

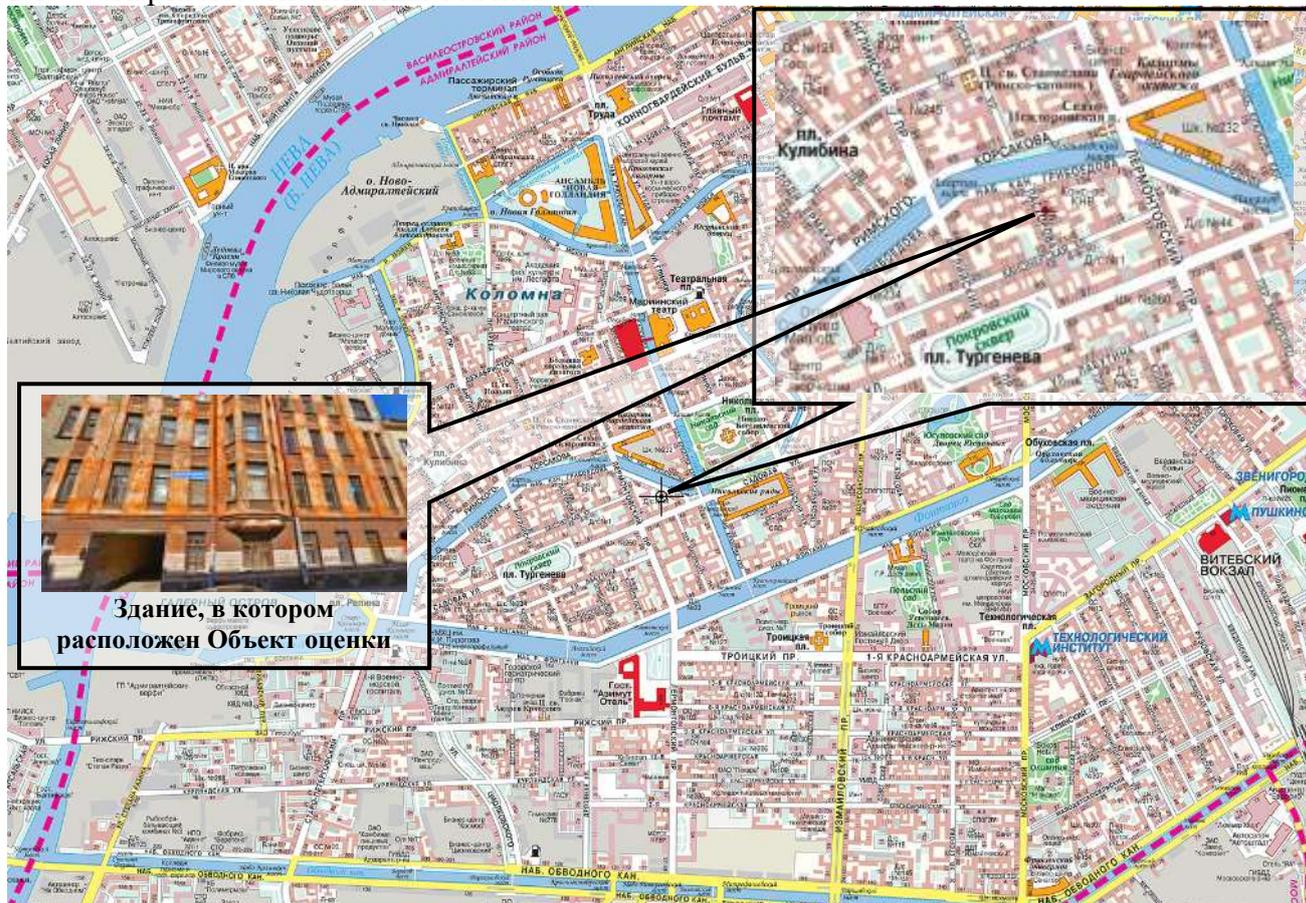
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, ул. Пасторова, д. 4, литера А, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

