

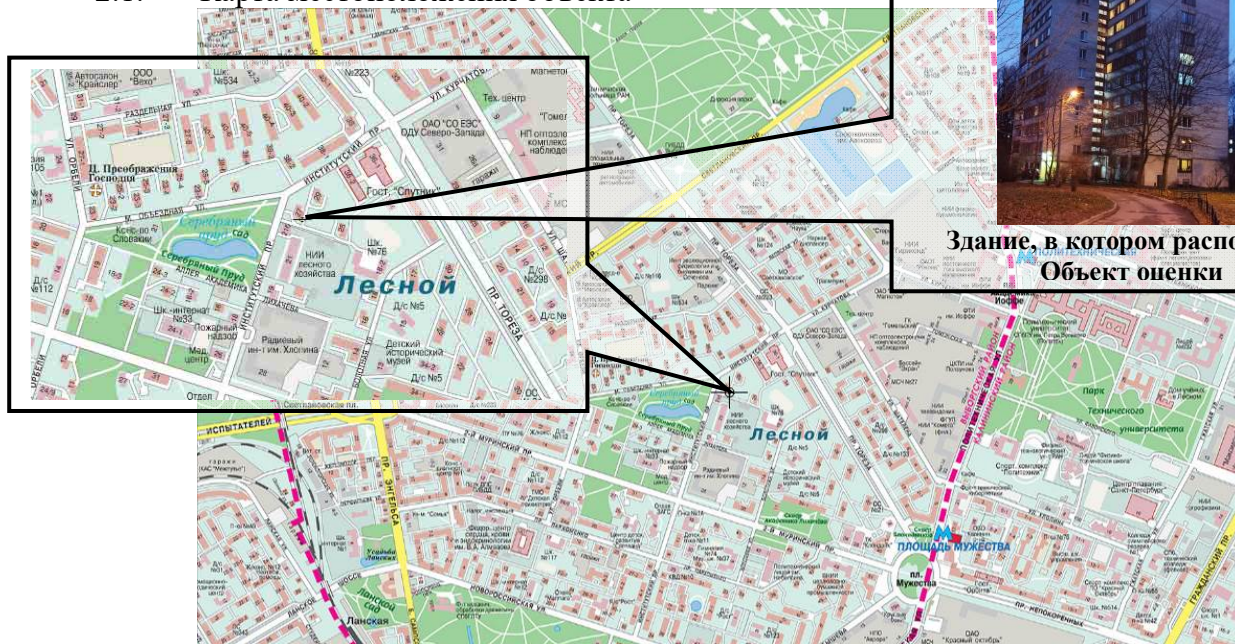
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения
по адресу: Санкт-Петербург, Институтский проспект, д. 25, литера А, пом. 1-Н**

1. Данные об отчете

- 1.1. Наименование оценщика: ООО «ИОЛА»;
- 1.2. Дата проведения оценки: 12 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



