

# Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, ул. Казанская, д.2, литера А, пом. 14-Н

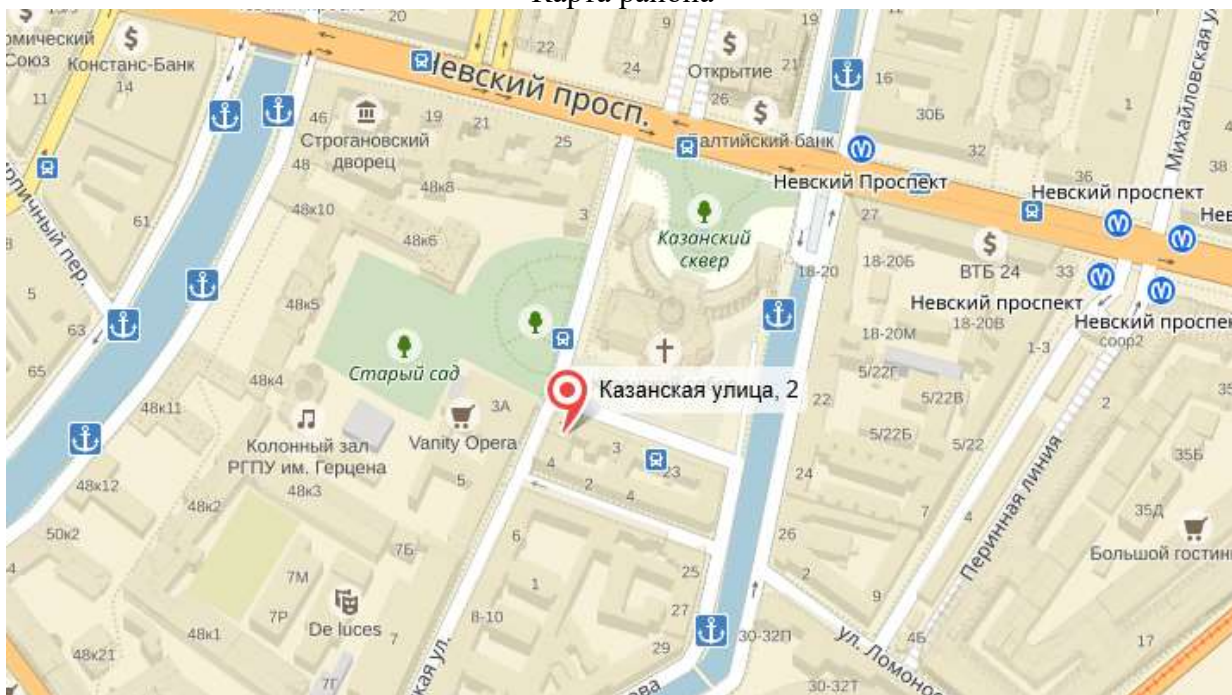
## 1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 02.08.2016;
- 1.2. Дата составления отчета – 03.08.2016;
- 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 местоположение объекта

Оцениваемый объект расположен в Санкт-Петербурге, согласно существующему административно-территориальному делению – в Центральном районе.

### 2.2.2. Границы района

Граничит с районами: Василеостровским, Петроградским, Выборгским, Калининским и Красногвардейским - по оси реки Нева; 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.

Площадь района -1,7 тысяч га. Население - 300 тысяч человек.

### 2.2.3. Транспортная доступность

Станции метро: «Чернышевская», «Площадь Восстания», «Маяковская», «Владимирская» (Кировско-Выборгская линия), «Невский проспект» (Московско-Петроградская линия), «Гостинный двор» (Невско-Василеостровская линия), «Достоевская», «Лиговский проспект», «Площадь Александра Невского» (Правобережная линия).

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

Связь с другими районами города:

Центральный - Василеостровский: по Невскому проспекту через Дворцовый мост; Центральный - Петроградский: от Марсова поля и Суворовской площади через Троицкий мост; Центральный - Выборгский, Калининский: по Литейному проспекту через Литейный мост; Центральный - Красногвардейский: по Тульской улице через Большеохтинский мост, от площади Александра Невского через мост Александра Невского; Центральный - Невский: по Кременчугской улице через Атаманский мост, через Шлиссельбургский мост; Центральный - Фрунзенский: по улице Черняховского через Предтеченский мост, по Литовском} проспекту через Ново-Каменный мост, по Боровой улице через Боровой мост; Центральный - Адмиралтейский: по Адмиралтейскому проспекту, Большой и Малой Морские улицам, по Казанской улице, по Садовой улице, по Загородному проспекту.

