

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу:

г. Санкт-Петербург, ул. Черныховского, дом 11, литера А, помещение 3-Н

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки – 04 июля 2016 года.
- 1.2. Дата составления отчета – 28 июля 2016 года.
- 1.3. Оцениваемые права - Право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения объекта

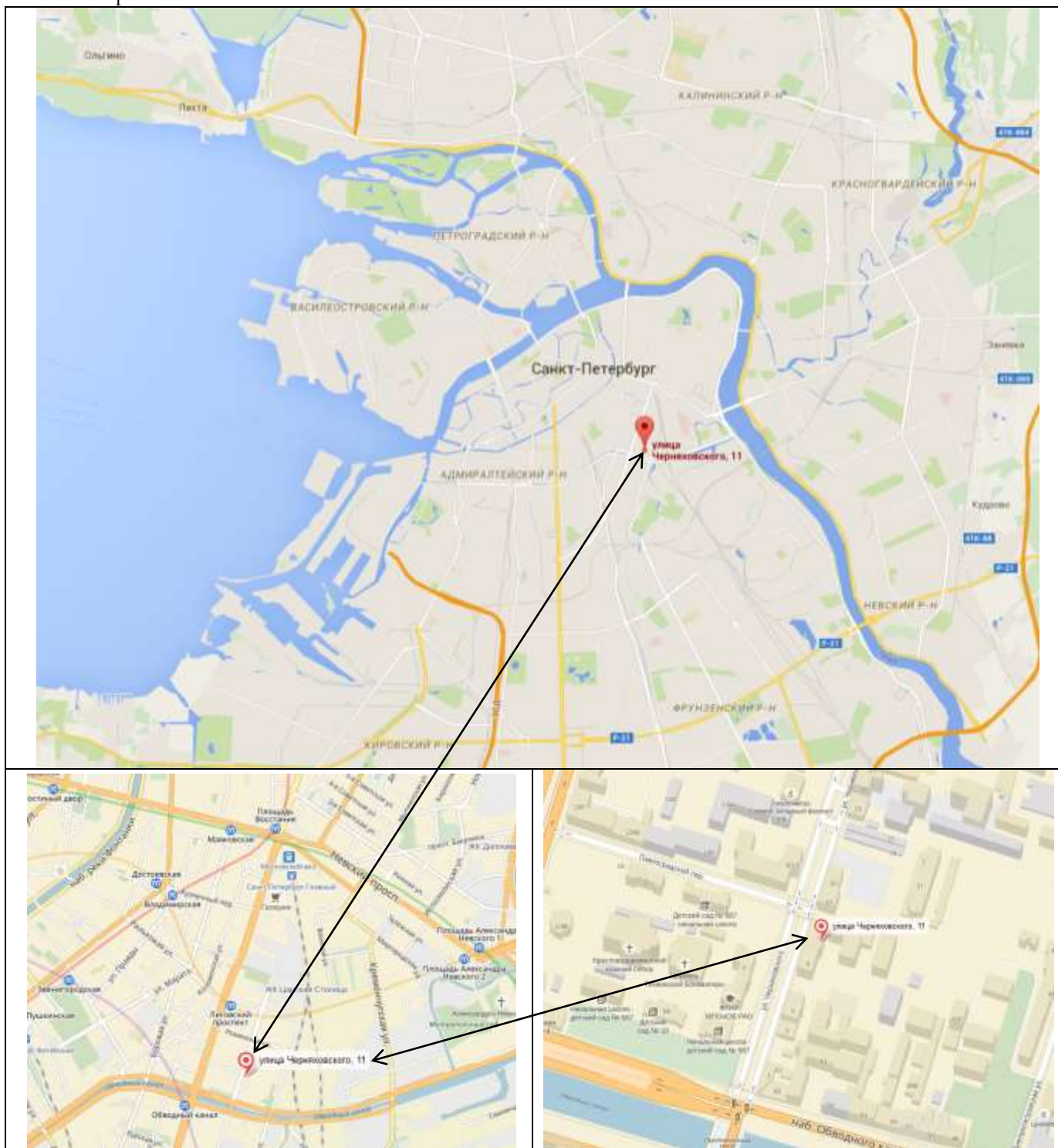


Рис. 1 Карта-схема расположения района и карта местоположения Объекта оценки

- 2.2. Описание местоположения объекта

2.2.1. Краткое описание района

Согласно административно-территориальному делению, Объект оценки расположен в Центральном районе Санкт-Петербурга. Центральный район относится к четырем центральным районам города. Кроме него к ним относятся: Василеостровский, Адмиралтейский и Петроградский районы. Район является своего рода заповедником, в котором представлены все виды градостроительных образований от основания Петербурга до современной застройки. Центральный район Санкт-Петербурга – исторически сложившийся центр города, большая часть которого входит

в городскую охранную зону как памятник архитектуры и истории, где новое строительство и развитие промышленных предприятий ограничено или запрещено.

Площадь района – 1,7 тысяч га (1,2% общегородской площади).

Численность жителей района – около 300 тыс.чел. По плотности населения Центральный район занимает первое место в городе.

2.2.2. Границы района

Центральный район граничит с районами: Василеостровским, Петроградским, Выборгским, Калининским и Красногвардейским - по оси реки Невы;

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.

2.2.3. Транспортное обеспечение

Уровень обеспеченности транспортом в районе благоприятный для пешеходов. Несколько станции метро, которые расположены друг от друга примерно на расстоянии 10-20 мин ходьбы:

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

Район представлен всеми видами наземного общественного транспорта: автобусы, троллейбусы, трамваи и маршрутные такси. Протяженность всех улиц и проездов – 136 км.

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 подходят 16 улиц. К основным транспортным магистралям относится, также, и Суворовский проспект.

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 улице, 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. Реконструкция площади Восстания предполагает строительство подземного перехода и паркинга.

