

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д.47/11, лит. А, пом. 11-Н

1. Данные об отчете.

- 1.1. Наименование оценщика: ООО «Центр оценки имущества»
- 1.2. Дата проведения оценки: 15.08.2017 г.
- 1.3. Дата составления отчета: 20.09.2017 г.
- 1.4. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1

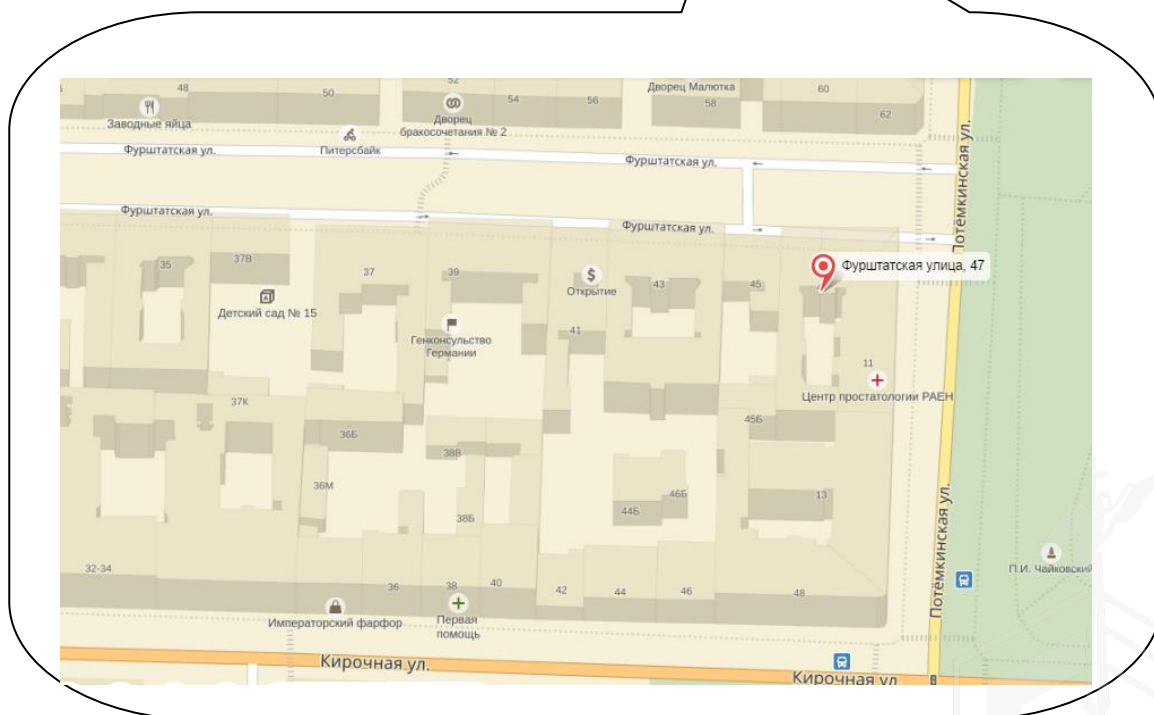
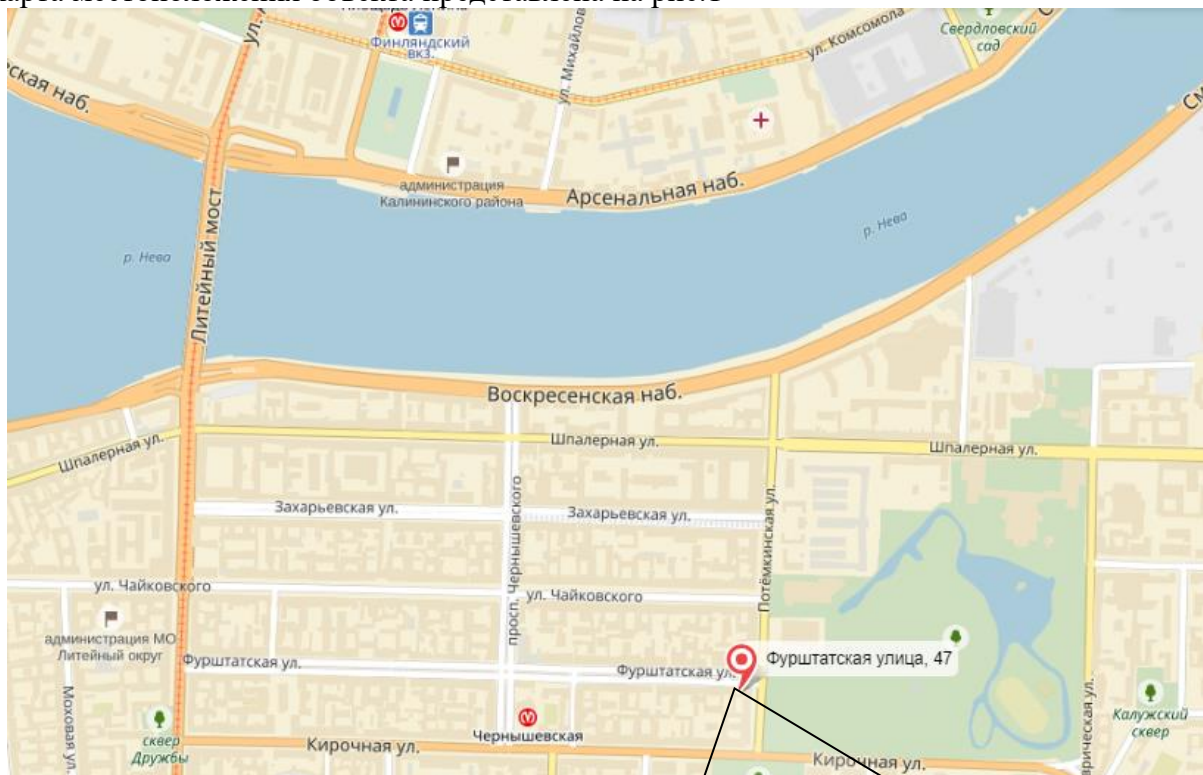


