

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, улица Садовая, д. 128, кв. 11

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки – 14 сентября 2016 г.
- 1.2. Дата составления отчета – 11 октября 2016 г.
- 1.3. Оцениваемые права - Право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения объекта

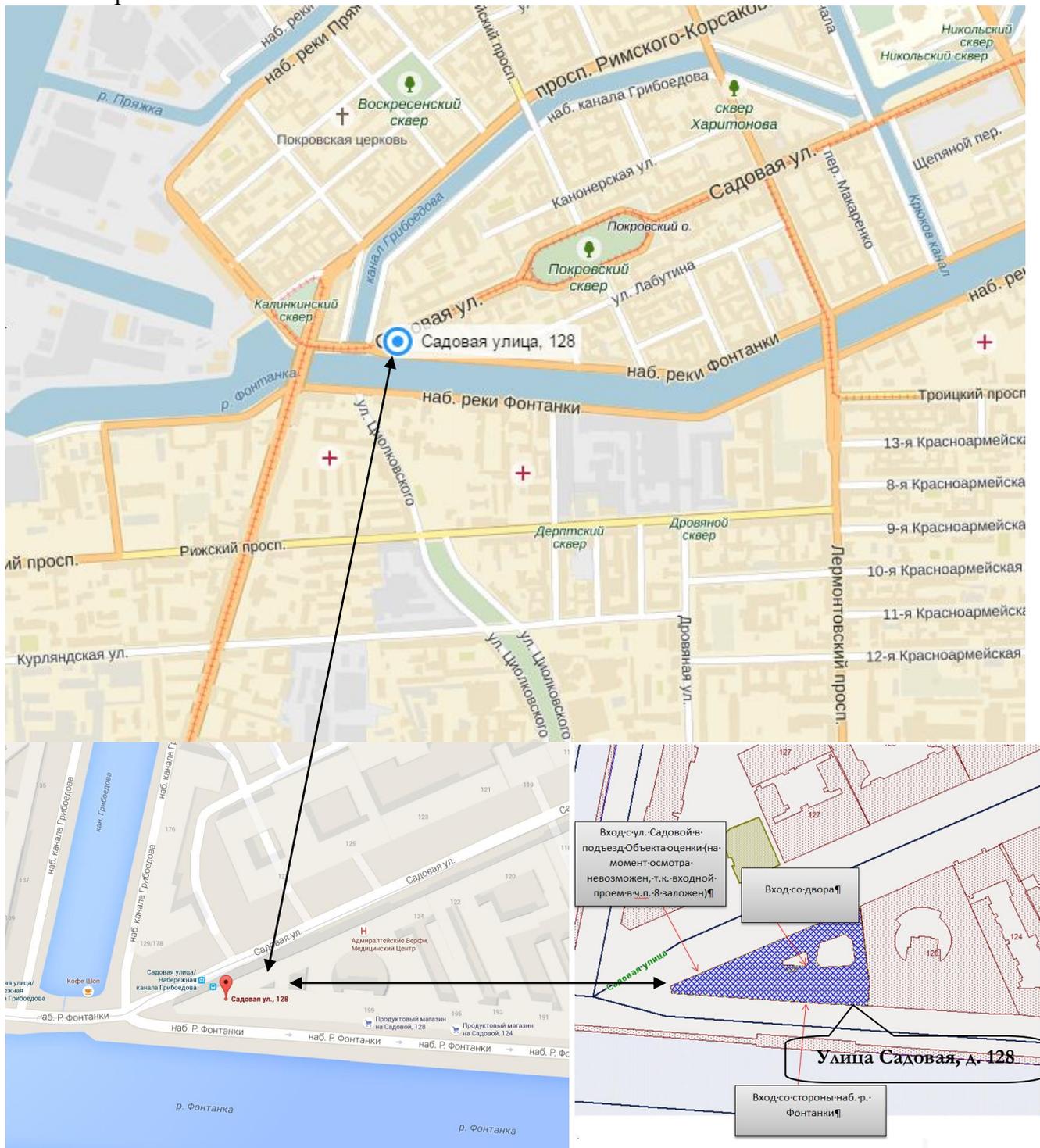


Рис. 1 Карта-схема расположения района и карта местоположения Объекта оценки

- 2.2. Описание местоположения объекта

- 2.2.1. Краткое описание района

Адмиралтейский район расположен на левом берегу реки Невы, он образован весной 1994 года путем объединения Ленинского и Октябрьского районов. Адмиралтейский район известен своими памятниками истории и культуры далеко за пределами России.

