Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенных помещений по адресу: Санкт-Петербург, Моховая ул., д.42, литера А, пом. 6-Н

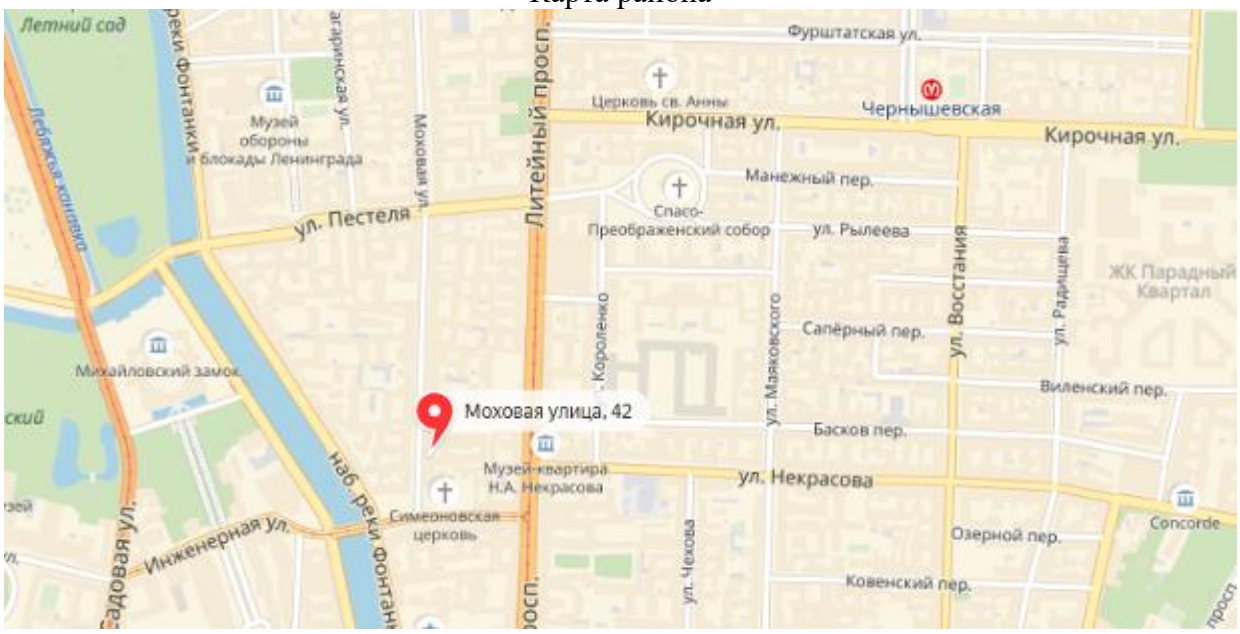
1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки – 18.06.2018;
1.2. Дата составления отчета – 28.06.2018;
1.3. Оцениваемые права - право собственности.

