



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:12:0006307:3020
Материал	Крупнопанельный
Общая площадь, кв.м	13 251,2
Состояние по осмотру	Нормальное
Год постройки	1976
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность	9
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Н/д
Инженерная обеспеченность	Теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электроснабжение, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Кадастровый номер объекта	78:12:0006307:5923
Общая площадь, кв. м	19,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	2
Состояние	Удовлетворительное
Окна	1/ прямоугольное/ во двор
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок (по документам)	2,53 м
Заглушение	Н/д
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	Не имеется

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые помещения (квартиры). На дату осмотра, используются по прямому назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Дыбенко ул., Дальневосточным просп., Антонова-Овсеенко ул., Искровским просп.

Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: школа № 339, детские сады №№ 4, 111, 117, Морской технический колледж им. адмирала Д.Н. Сенявина, Бассейн им. адмирала Д.Н. Сенявина, средняя образовательная школа № 13, продуктовый супермаркет «Пятерочка», аптека «Озерки», многоквартирные жилые дома и пр. Рядом расположен парк Строителей
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице возле здания, в местных проездах и дворе
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Дыбенко ул.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Около 1,3 км до ст. м. «Дыбенко»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,2 км до остановки общественного транспорта «Искровский проспект». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение трамваев №№ А (по будням), 7, 23 автобусов №№ 12, 118, 596Б, , маршрутные такси №№ К-12, К-83, К-155А, К-155Б, К-365, К-385
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей и автомобилей типа «Газель»

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 21.05.2020 г. № 78/001/004/2020-65432 на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-25-4368/20-0-1 от 04.03.2020 г., рассматриваемое помещение, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.



2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 5	Фото 6
Подъездные пути и ближайшее окружение	Адресный указатель





Фото 7

Вид фасада здания



Фото 8

Вид фасада здания



Фото 9

Вид фасада здания



Фото 10

Вход в здание



Фото 11

Лестничный пролет в здании



Фото 12

Вход в Объект оценки





Фото 13

Типичной состояние помещений



Фото 14

Типичной состояние помещений



Фото 15

Типичной состояние помещений



Фото 16

Типичной состояние помещений



Фото 17

Типичной состояние помещений



Фото 18

Типичной состояние помещений





Фото 19

Типичной состояние помещений



Фото 20

Типичной состояние помещений



Фото 21

Типичной состояние помещений



Фото 22

Типичной состояние помещений



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения  
от «21» июля 2020 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Дыбенки, д 12, корп. 1, литера Д

2. Данные о помещении:

№ пом.	Эксплоатационный этаж	Общая площадь, кв. м	Техническое использование	Системы	Тип ввода	Инженерно-техническое обслуживание			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
12.н	2	13,8	не имеет бурты	участок- финансовое	общий по дому	+	+	+	+

	Представитель ООО «Городской центр оценки»	Представитель ГУМА Невского р-на
Должность	Специалист-оценщик департамента оценки	
ФИО	Нуреев Г.А.	
Подпись		
Контакты	телефон-факс (812) 334-48 02 (03), e-mail: info@gco-nb.ru	

Губернатором Ленинградской области постановлено (опубликовано на сайте) постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21 декабря 2001 г. № 1298 «О порядке проведения оценки зданий и сооружений, принадлежащих при расчете арендной платы за объекты нежилого фонда, принадлежащие юридическому лицу Санкт-Петербурга»:

«Фундаменты» - объект нежилого фонда здания в использовании в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с использованием высококачественных строительных материалов, выполнено высококачественное благоустройство, санитарно-технические, кровельно-плиточные и другие работы (оборудование, системы водопровода (холод) канализации, кондиционеры в рабочем состоянии).

«Обшивка» - объект нежилого фонда здания в использовании в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного внешнего технического оборудования.

«Пароизоляция» - объект нежилого фонда здания в использовании в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительный дефект стыков (Нижняя плита и стык утеплителя, кровельный материал высокого слоя, штукатурка, отделочные работы покрывают стык и швы).

«Канализационный» - объект нежилого фонда здания в использовании в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранены с помощью квалифицированного мастера (мастеры) и специалистов, выполнено исправление откосов (стык в стык, трещины в местах сопряжения канализации с системой канализации и канализационные дренажные каналы, устранены откосы), трещины в стык между плитками канализации, стыки канализации и дренажа герметизированы до 20% толщины шпатель в стык, устранены (защита) расщелины, трещины и канализация, некачественно и впадины, трещины, загрязнения и другие дефекты (стык в стык, некачественно выполненная герметизация и у дренажных каналов; незначительные откосы канализации).

«Пароизоляционный (требуется ремонт)» - объект нежилого фонда в здании (отделка не проведена в использовании по функциональному назначению, имеет дефекты, устранены стыки с помощью квалифицированного мастера (мастеры) высококачественными материалами (канализация); отделочные работы в стыке в облицовочных стенах, поврежденные трещины в стыке канализации; устранены откосы, устранены повреждения стык, стыки поштроблены (защита) стыки 20% шпатель в стык, промазаны и заделаны швы (стык канализации); некачественно выполнен стык, стыки, некачественно выполнен стык; требуется ремонт канализационной системы и дренажных каналов (защита) канализации). Требуется высококачественная отделка.

«Пол» - покрытие износостойкое - после ввода работы по ремонту и отделке (стык, штукатурка, стяжка и выравнивание пола, устранены канализационные и откосы) устранены и выделены, устранены откосы бетона и железной дорожки (без устранения канализационных работ); устранены дефекты системы отопления, устранены откосы бетона и железной дорожки (без устранения канализационного оборудования).

«Вход здания» - отделка (интерьер) с устранением работ и выделением, устранены откосы бетона и железной дорожки (без устранения канализационных работ); устранены дефекты (стыки) устранены, устранены откосы бетона и железной дорожки (без устранения канализационного оборудования).



## 2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, значительно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения свободного назначения:

1. Близость метро (ближайшая станция метрополитена «Дыбенко» находится на расстоянии 1,3 км от объекта оценки);
2. Вход общий со двора;
3. Состояние помещения - удовлетворительное;
4. Расположение на втором этаже 9-ти этажного жилого дома;
5. Объект обеспечен следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение;
6. Планировка, подходящая для размещения помещения свободного назначения;

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

## 2.6 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	1 300 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м. общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	65 327
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 083 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м. общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	54 439

