

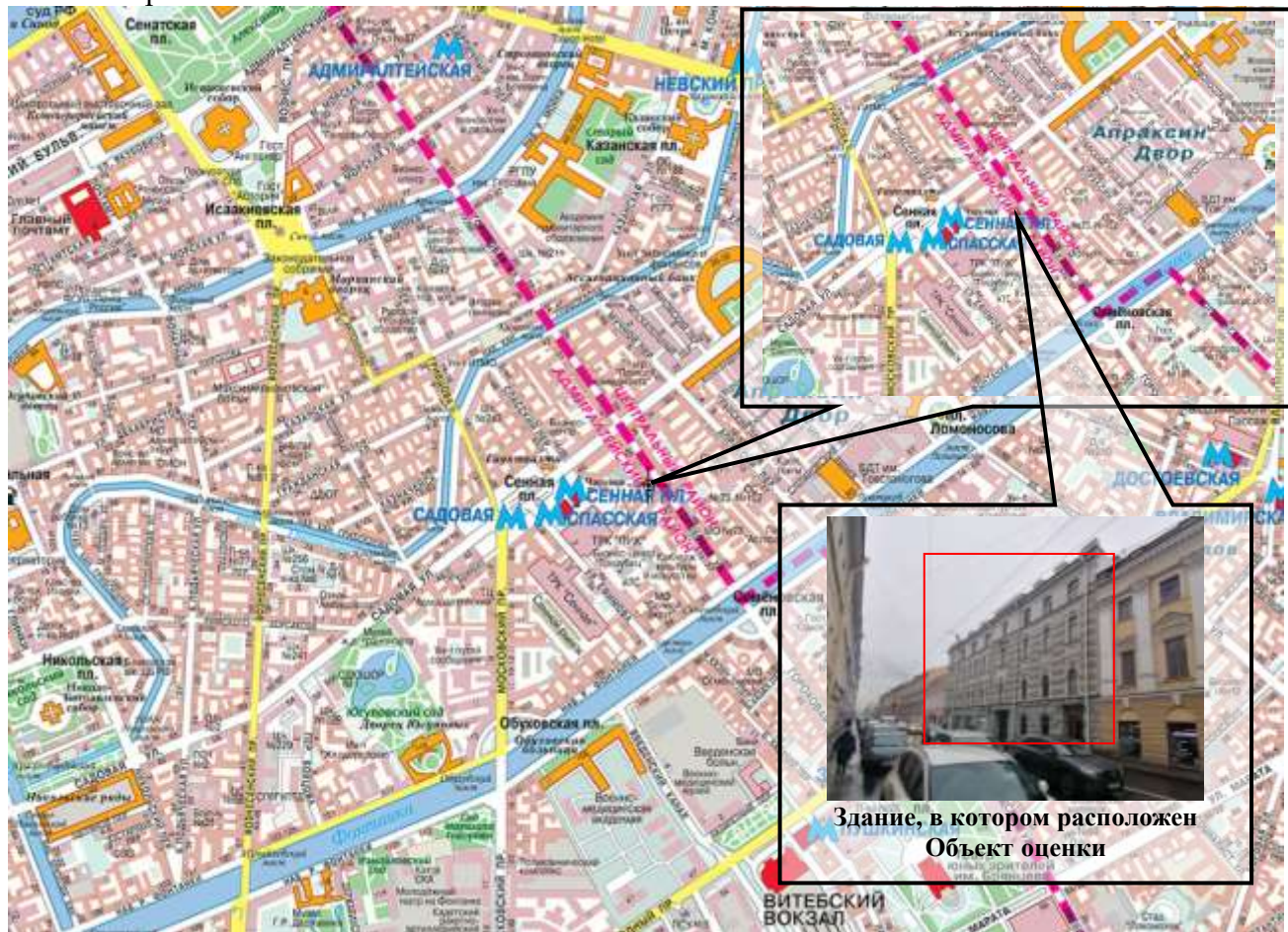
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д. 47, литера А, помещение 49-Н

1. Данные об отчете

- 1.1. Наименование оценщика: ООО «ИОЛА»;
- 1.2. Дата проведения оценки: 14 октября 2020 г.;
- 1.3. Дата составления отчета: 19 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