Площадь района - 1400 га. Численность населения Адмиралтейского района по данным Управления Федеральной миграционной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области на 1 января 2011 года составила 156 840 человек, из них:

- ✓ 14,67% - дети и подростки в возрасте до 18 лет;
- ✓ 19,35% - молодежь в возрасте от 18 до 30 лет.

Численность населения старше трудоспособного возраста составила 37,2 тыс. руб. (23,7% от общей численности населения района).

Число предприятий, включенных в ЕГР - 44165. Район может похвастаться такими памятниками и архитектурными ансамблями как Медный всадник и Исаакиевский собор, Адмиралтейство и Никольский собор, Мариинский театр и театр при Консерватории.

2.2.2. Границы района

Адмиралтейский район входит в число центральных и граничит с Московским, Кировским, Центральным районами. По набережным Английской и Адмиралтейской проходит граница с Василеостровским районом.

В настоящее время границами Адмиралтейского района являются: Московский проспект (500 м не доходя до ст. м. «Московские ворота») – начало пр. Стачек – Екатерингофка (устье Обводного канала) – Большая Нева – Дворцовый мост – Адмиралтейский проспект – ул. Гороховая – ул. Бородинская – ул. Звенигородская – наб. Обводного канала.

2.2.3. Транспортное обеспечение

На территории района находятся Балтийский и Витебский железнодорожные вокзалы, а также семь станций метрополитена: «Пушкинская», «Технологический институт», «Балтийская» на 1-ой (Кировско-Выборгской) линии; «Фрунзенская», «Садовая» на 2-ой (Московско-Петроградской) линии, «Сенная площадь» на 4-ой (Правобережной) линии и на 5-ой линии «Звенигородская» (Фрунзенско-Приморской линии) - пересадочная к станции «Пушкинская», временно не имеет надземного вестибюля, и «Спаская» - пересадочная к станциям «Сенная площадь» и «Садовая».

Основные транспортные магистрали - Загородный, Московский, Лермонтовский, Вознесенский, Измайловский, Старо-Петергофский и Рижский проспекты, Садовая и Гороховая улицы.

В каждой части Адмиралтейского района есть свои основные магистрали, являющиеся одновременно и центрами сосредоточения мест торговли.

Связь с другими районами города:

Адмиралтейский–Василеостровский – Благовещенский мост и Дворцовый;

Адмиралтейский–Кировский – Нарвский и Старо-Петергофский проспекты, улицы Розенштейна и Шкапина, Молвинский и Гутуевский мосты;

Адмиралтейский–Московский – Митрофаньевское шоссе, Московский проспект, Рузовский мост;

Адмиралтейский–Фрунзенский – Рузовский и Ипподромный мосты через Обводный канал;

Адмиралтейский–Центральный – Адмиралтейский и Загородный проспекты, Садовая улица, набережные Адмиралтейская и Обводного канала.

Транспортная ситуация в районе достаточно напряженная. На главных магистралях постоянно образуются пробки, не хватает парковочных мест. В часы пик автомобили стоят на Московском проспекте, набережной реки Фонтанки, Садовой улице.

В настоящее время ведутся работы по строительству новой станции Фрунзенско-Приморской линии, которая будет носить имя «Адмиралтейская». Вестибюль станции будет размещён на пересечении Кирпичного переулка и Малой Морской улицы. Сама станция уже построена, а открыть вестибюль планируется в 2011 году, а в последствии, построить переход на Невско-Василеостровскую линию.

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

По официальным данным «Единой Справочной Информационной Системы» (ЕИСТ), по степени инженерной обеспеченности район можно оценить как хорошо обеспеченный. Он характеризуется наличием таких важнейших объектов инженерной инфраструктуры как водоснабжение, канализация, газоснабжение, электроснабжение, теплоснабжение.

2.2.5. Экология района

Хотя Адмиралтейский район считается промышленным, за последнее время экологическая обстановка в нем несколько улучшилась. Основная причина заключается в том, что многие промышленные предприятия района не работают на полную мощность, часть предприятий находится в состоянии банкротства.

В районе расположены зеленые массивы садов Олимпия, Измайловский сад, Парк «Екатерингоф», Юсуповский сад, Никольский сад, Александровский сад и несколько скверов.