Рис. 1

2.2. Описание местоположения объекта

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение.

Согласно существующему административно-территориальному делению, оцениваемый объект находится на территории Центрального района Санкт-Петербурга (см. Рис. 2).

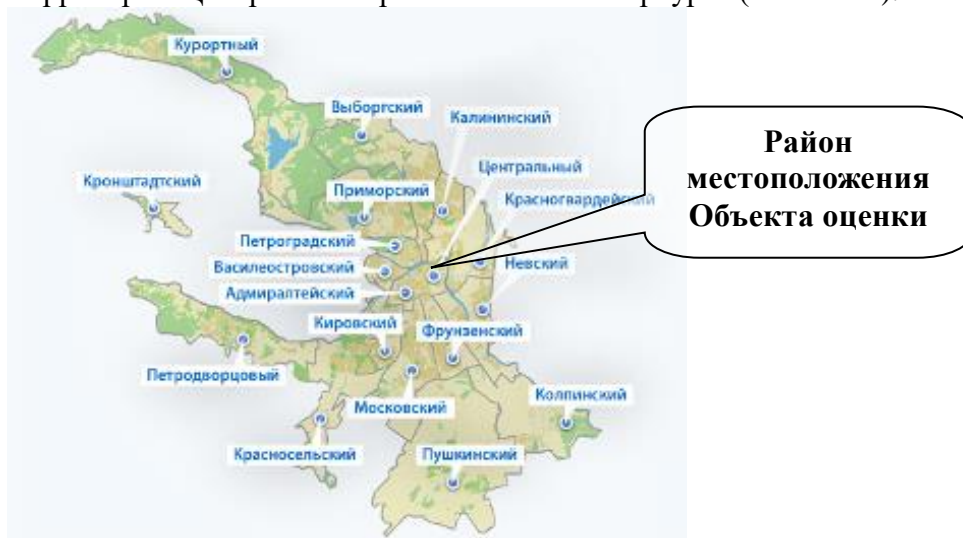


Рис. 2.

