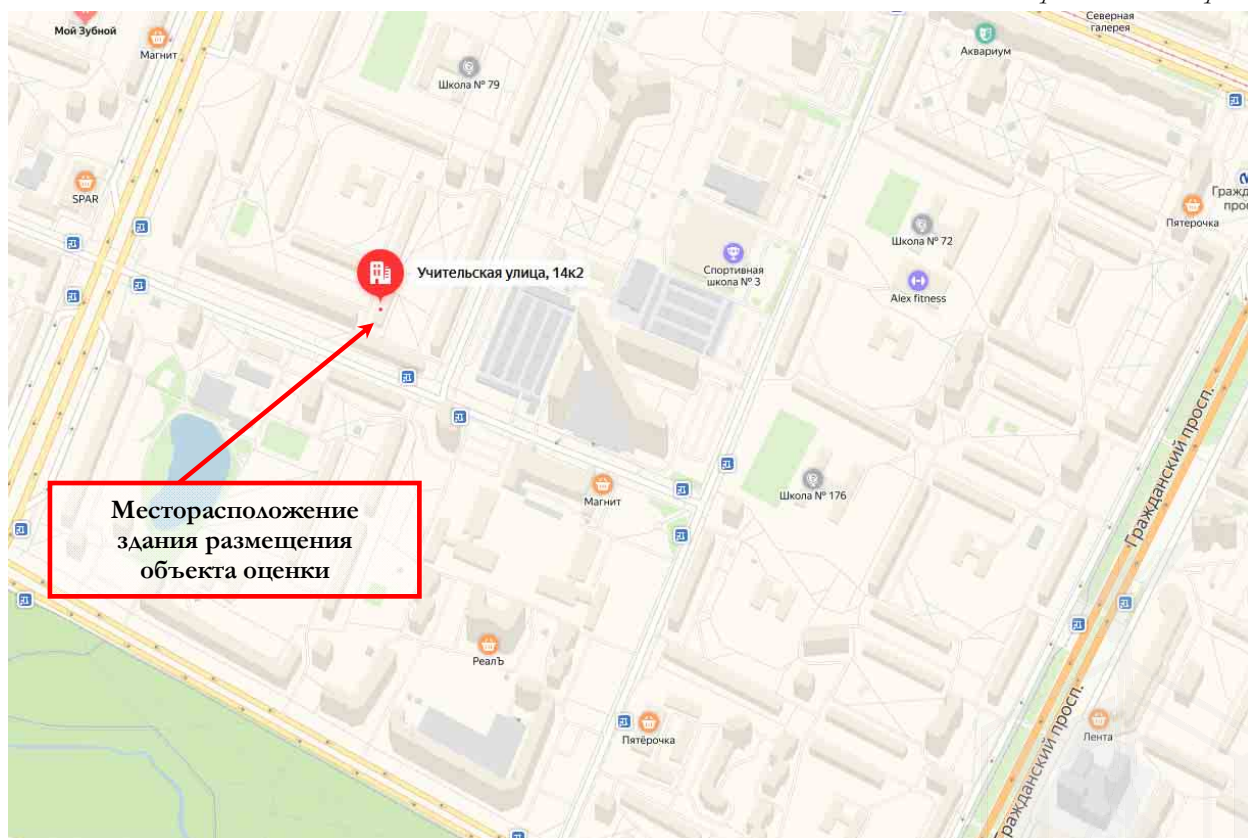
- 1.1. Дата проведения оценки: 12 ноября 2019 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 13 ноября 2019 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

