

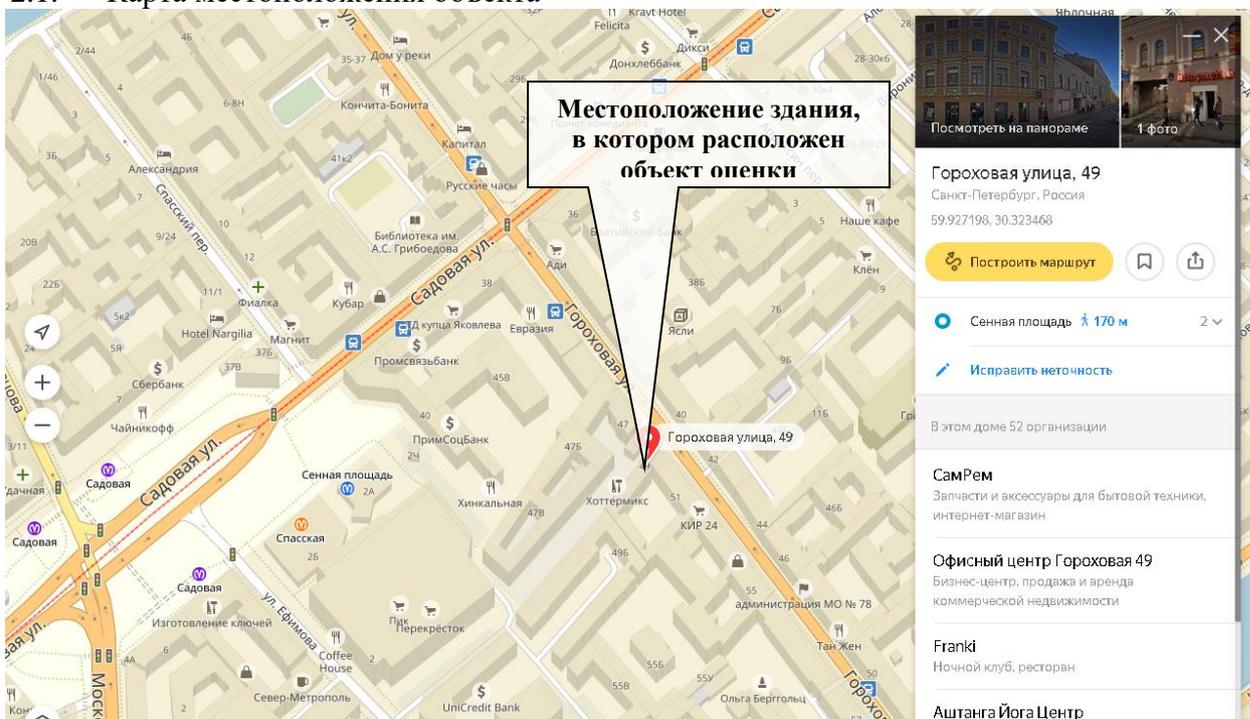
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного нежилого помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 49, лит. А, пом. 32-Н.

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки 22.06.2017 г.
- 1.2. Дата составления отчета 11.08.2017 г.
- 1.3. Оцениваемые права:
нежилое помещение - право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания



Схема расположения здания	
Тип здания	нежилое
Материал стен	кирпич
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	Нет данных (дата ввода в эксплуатацию 1798)
Этажность	3
Наличие подвала	Нет данных
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет данных
Инженерная обеспеченность	Инженерно обеспечен (на дату осмотра системы отключены)

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта оценки	Встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001058:3889
Общая площадь, кв.м	252,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь, 2-ой этаж
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное ¹
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Несколько, форма – прямоугольные, выходят преимущественно во двор, частично застелено и частично заложены; 1 окно выходит на улицу, заложено
Вход (отдельный/общий с жилыми /нежилыми со двора/с улицы/арки и др.) Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	Имеет 3 входа. 1 вход отдельный с улицы (заложён), 2 отдельных со двора, проход через арку
Высота пол – потолок (по документам)	Цокольный этаж – 3,0 м; Второй этаж – 3,2 м
Заглубление	Цокольный этаж -0,10 м

¹ «Неудовлетворительное» - объект нежилого фонда непригоден к использованию в соответствии с целью использования, 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 до 20% поверхности потолка и стен; промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван; основание пола просело; требуется ремонт оконных и дверных проемов с их частичной заменой; требуется восстановление отделки.

Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация (отключены); санитарно-технические устройства частично имеются
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	В здании, в котором находится объект оценки, расположены нежилые помещения, назначение – коммерческое (косметический салон, магазин и прочие)
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал расположения объекта оценки, ограничен: ул. Гороховой, наб. реки Фонтанки, ул. Ефимова и Садовой ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Озеленения прилегающей к объекту оценки территории недостаточно. Наличие детских площадок и мусорных баков во дворах прилегающих зданий
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Количество мест для парковки автотранспорта ограничено, парковка возможна на дворовой территории (организованная) и на прилегающих улицах (неорганизованная)
Транспортная доступность, в т.ч:	Хорошая
удобство подъезда к объекту	Подъезд осуществляется по ул. Гороховой
удаленность от ближайшей станции метро	Станции метрополитена «Садовая»/ «Сенная площадь»/ «Спасская» удалены на расстояние около 200 м
ближайшие остановки общественного транспорта	«Садовая ул.» (на Гороховой ул..) удалена на расстояние 100 м
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Хорошие (на дворовой территории)

2.3.3. Обременения объекта;

А) Основные условия договора аренды:

- обременения договорами аренды отсутствуют.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты.

- Согласно Справки КГИОП СПб от 22.03.2017 № 04-22-1076/4-С объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Едина зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1 (32)).
- обременения ГО и ЧС отсутствуют.



2.3.4. Фотографии объекта



Фото 1

Ближайшее окружение и общий вид дома
(Гороховая ул., д.51)



Фото 2

Ближайшее окружение и общий вид дома
(Гороховая ул., д.47)



Фото 3

Ближайшее окружение (дворовая
территория объекта оценки)



Фото 4

Ближайшее окружение и подъезд к объекту
оценки по ул. Гороховой



Фото 5

Вид на здание, в котором расположен
объект оценки с улицы



Фото 6

Вид на здание, в котором расположен
объект оценки со двора



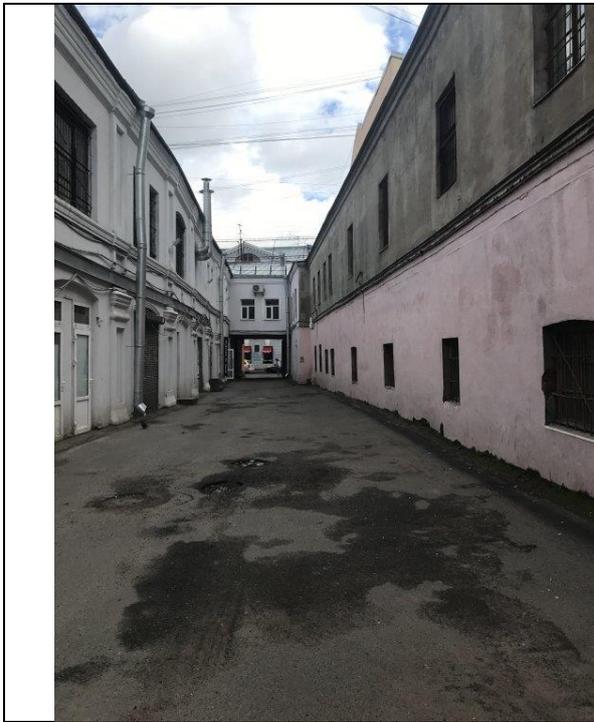


Фото 7

Дворовая территория



Фото 8

Вход на дворовую территория (вид со двора)



Фото 9

Вход в помещение: отдельный с улицы (заложен)



