

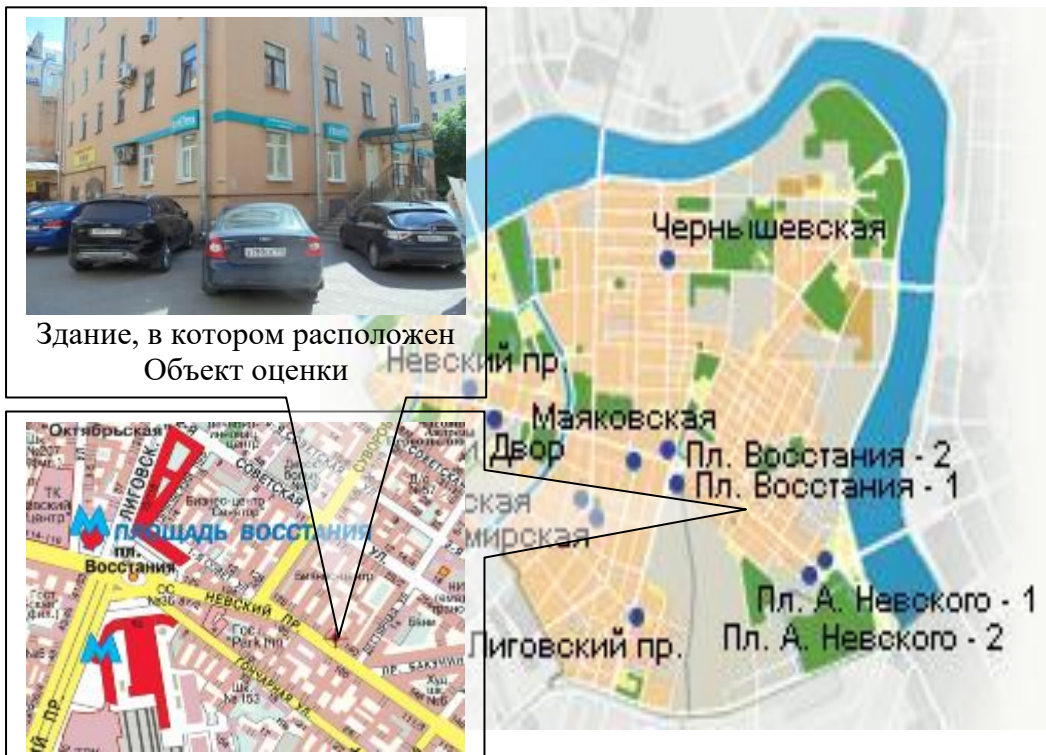
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., д. 136, лит. А, пом. 7-Н

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 22 июня 2016 г.;
- 1.2. Дата составления отчета: 23 июня 2016 г.;
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Описание местоположения объекта



Здание, в котором расположен
Объект оценки

2.1.1. Краткое описание Центрального района;

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. С севера, востока и юга границы его проходят по Неве и Обводному каналу, с запада Центральный район граничит с Адмиралтейским по Гороховой улице, Загородному проспекту, Звенигородской улице с выходом к Обводному каналу.

Территория района составляет 17,12 кв. км (1,2% общегородской площади), население — около 270 тыс. человек (почти 6% населения Санкт-Петербурга). По плотности населения Центральный район занимает первое место в городе (16 тыс. человек на кв. км).

В границах Центрального района Санкт-Петербурга располагаются муниципальные округа:

- Дворцовый округ,
- Округ № 78,
- Литейный округ,
- Смольнинское,
- Лиговка-Ямская,
- Владимирский округ.

Протяженность всех улиц и проездов 136 км. Наиболее важные магистрали — Невский, Лиговский, Литейный, Суворовский, Загородный проспекты; улицы Восстания, Чайковского, Фурштатская, Некрасова, Гороховая; набережные: Дворцовая, Кутузова, Робеспьера, Синопская, наб. р. Фонтанки, Обводного канала.

В настоящее время Владимирский и Загородный проспекты – оживленные торговые улицы с многочисленными магазинами, ателье и офисами в первых этажах. Вблизи станции метро «Владимирская» находится Кузнечный рынок. В Центральном районе

расположено множество офисов крупных компаний, отделений банков, образовательных учреждений, крупных торговых и бизнес-центров, предприятий общественного питания.

Центральный район относится к категории районов Санкт-Петербурга с самой высокой концентрацией промышленности в силу наличия здесь большого количества различных производственных объектов (хотя в настоящее время многие из них уже практически не используются по назначению или используются весьма ограниченно). Если площадь района составляет всего немногим более 1% городской площади, то формально на его территории располагаются 13% (265 единиц) предприятий-загрязнителей, находящихся на учете в Ленкомэкологии.

Транспорт

а) Станции метро:

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

б) Основные транспортные магистрали:

Всю территорию района от Дворцовой набережной у Адмиралтейства и до Александро-Невской лавры пересекает Невский проспект, длина которого 4,5 км. Невский проспект пересекают: набережные реки Мойки и канала Грибоедова, Садовая улица, набережная реки Фонтанки, Литейный Владимирский проспекты, Лиговский проспект и Полтавская улица. Кроме того, к Невскому проспекту справа и слева подходит 16 улиц. К основным транспортным магистралям относится также и Суворовский проспект.

в) Связь с другими районами города:

- с Василеостровским: по Невскому проспекту через Дворцовый мост;
- с Петроградским: от Марсова поля и Суворовской площади через Троицкий мост;
- с Выборгским, Калининским: по Литейному проспекту через Литейный мост;
- с Красногвардейским: по Тульской улице через Большеохтинский мост, от площади Александра Невского через мост Александра Невского;
- с Невским: по Кременчугской улице через Атаманский мост, через Шлиссельбургский мост;
- с Фрунзенским: по улице Черняховского через Предтеченский мост, по Лиговскому проспекту через Ново-Каменный мост, по Боровой улице через Боровой мост;
- с Адмиралтейским: по Адмиралтейскому проспекту, Большой и Малой Морским улицам, по Казанской улице, по Садовой улице, по Загородному проспекту.

