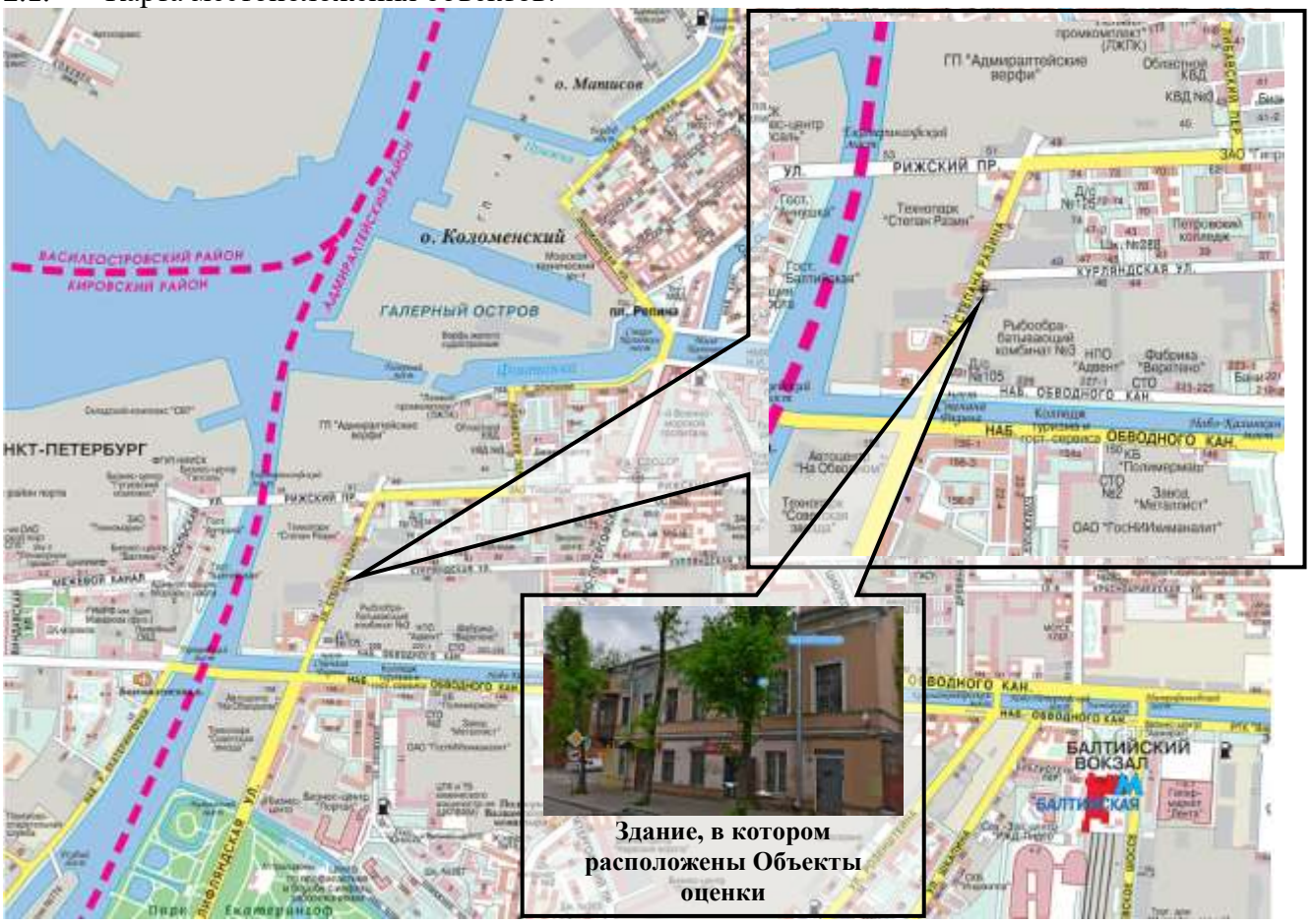
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенных помещений по адресу: Санкт-Петербург, улица Степана Разина, дом 8/50, литера А, помещение 4-Н, 5-Н

