

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

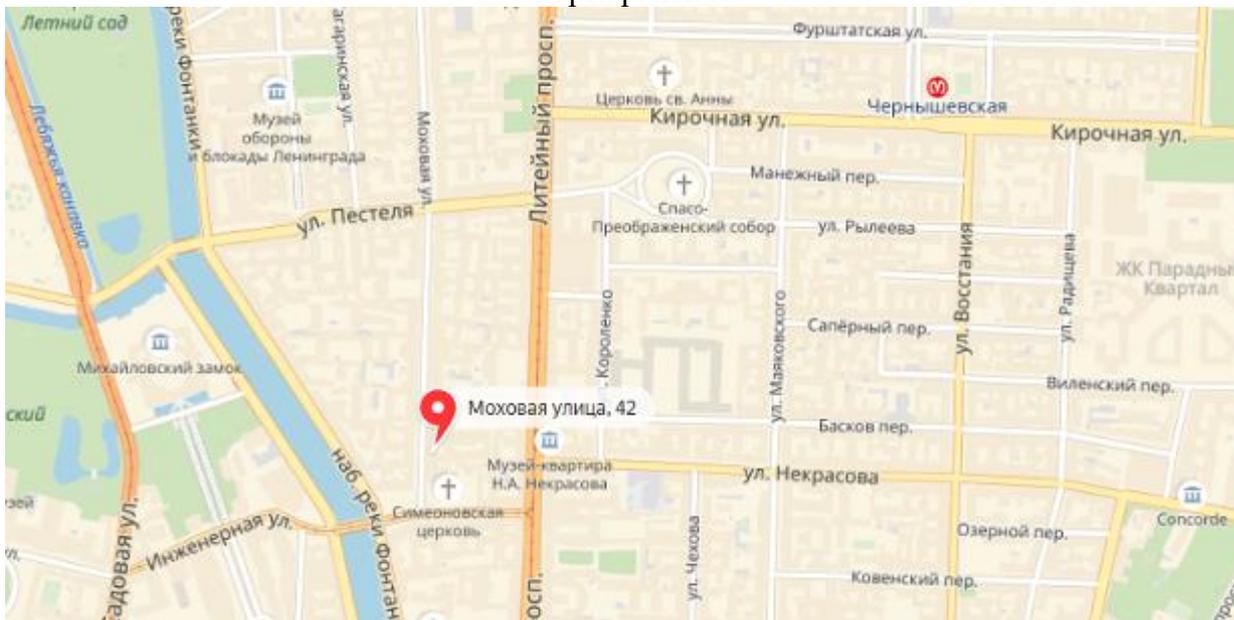
1. Данные об отчете

- 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	жилой дом с офисными помещениями на 1 этаже;
Доля земельного участка, относящегося к объекту	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 вблизи 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 Вид Моховой улицы	Фото 2 Вид Моховой улицы
	
Фото 3 Ближайшее окружение объекта оценки по Моховой улице	Фото 4 Ближайшее окружение объекта оценки по Моховой улице
	
Фото 5 Ближайшее окружение объекта оценки по Моховой улице	Фото 6 Ближайшее окружение объекта оценки по Моховой улице





Фото 7

Вид фасада здания с Моховой улицы



Фото 8

Вид таблички с номером дома



Фото 9

Вид арки (проход во двор с Моховой улицы)



Фото 10

Вид здания 1-го двора



Фото 11

Вид здания 1-го двора



Фото 12

Вид здания 1-го двора



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





Фото 19

Вид части помещения №4



Фото 20

Вид пола части помещения №4



Фото 21

Вид потолка части помещения №4



Фото 22

Вид части помещения №5



Фото 23

Вид части помещения №5



Фото 24

Вид пола части помещения №5



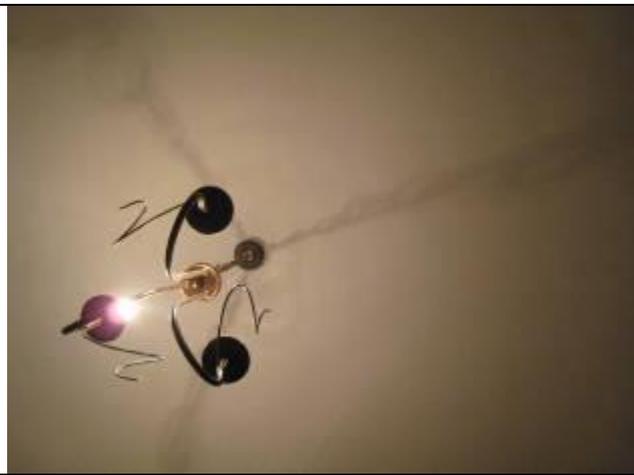


Фото 25

Вид потолка части помещения №5



Фото 26

Вид части помещения №1,2,3 (снесены перегородки между пом.1,2,3)



Фото 27

Вид части помещения №1,2,3 (снесены перегородки между пом.1,2,3)



Фото 28

Вид части помещения №1 (второй выход)



Фото 29

Вид пола части помещения №1,2,3



Фото 30

Вид потолка части помещения №1,2,3



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 б-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