**Здание, в котором расположен
Объект оценки**

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

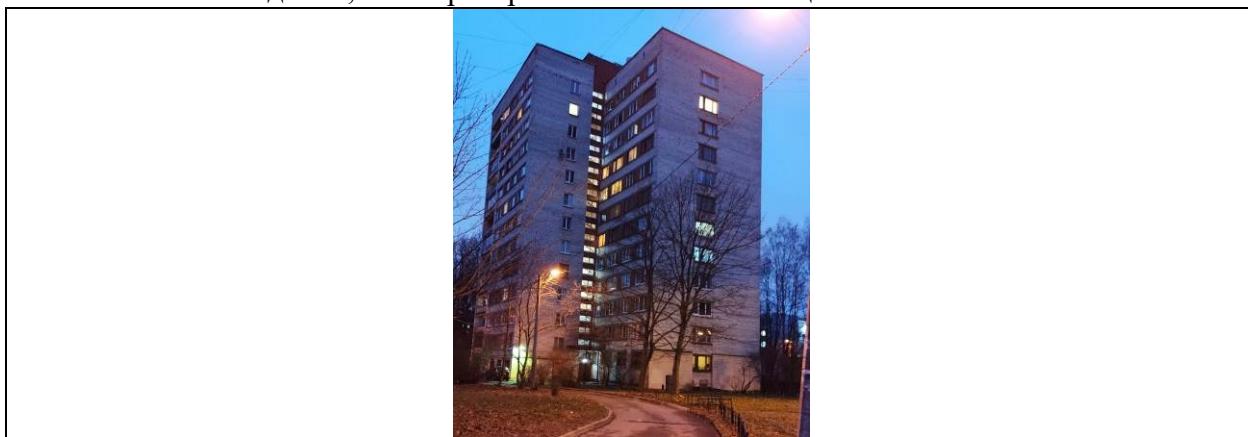


Фото здания

Тип здания	капитальное
Материал	каменные, кирпичные
Состояние по осмотру	удовлетворительное
Год постройки	1967
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	12
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	78:36:0536701:2758
Общая площадь, кв. м	158,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	цоколь
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное (имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта, не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отпадение штукатурки; материал пола истерт, пробит, порван, требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	несколько, прямоугольные, вид из окон - во двор
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, входы в помещение отдельные (три)
Высота пол - потолок (по документам)	2,98 м
Заглубление	0,55 м
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется. В разные периоды времени Объект являлся предметом договоров аренды под офис, склад.
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 жилой застройкой домами 1960-2000 х годов, преимущественное использование объектов-жилое
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	есть (сквер)
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	парковка возможна на внутривортовой территории и на улице
Транспортная доступность, в т.ч.:	
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту осуществляется со стороны Институтского пр. и со стороны пр. Тореза (без ограничений). Вход осуществляется со двора
удаленность от ближайшей станции метро, м	~ 1200 м до станции метро «пл. Мужества»

ближайшие остановки общественного транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта находится на Институтском пр. (на расстоянии ~ 150 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: Защитная зона объектов культурного наследия регионального значения "Дом профессора Кайгородова Д.Н. со службами и зелеными насаждениями".