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

По степени инженерной обеспеченности район можно оценить как хорошо обеспеченный. Он характеризуется наличием таких важнейших объектов инженерной инфраструктуры как водоснабжение, канализация, газоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение.

Важной составляющей социально-экономического развития района является работа по ремонту, замене и реконструкции инженерных сетей энергоснабжающих организаций. Несмотря на проводимую работу по капитальному ремонту и текущему ремонту, изношенность тепловых сетей в районе остается еще высокой.

2.2.5. 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. Радиационная обстановка – средняя в пределах города. Загрязнение атмосферного воздуха почти однородно во всем районе: более 3-х ПДК.

2.2.6. Перспективы развития района

Центральный район — центральный исторический район Санкт-Петербурга — сегодня переживает один из самых динамических периодов развития. На его территории высокими темпами идет реализация серии крупных общегородских проектов. Обновление затрагивает самые разные сферы экономики и городского хозяйства: строительство, торговлю, инвестиции, расселение ветхого жилого фонда, развитие транспортной сети.

Улучшению инвестиционного климата района способствуют:

- активная позиция администрации в части обеспечения режима максимального благоприятствования добросовестным и активным инвесторам;
- реализуемые и намеченные к реализации проекты развития транспортных магистралей;
- вложение бюджетных средств в пилотные городские проекты, которые являются катализатором для развития прилегающих территорий уже силами инвесторов;
- появление крупных отечественных инвесторов.

В результате в Центральном районе созданы, строятся и проектируются крупные торгово-деловые и культурно-развлекательные зоны, формируются благоустроенные пешеходные пространства, созданы предпосылки для реализации крупных транспортных проектов.

Центральный район является все более интересной для инвесторов зоной, но пока не решаются проблемы с расселением многочисленных аварийных домов. С точки зрения расположения все они выгодны, но с расселением жильцов у инвесторов возникают большие проблемы. Практически все квартиры в жилой части — коммунальные, густонаселенные.

