

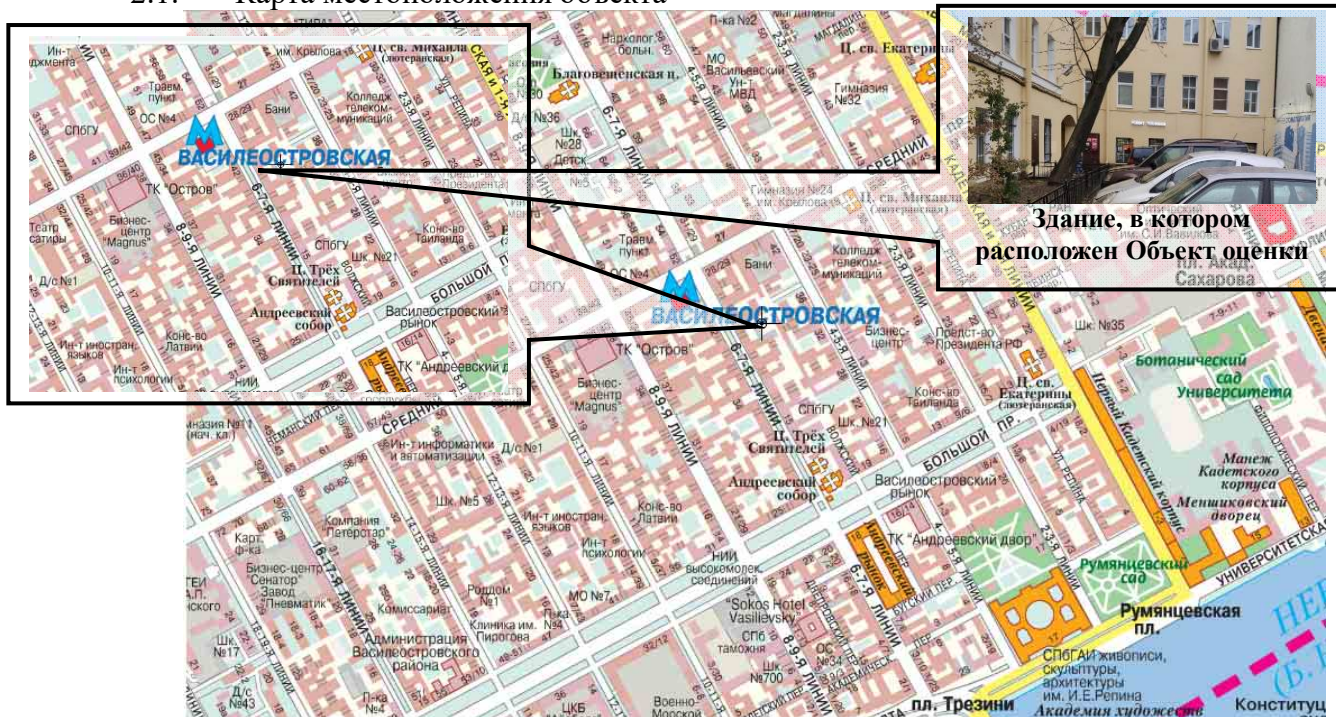
# Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, б-я линия В.О., д. 27, литера А, пом. 19-Н

## 1. Данные об отчете

- 1.1. Наименование оценщика: ООО «ИОЛА»;
- 1.2. Дата проведения оценки: 13 ноября 2019 г.;
- 1.3. Дата составления отчета: 14 ноября 2019 г.;
- 1.4. Оцениваемые права: право собственности.

## 2. Описание объекта оценки:

### 2.1. Карта местоположения объекта



### 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки



Фото здания

Тип здания	капитальное
Материал	каменные, кирпичные
Состояние по осмотру	удовлетворительное
Год постройки	1875
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	5
Наличие подвала	нет данных
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет данных
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное помещение
Кадастровый номер объекта	78:06:0002026:2530
Общая площадь, кв. м	4,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	первый
Состояние (по осмотру)	"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 цоколя 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)
Окна (количество, размер, направленность и др.)	нет
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	Вход в помещение осуществляется через двор, вход в помещение отдельный (один)
Высота пол - потолок (по документам)	2,7 м
Заглубление	нет
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление
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	соседние помещения используются под жилые и коммерческие цели
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал объекта оценки представлен брендмауэрной застройкой (относится к т.н. «старому фонду»), использование объектов - жилое и общественно-деловое
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	есть (сквер)

Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	парковка возможна на внутридворовой территории и на улице
Транспортная доступность, в т.ч.: удобство подъезда к объекту	Подход к объекту осуществляется со стороны 6-ой, 7-ой линии В.О. (без ограничений). Подъезд осуществляется с 4-ой, 5-ой линий В. О. со стороны двора. Вход осуществляется со двора
удаленность от ближайшей станции метро, м	~ 100 м до станции метро «Василеостровская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта находится на Среднем пр. (на расстоянии ~ 100 м от Объекта оценки).
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Условия погрузочно-разгрузочных работ определяются степенью загруженности внутридворовой территории

### 2.3.3. Обременения объекта.

Объект оценки не обременен договором аренды. Обременение ГОЧС – отсутствует. Здание, в котором расположен Объект оценки, не является объектом культурного наследия.