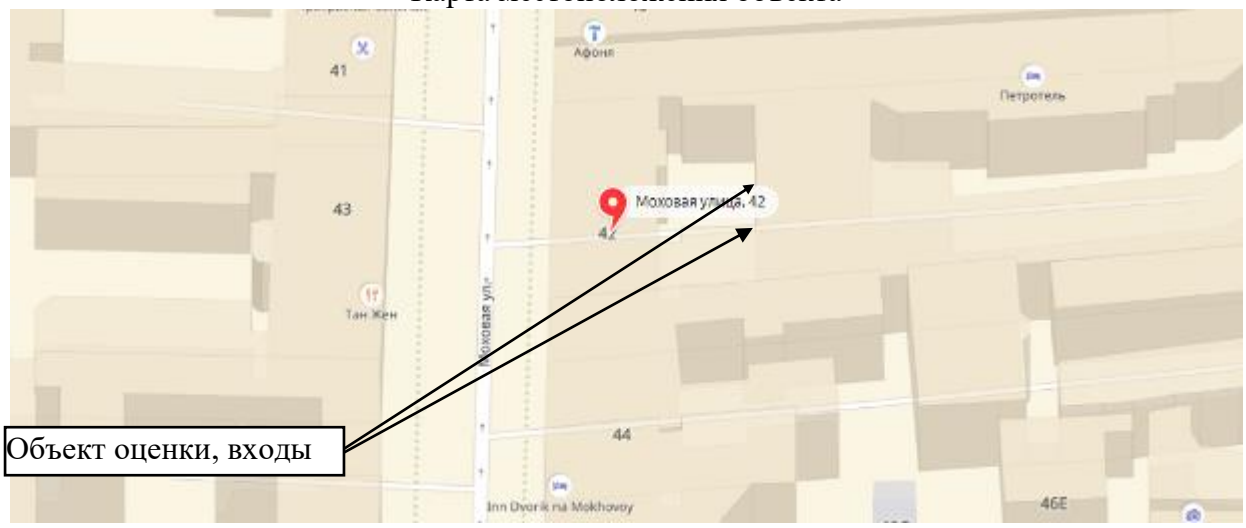
2. Описание объекта оценки

2.1. Карта местоположения объекта

Карта района



Карта местоположения объекта



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания с улицы



Тип здания	жилое
Материал	кирпичный
Состояние по осмотру	удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	4, подвал
Наличие подвала	есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	центральные сети электро-, водоснабжения, отопления и канализации

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение 6-Н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001266:2769
Общая площадь, кв. м	50,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	оценивается как хорошее (пол- кафельная плитка; стены – окрашены, потолок - оштукатурен и окрашен краской, планировка смешенная; потолки помещения сводчатые; конструктивные особенности объекта и планировка помещений более всего соответствует использованию под офис); произведена самовольная перепланировка: между ч.п. 4 и ч.п.2, между ч.п.1 и ч.п.3 и между ч.п.2 и ч.п.3 демонтированы перегородки, между ч.п. 4 и ч.п.2 устроена перегородка; внешние границы объекта не изменились
Окна (количество, размер, направленность и др)	2 нормальных прямоугольных окон, ориентированных во двор
Вход	2 - общих со двора с жилыми помещениями; видеонаблюдение отсутствует
Высота пол - потолок (по документам)	потолки помещения сводчатые: 3,87/2,28м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	центральное электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение
Текущее использование Доля земельного участка, относящегося к объекту	жилой дом с офисными помещениями на 1 этаже; доля земельного участка, относящегося к объекту - не выделена в натуре

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	помещения, соседствующие с объектом оценки, расположенные в фасадной части д.42 и соседних зданий, используются на 1 и в цокольных этажах под услуги и торговлю, состояние оценивается как хорошее, помещения д.42 и помещения соседних зданий используются под жилье (1 этаж и выше), помещения, расположенные во дворах на 1 и в цокольных этажах – под офисы
Краткое описание квартала, в котором расположен объект	квартал расположен в близи к историческому центру города; дворы, в основном, закрыты для прохода; по ул.Моховой - средние транспортные и малые пешеходные потоки; ул.Белинского и наб.реки Фонтанка - высокие транспортные и средние пешеходные потоки
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	в 0,14 км от объекта расположена набережная реки Фонтанки, в 0,3км расположен Санкт-Петербургский государственный цирк и Инженерный сквер
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	парковка - неорганизованная на улице и во дворе
Транспортная доступность, в т.ч.:	
удобство подъезда к объекту	автомобильным транспортом – удовлетворительная; есть ограничение движения грузового транспорта; основной магистралью, расположенной около объекта является: наб. реки Фонтанка
удаленность от ближайшей станции метро	до станции метро «Гостиный двор» - 0,9 км; «Чернышевская» - 1 км.
ближайшие остановки общественного транспорта	остановка общественного транспорта – в пяти минутах ходьбы
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	есть возможность подъехать к дому

2.3.3. Обременения объекта

Обременения КГИОП	пом.6-н д.42 по Моховой ул. – не относится к объектам культурного наследия на территории Санкт-Петербурга; Требования по сохранению исторических зданий и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2008 №820-7
Ограничения ГОЧС	-
Другие обременения и сервитуты	договор аренды от 31.10.2014 №03/А090099, дата регистрации 20.12.2014; Дополнительное соглашение №1 от 31.10.2014; Срок действия договора с 16.01.2015 до 31.10.2024; Контрактная арендная плата на момент заключения Договора ее размер за 1 кв.м в год с учетом НДС составляет 9234,46 руб.