В законодательстве вопрос расселения практически не проработан, поэтому у жителей повышенные требования. Еще больше проблем возникает с собственниками квартир и встроенных нежилых помещений. Поэтому инвесторы неохотно берутся за такие проекты.

Центральный район — один из наиболее интересных с точки зрения реализации проектов, связанных с развитием общественно-деловых зон. Большая часть Центрального района считается престижной как для размещения коммерческой функции (в основном — гостиничной, офисной и торговой), так и для проживания. Новое строительство и развитие промышленных предприятий в районе существенно ограничено или запрещено.

2.2.7. Деление района на зоны

Историческая зона

Центральный район известен своими памятниками истории и культуры далеко за пределами России. Практически вся территория района вошла в охранную зону Петербурга.

Центральный район уникален по концентрации памятников, состоящих под государственной охраной: на его территории свыше 440 памятников архитектуры и градостроительства, 20 памятников монументального искусства, свыше 100 памятников истории, а также ряд памятников садово-паркового искусства (Летний, Михайловский, Таврический сады). Комплекс кладбищ Александро-Невской лавры является некрополем общенационального значения. В Центральном районе 28 музеев, в числе которых всемирно известные Государственный Эрмитаж, Русский музей; 37 театров и концертных залов, 34 библиотеки, 12 вузов и других объектов.

Жилая зона

Центральный район — один из районов, которые составляют исторический город. Он почти весь застроен до 1917 года, в районе Советских улиц попадаются редкие сталинки, на Кирочной — не менее редкие хрущевки. По качеству жилищный фонд Центрального района неоднороден: от полуразвалившихся зданий-памятников до нового элитного клубного жилья. Район исторически считается престижным.

Что касается перспектив жилищного фонда, то они здесь (как и во всех центральных районах города) связаны с реконструкцией исторических зданий и городской программой по расселению коммунальных квартир.

Коммерческая зона

Центральный район — исторически сложившийся административный, деловой и торговый центр Санкт-Петербурга. Здесь расположены Администрация СПб и Правительство Ленинградской области, ГУВД и УФСБ по Санкт-Петербургу и Ленинградской области, многочисленные консульства, органы федеральной и городской власти.

В Центральном районе несколько тысяч предприятий торговли и сферы услуг, в т. ч. крупные торговые центры: универмаги «Гостиный Двор», «Пассаж», «ДЛТ», «Апраксин Двор», Мальцевский и Кузнечный рынки.

Центральный район густо насыщен офисными и торговыми центрами, расположенными, как правило, вдоль проспектов. И практически все первые этажи остальных улиц и переулков района также заняты магазинами, кафе и т.д. Большинство бизнес-центров района относится к классу «А» и

«В». Множество коммерческих объектов возникнет в Центральном районе в процессе реконструкции старых зданий (например, комплекса домов Апраксина двора).

Промышленная зона

Центральный район не играет значительной роли в петербургской промышленности. Тем не менее некоторые промышленные предприятия района являются ведущими в своей отрасли. Большая часть территории Центрального района входит в городскую охранную зону, строительство новых промышленных предприятий в ней запрещено.

2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки

Согласно закону Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» от 21.12.2005 г. жилой дом, в котором расположен Объект оценки, находится в зоне среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

Ближайшее окружение Объекта оценки – общественно-деловая зона, зона рекреационной назначения, зона улично-дорожной сети города.

Здание, в котором расположен Объект оценки, находится в южной части Центрального района, в квартале, ограниченном:

- ✗ с запада – ул. Чернышевского;
- ✗ с севера – Роменской ул.;
- ✗ с востока – Днепропетровской ул.;
- ✗ с юга – наб. Обводного канала.