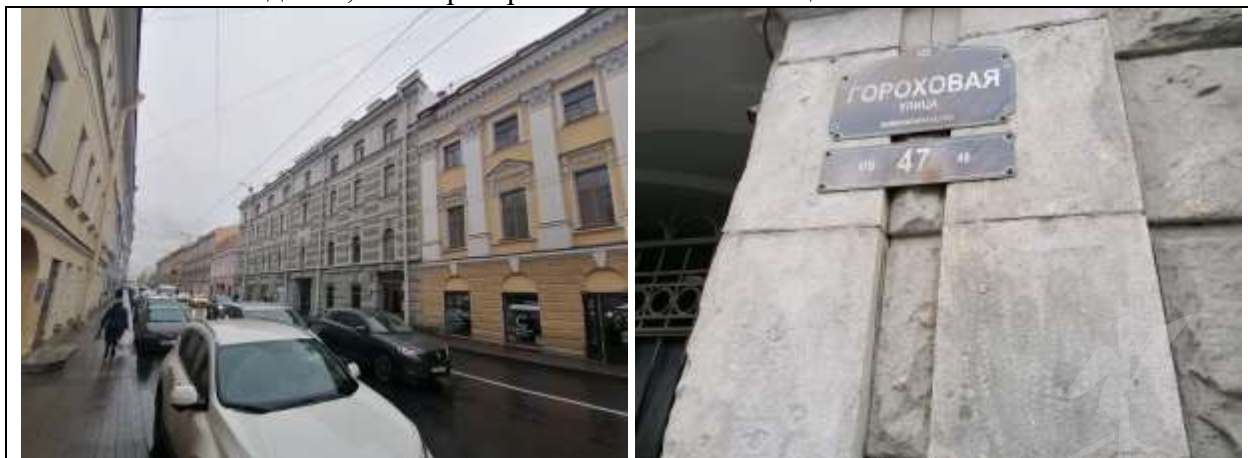




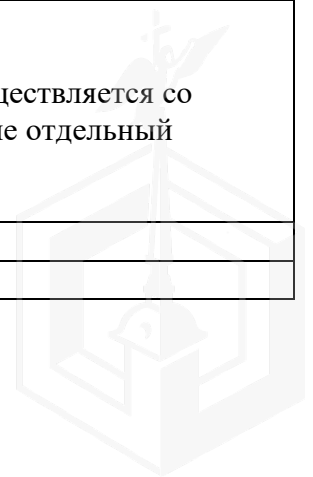
Фото здания

| | |
|---|---|
| Тип здания | капитальное |
| Материал | каменные, кирпичные |
| Состояние по осмотру | хорошее |
| Год постройки | 1883 |
| Год последнего капитального ремонта | нет данных |
| Этажность | 4 |
| 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 | 78:32:0001058:3440 |
| Общая площадь, кв. м | 6,2 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи | 1 этаж |
| Состояние (по осмотру) | удовлетворительное (имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (местные нарушения штукатурного слоя; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов)) |
| Окна (количество, размер, направленность и др.) | одно, прямоугольное узкое, 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 со двора, вход в помещение отдельный |
| Высота пол - потолок (по документам) | 3,0 м |
| Заглубление | нет |



| | |
|---|-----------------------------|
| Инженерные коммуникации | отопление, электроснабжение |
| 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 коммерческие цели |
| Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки | Квартал объекта оценки представлен брендмауэрной застройкой (относится к т.н. «старому фонду»), преимущественное использование объектов – жилое с включением коммерческих объектов |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.) | нет |
| Наличие парковки (организованная/неорганизованная) | парковка возможна на внутридворовой территории и на улице (неорганизованная) |
| Транспортная доступность, в т.ч.: удобство подъезда к объекту | Подъезд к объекту осуществляется со стороны Гороховой улицы (без ограничений). Вход осуществляется со двора |
| удаленность от ближайшей станции метро, м | ~ 340-440 м до станции метро «Садовая», «Сенная площадь», «Спаская» |
| ближайшие остановки общественного транспорта | Ближайшая остановка общественного транспорта находится на Гороховой ул. (на расстоянии ~ 110 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, является объектом культурного наследия регионального значения «Дом Компании для хранения залога громоздких движимостей». Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия утверждено распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 01.11.2016 №40-377.

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

2.3.4. Фотографии объекта:



