

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Бела Куна, дом 16, литера В,
помещение 5-Н, общая площадь 19,4 кв.м, кадастровый номер 78:13:0007406:3526,
цокольный этаж**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 17.03.2022.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
улица Бела Куна, дом 16, литера В, помещение 5-Н.**

2.1. Карта местоположения объекта:

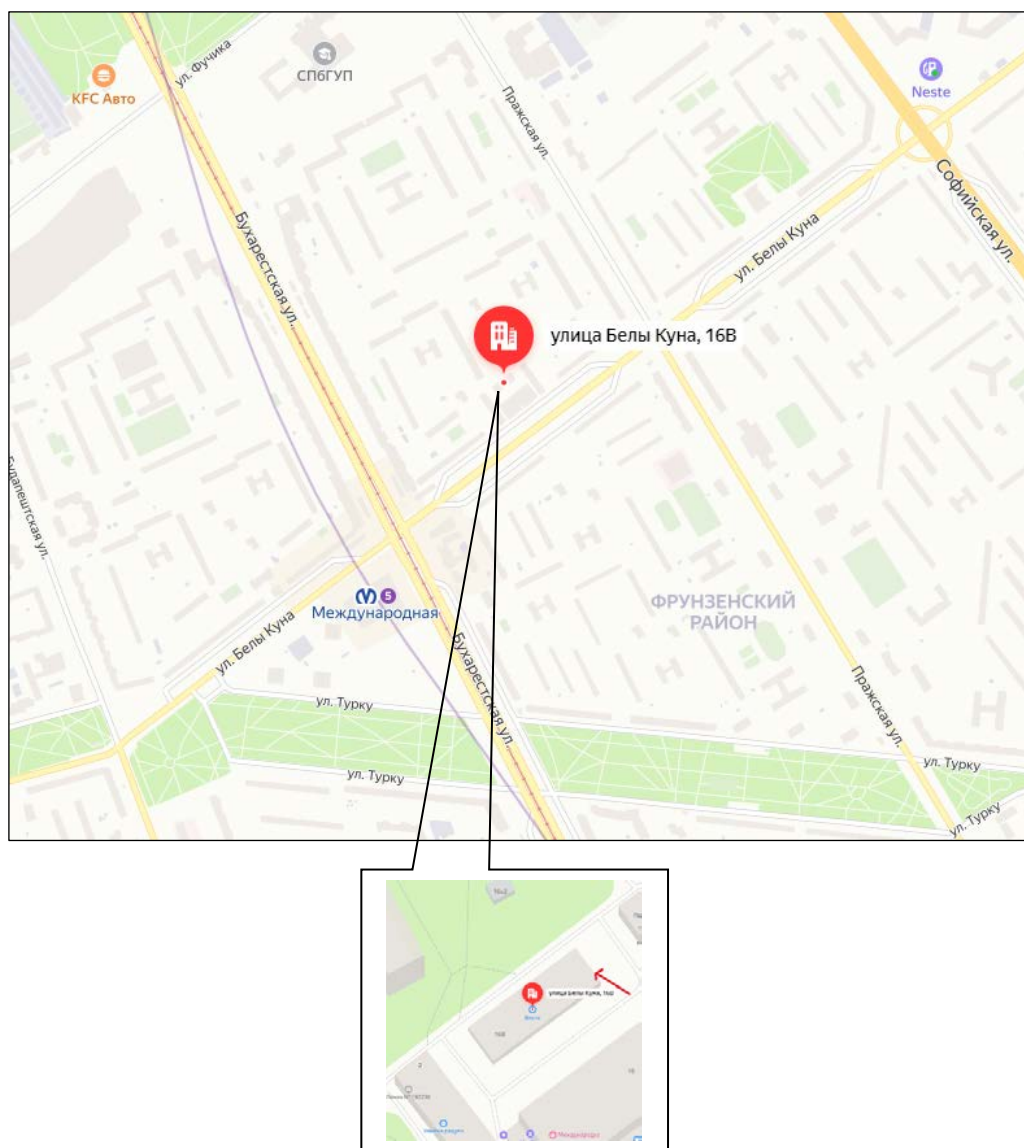


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



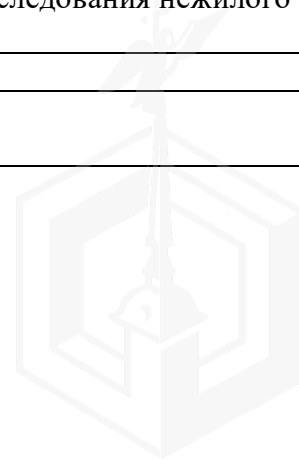
Фото здания

Тип здания	Нежилое здание
Кадастровый номер	78:13:0007406:1129
Общая площадь, кв. м	950,4
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1974
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	2
Наличие подвала/цоколя	Цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, канализация, водоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, улица Белы Куна, дом 16, литера В, помещение 5-Н
Кадастровый номер объекта	78:13:0007406:3526
Общая площадь, кв. м	19,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	Нет
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок (по данным выписки из ЕГРН), м	2,43 /-1,07
Инженерные коммуникации	Электроснабжение (согласно акту обследования нежилого фонда от 16.08.2021)
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена



Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки. Перегородки между ч.п 2 и ч.п 3 с дверью демонтированы. 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	Коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено ул. Белы Куна, Бухарестской ул., ул. Фучика и Пражской ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены продуктовый магазины «Бристоль», «Удачный», пункт выдачи «OZON», Отделение почтовой связи № 192238, детские сады №№73,83,117, школа № 236 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 ул. Белы Куна
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,5 км до ст. м. «Международная»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,3 км до остановки общественного транспорта «Улица Белы Куна» и 0,4 км до остановки общественного транспорта «Бухарестской ул». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 13,31,91,95, 484, 487, троллейбусов №№ 35, 36, маршрутных такси №№ К-227, К-253, К-31, К-339
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-002/2021-82487850 от 05.07.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07/5323/21-0-1 от 05.07.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Белы Куна, дом 16, литера В, помещение 5-Н не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

В соответствии с Письмом Главного управления МЧС по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-1894 от 26.07.2021 объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербургу улица Белы Куна, дом 16, литера В, помещение 5-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

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 со двора



Фото 6

Фасад здания со двора



Фото 7

Адресный указатель



Фото 8

Отдельный вход со двора



Фото 9







Вход в помещение 5-Н



Фото 10

Вид помещения 5-Н



	
<p align="center">Фото 11</p>	<p align="center">Фото 12</p>
<p align="center">Вход в помещение 1-Н</p>	<p align="center">Вид помещения 1-Н</p>
	
<p align="center">Фото 13</p>	<p align="center">Фото 14</p>
<p align="center">Вид помещения 5-Н</p>	<p align="center">Вид помещения 5-Н</p>
	
<p align="center">Фото 15</p>	<p align="center">Фото 16</p>
<p align="center">Вид помещения 5-Н</p>	<p align="center">Вид помещения 5-Н</p>



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «17» марта 2022 г.

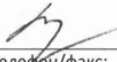
1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, улица Бельи Куна, дом 16, литера В, помещение 5-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
5-Н	цокольный	19,4	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора	+	-	-	-

В помещении выявлены элементы электроснабжения.

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки. Перегородки между ч.п 2 и ч.п 3 с дверью демонтированы. Внешние границы объекта 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 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 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.



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Расположение в цокольном этаже;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Расположение на расстоянии 0,5 км от ст. м. «Международная»;
6. Обеспеченность объекта электроснабжением.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	1 520 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	78 351
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 266 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	65 292
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 368 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 672 000