- 1.1. Наименование оценщика: ООО «ИОЛА»;
- 1.2. Дата проведения оценки: 07 октября 2020 г.;
- 1.3. Дата составления отчета: 12 октября 2020 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	1909
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	6
Наличие подвала	есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	есть (мансарда)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001245:1261
Общая площадь, кв. м	16,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
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.)	одно, прямоугольное, 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 улицу, вход в помещение общий
Высота пол - потолок (по документам)	2,7 м
Заглубление	нет
Инженерные коммуникации	отопление, (электроснабжение, водоснабжение, канализация утрачены, имеется возможность подключения)

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 брандмауэрной застройкой (относится к т.н. «старому фонду»), 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 внутриворотовой территории и на улице (неорганизованная)
Транспортная доступность, в т.ч.: удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту осуществляется со стороны ул. Пасторова (без ограничений). Вход осуществляется с улицы
удаленность от ближайшей станции метро, м	~ 1900 м до станции метро «Садовая» и «Балтийская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта находится на Садовой ул. (на расстоянии ~ 340-350 м от Объекта оценки).
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Условия погрузочно-разгрузочных работ определяются степенью загруженности внутриворотовой 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	Фото 2 Фасад здания (Яндекс.Карты)





Фото 3 Фасад здания, внутридомовая территория



Фото 4 Фасад здания, внутридомовая территория



Фото 5 Фасад здания, внутридомовая территория, окно помещения



Фото 6 Фасад здания, внутридомовая территория, окно помещения



Фото 7 Вид подъезда

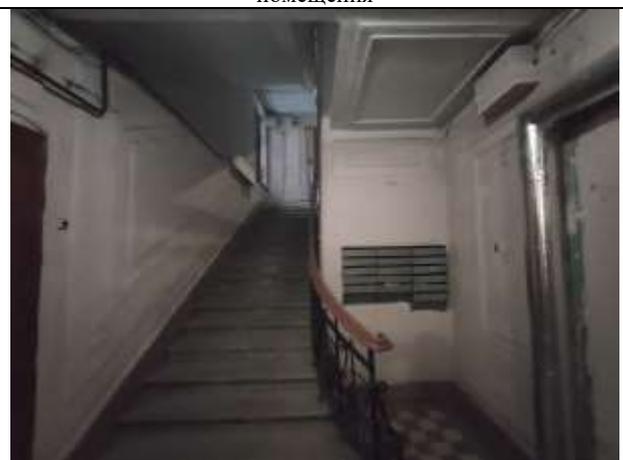


Фото 8 Вид подъезда



Фото 9 Вид подъезда

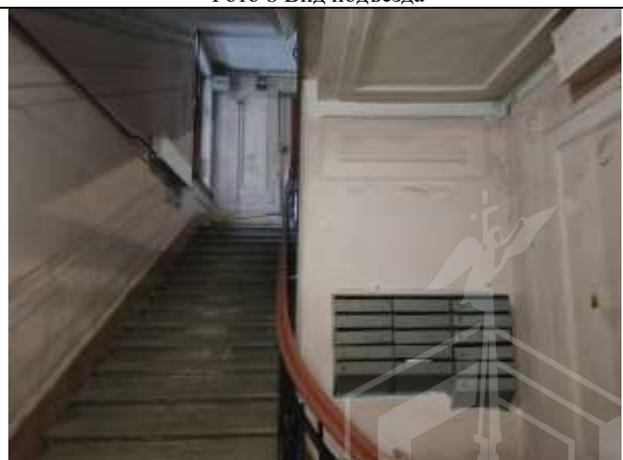


Фото 10 Вид подъезда





Фото 11 Общий вид и состояние помещения



Фото 12 Общий вид и состояние помещения

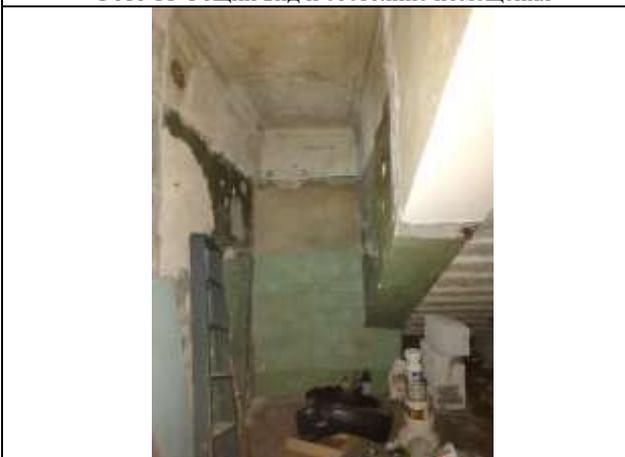


Фото 13 Общий вид и состояние помещения



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

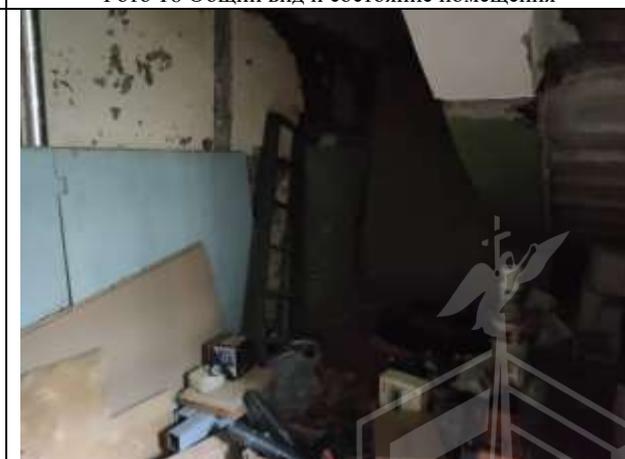


Фото 18 Общий вид и состояние помещения





Фото 19 Общий вид и состояние помещения



Фото 20 Общий вид и состояние помещения



Фото 21 Общий вид и состояние помещения



Фото 22 Общий вид и состояние помещения



Фото 23 Общий вид и состояние помещения



Фото 24 Фасад здания, окно помещения



Фото 25 Вид на ул. Пасторова



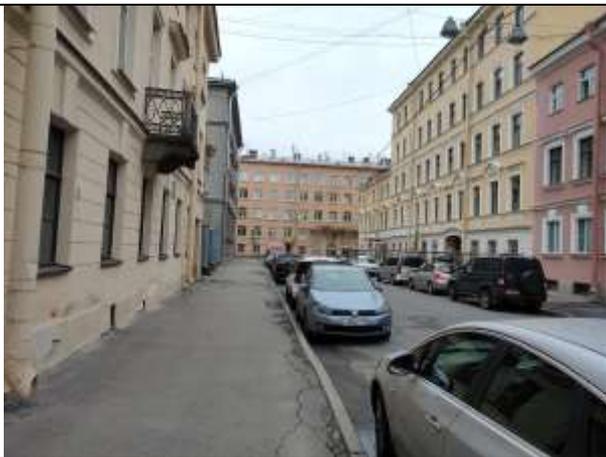


Фото 26 Вид на ул. Пасторова

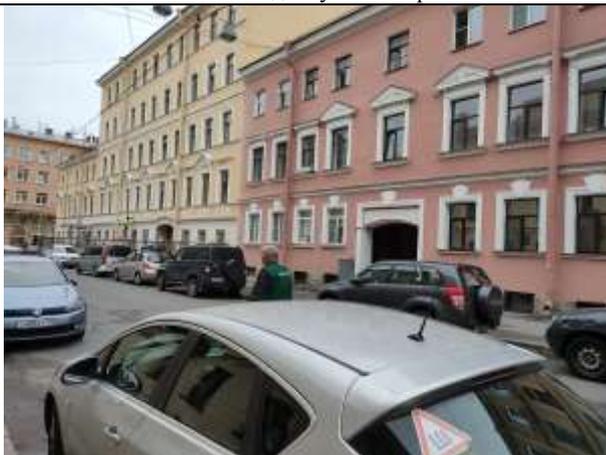