2.2.1. Краткое описание района

Центральный район - это «парадный Петербург», «исторический центр», где спрос после появления комфортной альтернативы на окраинах несколько снизился, но сохраняется вполне устойчивый, и совершенно не пригодные к жизни ветхие кварталы коммуналок.

2.2.2. Границы района

Центральный район расположен на левом берегу реки Невы и граничит со следующими 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.

Площадь района – 1,7 тысяч га. Население – около 300 тысяч человек.

2.2.3. Транспортное обеспечение

В районе есть девять станций метро, которые расположены друг от друга примерно на расстоянии 10–20 мин. ходьбы: «Невский проспект», «Гостиный двор», «Маяковская», «Площадь Восстания», «Площадь Александра Невского», «Достоевская», «Владимирская», «Лиговский проспект», «Чернышевская». Также в распоряжении обитателей – наземный транспорт (троллейбусы, автобусы, трамваи).

Основная проблема центра города – перегруженность автотранспортом: на главных магистралях района постоянно образуются пробки, не хватает парковочных мест. В часы пик автомобили стоят на Лиговском, Литейном проспектах, Садовой лице, Суворовском проспекте, Шпалерной улице. Традиционно машины скапливаются в зоне мостов через Неву. Решить проблему транспортной доступности района планируют с введением в эксплуатацию Орловского тоннеля и завершением реконструкции площади Восстания. Орловский тоннель соединит Центральный и Красногвардейский административные районы и поможет разгрузить Суворовский проспект.

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

Центральный район характеризуется развитой инженерной инфраструктурой. Район обеспечен электроснабжением, холодным и горячим водоснабжением, канализацией, отоплением.

2.2.5. Экология района

Перегруженность центра города транспортом плохо сказывается на экологии района. Сильно загазован воздух вдоль крупных магистралей: Литейного, Невского, Суворовского, Лиговского, Владимирского проспектов.

Зеленые насаждения занимают не более 20% в общей площади района. Здесь размещаются Летний, Михайловский и Таврический сады, а также несколько скверов.

Загрязнение почв очень неоднородное. «Весьма интенсивное» (максимальное по городу) – часть бывшего Смольнинского района, примыкающая к Неве.

Наиболее шумные магистрали: начало Литейного проспекта, Невский проспект и часть Суворовского, Лиговский, Владимирский, Староневский проспекты. Радиационная обстановка – средняя в пределах города.

2.2.6. Перспективы развития района

Существующие проекты по улучшению транспортной доступности Центрального района пока не полностью способны решить проблему перегруженности автотранспортом. Вполне вероятно, что в будущем будут приняты меры, ограничивающие движение автотранспорта в центре города.

Район постепенно превращается в место проживания бизнес-класса, однако, в центре еще немало территорий, требующих комплексной реконструкции.

2.2.7. Деление района на зоны (промышленная, жилая и пр.)

Жилищный фонд

Подавляющее большинство домов, расположенных в Центральном районе, относятся к старому фонду. Они представляют собой плотную сплошную застройку, с редкими вкраплениями сталинок (вдоль Суворовского проспекта, на улице Бонч-Бруевича, на Советских, Тверской, Новгородской, Шпалерной улицах) и хрущевок (улицы Профессора Ивашенцева и Салтыкова-Щедрина).

По качеству жилищный фонд Центрального района весьма неоднороден. Здесь немало как престижных домов, прошедших реконструкцию, капремонт, так и ветхих зданий, расположенных в глубине дворов. В структуре предложения жилья на вторичном рынке этого административного района большую часть занимают комнаты. Это связано с тем, что здесь находится большое количество многокомнатных коммунальных квартир, которые очень трудно расселять. Практически все дома Центрального района охраняются КГИОПом, что значительно затрудняет как реконструкцию, так и новое строительство в этой части города.