Район лидирует по выбросу летучих органических соединений (35,4% от общегородских выбросов).

Сильно загрязнены почвы района. Максимальная по городу концентрация веществ I класса опасности – кадмия и цинка. Также в них чрезвычайно высоко содержание свинца и ртути;

2.2.6. Перспективы развития района.

В последние годы в Адмиралтейском районе наблюдается значительный рост инвестиционной активности. Район переживает один из самых динамичных периодов своего развития. На его территории идет реализация целой серии крупных общегородских проектов. Обновление затрагивает самые разные сферы экономики и городского хозяйства: строительство, торговлю, жилой фонд, транспортную сеть.

По информации от администрации Адмиралтейского района, в ближайшем будущем на Сенной ожидается огромный пассажиропоток. Это связано с тем, что сейчас здесь ведется активное строительство торговых и деловых центров, которые превратят Сенную в крупнейший коммерческий центр в городе. В связи с этим администрация решила придумать над транспортными развязками в этом районе. Сенная стала единственной точкой в городе, где в одном месте соединились три станции метро. Ввиду туристической привлекательности исторического центра Санкт-Петербурга в Адмиралтейском районе была принята концепция развития сети гостиниц. На сегодняшний день на разных стадиях разработки находится около 34 проектов в сфере гостиничного бизнеса.

В градостроительных мероприятиях большую долю занимает реконструкция. В Адмиралтейском районе находятся 23 объекта из числа включенных в целевую федеральную программу реконструкции Санкт-Петербурга. Это исторические здания Главного Адмиралтейства, Государственного исторического архива, Санкт-Петербургской государственной консерватории, Литературно-мемориального музея Державина, Государственного музея истории религии, Музея истории связи и др.

Жилищное строительство смещается в сектор элитного жилья. В настоящее время в районе сооружаются преимущественно нежилые объекты, большая часть которых относится к сфере торговли.

В Адмиралтейском районе имеются перспективные участки земли, нуждающейся в рекультивации. В частности, ждут преобразования земли завода «Красный треугольник» (300 га, территории острова Новая Голландия, который планируют перепрофилировать в культурно-развлекательный центр.

В районе реализуется еще один проект общегородского масштаба – реконструкция территории, ограниченной улицами Шкапина, Розенштейна и Обводным каналом. Город за свой счет расселил аварийные здания, а освободившуюся землю продал на торгах. Корпорация «Главстрой» возведет здесь бизнес-центры класса В, гостиницу и обширную парковку.

Огромное значение для района и для города в целом имеет реконструкция Мариинского театра. Этот проект повысит инвестиционную привлекательность Адмиралтейского района и послужит стимулом дальнейшего развития всей прилегающей территории.

2.2.7. Деление района на зоны:

Историческая зона

Адмиралтейский район известен своими памятниками истории и культуры далеко за пределами России. Практически половина района вошла в охранную зону Петербурга.

Жилая зона

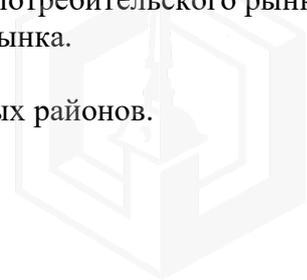
Адмиралтейский район - это преимущественно «петровская застройка». Некоторые здания почти ровесники города, поэтому в зону охраны исторических зданий вошла почти половина района. Новое строительство движется очень медленными темпами. Подавляющее большинство домов в районе (90%) - здания старого фонда (построены до 1917 г.), прошедшие капитальный ремонт или существующие без него. Немного домов «сталинского» типа (около 5%). В районе можно найти даже «хрущевки» (на Казанской улице).

Коммерческая зона

К локальным торгово-деловым центрам в районе можно отнести Сенную площадь, Гороховую улицу, Вознесенский проспект – в исторической части; улицы Союза Печатников и Декабристов, проспекты Лермонтовский и Английский – в Коломне; Загородный проспект, Первая Красноармейская улица, Троицкий (Москвиной) проспект, Московский, Измайловский проспекты – в Семенцах и Измайловских ротах. В последнее время зоной инвестиционной привлекательности стала Театральная площадь. По данным Управления потребительского рынка в Адмиралтейском районе находится 16 торговых зон и комплексов и 2 рынка.

Промышленная зона

Адмиралтейский район входит в пятерку наиболее промышленно развитых районов.



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.

