

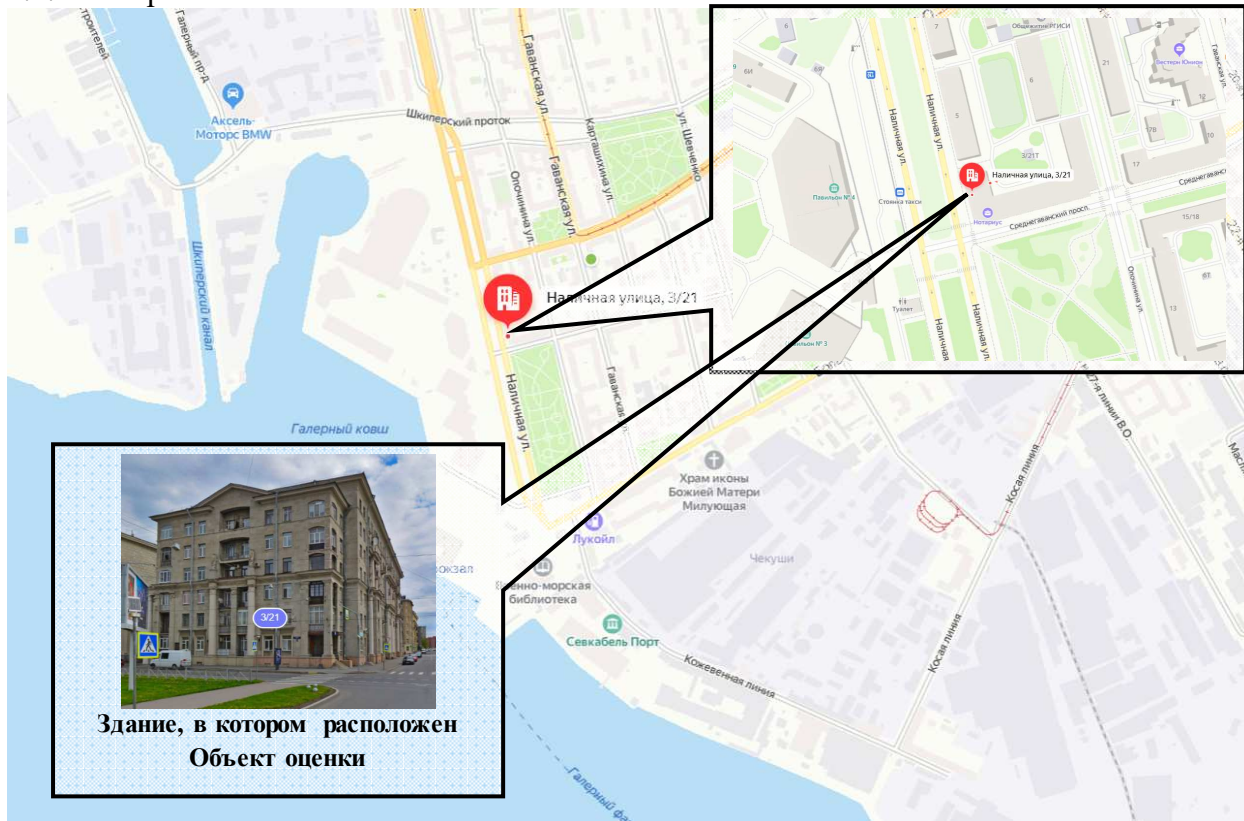
## Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, Наличная, д.3/21, литера А, пом. 14-Н

### 1. Данные об отчете

- 1.1. Наименование оценщика: ООО «ИОЛА»;
- 1.2. Дата проведения оценки: 21 декабря 2020 г.;
- 1.3. Дата составления отчета: 25 декабря 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