Спросом у покупателей пользуются небольшие двух- и трехкомнатные квартиры в домах с капремонтом. Дорого стоит и пользуется популярностью жилье, расположенное в Золотом треугольнике (территория, ограниченная Невой, Фонтанкой, Адмиралтейским проспектом и Гороховой улицей). Спрос значительно превышает предложение на квартиры с видом на Неву, Мойку, канал Грибоедова, а также на Таврический сад и Летний, скверы.

Коммерческая недвижимость

Центральный район занимает одно из первых мест в городе по количеству размещенных здесь торговых и офисных объектов. Здесь немало ресторанов, кафе, кинотеатров, развлекательных комплексов с соответствующей для центра ценовой политикой. В Центральном районе расположено множество отелей и мини-гостиниц. К наиболее крупным гостиницам центра относятся – «Гранд Отель Европа», «Астория», «Москва» и «Октябрьская».

Крупные торговые центры находятся, в основном, вдоль главных магистралей этой территории – Невского, Лиговского, Литейного, Владимирского, Загородного проспектов. Остальная часть Центрального района характеризуется небольшими специализированными магазинами, бутиками, предлагающими товары высокой ценовой категории.

К крупным торговым центрам – своего рода достопримечательностям Центрального района – относятся: Grand Palace на Итальянской улице, на Невском проспекте – «Большой Гостиный Двор», «Невский атриум», торгово-деловой комплекс «Невский, 38». На Владимирском проспекте расположены – торгово-офисный комплекс Regent Hall и «Владимирский Пассаж», Перинные ряды на Думской улице, торговый комплекс «Опера» на Казанской улице.

Также на территории района открыты еще нескольких крупных торговых центров. Это – «Стокманн» (Невский пр., 114) и многофункциональный комплекс «Галерея» на Лиговском пр., 38а.

В Центральном районе функционируют более 130 бизнес-центров, предлагающих аренду офисных площадей. Около 60% деловых центров можно отнести к разряду высококачественных офисных площадей классов «А» и «В». К наиболее крупным офисным комплексам района относятся: на Невском проспекте – «Атриум на Невском, 25», «Дом Зингера», на набережной реки Мойки – «Северная Столица», два бизнес-центра «Сенатор» – на улице Чайковского и 2-й Советской улице, Alia Tempora – на улице Маяковского, Regent Hall – на Владимирском проспекте, Europe House – на Артиллерийской улице, Owental History – на Социалистической улице.

Промышленные зоны

Центральный район не играет значительной роли в петербургской промышленности. Основная промзона района расположена в микрорайоне, ограниченном Московским вокзалом, Лиговским проспектом, ул. Миргородской, наб. Обводного канала, наб. р. Монастырки, также небольшая промышленная зона есть в квартале, ограниченном Синопской наб., ул. Моисеенко, Новгородской, пр. Бакунина.

2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки

Объект оценки расположен в Центральном районе, в квартале, ограниченном с востока – Потемкинская ул., с севера – ул. Фурштатская, с запада – Мелитопольский пер., с юга – ул. Кирочная. Ближайшее окружение составляют объекты жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки.

2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки



Фото здания

Тип здания	Капитальное
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Хорошее
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	5-6
Наличие подвала	Нет данных
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет данных
Инженерная обеспеченность	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.4. Описание встроенного помещения:

2.4.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:31:0001275:2750
Общая площадь, кв. м	77,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	цоколь
Состояние (по осмотру)	Удовлетворительное Полы: линолеум, плитка, состояние удовлетворительное

