

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: Мурманск, Кольский пр., дом 164, пом. III, площадь 273,8 кв. м, кадастровый номер 51:20:0001306:3101, цоколь

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 05.11.2019 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 08.11.2019 г.
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объектов оценки:

Описание встроенного помещения по адресу: Мурманск, Кольский пр., дом 164

2.1. Карта местоположения объекта:

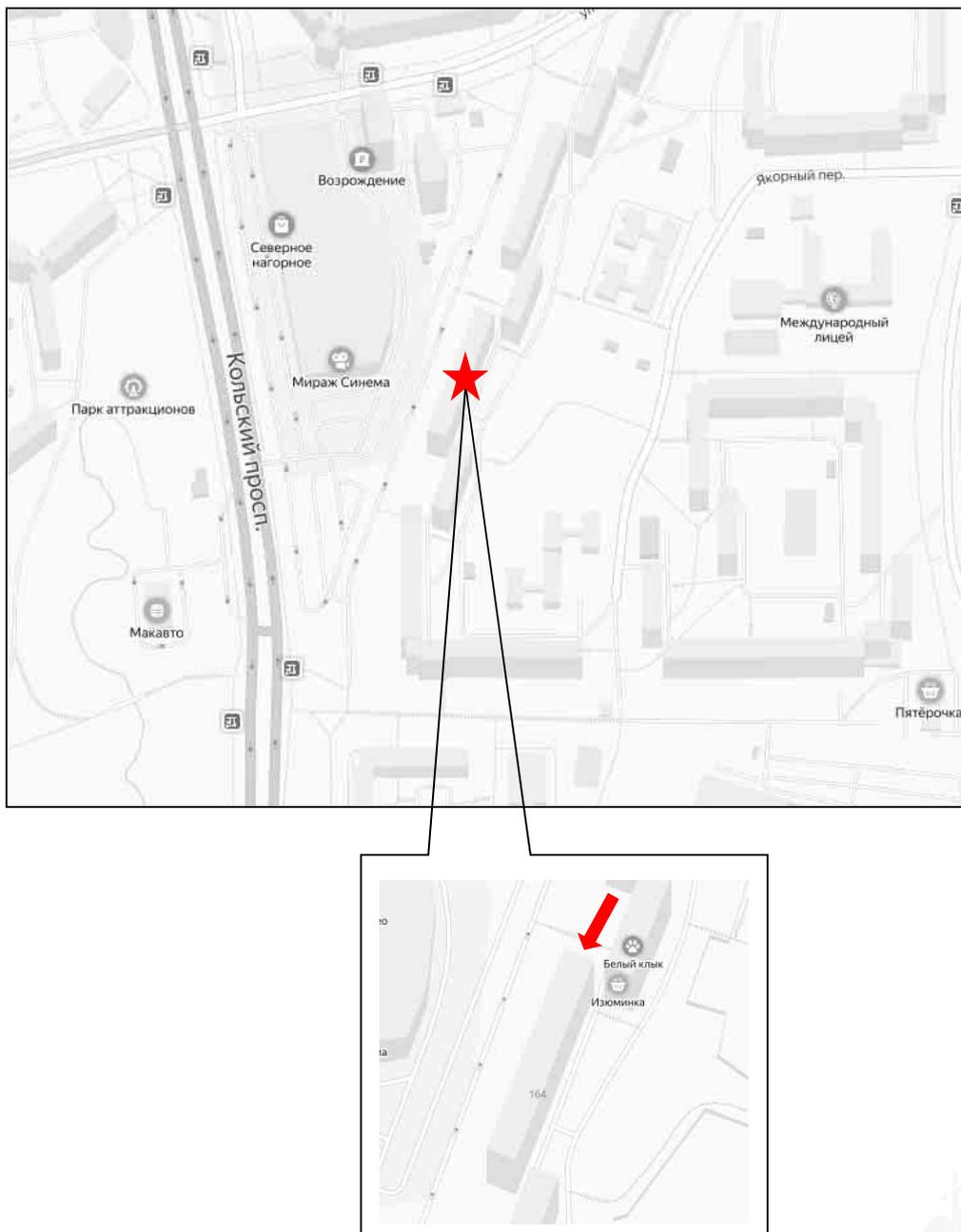


Рисунок 1 Локальное местоположение

→ – общий вход (с улицы)



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

	
<i>Фото здания</i>	<i>Фото здания</i>
Тип здания	Жилое
Материал	Крупнопанельный
Состояние по осмотру	Нормальное
Год постройки	1976
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность	9, 1 подземный
Наличие подвала/цоколя	Цоколь
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	51:20:0001306:3101
Общая площадь, кв. м	273,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь
Состояние	Нормальное
Окна	31/ прямоугольное/ на улицу/ деревянные
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	Жилые помещения, используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено в квартале, ограниченном Кольским пр., ул. Беринга, Ледокольным пр-дом, Якорным пер., ул. Шевченко
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: ТЦ «Северное Нагорно», детские сады №№ 152, 19, международный лицей, магазины

	«Изюминка», «Пятерочка», почта № 183050
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице и 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 Кольского пр.
Ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,3 км до остановки общественного транспорта «Якорный переулок». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобусов №№ 5, 7Т, 10А, 19, 27, маршрутных такси №№ 10, 51, 53, троллейбусы №№ 4, 6, 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, Кольский пр., дом 164 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 по адресу Мурманск, Кольский пр., дом 164 защитного сооружения гражданской обороны не значится.



2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Ближайшее окружение объекта оценки	Ближайшее окружение объекта оценки
	
Фото 3	Фото 4
Адресный указатель	Вид на здание, в котором расположен объект оценки
	
Фото 5	Фото 6
Вид на здание, в котором расположен объект оценки	Вид на здание, в котором расположен объект оценки
	
Фото 7	Фото 8
Состояние отделки	Состояние отделки



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



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения
от « 04 » ноября 2019 г.

1. Адрес объекта: Мурманская обл., МО г. Мурманск, Кольский проспект, д. 164, пом. III

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
III	цоколь	273,8	не используется	нормальной	с улицы	-	+	+	+

Представитель ООО «Городской центр оценки»		<i>Ирина Витальевна</i>
Должность	Специалист департамента оценки	<i>«Трудовская компания»</i>
ФИО	Леденцов Артём Алексеевич	<i>Леденцов Артём Алексеевич</i>
Подпись	<i>А. Леденцов</i>	<i>Ирина Витальевна</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 перекрытия 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 заполнений 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 цокольном многоквартирного жилого дома;
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.	6 666 667	8 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади, руб. с учетом НДС	29 218	