Фото 10

Вход в помещение: отдельный со двора



Фото 11

Вход в помещение: отдельный со двора и вид на окна



Фото 12

Вид на окна (со двора)





Фото 13

Состояние здания (стены), в котором
расположен объект оценки



Фото 14

Вид на окна (со двора)



Фото 15

Вход (цоколь)



Фото 16

Состояние помещений (цоколь)



Фото 17

Вид на потолок (цоколь)



Фото 18

Вид на устройства отопления (отключено)
(цоколь)



Фото 19

Состояние помещений (цоколь)



Фото 20

Состояние помещений (цоколь)



Фото 21

Вид на санитарно-технические устройства
(отключено) (цоколь)



Фото 22

Вид на санитарно-технические устройства
(отключено) (цоколь)



<p align="center">Фото 23</p>	<p align="center">Фото 24</p>
<p align="center">Лестница на 2-ой этаж</p>	<p align="center">Состояние помещений (2-ой этаж)</p>
	
<p align="center">Фото 25</p>	<p align="center">Фото 26</p>
<p align="center">Состояние санитарно-технические устройства (отключено) (2-ой этаж)</p>	<p align="center">Состояние санитарно-технические устройства (отключено) (2-ой этаж)</p>
	
<p align="center">Фото 27</p>	<p align="center">Фото 28</p>
<p align="center">Состояние помещений (2-ой этаж)</p>	<p align="center">Состояние помещений (2-ой этаж)</p>



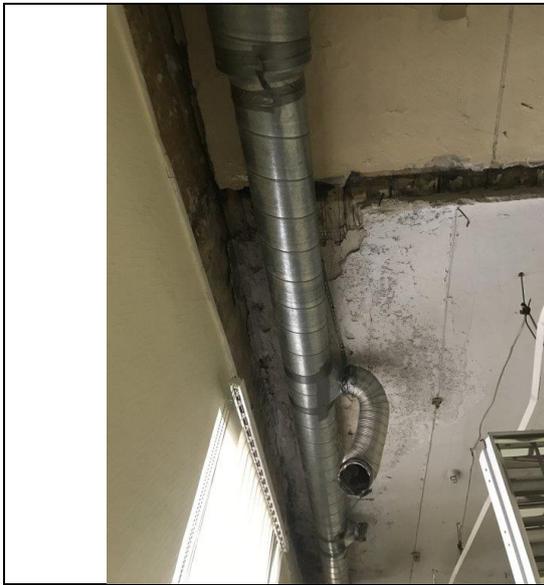


Фото 29

Состояние потолка (2-ой этаж)



Фото 30

Вид на лестницу (со 2-го этажа)



Фото 31

Состояние помещений (2-ой этаж)



Фото 32

Состояние санитарно-технические
устройства (отключено) (2-ой этаж)



2.3.5. Акт осмотра помещения.

А К Т
контрольного осмотра помещения от « 22 » июня 2017 года

1. Адрес объекта (включая литер):

г. Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 49, лит. А

2. Данные по помещению:

№ пом. по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Инженерные коммуникации				Состояние	Текущее использование
						Эл.	Вод.	От.	Кан.		
32-Н	252,1	Цоколь, 2	1 отдельный с улицы, 2 отдельных со двора	Есть	Цоколь –3 м Второй этаж – 3,2м	+ (отключено)	+ (отключено)	+ (отключено)	+ (отключено)	Состояние непригодное к использованию	Не используется

Примечания:

Встроенное нежилое помещение находится в непригодном для использования состоянии (аварийном), отделка помещений требует замены (на стенах следы протечек, загрязнения, трещины; потолки – следы протечек, обшивка нарушена; санитарно-технические устройства отсутствуют или находятся в плохом состоянии). Вход с улицы заложён.

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Бычкова О.В.
Подпись	



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

В результате проведенного анализа Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования объекта является его использование в качестве объекта торгового назначения после выполнения ремонтных работ.

2.5. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	6 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб.	23 800