В микрорайоне, в котором расположен Объект оценки, расположены такие объекты как: УФМС, Институт педагогического образования и образования взрослых, Гипрониигаз Северо-Западный филиал, церковь Петра Митрополита, Крестовоздвиженский казачий собор, церковь Тихвинской Богородицы, психиатрическая больница № 4, несколько детских садов и школ, отделения банков, продуктовые магазины, заведения общественного питания и др.

2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки



Общий вид дома

Тип здания	Жилой дом – «Старый фонд» (1901 г.п.)
Материал	Кирпичный
Состояние по осмотру	Нормальное
Год последнего капитального ремонта	Частичный ремонт: - в 2011 г. – ремонт или замена систем отопления; - в 2012 г. – ремонт или замена системы электроснабжения
Этажность	Пятиэтажное
Наличие подвала	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Чердак
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация

2.4. Описание встроенного помещения:

2.4.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Нежилое
Кадастровый номер объекта	78:31:0001525:2970
Общая площадь, кв. м	53,1

Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный
Состояние (по осмотру)	Отделка пола: - кафель (трещины, стертости, сколы); - линолеум (стертости). Отделка стен: - стеновые панели (грязь, царапины); - кафель (массовое отпадение, загрязнения, сколы). Отделка потолка: - потолочные панели (провисание, желтизна, загрязнения). Общее состояние помещения можно охарактеризовать как «нормальное»
Окна	5 квадратных окон. Все окна ориентированы во двор.
Вход	1 общий с жилыми помещениями. Вход осуществляется со двора
Высота пол - потолок (по документам), м	2,70
Заглубление, м	1,15
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Объект оценки в настоящее время используется в качестве помещения жилого назначения
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

2.4.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и коммерческие помещения. На цокольном этаже и первом этаже расположены коммерческие помещения торгово-сервисного назначения. На средних и верхних этажах в основном жилые помещения
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Здание расположения Объекта оценки расположено на первой линии Черняховской улицы. Ближайшие улицы заасфальтированы, возле домов установлены мусорные баки, освещение – уличные фонари
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	В окружении дома, в котором расположен Объект оценки, не имеется отдельной организованной зоны для парковки автомобилей, в связи с этим парковка производится на свободной площади прилегающих улиц, а также во дворе дома
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Ближайшая станция метрополитена «Обводный канал» расположена на расстоянии ~ 450 м от Объекта оценки. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на расстоянии ~ 310 м на наб. Обводного канала, по указанной улице организованы маршруты следующих видов транспорта: - автобусы №№ 5М, 5МБ, 74, 76; - маршрутки №№ К124 Таким образом, транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом характеризуется как отличная
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Хорошие

2.4.3. Обременения объекта

А) Обременение договором аренды – нет.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Согласно справке КГИОП № 30-229-С от 23.01.2014 объект по адресу: 191024, г. Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 11, литера А 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: **Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ 2-1).**

В соответствии со справкой ГУИОН № 50/8960 от 17.03.2016, сведения о наличии в помещении З-Н по адресу г. Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 11, литера А оборудования, а также частей помещения обслуживающих более одного помещения многоквартирного дома отсутствуют.

В соответствии с письмом комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 9291-13 от 05.02.2016, территория объекта,

расположенная по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 11, литера А, не входит в границы существующих и планируемых к организации ООПТ.

Согласно письму МЧС России № 4974-5-1-1 от 08.04.2014, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Черняховского, дом 11, литера А, пом. 3-Н, не является объектом гражданской обороны.

