

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения
по адресу: Санкт-Петербург, Шпалерная ул., д. 5, литера А, пом. 10-Н**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Наименование оценщика – Васильева И.Ю.;
- 1.2. Дата проведения оценки 15.09.2016 г.;
- 1.3. Дата составления отчета 21.09.2016 г.;
- 1.4. Оцениваемое право: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения объекта.



Рисунок 1 Локальное местоположение



– вход в объект оценки общий со двора.



2.2. Описание местоположения объекта

Объект оценки находится в жилом доме, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Шпалерная ул., д. 5, лит. А, пом. 10-Н.

Согласно существующему административно-территориальному делению, оцениваемый объект находится на территории Центрального административного района Санкт-Петербурга.

2.2.1. Краткое описание района

Центральный район расположен на левом берегу реки Невы. Площадь района – 1,7 тысяч га. Население – 300 тысяч человек.

2.2.2. Границы района

Границы Центрального района: стык Обводного канала и Невы – Нева – Адмиралтейский проспект – Гороховая – Фонтанка – улица Бородинская – улица Звенигородская – Обводный канал.

Центральный район граничит с:

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.

2.2.3. Транспортное обеспечение

Станции метро:

- Кировско-Выборгская линия (1) – «Чернышевская», «Площадь Восстания», «Маяковская», «Владимирская»;
- Московско-Петроградская линия (2) – «Невский проспект»;
- Невско-Василеостровская линия (3) – «Гостиный двор»;
- Правобережная линия (4) – «Достоевская», «Лиговский проспект», «Площадь Александра Невского».
- Фрунзенско-Приморская линия (5) – «Адмиралтейская».

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 Лиговскому проспекту через Ново-Каменный мост, по Боровой улице через Боровой мост;

Центральный – Адмиралтейский – по Адмиралтейскому проспекту, Большой и Малой Морским улицам, по Казанской улице, по Садовой улице, по Загородному проспекту.

Уровень обеспеченности транспортом в районе благоприятный для пешеходов. Несколько станции метро, которые расположены друг от друга примерно на расстоянии 10-20 мин ходьбы: Невский пр., Маяковская, Пл. Александра Невского, Достоевская, Лиговский пр., Чернышевская, Адмиралтейская. Также в распоряжении жителей города наземный транспорт (троллейбусы, автобусы, трамваи). Автомобилисты же вообще предпочитают лишний раз не проезжать по территории этого района в часы пик (особенно по Литейному, Невскому, Лиговскому проспектам и ул. Марата). Традиционные места скопления автотранспорта в районе мостов через Неву. Дорожный фонд постепенно приводится в порядок, основные улицы уже с хорошим дорожным покрытием.

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

Район обеспечен всеми необходимыми инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение.

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.

Загрязнение атмосферного воздуха почти однородно во всем районе: более 3-х ПДК.

Уровень шума. Наиболее шумные магистрали района: начало Литейного проспекта (81 _85 дБА – max по городу), Невский проспект и часть Суворовского (76 – 80 дБА), Лиговский, Владимирский, Староневский проспекты (71 – 76 дБА).

Радиационная обстановка: 10 – 16 мкР/час, средняя в пределах города.

Загрязненность водных объектов: Нева, Мойка, Фонтанка, канал Грибоедова - "умеренно грязные" (только у Охтинского моста "загрязненные"). Обводный канал от "умеренно загрязненного" до "грязного".

Если обобщить все данные, изложенные выше, то можно сделать вывод, что экология Центрального района несколько хуже среднестатистических данных по "среднему" району, не более.

Зеленые насаждения: Из крупных - Таврический сад, Михайловский и Адмиралтейский, Марсово поле, Летний сад, сад им. Чернышевского (он находится у Мытнинской улицы), зелень вокруг Александро-Невской лавры, парки вокруг Смольного, скверы на Казанской площади, площади Искусств, Манежной площади.

Промышленные предприятия. Увы, для центра их не мало: ТЭЦ на Синопской набережной, автобаза на Короленко, промзона вдоль Обводного канала.

2.2.6. Перспективы развития 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.

2.2.7. Деление района на зоны (промышленная, жилая и пр.)

В районе расположения объекта оценки - жилая зона.

2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.

Объект оценки расположен в окружении жилой застройки, в квартале, ограниченном улицами Шпалерной, Гагаринской, Чайковского и Литейным проспектом.



2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

	
Тип здания	Жилое
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	Нет данных
Этажность	5
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Да
Инженерная обеспеченность	Теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, электричество.