2.4.4. Фотографии объекта

	
Фото 1 Фасад здания (вид с Институтского пр.)	Фото 2 Фасад здания
	
Фото 3 Вход в оцениваемое помещение	Фото 4 Вид дворовой территории
	
Фото 5 Вид дворовой территории	Фото 6 Вид дворовой территории, окна помещения



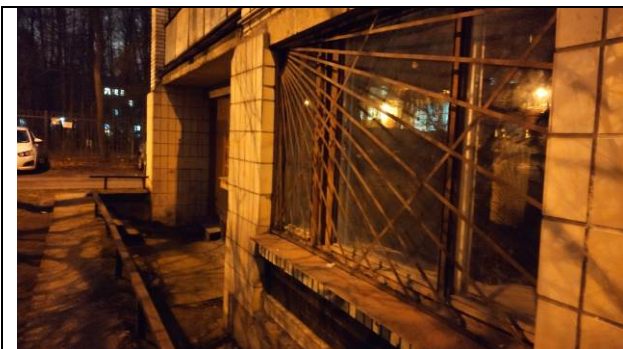


Фото 7 Общий вид на окна оцениваемого помещения



Фото 8 Общий вид на окна оцениваемого помещения

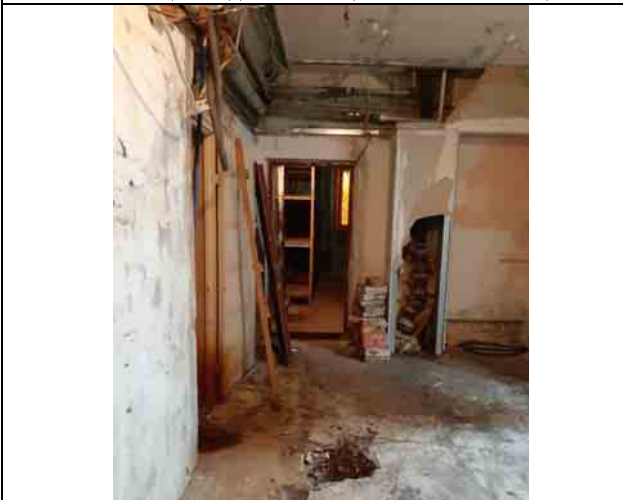


Фото 9 Общий вид и состояние помещения



Фото 10 Общий вид и состояние помещения



Фото 11 Общий вид и состояние помещения



Фото 12 Общий вид и состояние помещения



Фото 13 Общий вид и состояние помещения



Фото 14 Общий вид и состояние помещения





Фото 15 Общий вид и состояние помещения



Фото 16 Общий вид и состояние помещения



Фото 17 Общий вид и состояние помещения



Фото 18 Общий вид и состояние помещения

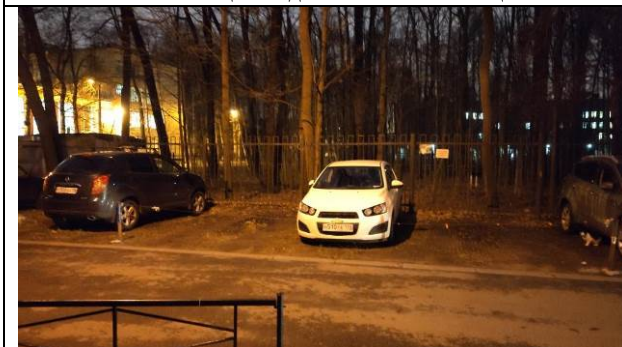


Фото 19 Вид дворовой территории

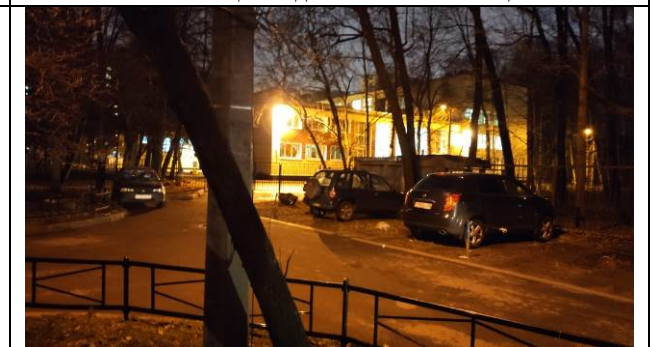


Фото 20 Вид дворовой территории



Фото 21 Вид дворовой территории

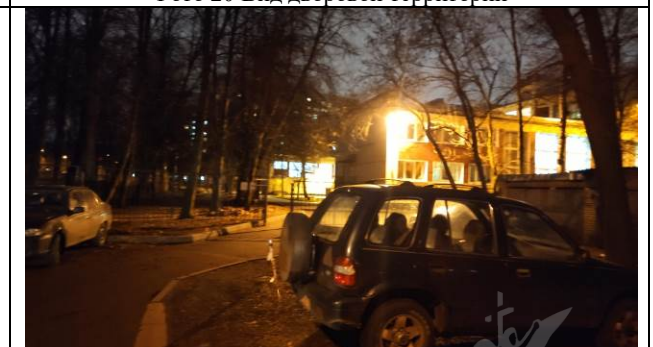


Фото 22 Вид дворовой территории



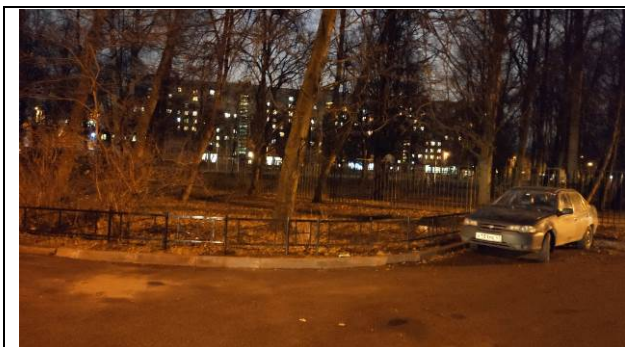


Фото 23 Вид дворовой территории



Фото 24 Вид дворовой территории

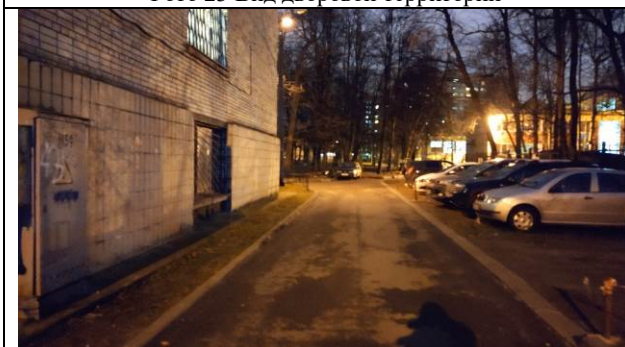


Фото 25 Вид на окна объекта оценки и вид дворовой территории