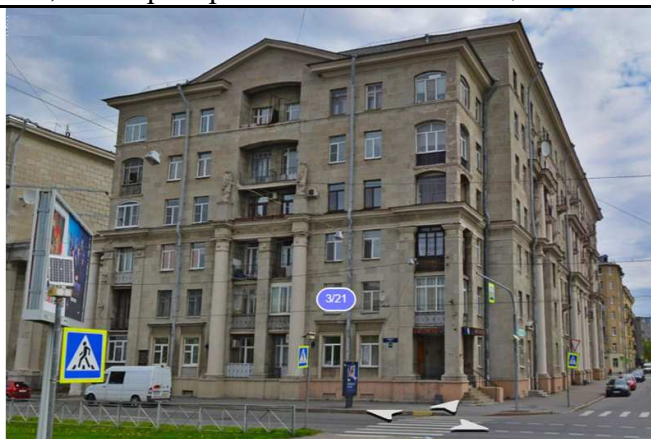


Фото здания

Тип здания	капитальное
Материал	каменные, кирпичные
Состояние по осмотру	удовлетворительное
Год постройки	1953
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	7

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	78:06:0002124:2264
Общая площадь, кв. м	16,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние удовлетворительное. Выявленные недостатки: <ul style="list-style-type: none"> <li>• помещение загрязнено, требуется уборка;</li> <li>• полы: мелкие сколы и трещины отдельных плиток на площади до 20 %;</li> <li>• стены: местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосные трещины в рустах, в местах сопряжения потолков и стен.</li> </ul>
Окна (количество, размер, направленность и др.)	1 окно, прямоугольное, вид из окна - 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, общий вход со двора
Высота пол - потолок (по документам)	3,3 м
Заглубление	Отсутствует
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется. Данные о более раннем использовании отсутствуют.
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
Транспортная доступность, в т.ч.: удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту осуществляется со

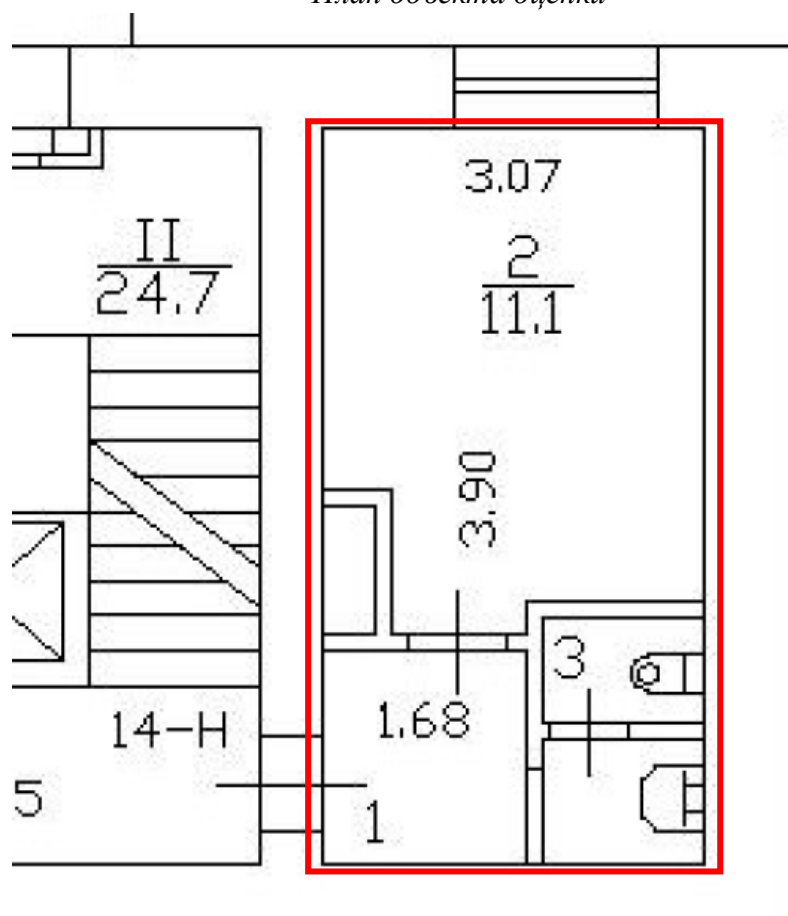
	стороны ул.Опочинина (без ограничений). Вход осуществляется со двора
удаленность от ближайшей станции метро, м	~ 2,3 км до станции метро «Приморская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта находится на Среднем пр. В. О. (на расстоянии ~ 170 м от Объекта 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.