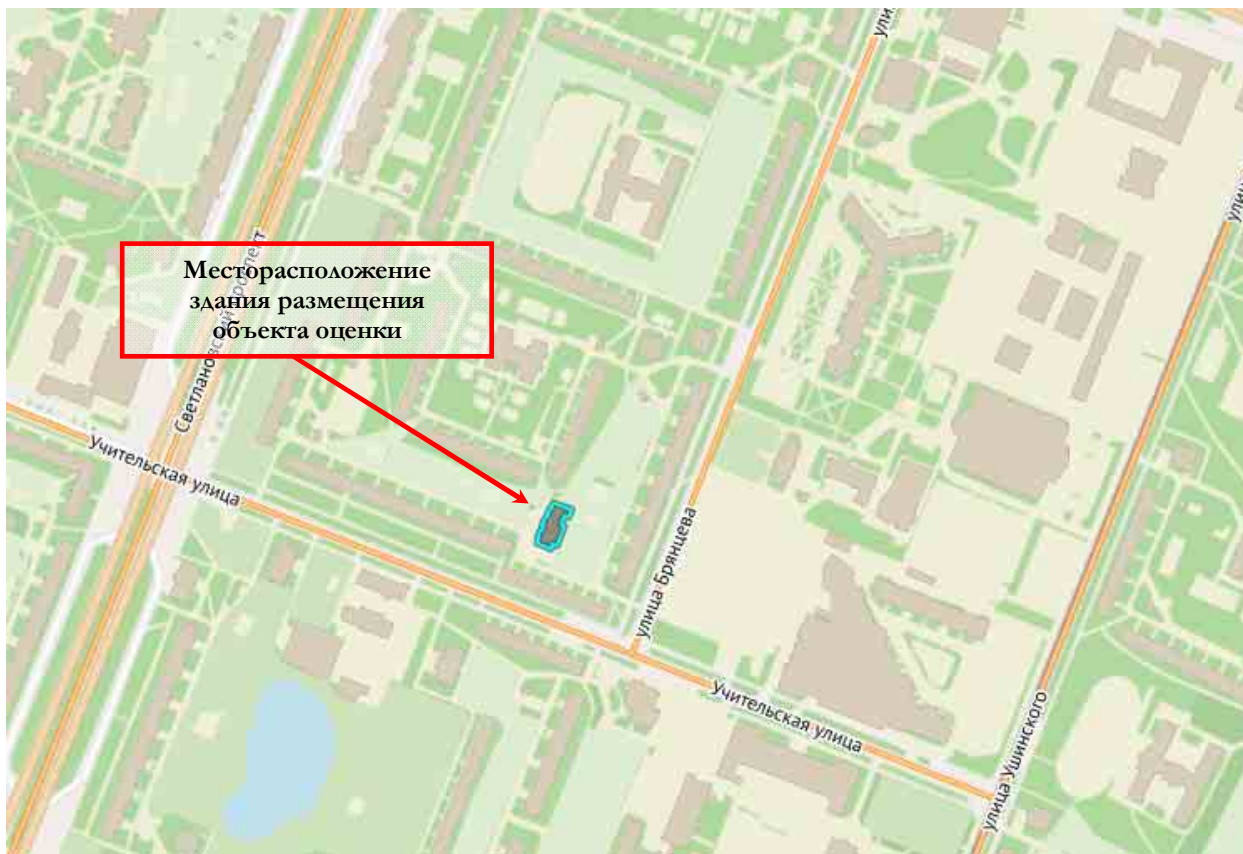
2.1. Карта местоположения объекта



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 оценки

Фото здания	
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	нормальное
Год постройки	1974
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	826,8
Этажность	2
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:10:0005550:3470
Общая площадь, кв. м	44,5
Занимаемый объектом этаж	первый
Состояние (по осмотру)	нормальное
Оконные проемы	простые двухстворчатые
Вход	отдельный вход со двора и общий вход со двора
Высота пол-потолок	2,96 м (основная часть), 2,14 м (вспомогательная часть)
Заглубление, м	нет
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление
Текущее использование	общество блокадников Ленинграда, совет ветеранов, то есть офисное назначение (сфера услуг)

1.1.1. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Двухэтажное здание, в котором расположен Объект оценки, является внутриквартальным. В рассматриваемом здании расположены административные учреждения и объекты сферы обслуживания: сеть химчисток «БиоЛайф-Экспресс», ветеринарная клиника «Лаки», Жилкомсервис №1 Калининского района, парикмахерская, продуктовый магазин «Осень», мастерская по ремонту обуви и кожгалантереи и другие.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен объект оценки, характеризуется среднеэтажной жилой застройкой.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в непосредственной близости расположен Муринский парк, в шаговой доступности – парк «Сосновка», а также множество скверов.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, кроме того вдоль Учительской улицы и улицы Брянцева.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Вышеуказанные улицы характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на улице Учительской, на удалении около 50 м, где курсирует автобусы №102 и №103, маршрутное такси №102 и №199. Ближайшие крупные магистрали: Светлановский проспект и проспект Луначарского, расположенные на удалении около 400 м от Объекта оценки, характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая станция метро «Гражданская» расположена на расстоянии около 1 км.

1.1.2. Обременения объекта

Согласно Справке КГИОП от 23.07.2019 г. № 01-25-15782/19-0-1 объект по адресу: Санкт-Петербург, ул. Учительская, д. 14, корп. 2, лит. А, пом. 6-Н не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 11.06.2019 № 99/2019/266394832, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

1.1.3. Фотографии объекта

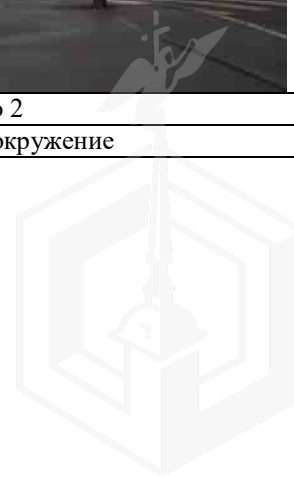




Фото 3

Ближайшее окружение



Фото 4

Ближайшее окружение



Фото 5

Здание, в котором расположен Объект оценки
(табличка с номером дома)