1. Данные об отчете

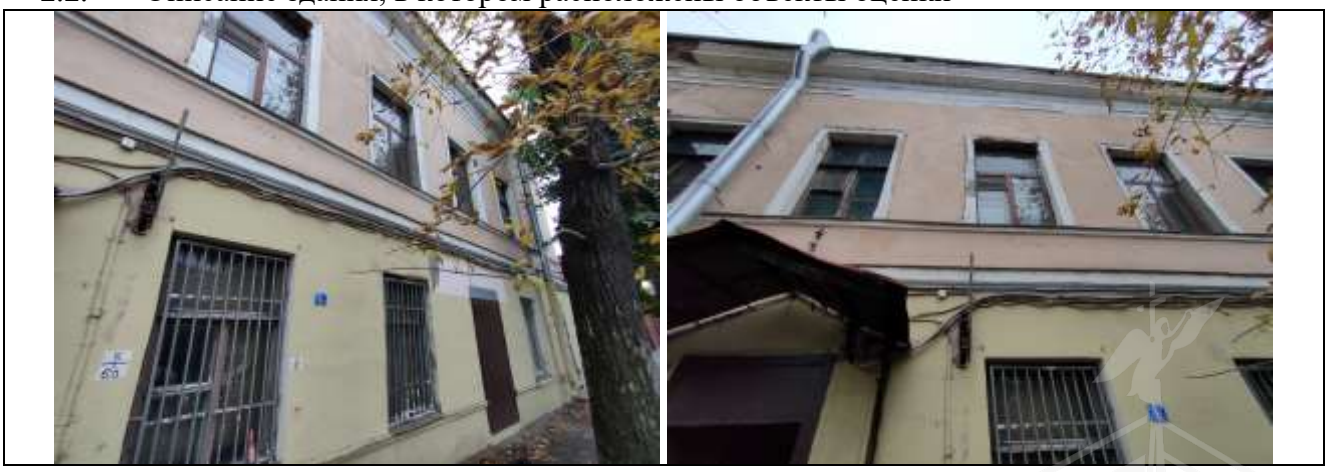
1.1. Наименование оценщика: ООО «ИОЛА»;
1.2. Дата проведения оценки: 07 октября 2020 г.;
1.3. Дата составления отчета: 12 октября 2020 г.;
1.4. Оцениваемые права: право собственности.

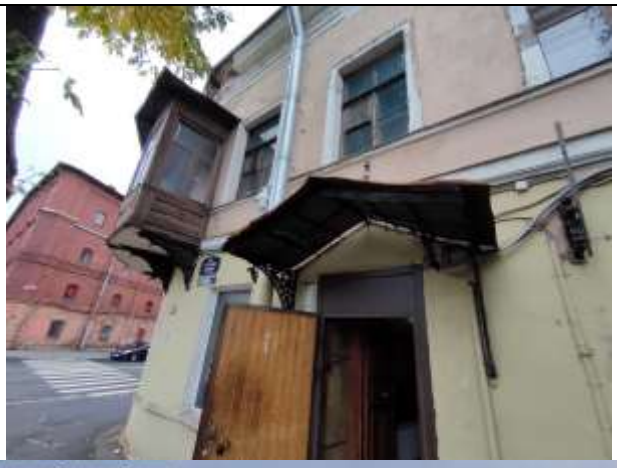
2. Описание объектов оценки:

2.1. Карта местоположения объектов:



2.2. Описание здания, в котором расположены объекты оценки







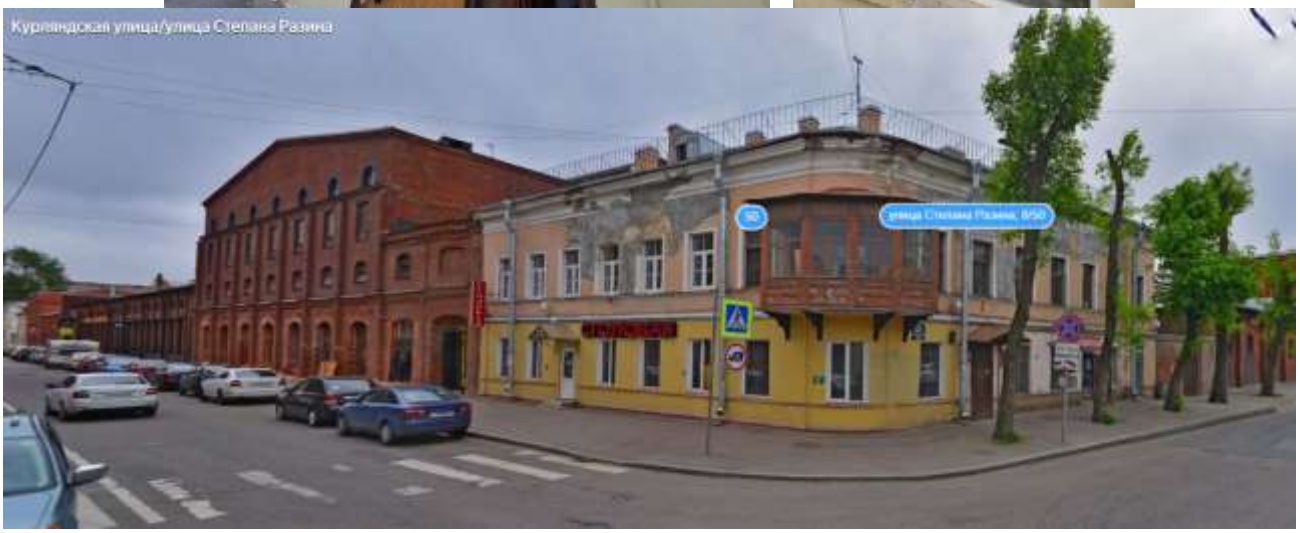


Фото здания

Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	удовлетворительное
Год постройки	до 1917
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	3
Наличие подвала	есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет данных
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенных помещений:

2.3.1. Общие характеристики помещения 4-Н

Вид объекта	встроенное помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001662:1289
Общая площадь, кв. м	33,5
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 заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Окна (количество, размер, направленность и др.)	несколько, прямоугольные, вид из окон – на улицу
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 отдельный
Высота пол - потолок (по документам)	2,7 м
Заглубление	нет
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется. В разные периоды времени Объект являлся предметом договоров аренды под бытовые услуги.
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

2.3.2. Общие характеристики помещения 5-Н

Вид объекта	встроенное помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001662:1290
Общая площадь, кв. м	69,3
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 заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	несколько, прямоугольные, вид из окон – на улицу и 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 и через двор, вход в помещение с улицы отдельный, со двора - общий
Высота пол - потолок (по документам)	2,54/2,74 м
Заглубление	нет
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется. В разные периоды времени Объект являлся предметом договоров аренды под бытовые услуги, столовая.
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

2.3.3. 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 дореволюционной застройкой (относится к т.н. «старому фонду»), преимущественное использование объектов - промышленное
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	нет
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	парковка возможна на улице (неорганизованная)
Транспортная доступность, в т.ч.:	
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту осуществляется со стороны улицы Степана Разина (без ограничений). Вход осуществляется с улицы
удаленность от ближайшей станции метро, м	~ 1 600 м до станции метро «Нарвская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта находится на Рижском пр. (на расстоянии ~ 250 м от Объекта оценки).
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Условия погрузочно-разгрузочных работ определяются степенью загруженности ул. Степана Разина

2.3.4. Обременения объектов.

Объекты оценки не обременены договором аренды. Обременение ГОЧС – отсутствует. Здание, в котором расположены Объекты оценки, не является объектом культурного наследия.