2.4.4. Фотографии объекта

- Внешний вид объекта

	
Фото 1	Фото 2
Вид на ул. Черняховского	Вид на ул. Черняховского
	
Фото 3	Фото 4
Фасад здания размещения Объекта оценки	Табличка с номером дома на фасаде здания
	
Фото 5	Фото 6
Проход к Объекту оценки через арку в здании размещения Объекта оценки	Дворовая территория Объекта оценки





Фото 7

Вход в здание размещения Объекта оценки



Фото 8

Вход в здание размещения Объекта оценки

• Внутренний вид объекта



Фото 9

Состояние подьезда Объекта оценки



Фото 10

Состояние подьезда Объекта оценки



Фото 11

Входная дверь Объекта оценки, вид снаружи



Фото 12

Входная дверь Объекта оценки, вид изнутри, ч.
п. 3



Фото 13
Ч. п. 3

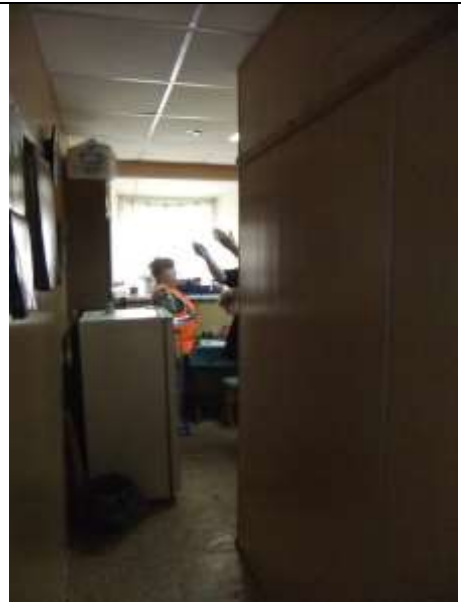


Фото 14
Ч. п. 3



Фото 15
Ч. п. 3



Фото 16
Ч. п. 4



Фото 17



Фото 18



Ч. п. 4



Фото 19

Ч. п. 3

Ч. п. 3



Фото 20

Ч. п. 2

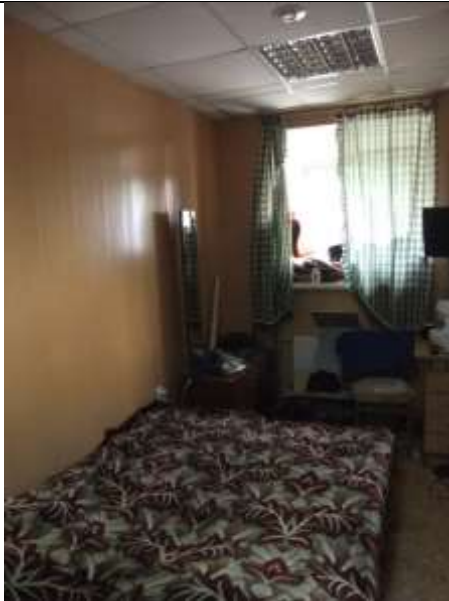


Фото 21

Ч. п. 2



Фото 22

Ч. п. 1



Фото 23

Ч. п. 1



2.4.5. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещений от «ФФ» июля 2016 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, ул. Чернышевского, дом 11, литера А, помещение 3-Н

2. Данные по помещению:

№	№ помещения по техническому плану	Площадь по тех. плану, кв.м.	Занимаемая этаж	Тип ввода	Наличие окон	Высота	Наличие удобств				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	3-Н	53,1	Цокольный	1 / общий с другим помещением / с двора	5/подручные/водосток	h = 2,70 h _н = 1,15	+	+	+	+	Нормальное	Жилое

Отделка пола:

- кафель (трещины, стертости, сколы);
- линолеум (стертости).

Отделка стен:

- стеновые панели (грязь, царапины);
- кафель (массовое отпадение, загрязнения, сколы).

Отделка потолка:

- потолочные панели (провисание, желтизна, загрязнения).

Общее состояние помещения можно охарактеризовать как «нормальное».