Фото 6

Здание, в котором расположен Объект оценки
(табличка с номером дома)

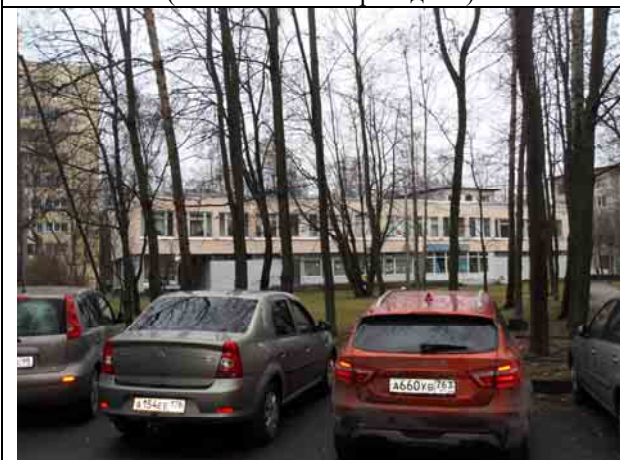


Фото 7

Здание, в котором расположен Объект оценки



Фото 8

Здание, в котором расположен Объект оценки



Фото 9

Здание, в котором расположен Объект оценки



Фото 10

Здание, в котором расположен Объект оценки





Фото 11

Отдельный вход со двора Объекта оценки



Фото 12

Общий вход со двора Объекта оценки

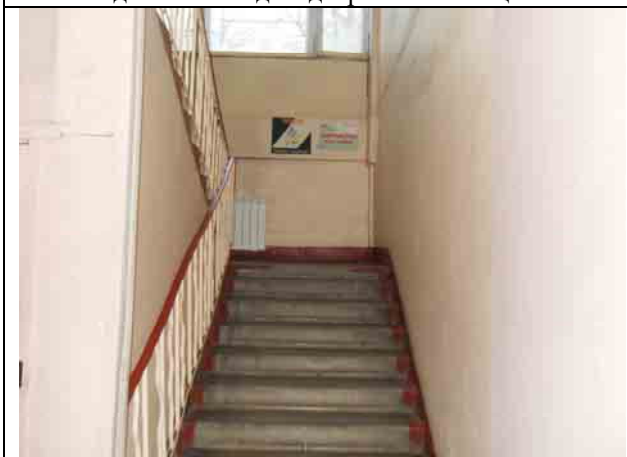


Фото 13

Вид холлов и лестниц здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 14

Вид холлов и лестниц здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 15

Текущее использование Объекта оценки: общество блокадников Ленинграда, совет ветеранов



Фото 16

Текущее использование Объекта оценки



Фото 17

Состояние отделки Объекта оценки



Фото 18

Состояние отделки Объекта оценки



Фото 19

Состояние отделки Объекта оценки



Фото 20

Состояние отделки Объекта оценки



Фото 21

Состояние отделки Объекта оценки



Фото 22

Состояние отделки Объекта оценки



1.1.4. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 12 «ноября» 2019 г.

1. Адрес объекта:


Санкт-Петербург, ул. Учительская, д. 14, корп. 2, лит. А, пом. 6-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Коммуникации			
						Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:10:0005550:3470	44,5	первый	*	+	+	+	+	

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный и общий вход со двора;
- Состояние отделки: нормальное;
- Текущее использование: общество блокадников Ленинграда, совет ветеранов, то есть офисное назначение (сфера услуг).

Ф. И. О.	<i>Курочкин А. В.</i>
Подпись	



1.2. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение, расположенное на территории Калининского района города Санкт-Петербурга на улице Учительская в доме № 14, корпус 2, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 44,5 кв. м. Имеется отдельный и общий вход со двора.
Состояние объекта оценки характеризуется как нормальное.
- Район локального местоположения Объекта оценки характеризуется низким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, что обусловлено внутриквартальным расположением объекта.
- Двухэтажное здание, в котором расположен Объект оценки, является внутриквартальным. В рассматриваемом здании расположены административные учреждения и объекты сферы обслуживания: сеть химчисток «БиоЛайф-Экспресс», ветеринарная клиника «Лаки», Жилкомсервис №1 Калининского района, парикмахерская, продуктовый магазин «Осень», мастерская по ремонту обуви и кожгалантереи и другие.

Учитывая вышеизложенное, дворовое расположение, первый этаж расположения, тип входа, ликвидную площадь помещений, позволяет сделать вывод, что финансово оправданным и максимально эффективным использованием Объекта является реализация функции сферы услуг (офисное). Например, офис страхования, туристическая фирма и другие.

1.3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	без НДС	с НДС
Рыночная стоимость объекта оценки (руб.)	3 700 000	4 440 000