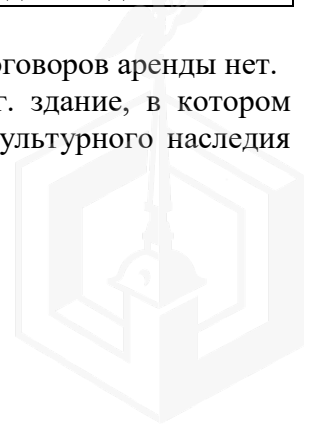
2.3.1. Описание локального окружения;

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	В непосредственной близости к объекту оценки расположены здания со встроенными помещениями, аналогичными оцениваемому. Над оцениваемым помещением находятся жилые квартиры
Общее состояние окружающей территории	Дом, в котором находится оцениваемое помещение, имеет сложную форму и фасадом выходит на Шпалерную улицу. Состояние дворовой территории удовлетворительное. Общее состояние окружающей территории удовлетворительное.
Наличие парковки	Неорганизованная парковка во дворе и на ближайших улицах
Транспортная доступность	Транспортная доступность хорошая. Ближайшие маршруты городского и коммерческого транспорта проходят по Литейному проспекту на расстоянии около 300 м. Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена на расстоянии около 1000 м. Автомобильный подъезд свободный.

2.3.2. Обременения объекта

- На дату осмотра объект оценки не используется, действующих договоров аренды нет.

2.3.3. Согласно Справке КГИОП № 30-1073/13-С от 06.03.2013 г. здание, в котором расположен объект оценки, относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом А.Ф. Пеля».



2.3.4. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001108:2338
Общая площадь, кв. м	50,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Удовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	3 во двор
Вход. Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонабл.; общее состояние подъезда	Вход общий с жилыми помещениями со двора.
Высота пол - потолок (по документам)	2,76 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Электроснабжение (сведения о выделенных мощностях отсутствуют), водоснабжение, отопление, канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

2.4. Фотографии

- Внешний вид объекта





	
Фото 1.	Фото 2.
Шпалерная ул.	
	
Фото 3.	Фото 4.
Общий вид дома	Номер дома на фасаде





Фото 5.

Арка, вход во двор



Фото 6.

Арка во 2 двор из 1 двора, вход в подъезд из-под арки, окна



Фото 7.

1 двор



Фото 8.

Фасад дома со двора



Фото 9.

Вход в помещение



Фото 10.

Состояние подъезда



- Внутренний вид объекта



Фото 11.
Ч.п. 7



Фото 12.
Ч.п. 7



Фото 13.
Ч.п. 6



Фото 14.
Пол, ч.п. 6



Фото 15.
Потолок, ч.п. 6



Фото 16.
Окно, ч.п. 6



Фото 17.
Ч.п. 5

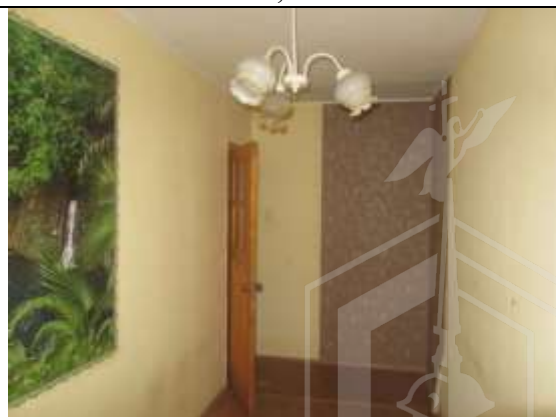


Фото 18.
Ч.п. 5



Фото 19.

Ч.п. 4



Фото 20.

Ч.п. 4



Фото 21.

Ч.п. 4



Фото 22.

Ч.п. 3



Фото 23.

Потолок ч.п. 3



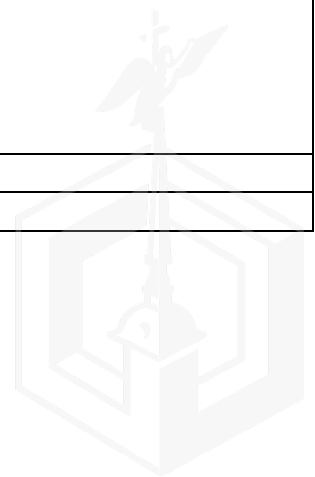
Фото 24.

Ч.п. 2



Фото 25.

Ч.п. 2



2.5. Акт осмотра помещения

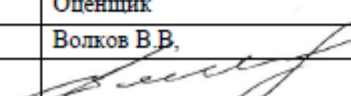
А К Т контрольного осмотра помещения от «15» сентября 2016г.

1. Адрес объекта (включая литер): СПб, Шпалерная ул., д.5, лит.А, пом. 10-Н,

2. Данные по помещению:

№	№ помещени я по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занима емые этажи	Тип входа	Наличие оков	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использо вание
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	10-Н	50,8	1	Общ ий с жил ьми со двор а	3 во двор	2,76	+	+	+	+	удовлетв орительн ое	Не использо ется

Примечания:

Представитель (Оценщик)		Представитель ЖЭУ	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Волков В.В.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	



2.6. Выводы по анализу наилучшего использования объектов:

Наилучшее использование объекта оценки под офис, так как помещение (нежилое) расположено на первом этаже жилого дома, в историческом центре города. Помещение имеет общий вход со двора. Высота потолков в помещении 2,76 м. Помещение оснащено всеми коммуникациями. Станция метрополитена «Чернышевская» расположена в шаговой доступности. Состояние помещения удовлетворительное, на момент оценки не используется.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование его под офис.

2.7. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	2 200 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	43 307 руб.