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Ильин А. Н.
Подпись	

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

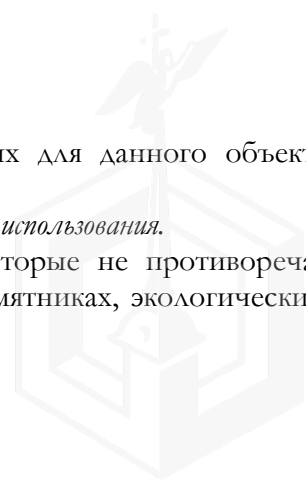
При проведении анализа учитывалось типичное использование аналогичных нежилых помещений в ближайшем окружении, а именно - офисное, торговое и производственно-складское. Опираясь на анализ наиболее типичного использования зданий и помещений, расположенных в рассматриваемой части города, а также исходя из технических особенностей Объекта оценки, Оценщик решил рассмотреть в ходе анализа наиболее эффективного использования Объекта следующие виды использования:

- ✓ офисное;
- ✓ торговое;
- ✓ производственно-складское.

Физическая осуществимость - рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.

Для Объекта оценки физически возможен любой из трех рассматриваемых вариантов использования.

Правомочность - рассмотрение законных способов использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, экологическим нормативам законодательства.



Объект оценки расположен на цокольном этаже (с заглублением 1,15 м) жилого дома, поэтому вариант использования в качестве производственного не рассматривался, как не соответствующий критерию законодательной допустимости (согласно СП 54.13330.2011).

Оценщику не были предоставлены сведения о запретах или ограничениях на использование Объекта оценки под какие-либо другие нежилые функции. На этом основании было принято решение о соответствии критерию юридической допустимости любого из оставшихся для рассмотрения видов использования, а именно, офисного, торгового и складского.

Финансовая оправданность - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

Объект оценки располагает помещениями, которые по своим характеристикам могут быть использованы под торговую, офисную и складскую функцию. В связи с имеющимся коммерческим потенциалом Объекта у Оценщика нет оснований ставить под сомнение возможность получения дохода от бизнеса, размещенного в оцениваемом помещении.

Следовательно, варианты использования Объекта под торговлю, офис или склад являются финансово оправданными.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант использования) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

На этапе максимальной эффективности (оптимального варианта использования) Оценщиком принято решение провести качественный анализ возможных функций использования объекта оценки. Это обусловлено имеющимися закономерностями рынка недвижимости, касающимися уровня цен на различных секторах рынка. Так, средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен на офисы, который, в свою очередь, значительно выше уровня цен на складские объекты.

При анализе оптимального варианта использования Оценщик провел качественный анализ возможных функций использования Объекта, удовлетворяющих требованиям физической допустимости, правомочности и финансовой оправданности:

Функция использования	Факторы, положительно влияющие на потенциал оцениваемого объекта	Факторы, отрицательно влияющие на потенциал оцениваемого объекта
торговая	<ul style="list-style-type: none"> – престижность местоположения; – наличие условий для погрузо-разгрузочных работ 	<ul style="list-style-type: none"> – отсутствие витринных окон или окон, выходящих на улицу; – отсутствие отдельного входа с улицы; – планировка, не позволяющая выделить торговую зону; – состояние внутренней отделки помещений не соответствует требованиям, предъявляемым к торговым объектам на современном рынке коммерческой недвижимости; – отсутствие организованной парковки
офисная	<ul style="list-style-type: none"> – престижность местоположения; – удобная планировка объекта для размещения офиса; – расположение на цокольном этаже; – хорошая транспортная доступность; – хорошая обеспеченность общественным транспортом 	<ul style="list-style-type: none"> – отсутствие организованной парковки
складская	<ul style="list-style-type: none"> – достаточные условия для подъезда и маневрирования среднегабаритного грузового автотранспорта; – хорошая транспортная доступность 	<ul style="list-style-type: none"> – расположение в жилом доме; – неудобная планировка для размещения складского объекта; – отсутствие специального оборудования для проведения погрузо-разгрузочных работ; – ограниченные условия для подъезда крупногабаритного грузового автотранспорта; – отсутствие организованной парковки

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение и технические характеристики Объекта, а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование помещений объекта под офисную функцию.

Вывод: Наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является использование под офисную функцию в текущем состоянии.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб)	3 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб	56 497

