

## Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, Кима пр., д. 13, лит А, пом. 1-Н

### 1. Данные об отчете

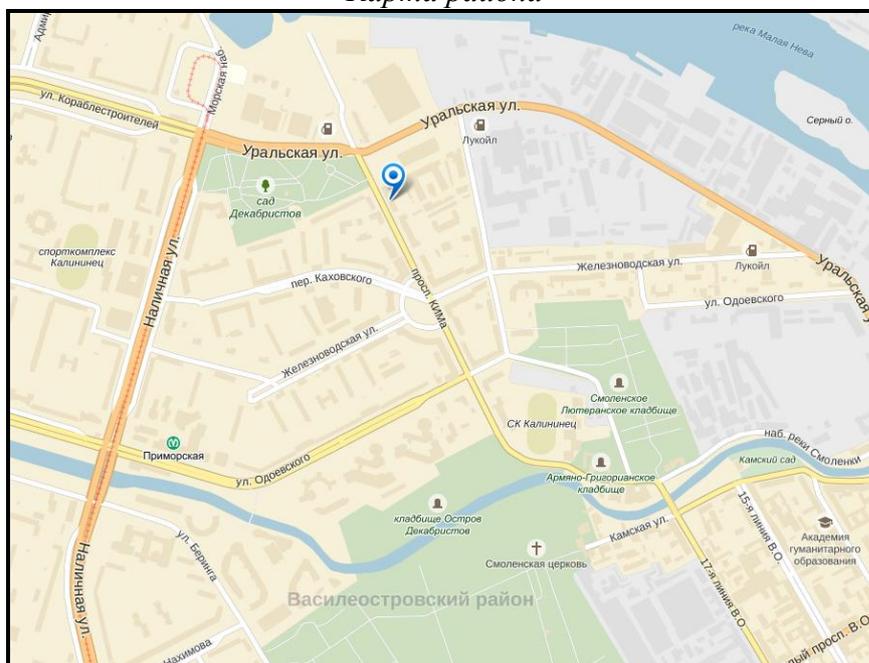
- 1.1. Дата проведения оценки: 15 сентября 2016 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 27 сентября 2016 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности

### 2. Описание объекта оценки

- 2.1. Карта местоположения объекта



*Карта района*



*Карта местоположения объекта*

- 2.2. Описание местоположения объекта

- 2.2.1. Краткое описание района: Основное достоинство и одновременно недостаток Василеостровского района – его островное расположение. Близость территории к центру города делает ее престижной как для проживания, так и для ведения бизнеса. Недостаток расположения - слабая связь с остальной частью Петербурга. Площадь района – 19,8 кв. км. Численность населения – около 193 тысяч человек. Общая протяженность улиц – 90 км. Площадь дорожного покрытия 198 га.

- 2.2.2. Границы района: Сухопутных границ не имеет. Граница Василеостровского района с Петроградским районом проходит по оси реки Малая Нева. Граница Василеостровского района с Центральным и Адмиралтейским районами проходит по оси реки Большая Нева. С Центральным районом связан Дворцовым мостом, с Адмиралтейским – Благовещенским, с Петроградским районом – Биржевым и Тучковым мостами.
- 2.2.3. Транспортное обеспечение: Район с городом связан фактически в одной точке: через Дворцовый мост. Станции метро: «Василеостровская», «Приморская». Основные транспортные магистрали: в исторической части района: Большой, Средний и Малый проспекты; в районе новостроек: проспект КИМа, улица Нахимова, улица Железноводская, Шкиперский проток. На территории района находится морской пассажирский вокзал
- 2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой: Район обеспечен всеми типовыми инженерными коммуникациями: электро-; водо-; газоснабжение; отопление; канализация; телефон.
- 2.2.5. Экология района: Загрязненность атмосферного воздуха по району неравномерна. Предприятия дают 11,6% от 475 общегородских тонн ксилола. Концентрация NO<sub>2</sub> в районе превышает норму в 2-3 раза. Наиболее чистый воздух на Васильевском острове – в западном и северо-западном секторах (обращенных к Финскому заливу). Загрязнение почв – интенсивное и весьма интенсивное. По некоторым показателям превышение ПДК в 30 раз и более. С точки зрения радиационной обстановки, фон находится в пределах нормы, в северных и восточных секторах острова – на пределе допустимого – 12мкР/ч (норма составляет 8-9, максимум – 13 мкР/ч) за исключением «пятен» в районе Шкиперского протока и Галерной гавани. Климатические условия для постоянного проживания не самые благоприятные. Частые наводнения, постоянные ветры, повышенная влажность составляют постоянную угрозу для здоровья. Общая экологическая обстановка на Васильевском острове хуже, чем допустимо по санитарно-гигиеническим нормам.
- 2.2.6. Перспективы развития района: Основные перспективы развития района связывают с реализацией двух крупных проектов: строительством Западного скоростного диаметра (ЗСД) и Морского пассажирского терминала. Строительство диаметра, который пройдет по западной оконечности Васильевского острова, значительно улучшит транспортную доступность района, разгрузит центр Васильевского острова, уменьшит количество пробок. Но это дальняя перспектива. Центральный участок ЗСД, который проходит через Васильевский остров, является самым сложным, так как включает в себя наибольшее количество искусственных сооружений. Строительство должно завершиться до 2015 года. В соответствии с программой «Сохранение и развитие исторического центра» должны быть проведены работы по капитальному ремонту и реставрации зданий Академии Художеств, Центрального Военно-морского музея, Российской Академии наук, «Пушкинского Дома», Кунсткамеры, Дворца Меншикова, Санкт-Петербургского Государственного Университета, Санкт-петербургского Военно-морского института, Военной Академии тыла и транспорта. Возрождение архитектурного ансамбля Успенского подворья Оптиной Пустыни.
- 2.2.7. Деление района на зоны (промышленная, жилая и пр.): Василеостровский район делится на муниципальные округа:
- 7 муниципальный округ Санкт-Петербурга;
  - 8 муниципальный округ Санкт-Петербурга Васильевский;
  - 9 муниципальный округ Санкт-Петербурга Гавань;
  - 10 муниципальный округ Санкт-Петербурга Морской;
  - 11 муниципальный округ Санкт-Петербурга Остров Декабристов.