2.4.4. Фотографии объекта

	
Фото 1	Фото 2
Вид Моховой улицы	Вид Моховой улицы
	
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение объекта оценки по Моховой улице	Ближайшее окружение объекта оценки по Моховой улице
	
Фото 5	Фото 6
Ближайшее окружение объекта оценки по Моховой улице	Ближайшее окружение объекта оценки по Моховой улице

	
Фото 7	Фото 8
Вид фасада здания с Моховой улицы	Вид таблички с номером дома
	
Фото 9	Фото 10
Вид арки (проход во двор с Моховой улицы)	Вид здания 1-го двора
	
Фото 11	Фото 12
Вид здания 1-го двора	Вид здания 1-го двора

	
Фото 13	Фото 14
Вид общего входа с жилыми помещениями с 1-го двора	Вид окон объекта оценки (2 окна). Вид общего 2-го входа с жилыми помещениями с 1-го двора
	
Фото 15	Фото 16
Вид входа в помещение 6-Н с жилой парадной	Вид жилой парадной
	
Фото 17	Фото 18
Вид части помещения №4	Вид части помещения №4

	
Фото 19	Фото 20
Вид части помещения №4	Вид пола части помещения №4
	
Фото 21	Фото 22
Вид потолка части помещения №4	Вид части помещения №5
	
Фото 23	Фото 24
Вид части помещения №5	Вид пола части помещения №5

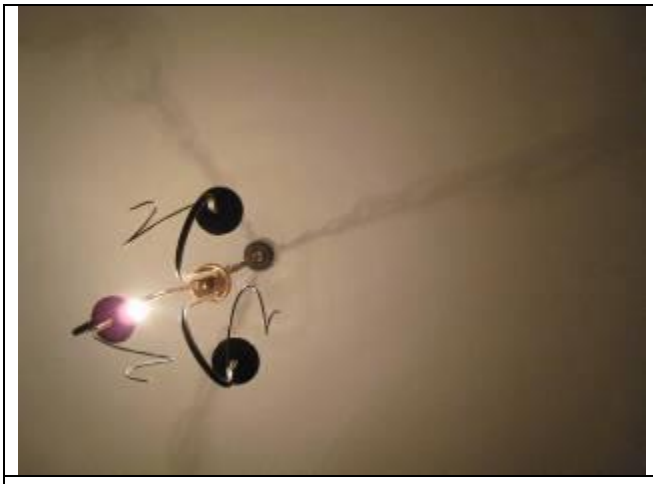


Фото 25	Фото 26
Вид потолка части помещения №5	Вид части помещения №1,2,3 (снесены перегородки между пом.1,2,3)

