## Приложение №4

## Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: Херсонская ул., д.10, лит. А, пом. 12-Н

1. **Данные об отчете.**
   1. Дата проведения оценки: 15.03.2017 г.
   2. Дата составления отчета: 30.03.2017 г.
   3. Оцениваемые права– право собственности.
2. **Описание объекта оценки:**
   1. Карта местоположения объекта:

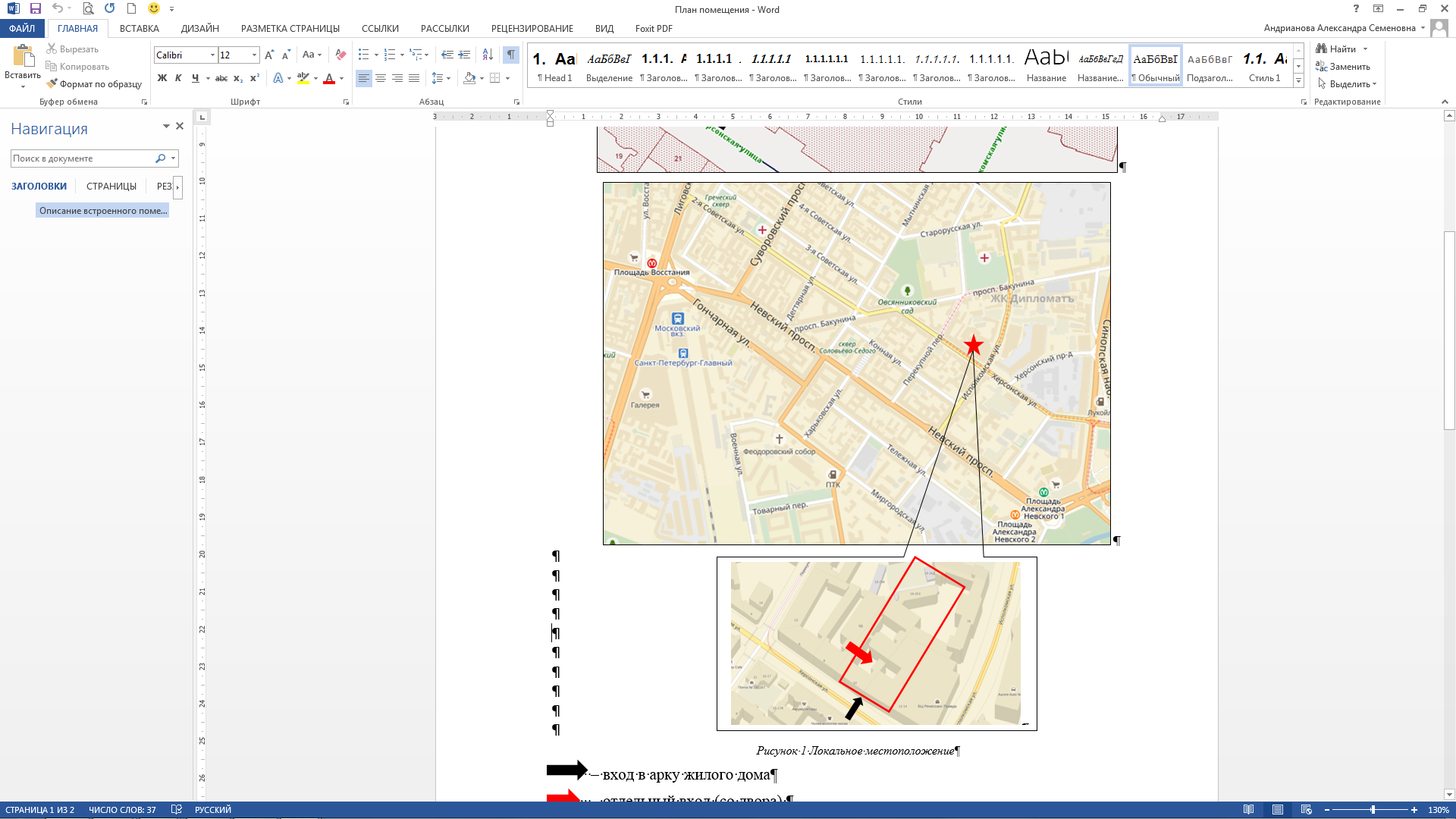


Рисунок 1 Локальное местоположение

– вход в арку жилого дома

– отдельный вход (со двора)

* 1. Описание местоположения объекта

Согласно существующему административно – территориальному делению, оцениваемый объект находится на территории Центрального района города Санкт-Петербурга.

