

# Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенных помещений по адресу: ул. Коли Томчака, д.10, лит. А, пом. 4-Н, 5-Н

## 1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 01 сентября 2017 г.;
- 1.2. Дата составления отчета: 07 сентября 2017 г.;
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

## 2. Описание объектов оценки:

- 2.1. Описание местоположения объектов



Здание, в котором  
расположены Объекты оценки

### 2.1.1. Краткое описание Московского района;

Московский район расположен на юго-западе Петербурга. Общая площадь – 7107 га. Территория ограничена Обводным каналом, Балтийской и Витебской линиями Октябрьской железной дороги. Московский район соседствует с Кировским, Фрунзенским, Пушкинским, Красносельским районами, а также с Ломоносовским районом Ленинградской области.

Транспортную доступность района, по сравнению с другими административными зонами города, можно охарактеризовать как удовлетворительную. На территории Московского района шесть станций метрополитена: «Фрунзенская», «Московские Ворота», «Электросила», «Парк Победы», «Московская» и «Звездная»; а также семь железнодорожных станций: Броневая, Ленинский проспект, Предпортовая, Аэропорт (направление с Балтийского вокзала), Воздухоплавательный парк, Проспект Славы, Купчино (направление с Витебского вокзала).

Московский район относится к промышленно развитым частям города. На его территории размещены две крупные промышленные зоны: на севере – около Московских ворот, и на юге – в районе ж/д станции Предпортовая.

Большая часть промышленных предприятий специализируется на машиностроении и пищевой промышленности. Среди крупных машиностроительных предприятий – ОАО «Электросила» (концерн «Силовые машины»), ЗАО «Вагонмаш», заводы Холдинговой компании «Ленинец», ОАО «Автоарматура», ОАО «Механический завод» и др.

Пищевая промышленность представлена заводами и фабриками, возникшими еще в советское время: ОАО «Масложировой комбинат Санкт-Петербурга», ЗАО «Хлебный

дом», ОАО «1-я Петербургская макаронная фабрика» и др. Помимо них в районе немало новых промпредприятий, появившихся в последние годы, – ЗАО «Талосто», ООО «Дарья». На территории района построены и введены в эксплуатацию завод Coca-Cola, предприятия «Gillette», дочерний филиал шведской фирмы по производству автобусов «Скания», построен ряд автосалонов с сервисными станциями: «Ягуар», «Форд», «Вольво», «Ниссан», «Тойота-Лексус».

По данным администрации, сегодня в Московском районе функционирует более 1 300 стационарных предприятий торговли. По обеспеченности торговыми площадями район занимает одно из первых мест в городе.

Активно развивается автосервис. Сегодня здесь действует около 29 АЗС, не считая крупных автомобильных сервисных комплексов по продаже и обслуживанию автомобилей различных марок, а также многочисленных мелких и средних предприятий по обслуживанию легкового транспорта.

Территорию активно осваивают крупные торговые сети. Московский район находится на втором месте в Петербурге по объему предложения качественных торговых площадей. По данным компании BescarCommercialPropertySPb, в районе 21 торговый центр общей площадью 373,2 тыс. кв. м. Среди этих комплексов – ТЦ «Балканский» (собственник – холдинг «Адамант»), ТК «Питер» (Коммерческий центр «Питер»), ТРК «Пулково III» (Ассоциация «Арго»), ТРЦ «Радуга» (VinciConstructionGrandsProjets), ТЦ «Масштаб» («СВП-Инвест»).

Остальной объем предложения приходится, в основном, на строительные и продовольственные гипермаркеты, такие как «Максидом», «Лента», «Карусель». Каждый из этих брендов имеет по два гипермаркета в районе. Торговая сеть «О`Кей» владеет тремя крупными магазинами. По одному объекту – у «К-Раута», Castorama, MetroCash&Carry.

В Московском районе ощущается дефицит качественных бизнес-центров.

Стратегическим планом Петербурга предусматривается комплексное развитие международного аэропорта Пулково, включающее строительство пассажирского терминала, новых причалов для самолетов, новой диспетчерской башни, многоярусного паркинга для автомобилей, офисного здания авиакомпании, гостиницы для транзитных пассажиров и экипажей.

