

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, Басков пер., д. 37-39, лит. А, пом. 19-Н

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 19.09.2016 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 20.09.2016 г.
- 1.3. Оцениваемые права на встроенное помещение – право собственности. Согласно Выписке из ЕГРП № 01/019/2014-905 от 12.03.2014 г. собственником объекта оценки является Санкт-Петербург.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения объекта:

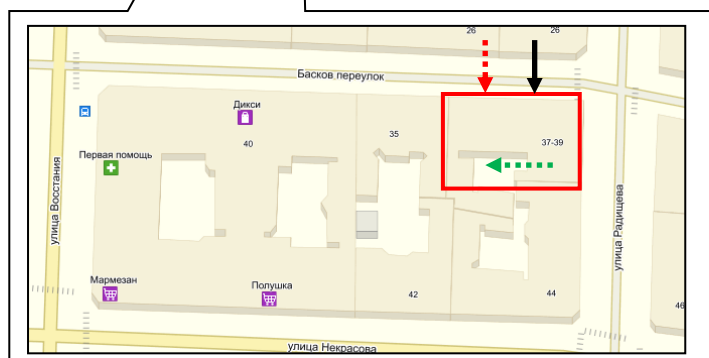
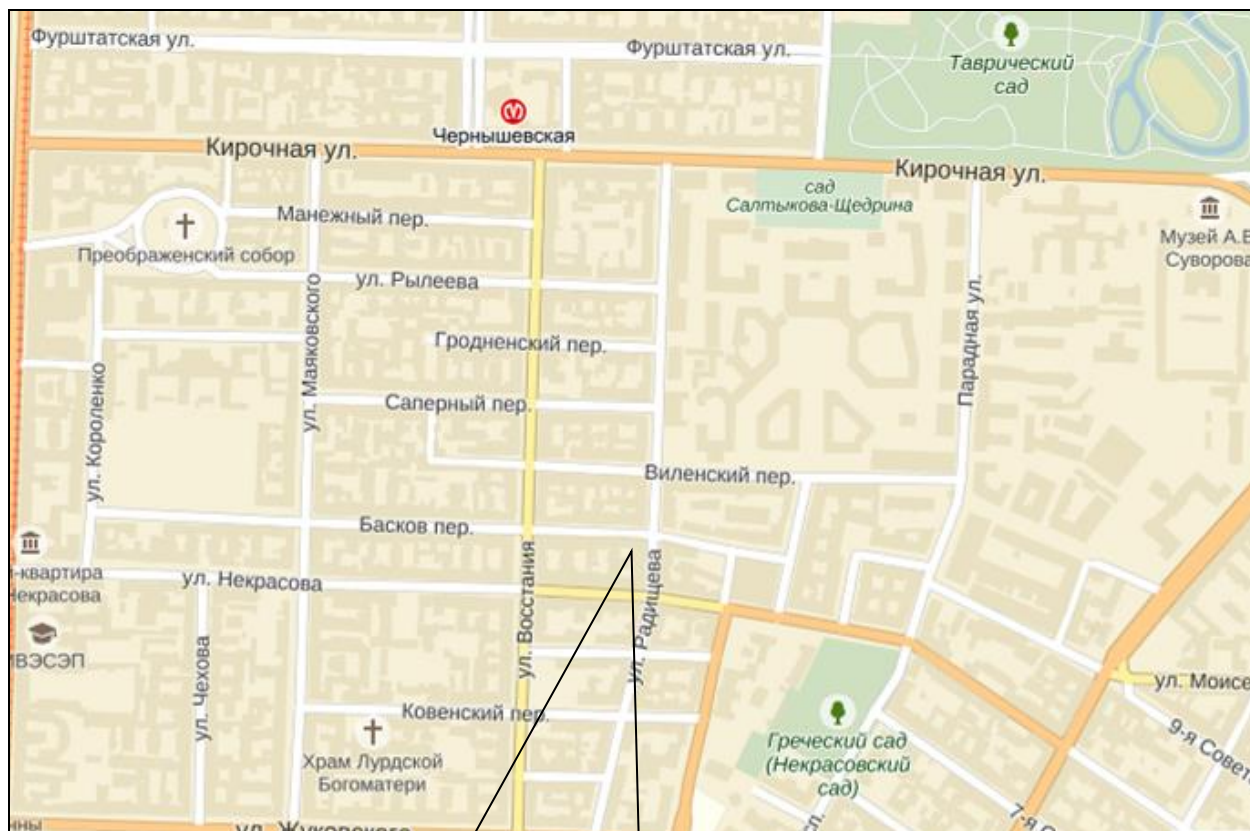