Фото 26 Вид дворовой территории

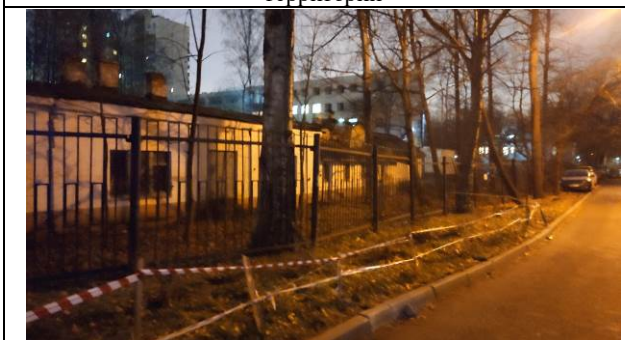


Фото 27 Вид дворовой территории



Фото 28 Вид дворовой территории



Фото 29 Вид на Институтский пр. (данные ЯндексКарт)





Фото 30 Вид на Institutskiy пр. (данные ЯндексКарт)



Фото 31 Вид на Institutskiy пр. (данные ЯндексКарт)

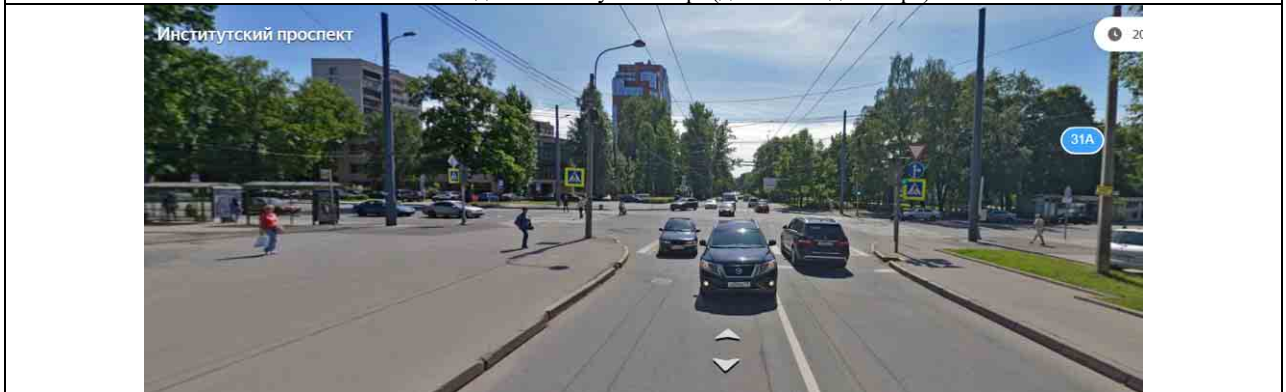


Фото 32 Вид на пересечение Institutskogo пр. и 2-ого Муринского пр. (данные ЯндексКарт)

2.4.5. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 12.11.2019 г.

Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Institutskiy Prospekt, д. 25, литера А, пом. 1-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. 1-Н	158,7	цоколь	отдельные со двора	есть	2,98	+	+	+	+	неудовлетворительное	не используется

Лица, присутствующие на осмотре:

От Оценщика
(должность, ФИО, подпись)

помощник оценщика Александр П. С. Александров

От Представителя
(должность, ФИО, подпись)



- 2.5. 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.
- 2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	8 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	50 410
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС (<i>НДС по ставке 20%</i>),	6 666 667
<i>в том числе НДС</i>	1 333 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС (<i>НДС по ставке 20%</i>)	42 008