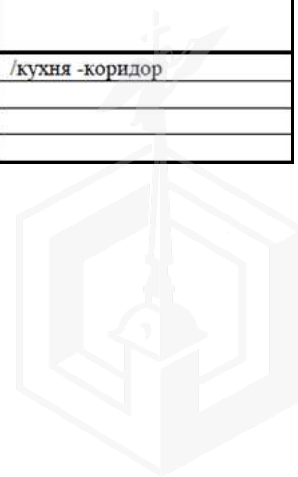
Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

*План объекта оценки*



Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
1	14-Н	1	кухня-коридор	4.6		3.30	/кухня -коридор
		2	комната отдыха	11.1		3.30	
		3	туалет	0.8		3.30	
Итого по помещению 14-Н:				16.5			

Далее приведены фотографии Объекта оценки.



### 2.3.4. Фотографии объекта

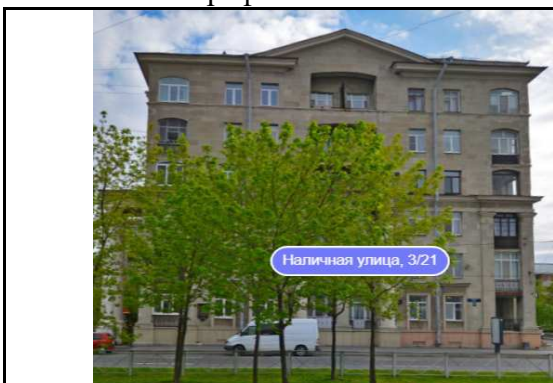


Фото 1 Фасад здания (данные ЯндексКарт)

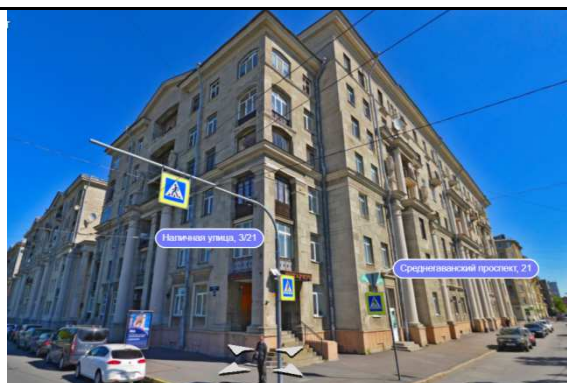


Фото 2 Фасад здания(данные ЯндексКарт)



Фото 3 Фасад здания  
(данные:<https://peterburg.vsedomarossii.ru/house/169024>)