2.2.8. 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 – зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки, а также зона зеленых насаждений, выполняющих специальные функции, с включением объектов, допустимых в соответствии с действующим законодательством.

Жилой дом, в котором расположен Объект оценки, находится в исторической части Санкт-Петербурга, в западной части Адмиралтейского района, в квартале, ограниченном:

- ✓ с севера – улица Садовая;
- ✓ с востока – Английский проспект;
- ✓ с юга – набережная реки Фонтанки;

Расположение объекта в исторической части города обуславливает наличие в незначительном удалении от Объекта оценки большого количества объектов культурно-исторической ценности. Данное здание расположено в районе смешанной застройки, здесь присутствуют как объекты жилого, исторического и коммерческого назначения. Большинство окружающих зданий являются объектами культурного наследия.

Фасад дома, в котором расположен Объект оценки, выходит на Садовую улицу.

Садовая улица является крупной транспортной магистралью района и города, которая охватывает два района (Центральный и Адмиралтейский), проходит от набережной реки Мойки до набережной реки Фонтанки. Объект оценки расположен в самом конце улицы, на пересечении с набережной реки Фонтанки на расстоянии около 50 метров от реки. Данный микрорайон имеет высокую интенсивность пешеходных и транспортных потоков.

На расстоянии около 1,8 км от Объекта оценки расположена Театральная площадь, которая знаменита расположением на ней Мариинского театра, а также Театр оперы и балета консерватории им. Римского-Корсакова. На таком же расстоянии от объекта находится Санкт-Петербургская государственная академия физической культуры им. П.Ф. Лесгафта. На расстоянии 1,2 км расположен Никольский Собор.

На расстоянии около 1,4 км от здания, в котором расположен Объект оценки, расположен «Балтийский» вокзал и станция метро «Балтийская», на расстоянии 2,2 км – станции метро «Садовая», «Сенная» и «Спасская».

В микрорайоне, в котором расположен Объект оценки, расположены офисы российских и западных компаний, административных объектов, а также большое количество магазинов, кафе, ресторанов, и различные учреждений направленных на предоставление услуг населению.

В непосредственной близости к Объекту оценки расположены такие объекты как: медицинский центр ФГУП «Адмиралтейские верфи», хирургическое отделение МЦ ОАО «Адмиралтейские верфи», региональный эндокринологический центр ФГУ СПКК «НМХЦ им. Н. И. Пирогова» Негосударственное образовательное учреждение дополнительного образования «Учебный Центр Международного Туризма и Бизнеса», Всероссийское добровольное пожарное общество и т.д.

Таким образом, Объект оценки расположен в историческом, деловом и культурном центре Санкт-Петербурга, в не значительном отдалении от достопримечательностей города, ближайшее окружение объекта представляет собой исторически сложившуюся зону жилой застройки с вкраплением общественно-деловой.

В данном микрорайоне города находится большое количество различных торгово-сервисных объектов «шаговой» доступности. Инфраструктура квартала и окружения ориентирована на проживание, а также на работников офисов, туристов и отдыхающих.

Социальная инфраструктура микрорайона местоположения объекта оценки может быть оценена как отлично развитая.

2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки

	
<p>Фасад здания размещения Объекта оценки, вид с улицы Садовой</p>	<p>Фасад здания размещения Объекта оценки, вид с наб. р. Фонтанки</p>
<p>Тип здания</p>	<p>Дом расположен на пересечении Садовой улицы и набережной реки Фонтанки. По адресу Садовая, 128 так же расположен Социально-реабилитационный центр для несовершеннолетних «Вера». Капитальное здание, жилой дом – «Старый фонд». Год постройки: 1911-1912 Архитектор: Шауб В. В. Доходный дом В.Г. Кудрявцевой. По проекту здание было декорированно в формах неоклассицизма, но в целях экономии средств домовладелица отказалась от отделки</p>
<p>Материал</p>	<p>Кирпичный</p>
<p>Состояние по осмотру</p>	<p>Нормальное</p>
<p>Год последнего капитального ремонта</p>	<p>1995 – 1996 выборочный</p>
<p>Этажность</p>	<p>6-7</p>
<p>Наличие подвала</p>	<p>Цокольный этаж</p>
<p>Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа</p>	<p>Чердак</p>
<p>Инженерная обеспеченность</p>	<p>Электроснабжение, отопление, канализация, центральное водоснабжение (горячее и холодное), газоснабжение</p>