2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки. Здание, в котором расположен объект оценки, фасадом выходит на проспект Кима. Квартал, в котором расположен объект оценки, ограничен: с севера и юга Уральской и Железноводской улицами соответственно; с запада и востока проспектом Кима и переулком Декабристов соответственно. Объект имеет 2 отдельных входа: 1 отдельный вход с улицы и 1 отдельный вход со двора. Объект имеет 15 подвальных окон (9 на улицу и 6 во двора). Парковка возле объекта оценки возможна вдоль улиц формирующих квартал и во дворе дома. До ст.м. «Приморская» ~ 820 м., до ближайшей остановки общественного транспорта ~ 50 м., проспект Кима – крупная транспортная магистраль района, до Наличной улицы ~ 1 км.. Ближайшее окружение объекта представлено жилыми и коммерческими помещениями (как правило, на нижних этажах жилых домов, есть небольшое количество нежилых зданий со специализированными коммерческими помещениями). В пешей доступности гипермаркеты Лента и К-Раута. Рядом с объектом преобладают помещения офисного назначения, торгового назначения и сферы услуг. В ~ 70 м. расположен Сад Декабристов.

2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки

|  |   |
|--|---|
|  |  |
| Тип здания   | Капитальное   |
| Материал   | Кирпич  |
| Состояние по осмотру   | Удовлетворительное  |
| Год последнего капитального ремонта  | Нет данных  |
| Этажность  | 5 этажей  |
| Наличие подвала  | есть  |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа                          | Низкий чердак   |
| Инженерная обеспеченность  | Водопровод, электроснабжение, канализация, отопление                                |

2.4. Описание встроенного помещения:

2.4.1. Общие характеристики помещения

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| Вид объекта                        | Встроенное помещение                          |
| Кадастровый номер объекта          | 76:06:0002065:2446                            |
| Общая площадь, кв. м               | 361   |
| Занимаемый объектом этаж или этажи | подвал  |
| Состояние (по осмотру)             | Состояние объекта в целом удовлетворительное. |