Зоной особой деловой активности и инвестиционных вложений в ближайшие годы будет нежилая территория, прилегающая к аэропорту Пулково. Компании, купившие земельные участки, планируют разместить здесь объекты различного назначения. Здесь уже построены гипермаркет «Лента», автоцентр «Пулково», салон по продаже автомобилей «Тойота» и «Лексус», торговый комплекс «Масштаб». Продолжается строительство многофункционального комплекса ООО «Невский проект», включающего в себя деловой центр, салон по продаже и станцию по заправке и обслуживанию легковых автомобилей, автосалона «Адамс-Моторс», ООО «Мега-Декор» – торгово-делового центра с паркингом и АЗС.

На противоположной стороне Пулковского шоссе в 2006 году завершено строительство высокотехнологичного предприятия – завода по производству водки «Русский стандарт».

В промышленной зоне в районе Предпортовой улицы планируется реализовать несколько крупных проектов по строительству логистических центров. В скором времени здесь будет завершено строительство первой очереди южного участка Западного скоростного диаметра и второй очереди кольцевой автомобильной дороги вокруг Петербурга на участке от автомобильной дороги «Россия» (Пулковское шоссе) до автомобильной дороги «Нарва» (Таллинское шоссе).

#### 2.1.2. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.

Уровень развитости социально-бытовой инфраструктуры в пределах локального окружения Объекта оценки характеризуется как средний. Локальное окружение характеризуется, в большей степени, наличием объектов производственно-складского назначения.

2.2. Описание здания, в котором расположены объекты оценки



Фото здания

Тип здания	капитальное
Материал	кирпичный
Состояние по осмотру	неудовлетворительное
Год постройки	до 1917
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	5
Наличие подвала	нет данных
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет данных
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенных помещений:

2.3.1. Общие характеристики помещений:

**Описание помещения 4-Н**

Вид объекта	встроенное помещение
Кадастровый номер объекта	78:14:0753002:1142
Общая площадь, кв. м	63,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	цокольный
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	4, стандартные, прямоугольные, вид из окон - во двор
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	1 общий с улицы, 1 общий со двора
Высота пол - потолок (по документам)	3 м
Заглубление	нет данных
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение (имеется возможность к подключению за счет воссоздания внутренних санитарно-технических и электротехнических устройств)
Текущее использование Доля земельного участка, относящегося к объекту	Не используется В натуре не выделена

**Описание помещения 5-Н**

Вид объекта	встроенное помещение
Кадастровый номер объекта	78:14:0753002:1143
Общая площадь, кв. м	72,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	первый
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	5, стандартные, прямоугольные, вид из окон - на улицу
Вход (Отдельный/общий с	1 общий со двора

жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др.). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	
Высота пол - потолок (по документам)	3 м
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение (имеется возможность к подключению за счет воссоздания внутренних санитарно-технических и электротехнических устройств)
Текущее использование Доля земельного участка, относящегося к объекту	Не используется В натуре не выделена

### 2.3.2. Описание локального окружения;

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	соседствующие помещения не используются
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	скверы, детские площадки отсутствуют
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	парковка возможна внутри дворовой территории и на улице
Транспортная доступность( удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Подъезд к объектам осуществляется со стороны ул. Коли Томчака. Ближайшие маршруты общественного транспорта проходят вдоль Московского проспекта. Ближайшая станция метро («Московские ворота») расположена на расстоянии ~ 500 м от Объектов оценки
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Условия погрузочно-разгрузочных работ определяются степенью загруженности внутри дворовой территории

### 2.3.3. Обременения объекта.

#### А) Основные условия договора аренды:

- Объект оценки не обременен договором аренды

#### Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты.

- Здание, в котором расположены Объекты оценки не принадлежит к числу объектов культурного наследия и расположено за пределами зон охраны объектов культурного наследия; помещения 4-Н,5-Н объектами гражданской обороны не являются.

### 2.4.4. Фотографии здания и объектов оценки

	
Фото 1	Фото 2
Вид здания с улицы	Вид таблички с милицейским адресом



Фото 3

Вид здания с улицы (красным отмечен вход с ул)



Фото 4

Вид здания со двора



Фото 5

Дворовая территория



Фото 6

Вид входа (слева) со двора



Фото 7

Помещения общего пользования

Фотографии помещения (5-Н)



Фото 8

Помещение 5-н



Фото 9

Помещение 5-н



Фотографии помещения (4-Н)

	
Фото 10	Фото 11
Помещение 4-н	Помещение 4-н

2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта  
Наиболее эффективным использованием Объектов оценки является использование в качестве склада.

2.5. Результаты проведения оценки.

<b>Рыночная стоимость объектов оценки</b>	
Рыночная стоимость объектов оценки, (руб.)	3 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объектов оценки, руб.	22 075