Рисунок 1 Локальное местоположение

- ▶ — вход в арку жилого дома
- ▶ — общий вход с жилыми помещениями (со двора)
- ▶ — общий вход с жилыми помещениями (с улицы через подъезд жилого дома)



2.2. Описание местоположения объекта

2.2.1. Краткое описание района:

Характеристика Центрального района Санкт-Петербурга

Границы

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.

Экология

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 Держинского (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.

Наиболее шумные магистрали: начало Литейного проспекта, Невский проспект и часть Суворовского, Лиговский, Владимирский, Староневский проспекты.

Радиационная обстановка – средняя в пределах города.

Транспорт

Станции метро:

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

Основные транспортные магистрали:

Всю территорию района от Дворцовой набережной у Адмиралтейства и до Александроневской 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 Чернышевского 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.

Жилой фонд

Большая часть застройки района относится ко второй половине XIX века и к началу XX века. Здания, построенные после 1917 года, в большей мере в послевоенные годы, сосредоточены, главным образом, в районе Лиговского проспекта и соседних с ним улиц, а также на набережных Синопской и Робеспьера. Дома, построенные во второй половине XVIII века, находятся на улице Миллионной и в Мошковом переулке. Дома, которые построены в начале XX века, в большинстве своем, имеют металлические перекрытия. Более 20% домов в районе прошли капитальный ремонт.

Дома старого фонда представляют собой сплошную застройку, куда только вкраплены, как ни странно, даже "хрущевки" (улица Профессора Ивашенцева и даже Кирочная) и совсем небольшое количество домов, построенных в 70-90 годах XX века (Калужский переулок, Мытнинская улица, дом на улице Жуковского).

Сталинских домов в пределах района встречается намного больше, чем домов последних десятилетий строительства. Это дома на улице Бонч-Бруевича, на Советских улицах, на Тверской, Новгородской, Шпалерной, Суворовском проспекте. "Сталинки" есть и на Староневском проспекте, на Таврической улице. В Центральном районе достаточно и домов, построенных в начале 30-х годов XX века – невзрачные снаружи и ущербные по планировкам внутри (Шпалерная), а также классические – массивные и тяжелые – "сталинские" дома, построенные в 50-х годах.

Дома, Построенные в первой половине XIX века можно найти в районе станции метро «Чернышевская». Жилье здесь считается довольно престижным, во-первых, из-за приличного качества, во-вторых, из-за близости консульств.

Предложение:

Количество предложений на продажу квартир в районе достаточно велико, но только по численности. Качество предлагаемых квартир – не самое лучшее.

Очень мало квартир в домах с капремонтом, имеющих вход в подъезд с улицы, благообразный вид из окон. Очень мало небольших одно- и двухкомнатных квартир.

Спрос:

Пользуются спросом небольшие двух- и трехкомнатные квартиры в домах с капремонтом или с металлическими перекрытиями, находящихся на небольших тихих улицах. Устойчивый спрос на сталинские квартиры в бывшем Смольнинском районе (конец суворовского проспекта). Очень большой спрос на квартиры, находящиеся в домах у пешеходных (благоустроенных) зон.