2.4. Описание встроенного помещения:

2.4.1. Общие характеристики помещения

<p>Вид объекта</p>	<p>Нежилое</p>
<p>Кадастровый номер объекта</p>	<p>78:32:0001074:1190</p>
<p>Общая площадь, кв. м</p>	<p>229,4</p>
<p>Занимаемый объектом этаж или этажи</p>	<p>4</p>
<p>Состояние (по осмотру)</p>	<p>Неудовлетворительное состояние несущих конструкций, на отдельных участках аварийное. В помещениях квартиры наблюдаются трещины по штукатурному слою потолков, протечки, перекос дверных коробок. Состояние внутренней отделки удовлетворительное</p>
<p>Окна</p>	<p>Окна в помещения квартиры прямоугольные, стандартного размера, 7 из которых выходят на наб. р. Фонтанки, 2 – на Садовую ул., 3 – во двор (колодец)</p>

	В ч.п. 10 имеется оконный проем, который отсутствует на плане в кадастровом паспорте. Проход к нему затруднен, предположительно окно выходит на лестничную площадку
Вход	Вход в Объект оценки (в ч.п. 1) осуществляется с лестницы, имеющей 2 выхода: на наб. р. Фонтанки и во двор. Согласно данным кадастрового паспорта, вход также возможен через ч.п. 8, однако, в соответствии с данным визуального осмотра, указанный вход заложен. Подъезд дома находится в удовлетворительном состоянии, на входные двери в подъезд установлен домофон
Высота пол - потолок (по документам)	3,30 метра
Заглубление	Нет
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, канализация, центральное водоснабжение (горячее и холодное), газоснабжение.
Текущее использование	Не используется
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	Все помещения, расположенные выше цокольного этажа, являются жилыми и используются под жилую функцию. На цокольном этаже здания размещения Объекта оценки расположены продуктовые магазины, часть помещений или используются под жилье или не используются
Общее состояние окружающей территории	Улицы, расположенные в окружении дома, в котором находится Объект оценки, заасфальтированы, покрытие находится в хорошем состоянии. Окружение имеет чистую ухоженную территорию, улицы обеспечены мусорными баками, освещение состоит из фонарей. Двор дома, в котором расположен Объект оценки, заасфальтирован, имеет чистую, ухоженную территорию
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, а также во дворе дома
Транспортная доступность	Жилой дом, в котором находится оцениваемый Объект, расположен на территории квартала, ограниченного: <ul style="list-style-type: none"> – с севера – улица Садовая; – с востока – Английский проспект; – с юга – набережная реки Фонтанки. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на ближайших к Объекту оценки улицах можно охарактеризовать высоким уровнем. Двор дома, в котором расположен Объект оценки, открытый, вход во двор свободный и

	<p>осуществляется с Садовой улицы. Двор не проходной, интенсивность пешеходных потоков во дворе характеризуется низким уровнем.</p> <p>Т.к. вход в оцениваемое помещение осуществляется, через подъезд жилого дома, уровень пешеходных потоков непосредственно возле входа в помещение можно охарактеризовать низким уровнем.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная, грузовым как удовлетворительная. Подъезд к Объекту оценки возможен с набережной реки Фонтанки и со двора жилого дома. Въезд во двор осуществляется с Садовой улицы.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом характеризуется как хорошая. Ближайшая станция метро «Балтийская» расположена на расстоянии около 1,4 км от Объекта оценки. Ближайшие остановки общественного и коммерческого транспорта находятся в нескольких минутах ходьбы от Объекта оценки на Садовой улице</p>
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 № 30-2731-С от 29.09.2015, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Садовая, дом 128, 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 1-3).

Согласно заключению о признании помещения непригодным для постоянного проживания № 10 от 07.02.2012 и распоряжению Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга №456 от 09.04.2012 г., жилое помещение по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 128, литера А, квартира 11, непригодно для проживания.

Согласно распоряжению Жилищного комитета Правительства Санкт-Петербурга № 411-р-р от 18.09.2015, жилое помещение по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 128, литера А, квартира 11, включено в перечень помещений жилищного фонда, подлежащих продаже на торгах. Условием конкурса по продаже жилого помещения является выполнение работ по устранению непригодного для проживания состояния жилого помещения в срок не позднее 2-х лет со дня объявления победителя конкурса.