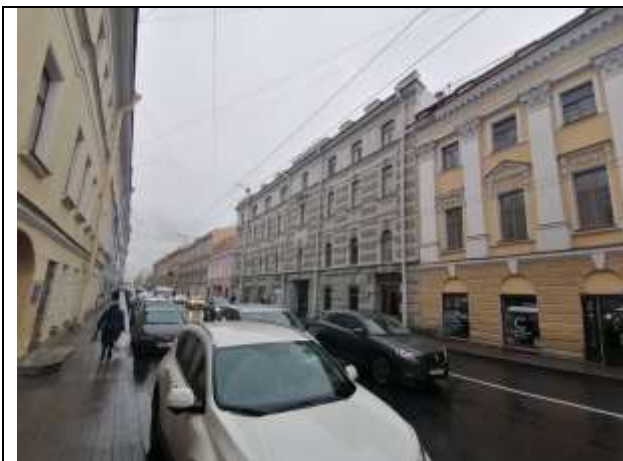


Фото 1 Фасад здания



Фото 2 Фасад здания



Фото 3 Фасад здания, внутридомовая территория

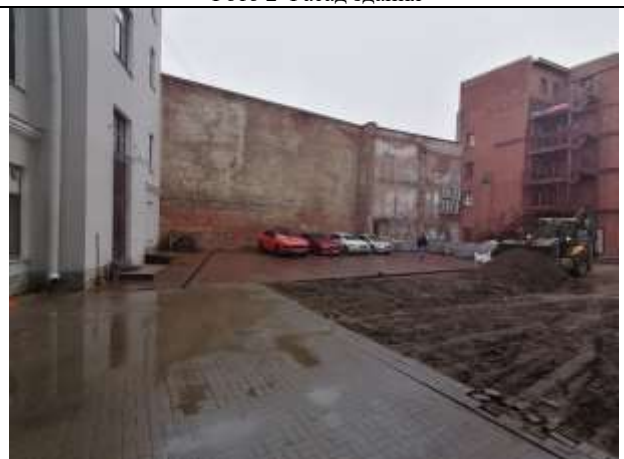


Фото 4 Фасад здания, внутридомовая территория



Фото 5 Фасад здания, внутридомовая территория, окно помещения



Фото 6 Фасад здания, внутридомовая территория, вход в помещение



Фото 7 Въезд в арку (ворота)



Фото 8 Вид арки



Фото 9 Общий вид и состояние помещения



Фото 10 Общий вид и состояние помещения



Фото 11 Общий вид и состояние помещения, входная группа



Фото 12 Общий вид и состояние помещения, входная группа



Фото 13 Общий вид и состояние помещения



Фото 14 Общий вид и состояние помещения



Фото 15 Общий вид и состояние помещения, окно



Фото 16 Общий вид и состояние помещения, окно



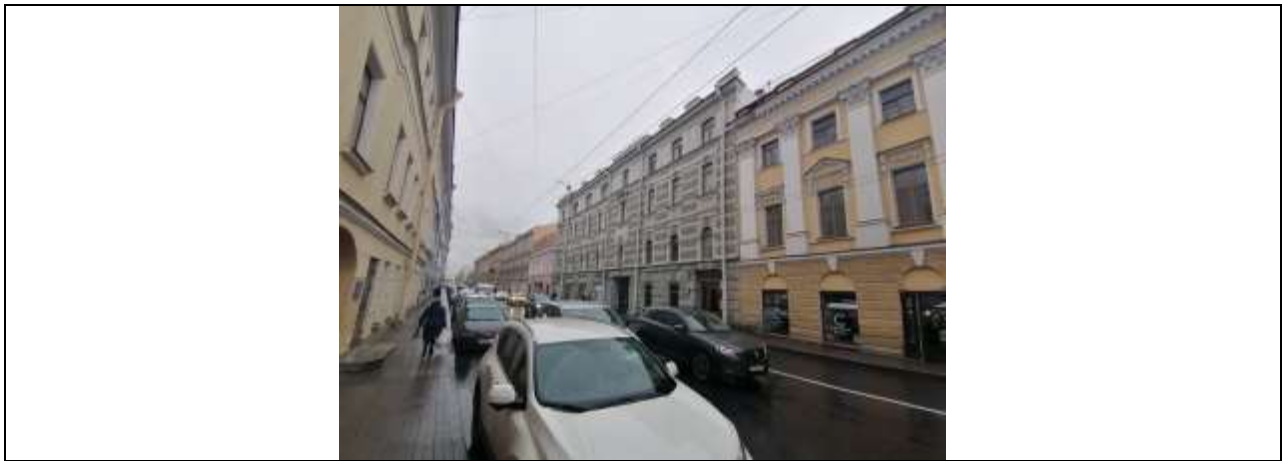


Фото 17 Вид на ул. Гороховая



Фото 18 Вид на ул. Гороховая (Яндекс.Карты)



Фото 19 Вид на ул. Гороховая (Яндекс.Карты)





Фото 20 Вид на пересечение ул. Гороховая и ул. Садовая (данные Яндекс.Карты)

2.3.5. Акт осмотра помещения:

**Акт
контрольного осмотра помещения 14.10.2020 года**

Адрес объекта:

Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д.47, литера А, помещение 49-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. | | |
| 49-Н | 62 | 1 | отдельный со двора | есть | 3 | + | - | + | - | удовлетворительное | не используется |

2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта
Наиболее эффективным использованием Объекта оценки является использование в качестве помещения свободного назначения, после проведения ремонтных работ.

2.5. Результаты проведения оценки.

| Рыночная стоимость объекта оценки | |
|---|----------------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС | 400 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС | 64 516 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС (НДС по ставке 20%), | 333 333 |
| <i>в том числе НДС</i> | 66 667 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС (НДС по ставке 20%) | 53 763 |