	<p>Стены: в части пом. №№5,6 обшиты гипсокартонном и окрашены (работы недоделаны), в части пом. №№1,2,3,4,7-окрашены</p> <p>Потолок – в части пом. №№5,6 подвесной потолок, в части пом. №№1,2,3,4,7 - своды оштукатурены и окрашены, имеются подтеки.</p> <p>Дверь входная – металлическая, в нормальном состоянии</p>
Окна (количество, размер, направленность и др)	2/подвальных/квадратных/во двор/закрыты металлическим листом/ имеется решетка
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	<p>Один отдельный вход со двора</p> 
Высота пол - потолок (по документам)	h = 2,49 м
Заглубление	-1,18 м
Инженерные коммуникации	Обеспечено электроснабжением, отоплением, водоснабжением и канализацией. Техническое состояние внутренних инженерных систем – рабочее.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	нет данных. в натуре не выделена

2.4.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т. ч. их текущее использование	<p>Окружение объекта оценки составляет жилая многоэтажная застройка, с включением объектов общественно-деловой застройки.</p> <p>Плотность застройки – высокая</p>
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	<p>Хорошее</p> <p>Сквер есть (Таврический сад).</p>
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная, на улице
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	<p>Транспортная доступность объекта оценки - хорошая.</p> <p>Ближайшая станция метро «Чернышевская» - расположена на расстоянии ≈ 380 м.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по ул. Потемкинская и ул. Кирочная общественными городскими маршрутами:</p> <p>– автобусы №№ 136,46, 105, 22; – маршрутное такси №№ К76, К90, К163, К167, К269, К389, К51.</p> <p>Расстояние от Объекта оценки до ближайшей остановки на ул. Потемкинская ≈ 100 м.</p> <p>Интенсивность движения транспорта в непосредственной близости от объекта оценки – высокая, пешеходных потоков высокая.</p>

	Ограничений на подъезд к оцениваемому объекту не выявлено
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Хорошее (первый, 1 отдельный вход)

2.4.3. Обременения, ограничения КГИОП, КГА

А) Договор аренды – помещение свободно от аренды.

Б) В Соответствии с Генеральным планом развития Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г., № 728-99 «О генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга», земельный участок расположен в пределах функциональной зоны «ЗЖД» – зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки, с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны. (рис. 3).

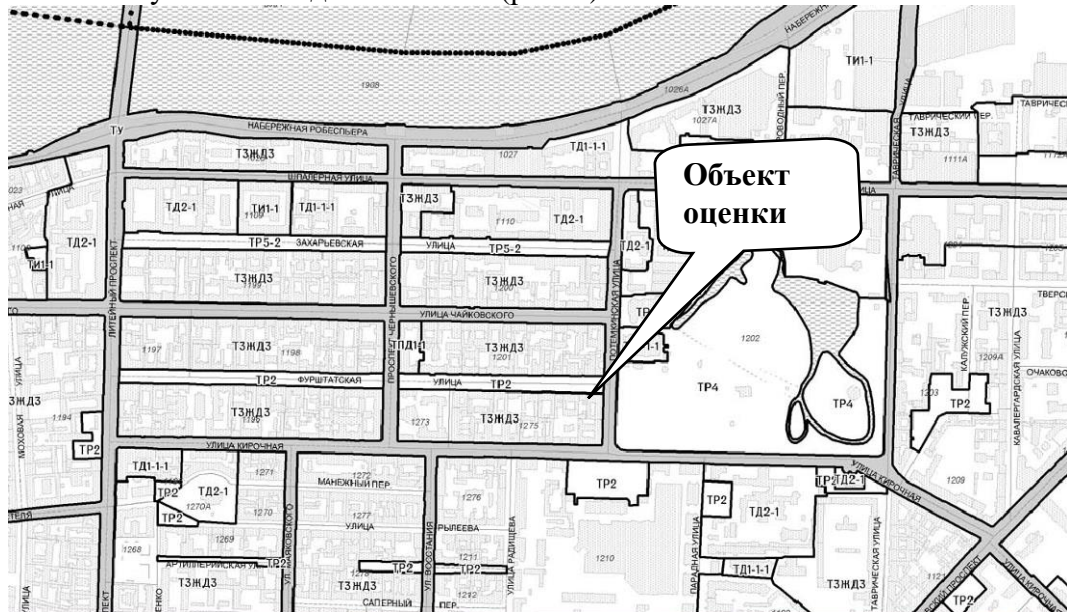


Рис. 3.