Экология района

Загрязнение атмосферного воздуха. Сегодня выбросы промышленных предприятий несравнимо меньше загрязняют воздух, чем выхлопы автомобилей. Именно последнее и определяет концентрацию вредных веществ в воздухе. Загрязнение атмосферного воздуха почти однородное во всем районе: более 3-х ПДК.

Загрязнение почв. Загрязнение почв куда более неоднородно. Самое грязное в этом отношении место в районе – примыкающая к Неве территория в окрестностях ансамбля Смольного. Концентрация вредных веществ здесь более чем в 30 крат выше ПДК. Показатели на остальной территории меньше – у станции метро «Чернышевская» загрязнение оценивается как «умеренное» и «интенсивное» (5-30 крат превышение). В начале Невского проспекта и прилегающих улиц – загрязнение слабое, до 5 крат.

Радиационная обстановка составляет 10-16 мкР/час и является средней по городу.

Уровень шума. Среди лидеров по уровню шума в районе и городе – начало Литейного, часть Суворовского и Невский проспекты:

- начало Литейного проспекта – 81-85 дБА – максимальное значение по городу;
- Невский проспект и часть Суворовского проспекта – 76-80 дБА;
- Лиговский, Староневский и Владимирский проспекты – 71-76 дБА.

Зеленые насаждения в общей площади района занимают 18,5% – это Таврический, Михайловский и Адмиралтейский сады, Марсово поле, Летний сад, сад имени Чернышевского (находится у Мытнинской улицы), зелень Александро-Невской лавры, парки вокруг Смольного, скверы вокруг Казанской площади, площади Искусств, Манежной площади.

2.1.2. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.

Уровень развитости социально-бытовой инфраструктуры в пределах локального окружения Объекта оценки характеризуется как высокий. Локальное окружение характеризуется высокой концентрацией объектов общественно-деловой застройки.

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки



Фото здания

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

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения;

Вид объекта	встроенное помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001493:2348
Общая площадь, кв. м	109
Занимаемый объектом этаж или этажи	цоколь
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	фактически : 4, стандартные, прямоугольные, вид из окон - во двор; по документам: 8, стандартные, прямоугольные, вид из окон - во двор
Вход (Отдельный/общий с	1 отдельный 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)	2,36 м
Заглубление	1,1 м
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
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, расположенные во дворе, используются под торгово-сервисные, офисные и жилые функции
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	в пределах локального окружения расположена детская игровая площадка
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	парковка возможна на внутривортовой территории
Транспортная доступность(удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Подъезд к объекту осуществляется со стороны Невского проспекта. Вход осуществляется со двора. Вдоль Невского проспекта организовано движение наземного общественного транспорта. Ближайшая станция метро расположена на расстоянии ~ 500 м от Объекта оценки
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Условия погрузочно-разгрузочных работ определяются степенью загруженности внутривортовой 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 расположен Объект оценки не принадлежит к числу объектов культурного наследия, однако расположено в пределах охранной зоны объектов культурного наследия (ЗРЗ 1-3);

2.4.4. Фотографии объекта

	
Фото 1	Фото 2
Вид улицы, на которой расположен объект оценки и ближайшее окружение	Вид улицы, на которой расположен объект оценки и ближайшее окружение



Фото 3

Вход во двор (здание, в котором расположен
Объект оценки расположено в глубине
квартала)



Фото 4

Дворовая территория



Фото 5

Вид здания, в котором расположен Объект
оценки



Фото 6

Синим цветом выделены заложённые
оконные проемы в ч.п. №№ 3, 4, 5



Фото 7

Вид входа в Объект оценки



Фото 8

Общий вид и состояние помещения



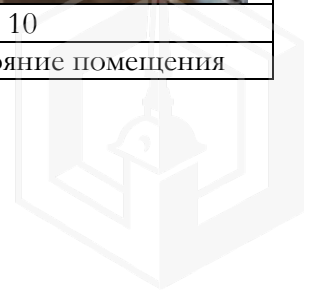
Фото 9

Общий вид и состояние помещения



Фото 10

Общий вид и состояние помещения



	
<p>Фото 11</p> <p>Общий вид и состояние помещения</p>	<p>Фото 12</p> <p>Заложенный дверной проем между ч.п. № 1 и ч.п. № 2</p>
	
<p>Фото 13</p> <p>Общий вид и состояние помещения</p>	<p>Фото 14</p> <p>Общий вид и состояние помещения</p>
	
<p>Фото 15</p> <p>Общий вид и состояние помещения</p>	<p>Фото 16</p> <p>Общий вид и состояние помещения</p>

2.4.5. Акт осмотра помещения



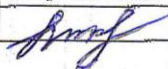
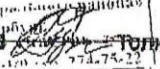
АКТ
контрольного осмотра помещения от 22 июня 2016г.

1. Адрес объекта (включая литер):
 Санкт-Петербург, Невский пр., д. 136, лит. А, пом. 7-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	7-Н	109	цоколь	1 отдельный со двора	+	2.36 (заглубление - 1,1 м)	+	+	+	+	неудовлетворительное	не используется

Примечания:

Представитель		Представитель КИО (собственника объекта)	
Должность	ассистент оценщика	Должность	
Ф.И.О.	Морсин А.И.	Ф.И.О.	
Подпись		Подпись	

- 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта
 Наиболее эффективным использованием Объекта оценки является использование в качестве универсального помещения
- 2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	5 900 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	54 128