Фото 4 Фасад здания, внутридомовая территория

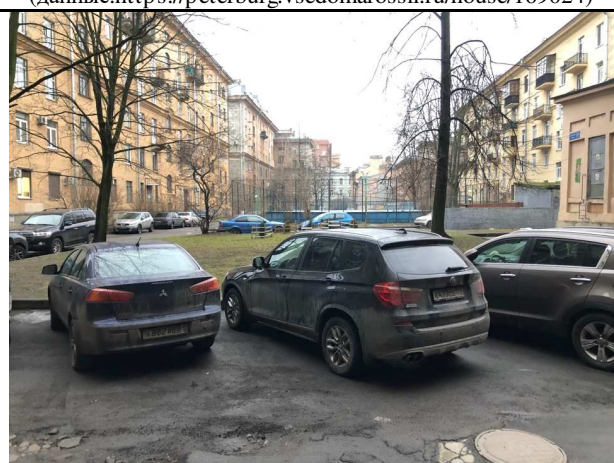


Фото 5. Вид дворовой территории



Фото 6. Вид входной группы общего входа объекта оценки





Фото 7. Вид дворовой территории



Фото 8. Вид дворовой территории



Фото 9. Внутренние помещения общедомового имущества



Фото 10. Внутренние помещения общедомового имущества



Фото 11. Внутренние помещения общедомового имущества



Фото 12. Входная группа объекта оценки



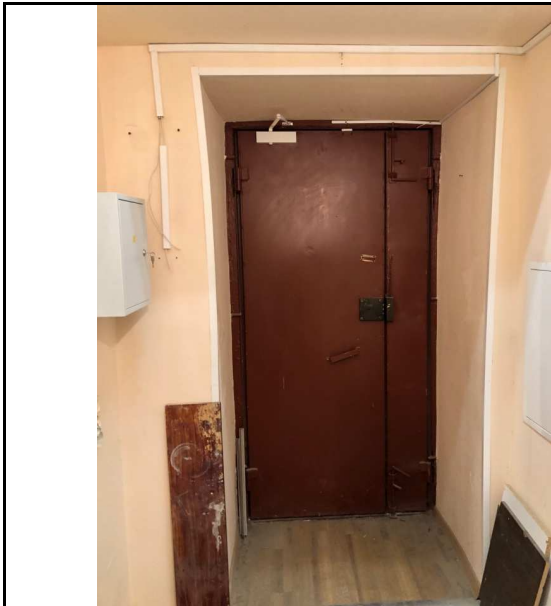


Фото 13. Вход в помещение

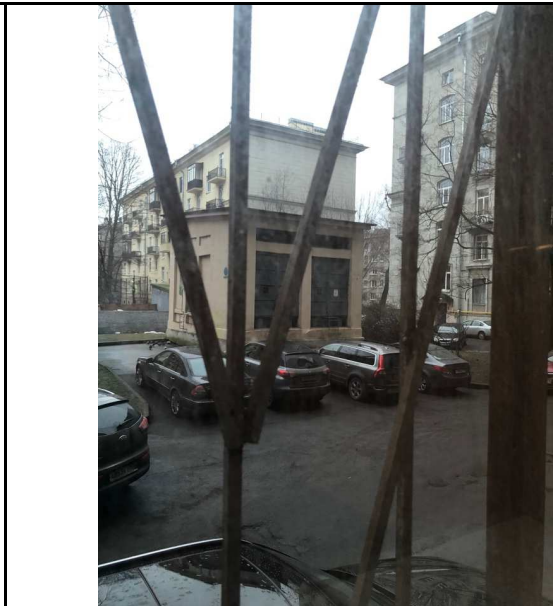


Фото 14. Вид из окна помещения



Фото 15 Общий вид и состояние помещений