|   |   |
|---|---|
|   | <p>Стены, перегородки -частично окрашены, частично оклеены обоями (в сан. узлах кафельная плитка);</p> <p>Потолок- частично побелка по штукатурке, частично потолочные панели.</p> <p>Полы- цементное основание, линолеум, плитка.</p> <p>Окна и двери: Окна- часть деревянные рамы, часть стеклопакет. Двери-часть деревянные, часть пластиковые. Двери между помещениями- деревянные (частично отсутствуют);</p> <p>Элементы отделки сильно загрязнены, частично отсутствуют. Большая часть элементов сильно повреждена, наблюдаются отслоения краски, сколы плитки, трещины стен, распространение плесени, загнивание части элементов внутренней отделки. Был прорыв канализационных труб.</p> |
| Окна (количество, размер, направленность и др.) | 15 подвальных окон (9 на улицу и 6 во двор)   |
| Вход  | 2 отдельных входа: 1 отдельный вход с улицы и 1 отдельный вход со двора   |
| Высота пол - потолок (по документам)            | 2,50/2,40/2,05  |
| Заглубление                                     | -1,65/-1,30/-1,00   |
| Инженерные коммуникации                         | Отопление, водопровод, канализация, электричество (данными о выделенных электромощностях оценщик не располагает). Был прорыв канализационных труб.  |
| Текущее использование                           | По состоянию на дату осмотра помещение не используется (временно хранятся торговое оборудование и товарные остатки бывшего арендатора)  |
| 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 нижних этажах соседних зданий расположены коммерческие помещения офисного и универсального назначения. На средних и верхних этажах в основном жилые помещения. В пешей доступностью гипермаркеты Лента и К-Раута. |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.) | Здание фасадом выходит на проспект Кима. Ближайшие улицы заасфальтированы, возле домов установлены мусорные баки, освещение –уличные фонари.   |
| Наличие парковки (организованная/неорганизованная)   | Парковка возле объекта оценки возможна вдоль улиц формирующих квартал ограниченно во дворе здания. Отдельной организованной парковки в ближайшем   |

|   |  |
|---|--|
|   | окружении объекта оценки нет.  |
| Транспортная доступность ( удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.) | Транспортная доступность –хорошая. До ст.м. «Приморская» ~ 820 м., до ближайшей остановки общественного транспорта ~ 50 м., проспект Кима –крупная транспортная магистраль района, до Наличной улицы ~ 1 км. Возможен подъезд к объекту оценки |
| Условия для погрузочно-разгрузочных работ   | Хорошая (возможен подъезд с улицы и со двора и временная парковка для разгрузки)   |

#### 2.4.3. Обременения объекта

А) Основные условия договора аренды: нет

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

#### 2.4.4. Фотографии объекта

|   |  |
|---|--|
|   |   |
| Фото 1  | Фото 2   |
| Вид улицы, на которой расположен объект оценки                                      | Вид улицы, на которой расположен объект оценки                                       |
|  |  |
| Фото 3  | Фото 4   |
| Ближайшее окружение объекта оценки  | Ближайшее окружение объекта оценки (двор)  |





Фото 5

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки



Фото 6

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки



Фото 7

Табличка с номером дома



Фото 8

Вид окон объекта оценки с улицы



Фото 9

Вид окон объекта оценки со двора



Фото 10

Вид отдельного входа в объект оценки с улицы

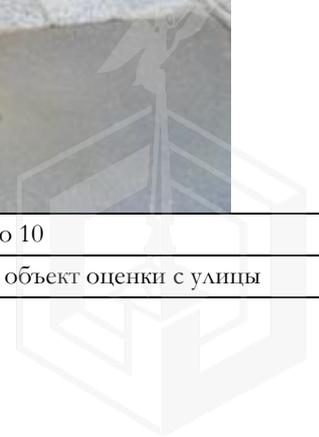




Фото 11

Вид отдельного входа в объект оценки со двора



Фото 12

Вид части помещения №1



Фото 13

Вид части помещения №2



Фото 14

Вид части помещения №2



Фото 15

Вид части помещения №2



Фото 16

Вид части помещения №3





Фото 17

Вид части помещения №3



Фото 18

Вид части помещения №3



Фото 19

Вид части помещения №4



Фото 20

Вид части помещения №5



Фото 21

Вид части помещения №6



Фото 22

Вид части помещения №7

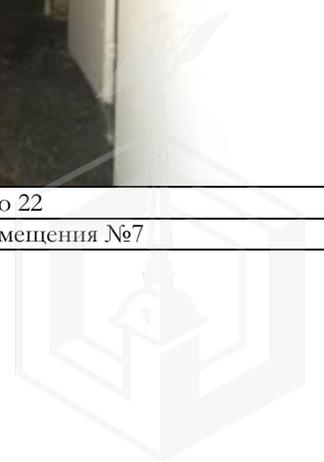




Фото 23

Вид части помещения №8



Фото 24

Вид части помещения №10



Фото 25

Вид части помещения №11



Фото 26

Вид части помещения №12



Фото 27

Вид части помещения №13



Фото 28

Вид части помещения №14

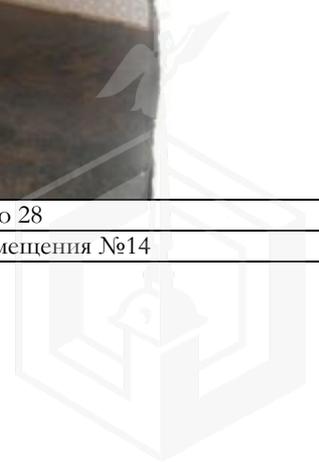




Фото 29

Вид частей помещения №15,17



Фото 30

Вид частей помещения №15,17,16



Фото 31

Вид части помещения №18



Фото 32

Вид части помещения №19 (часть 1)