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

2.3.5. Фотографии объекта (помещение 4-Н):



Фото 1 Фасад здания. Вид дворовой территории



Фото 2 Фасад здания



Фото 3 Фасад здания, внутридомовая территория



Фото 4 Фасад здания



Фото 5 Фасад здания, внутридомовая территория



Фото 6 Фасад здания, внутридомовая территория



Фото 7 Вид дворовой территории



Фото 8 Вид дворовой территории



Фото 9 Вид дворовой территории



Фото 10 Вид дворовой территории

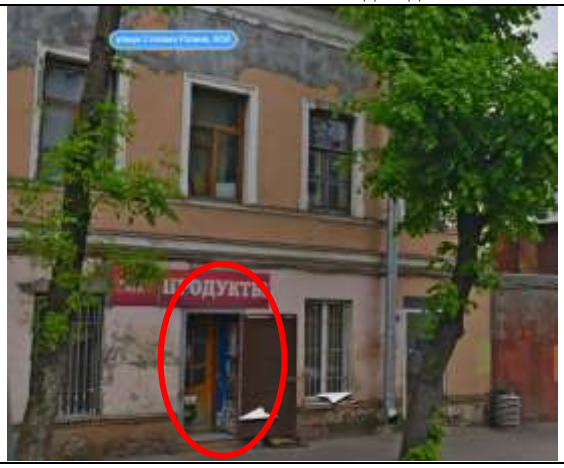
	
Фото 11 Вид на коридор, ведущий к помещению 4-Н	Фото 12 Вид на коридор, ведущий к помещению 4-Н
	
Фото 13 Состояние подъезда	Фото 14 Состояние подъезда
	
Фото 15 Общий вид, отдельный вход с улицы	Фото 16 Общий вид, отдельный вход с улицы
	
Фото 17 Общий вид и состояние помещений	Фото 18 Общий вид и состояние помещений

	
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

2.3.6. Фотографии объекта (помещение 5-Н):

	
Фото 23 Вход в помещение 5-Н, через общий вход с улицы	Фото 24 Вход в помещение 5-Н со двора
	
Фото 25 Состояние подъезда	Фото 26 Состояние подъезда

	
Фото 27 Общий вид и состояние помещений	Фото 28 Общий вид и состояние помещений
	
Фото 29 Общий вид и состояние помещения	Фото 30 Общий вид и состояние помещения
	
Фото 31 Общий вид и состояние помещения	Фото 32 Общий вид и состояние помещения
	
Фото 33 Общий вид и состояние помещения	Фото 34 Общий вид и состояние помещения



Фото 35 Общий вид и состояние помещения



Фото 36 Общий вид и состояние помещения



Фото 37 Общий вид и состояние помещения



Фото 38 Общий вид и состояние помещения



Фото 39 Общий вид и состояние помещения



Фото 40 Общий вид и состояние помещения



Фото 41 Общий вид и состояние помещения



Фото 42 Общий вид и состояние помещения

	
Фото 43 Общий вид и состояние помещения	Фото 44 Общий вид и состояние помещения
	
Фото 45 Общий вид и состояние помещения, выход на улицу	Фото 46 Общий вид и состояние помещения
	
Фото 47 Общий вид и состояние помещения	Фото 48 Общий вид и состояние помещения, выход на улицу
	
Фото 49 Общий вид, отдельный вход с улицы	Фото 50 Общий вид, отдельный вход с улицы



Фото 51 Вид на ул. Степана Разина



Фото 52 Вид на ул. Степана Разина



Фото 53 Вид на ул. Степана Разина



Фото 54 Вид на пересечение ул. Степана Разина и Курляндской улицы

2.3.7. Акт осмотра помещений

Акт

контрольного осмотра помещения 07.10.2020 года

Адрес объекта:

Санкт-Петербург, ул. Степана Разина, д.8/50, литера А, помещение 4-Н, 5-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.		
4-Н	33,5	1	отдельный с улицы	есть	2,7	+	+	+	+	неудовлетворительное	не используется
5-Н	69,3	1	отдельный с улицы	есть	2,54/2,74	+	+	+	+	неудовлетворительное	не используется

2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объектов:

Наиболее эффективным использованием Объектов 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	**с НДС**	**без НДС**
Рыночная стоимость объекта оценки, руб., в том числе:	**5 100 000**	**4 250 000**
помещение 4-Н	*1 800 000*	*1 500 000*
помещение 5-Н	*3 300 000*	*2 750 000*