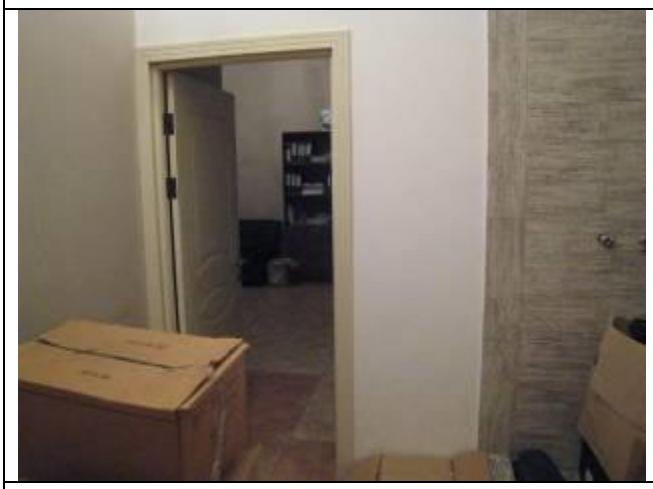
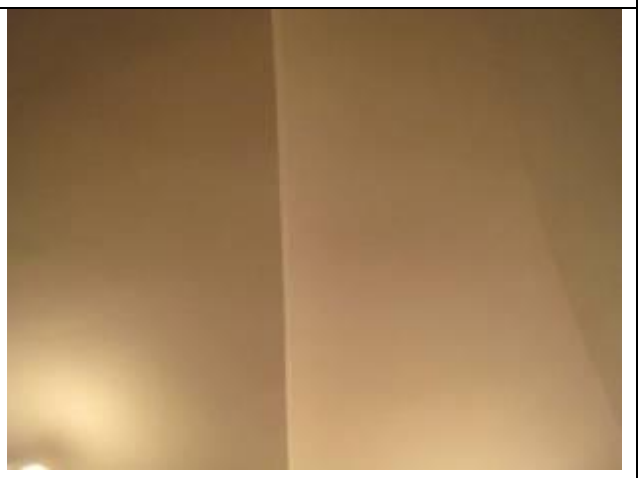



Фото 27	Фото 28
Вид части помещения №1,2,3 (снесены перегородки между пом.1,2,3)	Вид части помещения №1(второй выход)
	
Фото 29	Фото 30
Вид пола части помещения №1,2,3	Вид потолка части помещения №1,2,3

План перепланировки помещения



2.4.5. Акт осмотра помещений

АКТ

контрольного осмотра помещения от 18 июня 2018 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, Моховая ул., д.42, литера А, пом. 6-Н

2. Данные по помещению:

№	№ помещения по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	**6-н**	**50,2**	**1**	2 общ/дв	2-во двор	3,87/2,28	+	+	+	+	**хорошее**	**офис**

Примечания:

- потолки помещения сводчатые;
- конструктивные особенности объекта и планировка помещений более всего соответствует использованию под офис);
- произведена самовольная перепланировка: между ч.п. 4 и ч.п.2, между ч.п.1 и ч.п.3 и между ч.п.2 и ч.п.3 демонтированы перегородки, между ч.п. 4 и ч.п.2 устроена перегородка; внешние границы объекта не изменились.

Представитель (Оценщик)		Представитель	
Должность	Исп.директор	Должность	Арендатор
Ф. И. О.	Коваленко Е.Р.	Ф. И. О.	Михайлова Я.А
Подпись		Подпись	

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Согласно проведенного исследования и учитывая, что:

- расположение в 0,9 км от станции метро;
- средние транспортные и пешеходные потоки около здания, в котором расположен объект;
- окружение составляют 2-6-ти - этажные жилые и административные здания застройки до 1917г. со встроенными нежилыми помещениями;
- помещения, соседствующие с объектом оценки, расположенные в фасадной части д.42 и соседних зданий, используются на 1 и в цокольных этажах под услуги и торговлю, состояние оценивается как хорошее; помещения д.42 и помещения соседних зданий используются под жилье (1 этаж и выше); помещения, расположенные во дворах на 1 и в цокольных этажах – под офисы;
- конструктивные особенности объекта и планировка помещения более всего соответствует использованию под офисное назначение;
- вход в помещение 6-Н – 2 общих со двора с жилыми помещениями;
- объект расположен на 1 этаже 4-этажного здания;
- высота помещения – 3.87/2.28;
- состояние помещения – оценивается как хорошее;
- произведена самовольная перепланировка; внешние границы объекта не изменились;
- текущее использование объекта –используется под офис,
- обременение – договор аренды от 31.10.2014 №03/А090099, дата регистрации 20.12.2014; Дополнительное соглашение №1 от 31.10.2014; Срок действия договора с 16.01.2015 до 31.10.2024;

по мнению Оценщика, наилучшим эффективным использованием рассматриваемого объекта недвижимости является использование объекта под офис.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	3 200 000
где удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	63 745