Фото 33

Вид части помещения №19 (часть 2)



Фото 34

Вид части помещения №20,21

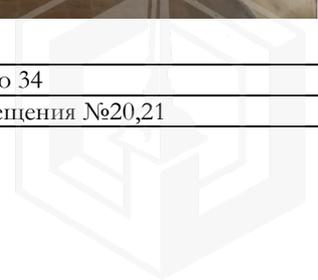




Фото 35  
Вид части помещения №22



Фото 36  
Вид части помещения №23



Фото 37  
Вид части помещения №24



Фото 38  
Вид части помещения №25



Фото 39  
Вид части помещения №26



Фото 40  
Вид части помещения №26

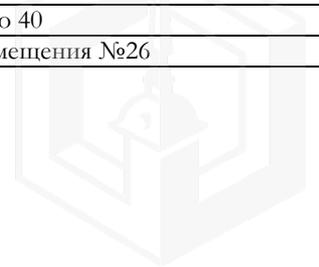




Фото 41

Состояние потолков



Фото 42

Состояние потолков



Фото 43

Состояние полов



Фото 44

Состояние полов



## 2.4.5. Акт осмотра помещения

А К Т  
контрольного осмотра помещения от 15 «сентябрь» 2016г.

1. Адрес объекта (включая литер): Санкт-Петербург, пр. КИМа, дом 13, лит.А, пом.1-Н

2. Данные по помещению:

| № | № помещения по тех. паспорту | Площадь по тех. паспорту, кв.м. | Занимаемые этажи | Тип входа                                      | Наличие окон  | Высота потолка, м | Коммуникации |      |     |      | Состояние  | Текущее использование |
|---|------------------------------|---------------------------------|------------------|--|---|-------------------|--------------|------|-----|------|------------|-----------------------|
|   |                              |                                 |                  |  |   |                   | Эл.          | Вод. | От. | Кан. |            |                       |
| 1 | 1-Н                          | 361                             | подвал           | 2 входа: отдельный со двора, отдельный с улицы | 15 подвальных окон: 9 окон на улицу, 6 окон во двор | 2,5/2,4/2,05      | Х            | Х    | Х   | Х    | удоб-метро | на время дубль        |

| Представитель (Оценщик) |                 | Представитель КУГИ |  |
|-------------------------|-----------------|--------------------|--|
| Должность               | оценщик         | Должность          |  |
| Ф. И. О.                | Смирнова С.Л.   | Ф. И. О.           |  |
| Подпись                 | <i>Смирнова</i> | Подпись            |  |



2.4.6. Выводы по анализу наилучшего использования объекта: При анализе ННЭИ учитывались следующие факты: вид объекта оценки – объект недвижимости - помещение площадью 361 кв.м.; права на земельный участок не оформлены; объект расположен в подвале жилого дома в Василеостровском районе Санкт-Петербурга, заглубление -1,65/1,3/1,0 м.; объект имеет 2 отдельных входа, в том числе 1 с улицы; объект имеет 16 подвальных окон; объект обеспечен электроснабжением, отоплением, канализацией и водоснабжением (был прорыв канализационных труб); в целом состояние объекта оценки можно охарактеризовать как удовлетворительное; высота потолков в помещениях ~2,50/2,4/2,05 м.. Район, в котором расположен объект оценки – один из спальных районов города. В радиусе 1000 м от объекта оценки находятся жилые дома, торговые и офисные центры, отдельные магазины, кафе, офисы, предприятия сферы услуг, учебные заведения. Объект находится недалеко от крупных автомобильных потоков, подъезд к объекту оценки возможен и со стороны улицы и со стороны двора. Квартал, в котором находится объект, используется в основном в качестве жилого. Указанные характеристики наиболее соответствуют использованию помещения под торгово-сервисную функцию. Что касается прочих видов использования, то офисные помещения не сильно востребованы на рынке недвижимости в спальных районах, а возможность организации производственно-складского помещения при таких характеристиках так же сомнительна, не удобная для подобных помещений планировка, небольшой метраж и близкое соседство с жилыми помещениями, не подходящее расположение (с данной точки зрения). Таким образом, можно сделать вывод о максимальной финансовой оправданности размещения помещений торгово-сервисного назначения.

Результаты проведения оценки.

| <b>Рыночная стоимость объекта оценки без учета обременения договором аренды</b>          |           |
|--|-----------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, (руб)   | 9 000 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб | 24 931    |