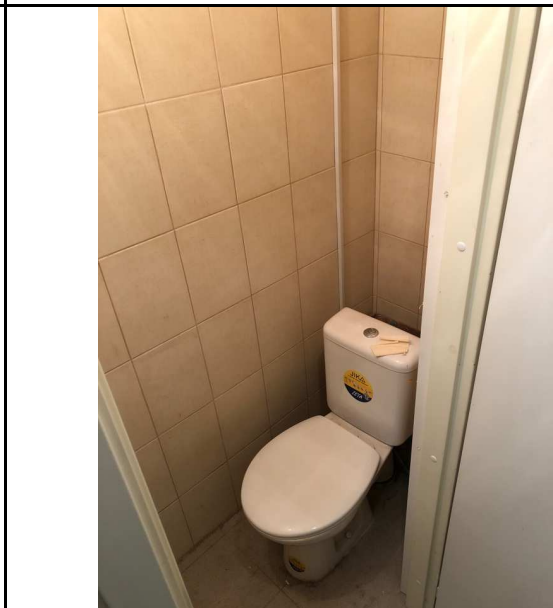


Фото 16 Общий вид и состояние помещений



Фото 17 Общий вид и состояние помещений

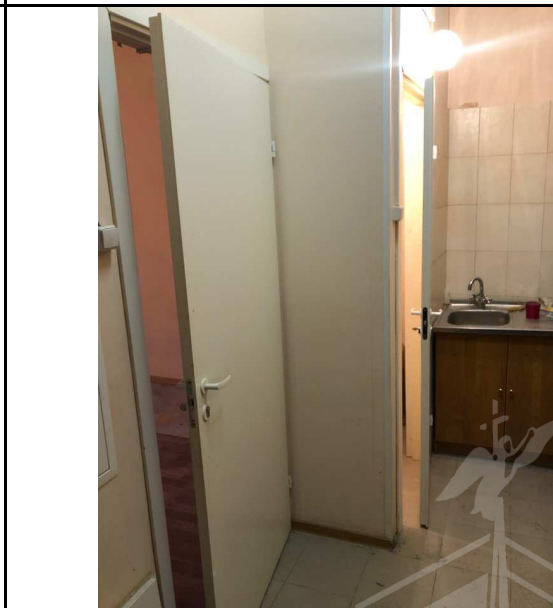


Фото 18 Общий вид и состояние помещений





Фото 19 Общий вид и состояние помещения

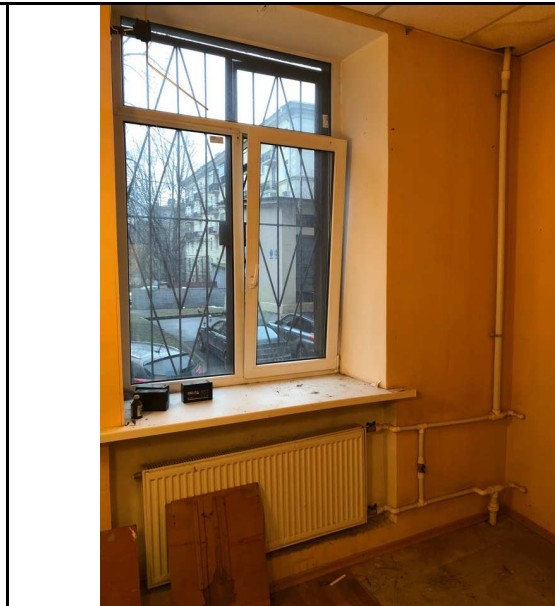


Фото 20 Общий вид и состояние помещения

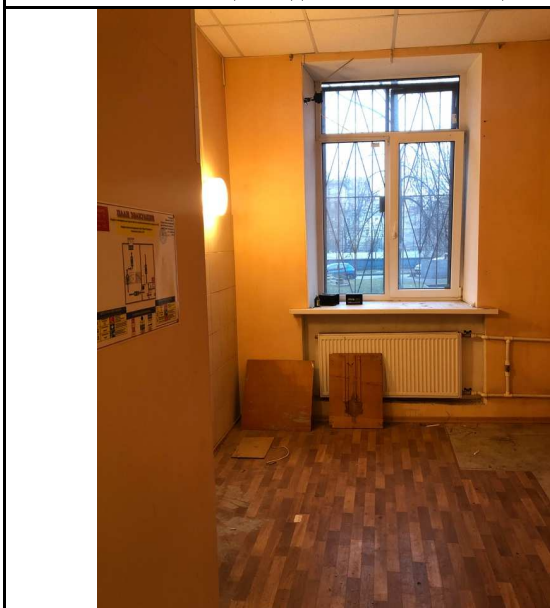


Фото 21 Общий вид и состояние помещения



Фото 22 Общий вид и состояние помещения

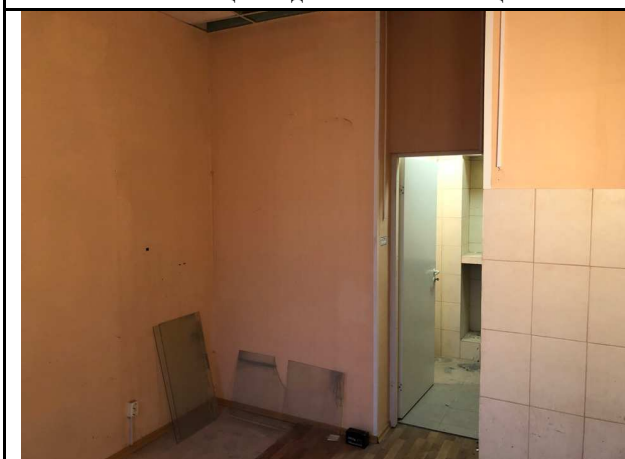


Фото 23 Общий вид и состояние помещения

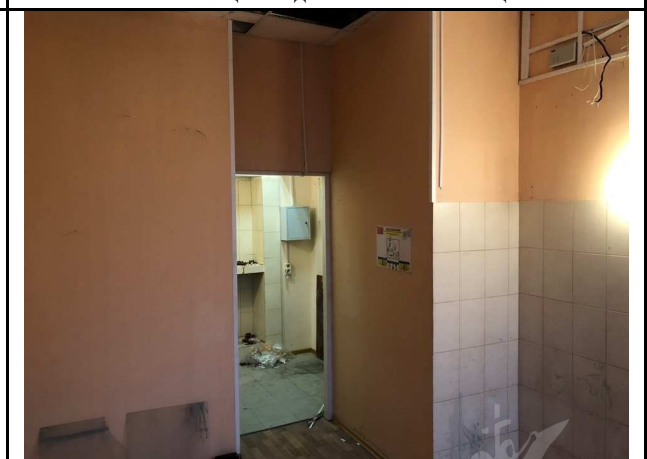


Фото 24 Общий вид и состояние помещения





Фото 25 Общий вид и состояние помещения