2.4.4. Фотографии объекта

- внешний вид



Фото 1

Вид улицы, на которой расположен объект оценки



Фото 2

Вид улицы, на которой расположен объект оценки

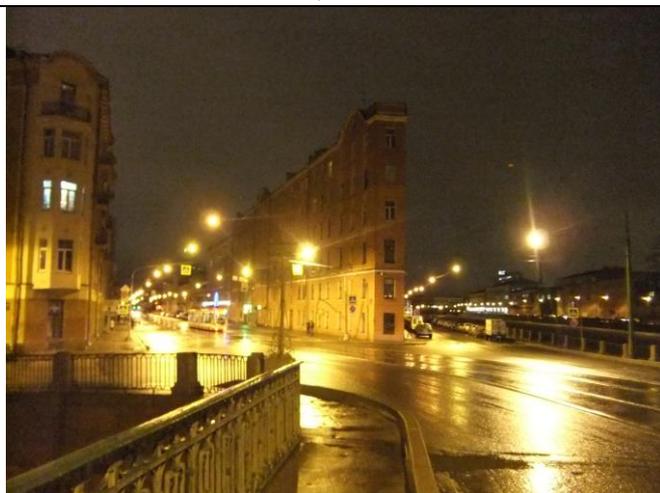


Фото 3

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 4

Ближайшее окружение объекта оценки

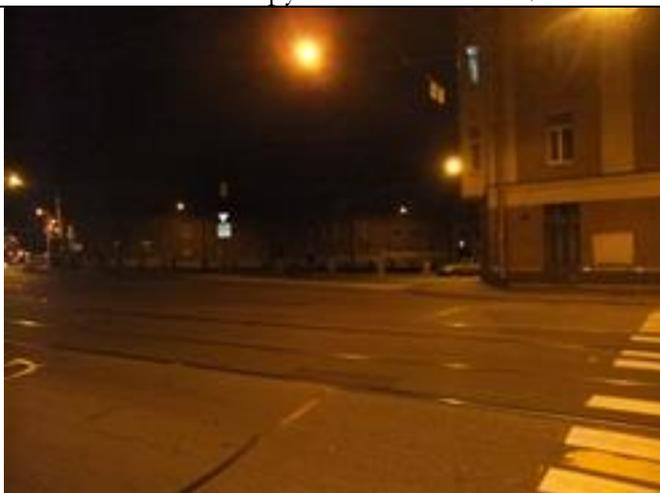


Фото 5

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 6

Ближайшее окружение объекта оценки





Фото 7

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки



Фото 8

Вид таблички с номером дома



Фото 9

Фасад здания размещения Объекта оценки, окна Объекта оценки (вид с наб. р. Фонтанки)



Фото 10

Фасад здания размещения Объекта оценки, окна Объекта оценки (вид с Садовой ул.)



Фото 11

Фасад здания размещения Объекта оценки, окна Объекта оценки (вид с наб. р. Фонтанки)



Фото 12

Вид двора





Фото 13

Вид здания со двора



Фото 14

Вид входа в объект оценки (двор)