Фото 27 Вид на ул. Пасторова

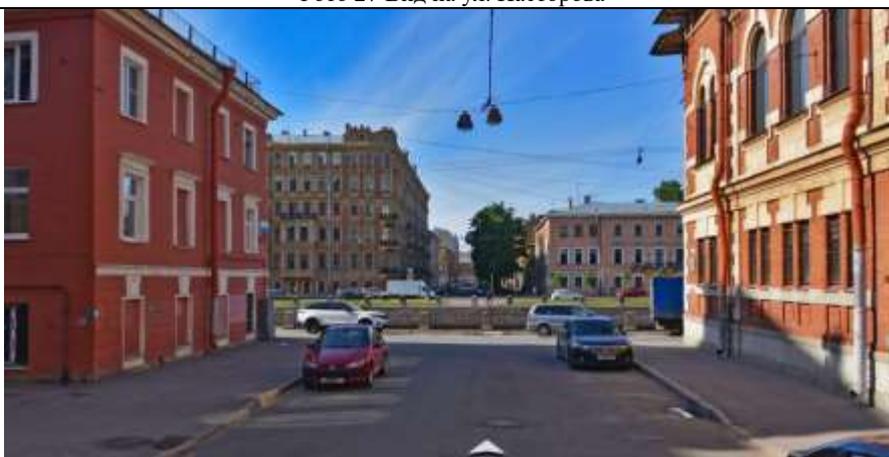


Фото 28 Вид на пересечение ул. Пасторова и наб. канала Грибоедова (данные Яндекс.Карты)

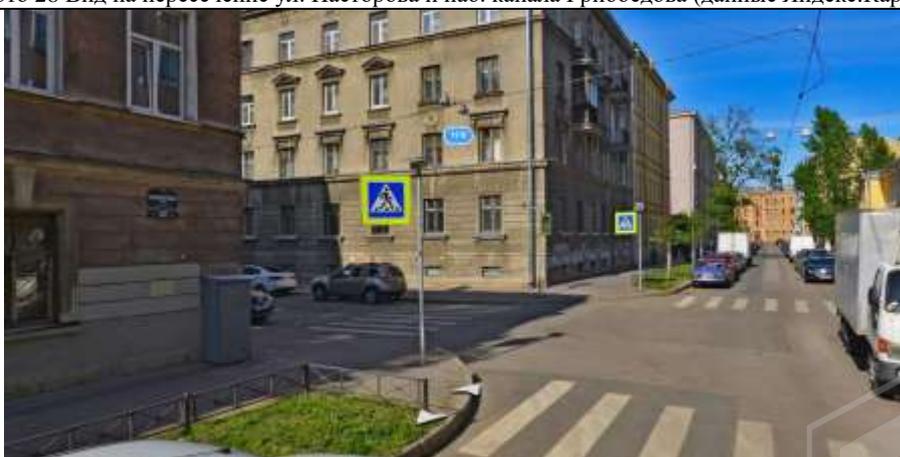


Фото 29 Вид на пересечение ул. Пасторова и ул. Канонерская (данные Яндекс.Карты)



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт
контрольного осмотра помещения 07.10.2020 года

Адрес объекта:

Санкт-Петербург, ул. Пасторова, д.4, литера А, помещение 3-Н

Характеристики объекта:

№ помещения по Тех. паспорту	Площадь по Тех. паспорту, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
						Эл.	Вод.	От.	Кан.		
3-Н	16,3	1	общий с улицы	есть	2,7	имеется, требуется подключение	имеется, требуется подключение	имеется	имеется, требуется подключение	неудовлетворительное	не используется

- 2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта
Наиболее эффективным использованием Объекта оценки является использование в качестве помещения бытового назначения (склад, мастерская, ремонт обуви), после проведения ремонтных работ.

- 2.5. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	600 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	36 810
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС (НДС по ставке 20%),	500 000
<i>в том числе НДС</i>	<i>100 000</i>
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС (НДС по ставке 20%)	30 675