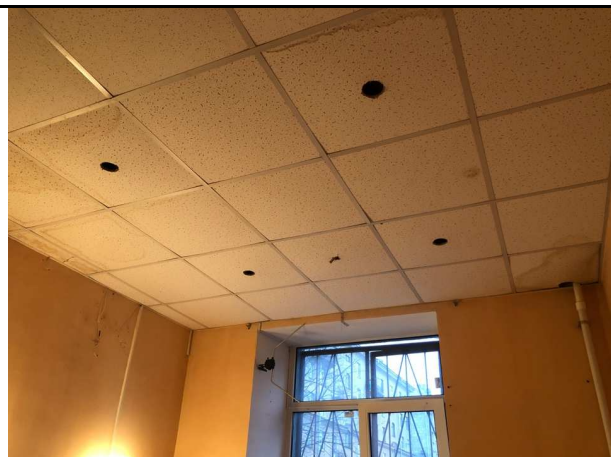


Фото 26 Общий вид и состояние помещения

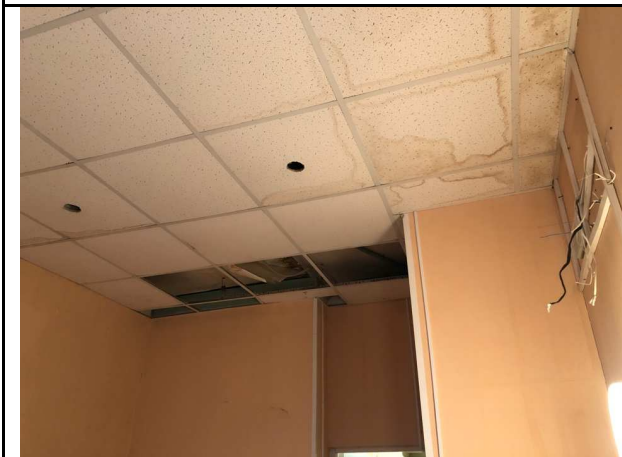


Фото 27 Общий вид и состояние помещения



Фото 28 Общий вид и состояние помещения

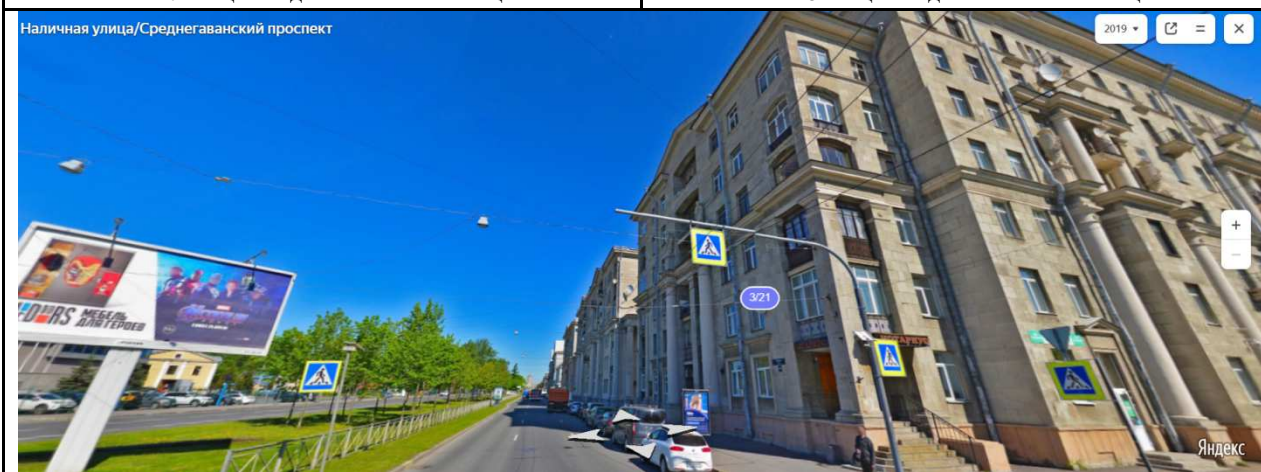


Фото 29 Вид на Вид на ул. Наличную (данные ЯндексКарт)

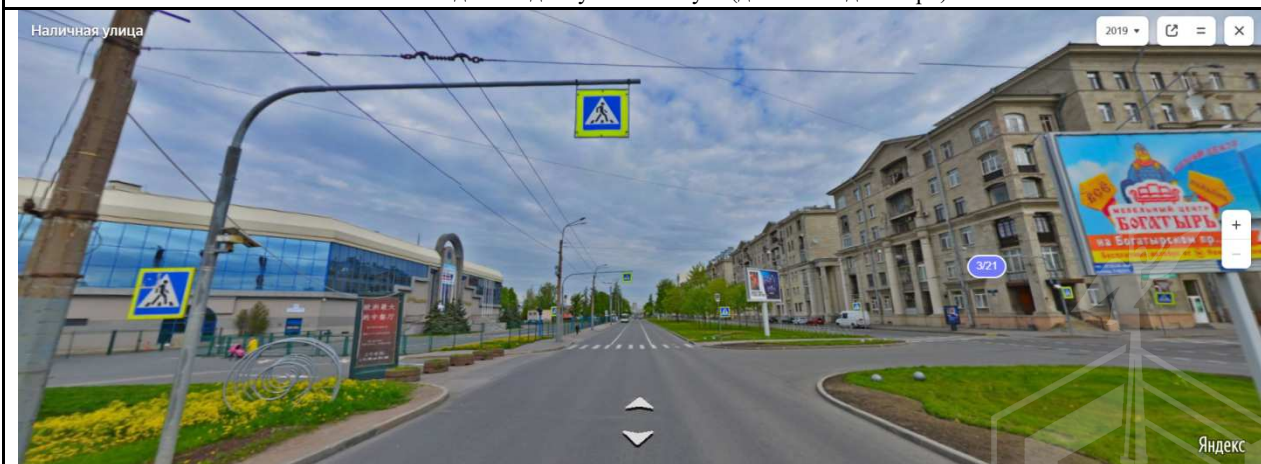


Фото 30 Вид на Вид на ул. Наличную (данные ЯндексКарт)







Фото 31 Вид на Вид на ул. Наличную (данные ЯндексКарт)



Фото 32 Вид на пересечение ул. Наличной и Среднегаванского проспекта (данные ЯндексКарт)

### 2.3.5. Акт осмотра помещения

#### Акт

#### контрольного осмотра помещения от 21.12.2020 г.

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Наличная, д. 3/21, литера А, помещение 14-Н

Характеристики объекта:

№	№ помещения по Техпаспорту	Площадь по Техпаспорту, кв.м	Занимаемые этажи	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	Пом. 14-Н	16,5	первый	Общий со двора	есть	3,3	+	+	+	+	Удовлетворительное	Не используется

- 2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта  
*Наиболее эффективным использованием Объекта оценки является использование в качестве офисного помещения.*  
 Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	<b>1 120 000</b>
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	<b>67 879</b>