

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, улица Моисеенко, д. 15-17, литера А, помещение 1-Н, площадь 241,3 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001420:3171, подвал.

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 28.11.2019 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 28.11.2019 г.
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объектов оценки:

Описание встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, улица Моисеенко, д. 15-17, литера А, помещение 1-Н, площадь 241,3 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001420:3171, подвал.

2.1. Карта местоположения объекта:



Рисунок 1 Локальное местоположение

→ – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный жилой дом
Материал	Кирпичный
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1872
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	4
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализация, электроснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001420:3171
Общая площадь, кв. м	241,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Неудовлетворительное
Окна	9/ прямоугольные/ на ул. Мытнинская/ заложены кирпичом; 6/прямоугольные/ на ул. Моисеенко/ 4 окна – заложены кирпичом, 2 окна – деревянные с металлической решеткой; 2/ прямоугольные/ во двор/ заложены кирпичом.
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок (по документам)	2,38 м
Заглубление	1,52 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В помещении заложены 15 оконных проемов кирпичом. Наружные границы не изменены.

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые помещения, офисные помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено в квартале, ограниченном ул. 10-й

	Советской, ул. Моисеенко, ул. Мытнинской, ул. Дегтярной
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: доходный дом И. П. Смирнова, медицинский центр «Семь докторов», ГБОУ школа № 5 Центрального района Санкт Петербурга, музей-квартира Аллилуевых, Северо-западный центр доказательной медицины, управляющая компания Жилкомсервис № 3 Центрального района, участковый пункт полиции и др.
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 ул. Моисеенко
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	Объект оценки располагается на расстоянии около 1,8 км. от станции метро Площадь Восстания (21 минута пешком)
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,3 км до остановки общественного транспорта «улица Новгородская». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобуса № 46
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Подъезд среднегабаритного грузового транспорта возможен с ул. Моисеенко. Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузочно-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для разгрузки.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 78/001/006/2019-92526 от 30.09.2019 г. на рассматриваемое помещение ограничения не зарегистрированы, собственником объекта оценки является Санкт-Петербург.







Согласно справке КГИОП № 01-25-459/19-0-1/1 от 18.01.2019 г., рассматриваемое помещение, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(31)).

Согласно справке главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № 1638-5-1-2 от 08.02.2019 г. объект недвижимость, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Моисеенко, д. 15-17, литера А, пом. 1-Н, не является объектом гражданской обороны.



2.3.4. Фотографии объекта:

	
<p>Фото 1</p>	<p>Фото 2</p>
<p>Ближайшее окружение</p>	<p>Подъездные пути</p>
	
<p>Фото 3</p>	<p>Фото 4</p>
<p>Вид здания, в котором расположен объект оценки со стороны ул. Мытнинской/ул. Моисеенко</p>	<p>Вид здания, в котором расположен объект оценки со стороны ул. Моисеенко</p>
	
<p>Фото 5</p>	<p>Фото 6</p>
<p>Вид здания, в котором расположен объект оценки со стороны ул. Моисеенко</p>	<p>Адресный указатель</p>



	
<p align="center">Фото 7</p>	<p align="center">Фото 8</p>
<p>Вид окон объекта оценки с ул. Мытнинской (9 окон заложены кирпичом)</p>	<p>Вид окон объекта оценки с ул. Моисеенко (4 окна заложены кирпичом, 2 окна деревянные с металлической решеткой)</p>
	
<p align="center">Фото 9</p>	<p align="center">Фото 10</p>
<p>Вид окна объекта оценки с ул. Моисеенко</p>	<p>Вид окон объекта оценки со двора (2 окна заложены кирпичом)</p>
	
<p align="center">Фото 11</p>	<p align="center">Фото 12</p>
<p align="center">Дворовая территория</p>	<p align="center">Вид входа в подъезд и вид входа в объект оценки</p>





Фото 13

Вид входа в объект оценки



Фото 14

Состояние помещения



Фото 15

Состояние помещения



Фото 16

Состояние помещения



Фото 17

Состояние помещения



Фото 18

Состояние помещения



Фото 19

Состояние помещения



Фото 20

Состояние помещения



Фото 21

Состояние помещения



Фото 22

Состояние помещения



Фото 23

Состояние помещения



Фото 24

Состояние помещения



Фото 25

Состояние помещения



Фото 26

Состояние помещения



Фото 27

Состояние помещения



Фото 28

Состояние помещения



Фото 29

Состояние помещения



Фото 30

Состояние помещения



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения
от «28» ноября 2019 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Моисеенко, д. 15-17, литера А, пом. 1-Н

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-Н	Подвал	241,3	используется	неудовлетворительное	отделочные материалы (штукатурка)	+	+	+	+

Представитель ООО «Городской центр оценки»		
Должность	Помощник специалиста-оценщика	
ФИО	Прилуцкий А.Ю.	менее 24-20 Голубова 24
Подпись		
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru	8-950-044-36-38

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 свободного назначения:

1. Расположение в центральном районе Санкт-Петербурга, на расстоянии около 1,8 км. от станции метро «Площадь Восстания»;
2. Наличие отдельного входа (вход со двора);
3. Планировка, подходящая для размещения помещений различного назначения;
4. Текущее использование объекта – не используется;
5. Наличие полного инженерно-технического обеспечения.

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

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	7 300 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	30 253
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	6 083 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	25 211

