

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

	
<i>Фото здания</i>	<i>Фото здания</i>
Тип здания	Нежилое
Материал	Кирпичные
Состояние по осмотру	Нормальное
Год постройки	1957
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность	6, 1 подземный
Наличие подвала/цоколя	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Н/д
Инженерная обеспеченность	Теплоснабжение, холодное водоснабжение, канализация, электричество, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Кадастровый номер объекта	51:20:0002084:895
Общая площадь, кв. м	788,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	1-4
Состояние	Нормальное
Окна	прямоугольное/ на улицу, во двор
Вход	Общий с улицы
Высота пол – потолок (по документам)	Н/д
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Электричество, канализация, теплоснабжение, водоснабжение
Текущее использование	Офис
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	Отсутствуют

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Офисные помещения, используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено в квартале, ограниченном ул. Полярной Правды, ул. Капитана Буркова, ул. Профессора Сомова, ул. Полярные Зори
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т. д.)	В ближайшем окружении расположены: арбитражный суд, академия экономики и управления, росреестр, пенсионный фонд Российской Федерации, отделение Сбербанка,

	областная стоматология, отделение № 3, магазины «Продукты», «Шоколад» «Галерея быта», гостиница «Ваш дом»
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице и организованная во дворе здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность, в т. ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная.
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны ул. Полярной Правды
Ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,2 км до остановки общественного транспорта «Якорный переулок». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобусов №№ 3Т, 11, 27, 10А, маршрутные такси №№ 71, 10, 52, 57, троллейбус № 10
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей и автомобилей типа «Газель»

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Письму Комитета по культуре и искусству Мурманской области № 12-05/3991-СЕ от 27.09.2019 г. объект по адресу Мурманск, ул., Поляной правды, д. 6 не является объектом культурного наследия, не включен в перечень выявленных объектов культурного наследия Мурманской области, не включен в список объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, под государственной охраной как памятник истории и культуры не состоит.

Согласно Письму МЧС России по Мурманской области в журнале учета защитных сооружений гражданской обороны зарегистрирован объект недвижимого имущества – защитное сооружение гражданской обороны, расположенный по адресу: Мурманск, ул., Поляной правды, д. 6, инв. № 113-52, находящийся в муниципальной собственности, без указания площади.



2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Ближайшее окружение объекта оценки	Ближайшее окружение объекта оценки
	
Фото 3	Фото 3
Ближайшее окружение объекта оценки	Ближайшее окружение объекта оценки
	
Фото 4	Фото 5
Адресный указатель	Вид на здание, в котором расположен объект оценки
	
Фото 6	Фото 7
Вид на здание, в котором расположен объект оценки	Вид на здание, в котором расположен объект оценки



Фото 8
Вход в здание (со двора)



Фото 9
Состояние отделки



Фото 10
Состояние отделки



Фото 11
Состояние отделки



Фото 12
Состояние отделки



Фото 13
Состояние отделки



Фото 14
Состояние отделки



Фото 15
Состояние отделки

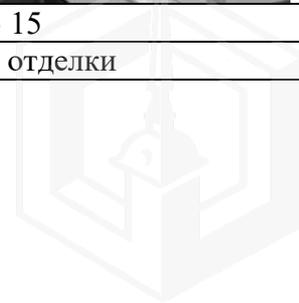




Фото 16

Состояние отделки



Фото 17

Состояние отделки



Фото 18

Состояние отделки



Фото 19

Состояние отделки



Фото 20

Состояние отделки



Фото 21

Состояние отделки



Фото 22

Состояние отделки



Фото 23

Состояние отделки





Фото 24

Состояние отделки



Фото 25

Состояние отделки



Фото 26

Состояние отделки



Фото 27

Состояние отделки



Фото 28

Состояние отделки



Фото 29

Состояние отделки



Фото 30

Состояние отделки



Фото 31

Состояние отделки

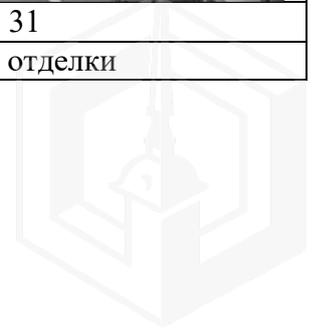




Фото 32

Состояние отделки



Фото 33

Состояние отделки



Фото 34

Состояние отделки



Фото 35

Состояние отделки



Фото 36

Состояние отделки



Фото 37

Состояние отделки



Фото 38

Состояние отделки



Фото 39

Состояние отделки



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «05» ноября 2019 г.

1. Адрес объекта: Мурманская обл., МО г. Мурманск, улица Полярной правды, д. 6, пом. 1,8-16,19,22-23(1);2а;3;10

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
1,8-16,19,22-23(1);2а;3;10	1, 2, 3, 4	788,8	НЕ ИСПОЛЬЗУЕТСЯ	Нормальное	с улицы	+	+	+	+

Представитель ООО «Городской центр оценки»		<i>Продсавитель</i>
Должность	Специалист департамента оценки	<i>Петровского колледжа</i>
ФИО	Леденцов Артём Алексеевич	<i>Корова Наталья Владимировна</i>
Подпись	<i>А. Леденцов</i>	<i>Корова</i>
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru	<i>8-906-291-00-47</i>

¹ «Евростандарт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

Нормальное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

Удовлетворительное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытий и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

Неудовлетворительное - объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций); отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Для объектов, которые без проведения ремонта непригодны для использования по функциональному назначению, используется градация состояния «Неудовлетворительное».



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения офисного назначения:

1. Расположение на 1-4 этаже административного здания;
2. Наличие общего входа с улицы;
3. Нормальное состояние отделки;
4. Планировка, подходящая для размещения помещения офисного назначения;
5. Наличие полного инженерно-технического обеспечения.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения офисного назначения.

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки		
Показатель	без учета НДС	с учетом НДС
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	20 000 000	24 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади, руб. с учетом НДС	30 426	