### 2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

Район имеет развитую систему по электроснабжению, отоплению, канализации и водоснабжению (в основном холодное водоснабжение). Самой острой проблемой данного района является старые коммуникации, техническое состояние которых можно оценить как «условно» удовлетворительное.

### 2.2.5. Экология

Зеленые насаждения. Зеленые насаждения в общей площади района занимают 18,5% - это Летний, Михайловский и Таврический сады, а также скверы.

Уровень загрязненности атмосферного воздуха. Высокий уровень загрязненности воздуха в Центральном районе обусловлен, в том числе, специфической жилой застройкой - дворами-колодцами. Они препятствуют необходимому «проветриванию», создают «застой» воздушных масс. Контроль состояния воздуха проводится на пяти точках - на Инженерной, Стремянной и Моховой улицах, на площади Александра Невского и проспекте Бакунина. В итоге, исследования показали, что в структуре вредных веществ преобладают диоксид азота, оксид углерода, пыль и формальдегид.

Основные источники загрязнения воздуха в Центральном районе - автотранспорт, котельные и два деревообрабатывающих предприятия - ДОЗ «Ясень» и АООТ «Фанпласт». Однако в целом атмосферный воздух в районе характеризуется как умеренно загрязненный.

Уровень загрязненности почв. Зоной чрезвычайно опасного загрязнения является участок вдоль Невского проспекта длиной 3500 метров и шириной до 600 метров. Он расположен в секторе между 8-й Советской улицей, Перекупным переулком, Гончарной улицей, Лиговским проспектом, Кузнечным переулком, улицей Ломоносова, набережной реки Фонтанки, Гороховой улицей, набережной канала Грибоедова, Казанская улицей, участком к западу от Казанской площади, Кирпичным переулком, Большой Морской улицей, Невским проспектом, Михайловской улицей, площадью Искусств, Инженерной улицей, набережной реки Фонтанки, Невским проспектом, площадью Восстания, Греческим и Суворовским проспектами. Другие крупные участки с чрезвычайно опасной степенью загрязнения отмечены западнее Кременчугской улицы и в районах пересечения улиц — Херсонской и Исполкомской, Моисеенко и Новгородской.

Основным источником загрязнения является автотранспорт, дополнительными - завод «Измерен», трамвайный парк, «Водоканал», железнодорожная станция «Московская-товарная».

#### 2.2.6. Перспективы развития

На данный момент в Центральном районе активно реализуются проекты по реконструкции зданий под торговые центры, гостиницы и офисные бизнес-центры и меньше - под жилую функцию. Новое строительство ограничено отсутствием свободных земельных участков в данном районе.

#### 2.2.7. Деление района на зоны

Микрорайон, в котором расположен объект оценки, относится к административно-жилому району города. Объект находится в зоне административно-жилой застройки, современных офисных и торговых центров, памятников архитектуры.

### 2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания



Тип здания	жилое
Материал	кирпичный
Состояние по осмотру	удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	5
Наличие подвала	нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	центральные сети электро-, водоснабжения, отопления и канализации

### 2.4. Описание встроенного помещения:

#### 2.4.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001230:2053
Общая площадь, кв. м	35,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	оценивается как хорошее (пол- линолеум, стены и потолок - окрашены по штукатурному слою; планировка

	смешанная); <u>проведена перепланировка</u> ; наружные границы не изменились; конструктивные особенности объекта и планировка помещений более всего соответствует использованию под офис
Окна (количество, размер, направленность и др)	1 нормальных прямоугольное - ориентировано во двор
Вход	1 общий с улицы (с жилыми помещениями)
Высота пол - потолок (по документам)	2,57м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	центральные инженерные сети электро-, водоснабжения, отопления и канализации
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	помещения, соседствующие с объектом оценки, расположенные на 1-5 этажах используются как жилье, на 1 этаже фасадной части здания размещены магазин одежды, банк и ресторан; состояние оценивается как хорошее и удовлетворительное; помещения соседних зданий используются под жилье (1 этаж и выше), под административные (офисы на 1 этаже во дворах), под торговые цели и услуги (подвальные, цокольные и 1 этажи с окнами на улицу)
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	рядом с домом расположен Воронихинский сквер и Казанский Собор
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	парковка - неорганизованная на улице и во дворе
Транспортная доступность ( удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	общественным транспортом: хорошая, остановка общественного транспорта – в пяти минутах ходьбы, расстояние до станции метро «Невский Проспект» - 0,3 км; автомобильным транспортом – удовлетворительная, есть ограничение движения грузового транспорта; основной магистралью, расположенной около объекта является: Невский пр.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	есть возможность подъехать к дому

