

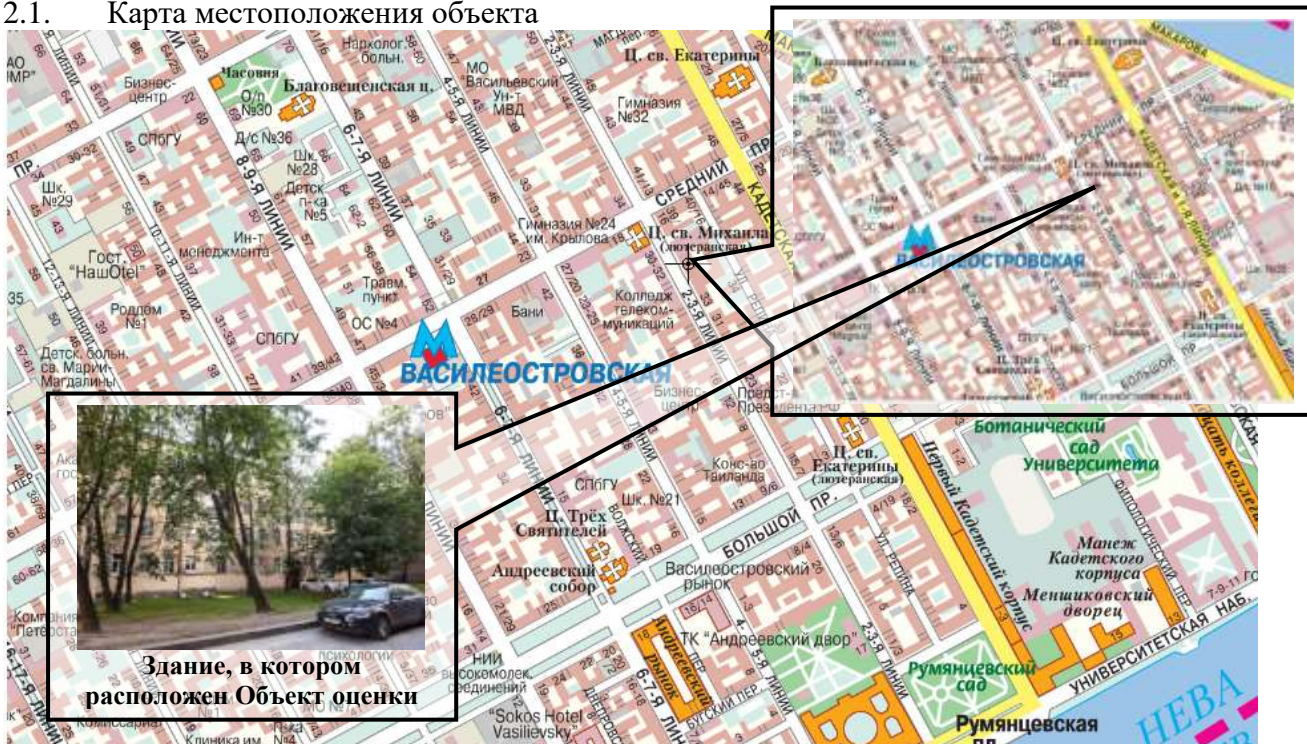
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, 2-я линия В.О., д. 35, литера Б, пом. 2-Н

1. Данные об отчете

- 1.1. Наименование оценщика: ООО «ИОЛА»;
- 1.2. Дата проведения оценки: 11 ноября 2020 г.;
- 1.3. Дата составления отчета: 13 ноября 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	1917
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	78:06:0002017:3555
Общая площадь, кв. м	179,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	подвал
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 заполнений 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, вход в помещение отдельный
Высота пол - потолок (по документам)	2,3 м
Заглубление	1,0 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 брендмауэрной 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 внутривортовой территории и на улице
Транспортная доступность, в т.ч.: удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту осуществляется со

	стороны 2-ой, 3-ей линии В.О. (без ограничений). Вход осуществляется со двора
удаленность от ближайшей станции метро, м	~ 550 м до станции метро «Василеостровская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта находится на Среднем пр. (на расстоянии ~ 150 м от Объекта оценки).
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Условия погрузочно-разгрузочных работ определяются степенью загруженности внутривортовой 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, внутривортовая территория	Фото 4 Фасад здания, внутривортовая территория
	
Фото 5 Фасад здания, внутривортовая территория, вход в помещение	Фото 6 Фасад здания

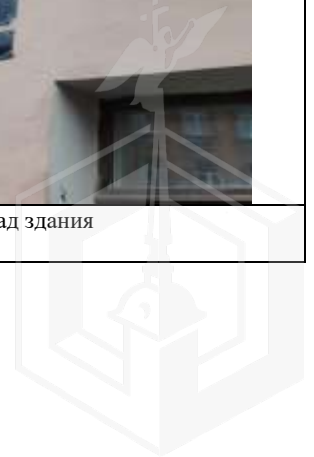




Фото 7. Вход в помещение



Фото 8. Вход в помещение



Фото 9 Вид дворовой территории



Фото 10 Вид дворовой территории, окна помещения



Фото 11 Общий вид и состояние помещений



Фото 12 Общий вид и состояние помещений



Фото 13 Общий вид и состояние помещения



Фото 14 Общий вид и состояние помещения



		
<p>Фото 15 Общий вид и состояние помещения</p>	<p>Фото 16 Общий вид и состояние помещения</p>	<p>Фото 17 Общий вид и состояние помещения</p>
		
<p>Фото 18 Общий вид и состояние помещения</p>	<p>Фото 19 Общий вид и состояние помещения</p>	
		
<p>Фото 20 Общий вид и состояние помещения</p>	<p>Фото 21 Общий вид и состояние помещения</p>	
		
<p>Фото 22 Общий вид и состояние помещения</p>	<p>Фото 23 Общий вид и состояние помещения</p>	





Фото 24 Общий вид и состояние помещения



Фото 25 Общий вид и состояние помещения



Фото 26 Общий вид и состояние помещения



Фото 27 Общий вид и состояние помещения



Фото 28 Вид на Вид на 2-ую линию В.О. (данные ЯндексКарт)



Фото 29 Вид на 2-ую линию В.О. (данные ЯндексКарт)



Фото 30 Вид на 2-ую линию В.О. (данные ЯндексКарт)





Фото 31 Вид на пересечение 2-ой линии В. О. и Среднего пр. В. О. (данные ЯндексКарт)

2.3.5. Акт осмотра помещения

Акт

контрольного осмотра помещения от 11.11.2020 г.

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, 2-ая линия В. О., д. 35, литера Б, помещение 2-Н

Характеристики объекта:

№	№ помещения по Техническому	Площадь по Техническому, кв.м	Литерные знаки	Тип ввода	Наличие окон	Высота потолка, м	Классификация				Состояние	Текущее использование
							Эт.	Воз.	От.	Клп.		
1	Пом. 2-Н	179,9	подвал	Отделены от двора	есть	2,3	-	-	-	-	Неудовлетворительное	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.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	6 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	33 352