• внутренний вид



Фото 15

Состояние подъезда Объекта оценки



Фото 16

Состояние подъезда Объекта оценки



Фото 17

Этаж расположения Объекта оценки



Фото 18

Входная дверь Объекта оценки, вид снаружи





Фото 19

Вид части помещения №1



Фото 20

Вид части помещения №1



Фото 21

Вид части помещения №16



Фото 22

Вид части помещения №16



Фото 23

Вид части помещения №15

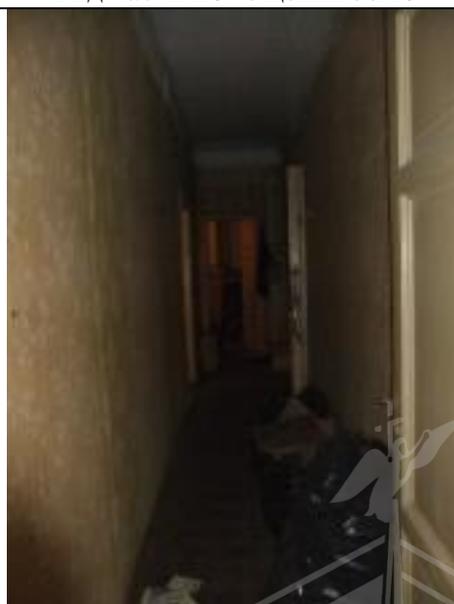


Фото 24

Вид части помещения №15

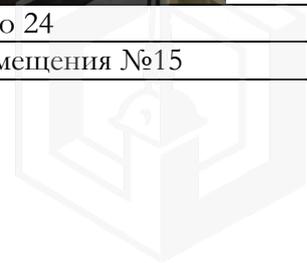




Фото 25

Вид части помещения №2

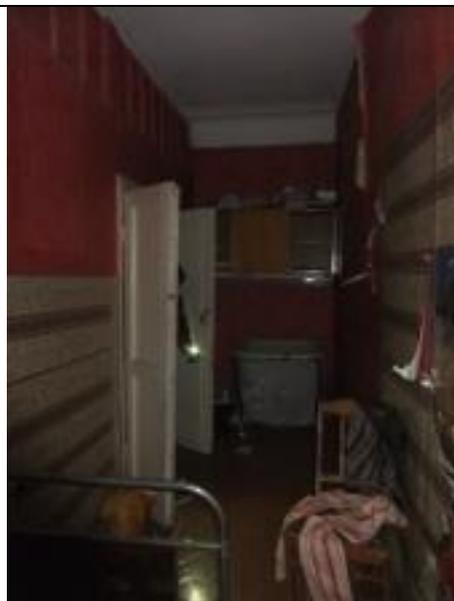


Фото 26

Вид части помещения №2



Фото 27

Вид части помещения №2



Фото 28

Вид части помещения №2



Фото 29

Вид части помещения №13



Фото 30

Вид части помещения №13





Фото 31

Вид части помещения №3



Фото 32

Вид части помещения №3



Фото 33

Вид части помещения №4



Фото 34

Вид части помещения №4



Фото 35

Вид части помещения №5



Фото 36

Вид части помещения №5



Фото 37

Вид части помещения №11



Фото 38

Вид части помещения №11



Фото 39

Вид части помещения №12



Фото 40

Вид части помещения №9



Фото 41

Вид части помещения №10



Фото 42

Вид части помещения №10



Фото 43

Вид части помещения №6



Фото 44

Вид части помещения №6





Фото 45

Вид части помещения №7



Фото 46

Вид части помещения №7



Фото 47

Вид части помещения №8



Фото 48

Вид части помещения №8



Фото 49

Вид части помещения №14



Фото 50

Вид части помещения №14



2.4.5. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра квартиры от 14 «сентября» 2016 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, улица Садовая, д. 128, кв. 11

2. Данные по квартире:

№	№ квартиры по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Кол-во комнат	Кол-во окон (куда выходят)	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	11	229,4	4	5	7 / на наб. р. Фонтанки и 2 / на ул. Садовую 3 / во двор (колодец)	3,30	+	+	+	+	См. примечания	Не используется

Примечания:

Вход в Объект оценки (в ч.п. 1) осуществляется с лестницы, имеющей 2 выхода: на наб. р. Фонтанки и во двор. Согласно данным кадастрового паспорта, вход также возможен через ч.п. 8, согласно данным визуального осмотра указанный вход заложен.

В ч.п. 10 имеется оконный проем, который отсутствует на плане в кадастровом паспорте. Проход к нему затруднен, предположительно окно выходит на лестничную площадку

Входная дверь в помещение деревянная, на дверь установлен механический замок. Межкомнатные двери – деревянные: окрашены, отслоение краски, трещины.

Отделка пола:

- паркет: сколы, стертости в местах хождения, следы гнили;
- линолеум: стертости в местах хождения, отслоения, разрывы;
- плитка: сколы, трещины.

Отделка стен:

- покраска и побелка по штукатурке: загрязнения, следы сырости от протечек, вздутия и отслоения покраски, трещины;
- оклейка обоями: загрязнения, вздутия, отслоения, разрывы, следы сырости от протечек.

Отделка потолка:

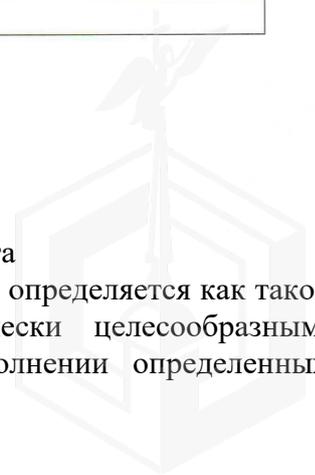
- побелка по штукатурке: загрязнения, следы сырости от протечек, вздутия, отслоения, трещины.