#### 2.4.3. Обременения объекта

Основные условия договора аренды:	
Реквизиты договора	-
Дата заключения договора	-
Дата окончания договора	-
Контрактная ставка, руб. в год за кв.м без учета НДС	-
Другие обременения:	-
Ограничения КГИОП	объект культ наследия "Дом Общества для морского, речного, сухопутного страхования и страхования от огня "Волна"
Ограничения ГОЧС	-



2.4.4. Фотографии объекта







	
<p>Фото 1 Вид ул. Казанская</p>	<p>Фото 2 Вид ул. Казанская</p>
	
<p>Фото 3 Ближайшее окружение объекта оценки по ул.Казанская</p>	<p>Фото 4 Ближайшее окружение объекта оценки по ул.Казанская</p>
	
<p>Фото 5 Вид Казанской площади</p>	<p>Фото 6 Вид Казанской площади</p>





Фото 7

Ближайшее окружение объекта оценки по Казанской площади



Фото 8

Ближайшее окружение объекта оценки по Казанской площади



Фото 9

Вид фасада здания с ул.Казанская



Фото 10

Вид таблички с номером дома



Фото 11

Вид фасада здания с пл.Казанская



Фото 12

Вид входа в арку с пл.Казанская







Фото 13

Вид здания со двора



Фото 14

Вид здания со двора

Окна объекта оценки



Фото 15

Вид на окно объекта оценки со двора



Фото 16

Вид входа в помещение с Казанской площади

Вход к объекту оценки



Фото 17

Вид входа в помещение с общей парадной



Фото 18

Вид части помещения №1,4(перепланировка: снесена перегородка между ч.п.№1 и №4, выгорожено помещение)





Фото 19

Вид части помещения №1,4(перепланировка: снесена перегородка между ч.п.№1,4, выгорожено помещение)



Фото 20

Вид части помещения №1,4(перепланировка: снесена перегородка между ч.п.№1,4, выгорожено помещение)



Фото 21

Вид части помещения №1,4(перепланировка: снесена перегородка между ч.п.№,4, выгорожено помещение)



Фото 22

Вид части помещения №1,4,5,2(перепланировка: снесены перегородки между помещениями,№1,4,5,2, выгорожено помещение)



Фото 23

Вид части помещения №1,4,5,2(перепланировка: снесены перегородки между помещениями,№1,4,5,2, выгорожено помещение)



Фото 24

Вид части помещения №1,4,5,2(перепланировка: снесены перегородки между помещениями,№ 1,4,5,2, выгорожено помещение)





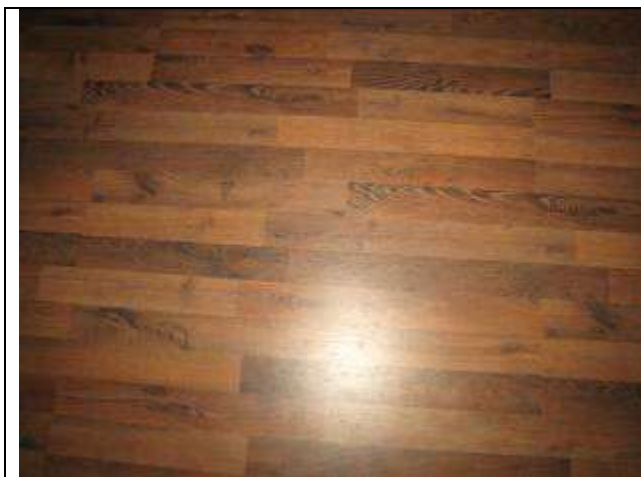


Фото 25

Вид пола части помещения №1,4,5,2(перепланировка: снесены перегородки между помещениями,№1,4,5,2)



Фото 26

Вид потолка части помещения №1,4,5,2(перепланировка: снесены перегородки между помещениями,№1,4,5,2)



Фото 27

Вид части помещения №4,5,2(перепланировка: снесены перегородки между помещениями,№1,4,5,2, выгорожен туалет)