Согласно Справке КГИОП № 30-1026/5-С от 04.03.20145 г., объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д.47/11, лит. А, пом. 11-Н, 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 объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Охранная зона объектов культурного наследия (участок ОЗ-1-1).

Согласно Справке МЧС России № 4977-511 от 08.04.2014 г., объект недвижимости по адресу: г. Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д.47/11, лит. А, пом. 11-Н, объектом гражданской обороны не является.



2.4.4. Фотографии объекта







3. 	
Фото 1	Фото 2
Ближайшее окружение объекта оценки	Ближайшее окружение объекта оценки
	
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение объекта оценки	Вид арки во двор
	
Фото 5	Фото 6
Вид таблички с номером дома	Вид двора





Фото 7

Вид входа в объект оценки (отд/двор)



Фото 8

Вид окон объекта оценки (во двор)



Фото 9

Вид входа в объект оценки



Фото 10

Вид части помещения №5



Фото 11

Вид части помещения №5



Фото 12

Вид части помещения №5



Фото 13

Вид окна в части помещения №5



Фото 14

Вид окна в части помещения №5

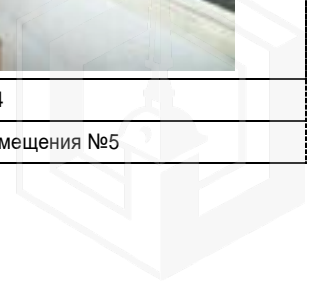




Фото 15

Вид части помещения №5



Фото 16

Вид части помещения №5



Фото 17

Вид части помещения №5



Фото 18

Вид на выход в части помещения №5



Фото 19

Вид окна в помещении №6



Фото 20

Вид части помещения №7



Фото 21

Вид части помещения №3,4



Фото 22

Вид части помещения №3,4





Фото 23

Вид части помещения №2



Фото 24

Вид части помещения №1



Фото 25

Вид части помещения №1



Фото 26

Вид части помещения №1



Фото 27

Вид части помещения №1



Фото 28

Вид части помещения №1



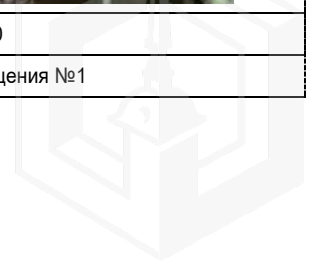
Фото 29

Вид части помещения №1



Фото 30

Вид части помещения №1



3.1.1. Акт осмотра помещений

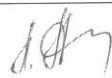
А К Т контрольного осмотра помещения от 15 августа 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Фурштатская ул., д.47/11, лит. А, пом. 11-Н

2. Данные по помещению:

	№ помещ. по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Налич. окон	Высота	Наличие удобств				Состояние ¹	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан		
1	11-Н	77,9	Цоколь	1 отд/двор	2/во двор	h=2,49 -h=1,18	+	+	+	+	Удовлетворительное	Не исполыз.

Примечания:

Представитель (Оценщик)		Представитель КУГИ (собственника объекта)	
Должность	Генеральный директор ООО «Центр оценки имущества»	Должность	
Ф. И. О.	Антипова Лилия Викторовна	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	

¹Проставляется согласно Перечню состояний помещения (Приложение к «Акту контрольного осмотра помещения»)



3.2. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как условно свободного:

Объект оценки является встроенным помещением. В связи с этим, рассмотрение вариантов использования доли земельного участка, относящегося к объекту оценки, как незастроенного не имеет смысла. Таким образом, наилучшим вариантом использования доли земельного участка признается его текущее использование.

Анализ участка как застроенного:

Учитывая физические и технические характеристики оцениваемого помещения и его местоположение, Оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является его использование в качестве офисного.

3.3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, руб.	3 000 000
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м площади помещения, руб.	38 511