* + 1. Краткое описание района

Центральный район является восточной частью исторического центра города, здесь сосредоточены основные достопримечательности города, музеи, галереи, посольства и представительства разных стран и госструктур. Район является туристическим центром города, здесь размещены множество отелей и ресторанов. Большинство зданий здесь причислены к памятникам регионального значения, а строительство промышленных заведений строго запрещено. Занимает 1 место по качеству жизни среди всех 18 районов Петербурга. Центральный район – самый густозаселенный район Северной Столицы, численность населения района по состоянию на 01.01.2016 г. составило 221 441 человек[[1]](#footnote-1).

* + 1. Границы района

Граничит с районами: Василеостровским, Петроградским, Выборгским, Калининским и Красногвардейским – по оси реки Нева; Невским и Фрунзенским – по оси Обводного канала; Адмиралтейским – граница от оси Обводного канала идет на север по оси улицы Константина Заслонова, затем на северо-запад по оси улицы Звенигородской до Загородного проспекта, затем по оси Загородного проспекта на северо-восток до оси улицы Бородинской, затем на север по оси улицы Бородинской до оси реки Фонтанки, далее на юго-запад по оси реки Фонтанки, затем на северо-запад по оси улицы Гороховой, далее на северо-восток, по оси Адмиралтейского проспекта, на северо-запад по оси Дворцового проспекта, Дворцового моста до оси реки Большая Нева.

* + 1. Транспортное обеспечение

*Станции метро:*

Кировско-Выборгская линия (1) – «Чернышевская», «Площадь Восстания», «Маяковская», «Владимирская»; Московско-Петроградская линия (2) – «Невский проспект»;   
Невско-Василеостровская линия (3) – «Гостиный двор»; Правобережная линия (4) – «Достоевская», «Лиговский проспект», «Площадь Александра Невского».

*Основные транспортные магистрали:*

Всю территорию района от Дворцовой набережной у Адмиралтейства и до Александро-Невской лавры пересекает Невский проспект, длина которого 4,5 километра. Невский проспект пересекают: набережные реки Мойки и канала Грибоедова, Садовая улица, набережная реки Фонтанки, Литейный проспект и продолжающий его Владимирский проспект, Лиговский проспект и Полтавская улица. Кроме того, к Невскому проспекту справа и слева подходит 16 улиц. К основным транспортным магистралям относится, также, и Суворовский проспект.

* + 1. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

По наличию инженерных сетей район оценивается как «обеспеченный», имеется стабильное газоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация.

* + 1. Экология района

Зеленые насаждения в общей площади района занимают 18,5% – это Летний, Михайловский и Таврический сады, а также скверы.

Загрязнение почв очень неоднородное. «Весьма интенсивное» (максимальное по городу) – часть бывшего Смольнинского района, примыкающая к Неве. Концентрация вредных веществ доходит до более чем в 30 крат выше допустимой. Остальная часть Смольнинского района, часть бывших Дзержинского (у станции метро «Чернышевская») и Куйбышевского – «умеренное» и «интенсивное» загрязнение (5-30 крат превышения). Начало Невского проспекта и прилегающие улицы – слабое загрязнение, до 5 крат.

Загрязнение атмосферного воздуха почти однородно во всем районе: более 3-х ПДК.

Наиболее шумные магистрали: начало Литейного проспекта, Невский проспект и часть Суворовского, Лиговский, Владимирский, Староневский проспекты.

Радиационная обстановка – средняя в пределах города.

* + 1. Перспективы развития района

В дальнейшем развитие района будет связано с реконструкцией старых объектов. Возможно появление немногочисленных новых проектов элитного сегмента.

* + 1. Деление района на зоны (промышленная, жилая и пр.)