Таким образом, наблюдается неудовлетворительное состояние несущих конструкций, на отдельных участках аварийное. Состояние внутренней отделки удовлетворительное

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

2.5. Выводы по анализу наиболее эффективного использования объекта

Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в оценке, определяется как такое использование оцениваемого объекта, которое, являясь экономически целесообразным, максимизирует текущую стоимость объекта при непереносимом выполнении определенных ограничивающих условий. Такими условиями обычно являются:



1. *Допустимость с точки зрения законодательства* (правомочность) – предполагаемое использование не должно противоречить действующему законодательству.
2. *Физическая осуществимость* – рассмотрение технологически реальных для данного объекта способов использования.
3. *Финансовая оправданность* – экономическая целесообразность выбранного варианта использования.
4. *Максимальная продуктивность* – выбор такого использования, при котором стоимость данного объекта будет наибольшей.

При анализе критерия «**правомочность**» было установлено, что в соответствии с **п. 2 ст. 671 и п. 3 ст. 288 ГК РФ** жилые помещения предназначены только для проживания граждан, а использование квартир в других целях допускается только после перевода последних в нежилые помещения.

В соответствии с **п. 3 ст. 22 ЖК РФ** «перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми», а также «перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если доступ к переводимому помещению невозможен без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению».

Оцениваемая квартира расположена на четвертом этаже 6-7-этажного дома, под Объектом оценки расположена жилая квартира, которая используется под жилые цели. Вход в оцениваемое помещение осуществляется через подъезд жилого дома, техническая возможность оборудовать иной вход в помещение, без использования помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям, отсутствует. Учитывая вышеизложенное, можно сделать вывод, что **перевод оцениваемого жилого помещения в нежилую функцию не возможен**.

Вариант использования оцениваемого объекта под жилые цели в текущем состоянии противоречит действующему законодательству, в соответствии с заключением о признании помещения непригодным для постоянного проживания № 10 от 07.02.2012 и распоряжением Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга №456 от 09.04.2012 г., жилое помещение по адресу: г. Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 128, литера А, квартира 11, непригодно для проживания.

Это связано с тем, что квартира не отвечает требованиям постановления Правительства РФ от 28.01.2006 №47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции», а именно:

- глава II п. 10 – помещение – квартира № 11 не соответствует требованиям, предъявляемым к жилому помещению;
- глава III п. 33 – помещение – квартира № 11 непригодно для проживания – неудовлетворительное состояние несущих конструкций: междуэтажное перекрытие над кв. 11 в целом находится в неудовлетворительном состоянии, участка перекрытия над и под уборными – в аварийном состоянии. Металлические балки междуэтажного перекрытия значительно корродированы, дощатое заполнение поражено гнилью и домовым жучком на 1/2 и до полного сечения. В местах общего пользования наблюдается значительный уклон пола, перекос дверных коробок. Инженерные сети находятся в неудовлетворительном состоянии.

Таким образом, критерию юридической допустимости соответствуют вариант использования оцениваемого объекта недвижимости под жилую функцию, после выполнения следующих условий:

- *проведение ремонтных работ капитального характера по устранению аварийного состояния перекрытий и других конструкций помещения.*

На стадии рассмотрения «**физической осуществимости**» следует учесть, что, согласно предоставленным документам, в настоящее время, оцениваемое жилое помещение является непригодными для проживания и подлежат капитальному ремонту.

Соответственно, после проведения капитальных ремонтных работ использование оцениваемого помещения в жилых целях физически осуществимо.

«**Финансовая целесообразность**» – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику. Жилые помещения, расположенные в границах Адмиралтейского района на незначительном удалении от метро пользуются стабильным спросом. Согласно рыночным данным, цена продажи подобных помещений превышает затраты на проведение капитального ремонта. Соответственно, вариант продажи

оцениваемого объекта после проведения капитальных ремонтных работ будет финансово целесообразным.

Вывод: вариант использования оцениваемого объекта в качестве помещений жилого назначения (после проведения ремонтных работ) является финансово целесообразным.

Проведение анализа максимальной эффективности не требуется, так как нет альтернативных вариантов использования объекта.

Вывод

Проведенный Оценщиками качественный анализ возможных вариантов использования показал, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта (после проведения ремонтных работ) является его использование в качестве помещения жилого назначения.

2.4. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки (НДС не облагается)	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	6 800 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	29 643