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

### 2.3.4. Фотографии объекта

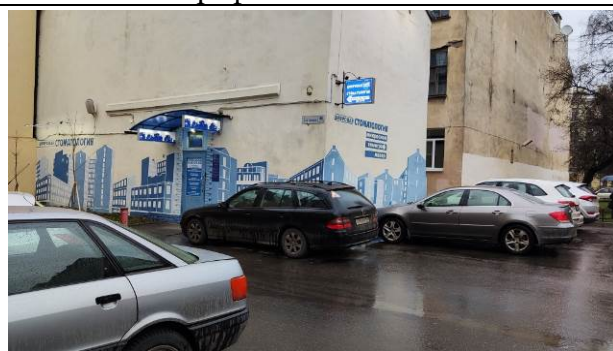


Фото 1 Фасад здания. Вид дворовой территории



Фото 2 Фасад здания



Фото 3 Фасад здания, внутридворовая территория



Фото 4 Фасад здания, внутридворовая территория





Фото 5 Фасад здания



Фото 6 Фасад здания. Вход в помещение



Фото 7 Вход в помещение



Фото 8 Общий вид и состояние помещений



Фото 9 Общий вид и состояние помещений



Фото 10 Общий вид и состояние помещений



Фото 11 Общий вид и состояние помещений





Фото 12 Вид на Вид на 6-ую линию В.О. (данные ЯндексКарт)

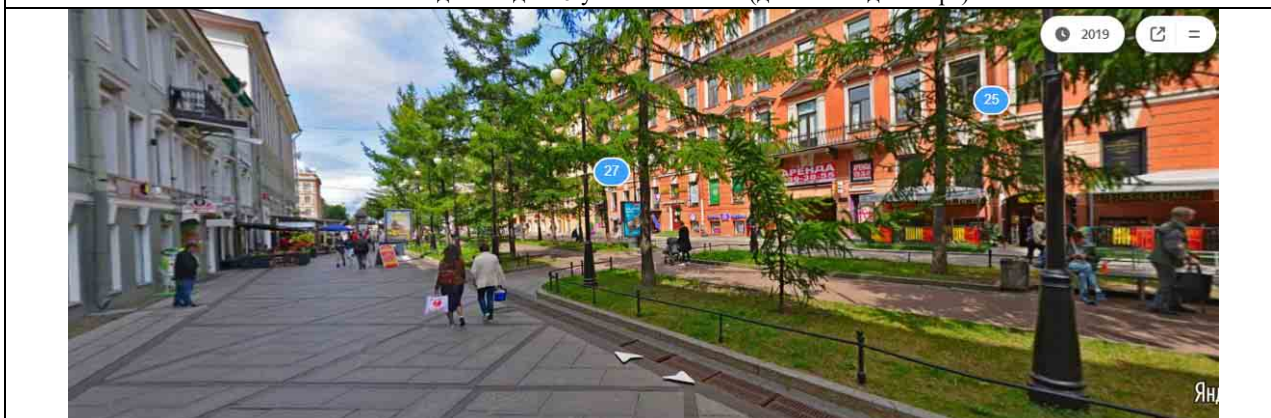


Фото 13 Вид на 6-ую линию В.О. (данные ЯндексКарт)

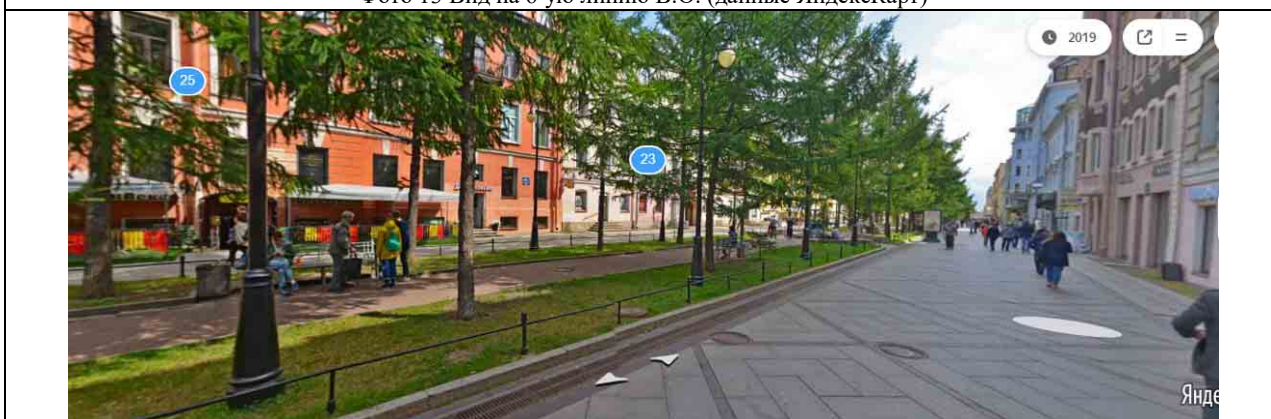


Фото 14 Вид на 6-ую линию В.О. (данные ЯндексКарт)



Фото 15 Вид на пересечение 6-ой линии В. О. и Среднего пр. В. О. (данные ЯндексКарт)



2.3.5. Акт осмотра помещения

**А К Т**

**контрольного осмотра помещения от 13.11.2019 г.**

**Адрес объекта:**

Санкт-Петербург, 6-я линия В.О., д. 27, литера А, пом. 19-Н

**Характеристики объекта:**

№	№ помещения по Тех. паспорту	Площадь по Тех. паспорту, кв.м	Занимаемые этажи	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м.	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	Пом. 19-Н	4,1	первый	отдельные со двора	нет	2,7	+	-	+	-	удовлетворительное	не используется

2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

*Наиболее эффективным использованием Объекта оценки является использование в качестве помещения свободного назначения (торгово-сервисного, офисного, административно-бытового), после проведения ремонтных работ.*

2.5. Результаты проведения оценки.

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	<b>340 000</b>
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	82 927
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС ( <i>НДС по ставке 20%</i> ),	<b>283 333</b>
<i>в том числе НДС</i>	56 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС ( <i>НДС по ставке 20%</i> )	69 106