Центр города характерен маленькими специализированными магазинами. В части Невского проспекта между Адмиралтейством и Фонтанкой среди перестроенных старых зданий можно увидеть и здания, построенные позднее – во второй половине XIX – начале   
ХХ веков. В части Невского проспекта между Фонтанкой и Александро-Невской лаврой почти все здания относятся ко второй половине XIX – началу ХХ веков. Это так называемые доходные дома, нижние этажи которых заняты магазинами, конторами разных фирм, ресторанами, кинотеатрами. Немало зданий, построенных специально для банков, гостиниц и торговых предприятий (здания, занимаемые Аэрофлотом, Домом книги, Домом моделей, Елисеевским магазином, гостиницами «Невский отель-Палас» и «Европейская»).

В настоящее время Владимирский и Загородный проспекты – оживленные торговые улицы с многочисленными магазинами, ателье и офисами в первых этажах. Вблизи станции метро «Владимирская» находится Кузнечный рынок.

В центре функционируют бизнес-центры классов А и В («Атриум», «Шведский Дом» и другие).

В районе непропорционально много кафе. В Центральном районе также будет реконструирован Апраксин двор.

* + 1. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.

Объект оценки расположен по адресу: Санкт-Петербург, Херсонская ул., д.10, лит. А,   
пом. 12-Н, на территории Центрального административного района Санкт-Петербурга. Здание расположено на первой линии Херсонской улицы.

* 1. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

|  |
| --- |
| Z:\ОЦЕНКА\ФОНД ИМУЩЕСТВА Спб\2017\81-2017-Н (Фао-82)\фото\сжатые\DSC00520.JPG  *Фото здания* |
| Тип здания | Жилое |
| Материал | Кирпичное |
| Состояние по осмотру | Удовлетворительное |
| Год постройки | н/д |
| Год последнего капитального ремонта | н/д |
| Этажность | 5 |
| Наличие подвала | нет |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | н/д |
| Инженерная обеспеченность | теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электричество |

* 1. Описание встроенного помещения.
     1. Общие характеристики помещения:

|  |  |
| --- | --- |
| Вид объекта | Встроенное помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:31:0145501:2361 |
| Общая площадь, кв. м | 52,4 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи | Цокольный |
| Состояние | Неудовлетворительное |
| Окна | 3/квадратные/ во двор/ деревянные/закрыты решеткой |
| Вход | отдельный со двора |
| Высота пол – потолок (по документам) | 2,87 м |
| Заглубление | 1,25 м |
| Инженерные коммуникации | Электричество, теплоснабжение, канализация, водоснабжение состояние: удовлетворительное. Сведения о выделенных мощностях отсутствуют |
| Текущее использование | Не используется |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | В натуре не выделена |
| Данные о перепланировках | Отсутствуют |

* + 1. Описание локального окружения:

|  |  |
| --- | --- |
| Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование | Жилые помещения, офисные помещения и помещения торговли (сферы услуг): используются по назначению |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.) | В ближайшем окружении расположены: почтовое отделение, школа № 167, прокат велосипедов, БЦ «Ренессанс Правда», Автосалон Олимп Нева, кафе «Any Day», Интерьерный салон «Lege Artis», продкутовый магазин «Норд» |
| Наличие парковки (организованная/неорганизованная) | Парковка неорганизованная на улице и во дворе здания, где расположен объект оценки |
| Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.) | Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная.  Ближайшая станция метрополитена «Площадь Александра Невского» находится на расстоянии 580 метров от объекта оценки. В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобусов №№ 46, 132, 55, трамвай № 65, маршрутных такси  №№ К-4, К-289. Таким образом, транспортная доступность общественным транспортом может быть охарактеризована как отличная. Уровень транспортных и пешеходных потоков средний. |
| Условия для погрузочно-разгрузочных работ | Удовлетворительные. Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Херсонской улицы во двор жилого дома. Возможность подъезда легковых автомобилей и автомобилей типа «Газель» |

* + 1. Обременения объекта:

А) На дату осмотра объект оценки не используется, действующих договоров аренды нет.