Фото 28

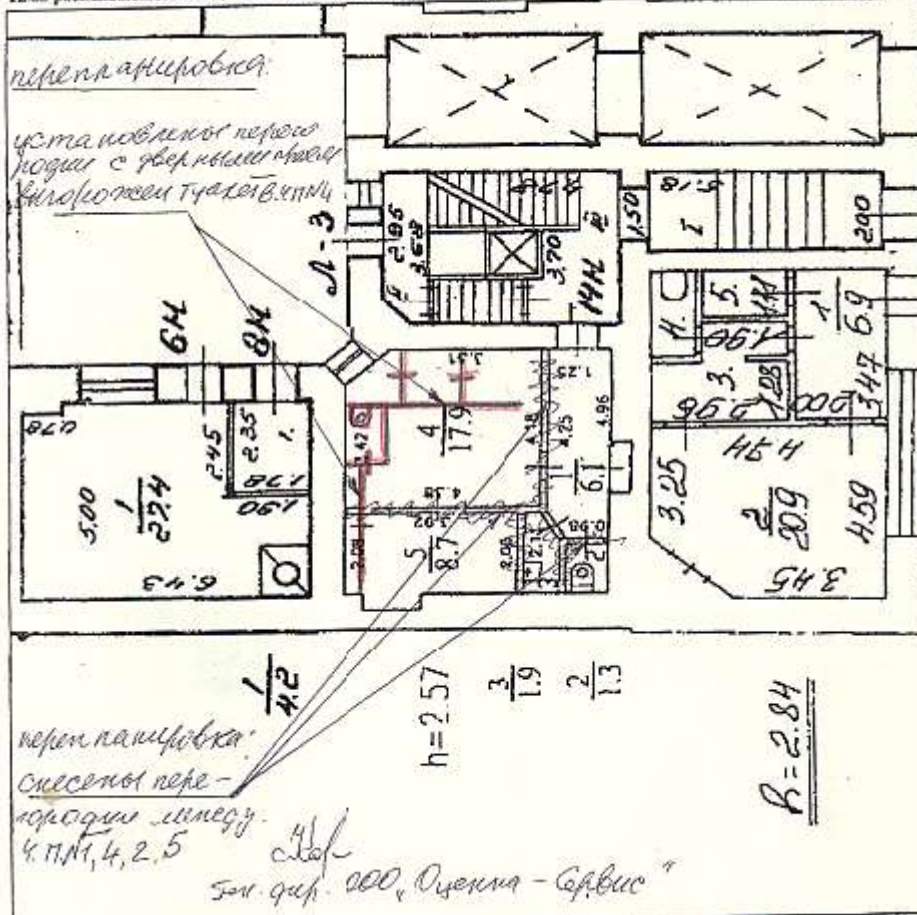
Вид части помещения №4,5,2(перепланировка: снесены перегородки между помещениями,№1,4,5,2, выгорожено помещение)



# Произведена перепланировка

Катастрофный номер: 78:31:0001230/2024

План расположения помещения на этаже Этаж № 1:



## 2.4.5. Акт осмотра помещения

### АКТ контрольного осмотра помещения от 02.08.2016

1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, ул.Казанская, д.2, лит. А, пом. 14-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	14-н	35,9	1	1 с ул.общ.	1/нормальность/прямоуг/во двор	2,57м	+	+	+	+	хорошее	не используется

Примечания:

Представитель (Оценщик):		Представитель	
Должность	Исп. директор	Должность	Исп. директор
Ф. И. О.	Коваленко Е.Р.	Ф. И. О.	Иванов И.И.
Подпись	<i>[Подпись]</i>	Подпись	<i>[Подпись]</i>

## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта Согласно проведенного исследования и учитывая, что:

- расположение в 0,3 км от станции метро;

- высокие транспортные и пешеходные потоки около здания, в котором расположен объект;
  - окружение составляют 2-6-ти - этажные жилые и административные здания застройки до 1917г. со встроенными нежилыми помещениями;
  - рядом с домом, в котором находится объект, расположен Воронихинский сквер и Казанский Собор;
  - помещения, соседствующие с объектом оценки, расположенные на 1-5 этажах используются как жилье, на 1 этаже фасадной части здания размещены магазин одежды, банк и ресторан; состояние оценивается как хорошее и удовлетворительное; помещения соседних зданий используются под жилье (1 этаж и выше), под административные (офисы на 1 этаже во дворах), под торговые цели и услуги (подвальные, цокольные и 1 этажи с окнами на улицу);
  - конструктивные особенности объекта и планировка помещений более всего соответствует использованию под офис;
  - входы в помещение – 1 – общий с улицы (с жилыми помещениями);
  - объект расположен на 1 этаже 5-этажного жилого здания;
    - высота помещения – 2,57м;
  - состояние помещения – оценивается как хорошее;
  - объект имеет: 1 нормальное прямоугольное окно ориентированное во двор;
  - текущее использование объекта – не используется,
- по мнению Оценщика, наилучшим эффективным использованием рассматриваемого объекта недвижимости является использование объекта под офис.

#### 2.5. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	3 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	83 565