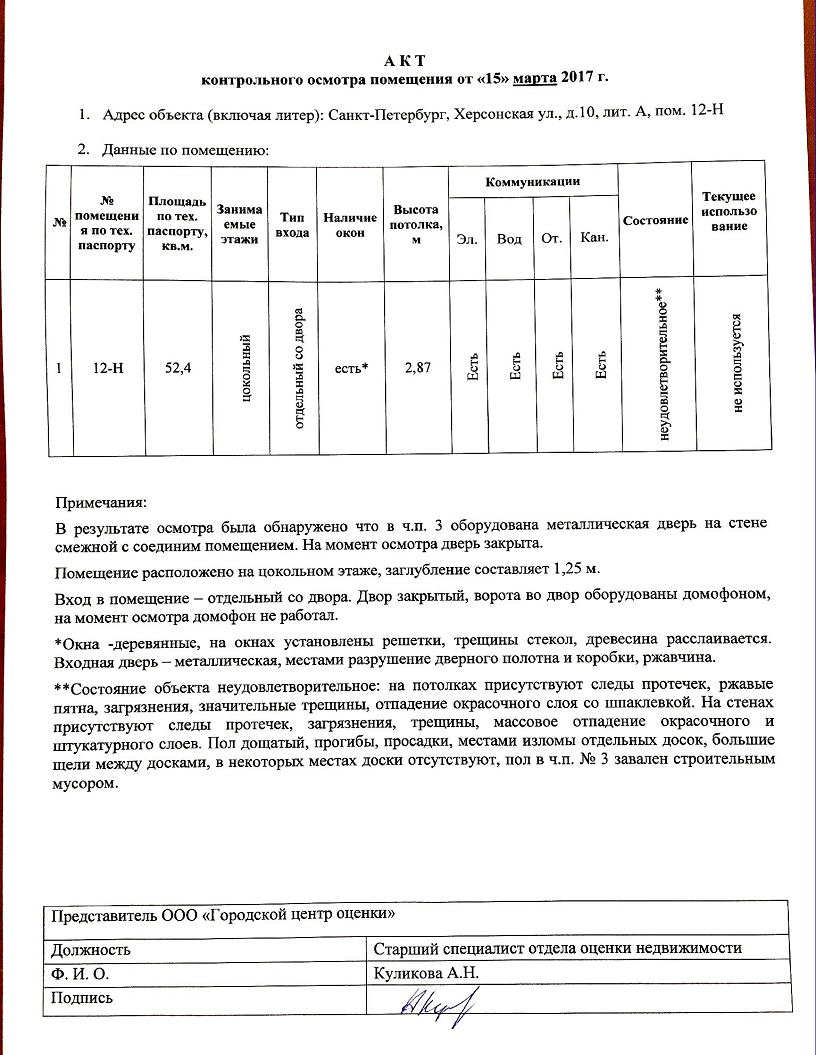
Б) Согласно Выписке из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним   
№ 01/033/2014-4418 от 14.05.2014 г., обязательства по сохранению объекта не имеются.

В) Согласно справке КГИОП № 04-22-211/9-С от 26.01.2017 г., здание, в котором расположен объект оценки, не относится ни к числу выявленных объектов культурного наследия, ни к числу объектов культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения. Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга**: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ОЗРЗ 2(31)).**

* + 1. Фотографии объекта:

|  |  |
| --- | --- |
| Z:\ОЦЕНКА\ФОНД ИМУЩЕСТВА Спб\2017\81-2017-Н (Фао-82)\фото\сжатые\DSC00526.JPG | Z:\ОЦЕНКА\ФОНД ИМУЩЕСТВА Спб\2017\81-2017-Н (Фао-82)\фото\сжатые\DSC00527.JPG |
| Фото 1 | Фото 2 |
| Вид улицы, на которой расположен объект оценки | Вид улицы, на которой расположен объект оценки |
| Z:\ОЦЕНКА\ФОНД ИМУЩЕСТВА Спб\2017\81-2017-Н (Фао-82)\фото\сжатые\DSC00517.JPG | Z:\ОЦЕНКА\ФОНД ИМУЩЕСТВА Спб\2017\81-2017-Н (Фао-82)\фото\сжатые\DSC00520.JPG |
| Фото 3 | Фото 4 |
| Ближайшее окружение объекта оценки | Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки со стороны улицы |
| Z:\ОЦЕНКА\ФОНД ИМУЩЕСТВА Спб\2017\81-2017-Н (Фао-82)\фото\сжатые\DSC00535.JPG | Z:\ОЦЕНКА\ФОНД ИМУЩЕСТВА Спб\2017\81-2017-Н (Фао-82)\фото\сжатые\DSC00530.JPG |
| Фото 5 | Фото 6 |
| Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки со стороны двора | Вид таблички с номером дома |
| Z:\ОЦЕНКА\ФОНД ИМУЩЕСТВА Спб\2017\81-2017-Н (Фао-82)\фото\сжатые\DSC00532.JPG | Z:\ОЦЕНКА\ФОНД ИМУЩЕСТВА Спб\2017\81-2017-Н (Фао-82)\фото\сжатые\DSC00538.JPG |
| Фото 7 | Фото 8 |
| Вид общего входа во двор жилого дома (с улицы) | Вид двора |
| Z:\ОЦЕНКА\ФОНД ИМУЩЕСТВА Спб\2017\81-2017-Н (Фао-82)\фото\сжатые\DSC00536.JPG | Z:\ОЦЕНКА\ФОНД ИМУЩЕСТВА Спб\2017\81-2017-Н (Фао-82)\фото\сжатые\DSC00543.JPG |
| Фото 9 | Фото 10 |
| Вид двора | Вид входа в объект оценки (со двора) |
| Z:\ОЦЕНКА\ФОНД ИМУЩЕСТВА Спб\2017\81-2017-Н (Фао-82)\фото\сжатые\DSC00545.JPG | Z:\ОЦЕНКА\ФОНД ИМУЩЕСТВА Спб\2017\81-2017-Н (Фао-82)\фото\сжатые\DSC00547.JPG |
| Фото 11 | Фото 12 |
| Вид окон объекта оценки (со двора) | Вид окон объекта оценки (со двора) |
| Z:\ОЦЕНКА\ФОНД ИМУЩЕСТВА Спб\2017\81-2017-Н (Фао-82)\фото\сжатые\DSC00555.JPG | Z:\ОЦЕНКА\ФОНД ИМУЩЕСТВА Спб\2017\81-2017-Н (Фао-82)\фото\сжатые\DSC00558.JPG |
| Фото 13 | Фото 14 |
| Вид части помещения № 1 | Вид части помещения № 1 |
| Z:\ОЦЕНКА\ФОНД ИМУЩЕСТВА Спб\2017\81-2017-Н (Фао-82)\фото\сжатые\DSC00560.JPG | Z:\ОЦЕНКА\ФОНД ИМУЩЕСТВА Спб\2017\81-2017-Н (Фао-82)\фото\сжатые\DSC00566.JPG |
| Фото 15 | Фото 16 |
| Вид части помещения № 1 | Вид части помещения № 1 |
| Z:\ОЦЕНКА\ФОНД ИМУЩЕСТВА Спб\2017\81-2017-Н (Фао-82)\фото\сжатые\DSC00578.JPG | Z:\ОЦЕНКА\ФОНД ИМУЩЕСТВА Спб\2017\81-2017-Н (Фао-82)\фото\сжатые\DSC00576.JPG |
| Фото 17 | Фото 18 |
| Вид части помещения № 1 | Вид части помещения № 1 |

* + 1. Акт осмотра помещения:



\* Акт осмотра подписывается только Оценщиком, в виду отсутствия регламента по обеспечению доступа в объект со стороны собственника в настоящий момент.

* 1. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта под офисную функцию:

1. Близость метро (ближайшая станция метрополитена «Площадь Александра Невского» находится на расстоянии 580 метров от объекта оценки);
2. Отличная доступность автомобильным и общественным транспортом;
3. Расположение на цокольном этаже;
4. Наличие отдельного входа со двора;
5. Планировка, подходящая для размещения офисного помещения (кабинетная);
6. Наличие полного инженерно-технического обеспечения.

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

* 1. Результаты проведения оценки:

|  |  |
| --- | --- |
| **Рыночная стоимость объекта оценки** | |
| Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.) | 2 500 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. | 47 709 |

1. https://ru.wikipedia.org/wiki [↑](#footnote-ref-1)