Не пользуется спросом жилье в домах у Обводного канала, улицы Моисеенко, на большей части Новгородской и Херсонской улиц. Спрос превышает предложение на видовые квартиры (Нева, Мойка, канал Грибоедова, Таврический сад, Летний сад и т.п.).

Коммерческая недвижимость

Центр города характерен маленькими специализированными магазинами. В части Невского проспекта между Адмиралтейством и Фонтанкой среди перестроенных старых зданий можно увидеть и здания, построенные позднее – во второй половине XIX – начале XX веков. В части Невского проспекта между Фонтанкой и Александро-Невской лаврой почти все здания относятся ко второй половине XIX – началу XX веков. Это так называемые доходные дома, нижние этажи которых заняты магазинами, конторами разных фирм, ресторанами, кинотеатрами. Немало зданий, построенных специально для банков, гостиниц и торговых предприятий (здания, занимаемые Аэрофлотом, Домом книги, Домом моделей, Елисейским магазином, гостиницами «Невский отель-Палас» и «Европейская»).

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 центре функционируют бизнес-центры классов А и В («Атриум», «Шведский Дом» и другие).

В районе непропорционально много кафе. В Центральном районе также будет реконструирован Апраксин двор.

2.2.2. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки:

Объект оценки расположен по адресу: Санкт-Петербург, Басков пер., д. 37-39, лит. А, пом. 19-Н, (описательный адрес Басков переулок, дом 37-39, литера А, помещение 19-Н) на территории Центрального административного района Санкт-Петербурга. Здание расположено на первой линии Баскова переулка.

2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Жилое
Материал	Кирпичное
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	н/д
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	5
Наличие подвала	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Есть
Инженерная обеспеченность	теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электричество

2.4. Описание встроенного помещения.

2.4.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001125:230
Общая площадь, кв. м	76,0
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный
Состояние	Удовлетворительное
Окна	5/стандартные/ прямоугольные/ во двор/ деревянные/закрыты решеткой
Вход	общий с улицы, общий со двора ¹
Высота пол – потолок (по документам)	3,25 м
Заглубление	0,20 м
Инженерные коммуникации	Электричество, теплоснабжение, канализация, водоснабжение состояние: нормальное. Сведения о выделенных мощностях отсутствуют
Текущее использование	Не используется

¹ помещение обеспечено общим входом со двора и общим входом с улицы через подъезд жилого дома. Дверь, ведущая в подъезд жилого дома, открывается только со стороны оцениваемого помещения, на дату оценки дверь закрыта.

Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	Отсутствуют
2.4.2. Описание локального окружения:	
Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые помещения, офисные помещения и помещения торговли (сферы услуг): используются по назначению
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Камерный театр Мальщицкого, мини-отель «Петербургская Сказка», праздников Мастерская успеха, кафе «The Templelet Bar», школа № 193, детский сад «Пять Звезд», магазины «Диски»
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице и во дворе здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная. Ближайшая станция метрополитена «Чернышевская» находится на расстоянии 620 метров от объекта оценки. В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобусов № 15,105, 22, маршрутных такси №№ К-51, К-289. Таким образом, транспортная доступность общественным транспортом может быть охарактеризована как отличная. Уровень транспортных и пешеходных потоков высокий
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Нормальные. Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Баскова пер. Возможность подъезда легковых автомобилей и автомобилей типа «Газель»

2.4.3. Обременения объекта:

- А) На дату осмотра объект оценки не используется, действующих договоров аренды нет.
- Б) Согласно Выписке из ЕГРП № 01/019/2014-905 от 12.03.2014 г., обязательства по сохранению объекта не имеются.
- В) Согласно справке КГИОП № 30-4772/2-С от 05.10.2012 г., здание, в котором расположен объект оценки, не относится ни к числу выявленных объектов культурного наследия, ни к числу объектов культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения.
- Г) Согласно письму МЧС № 3682-5-1-1 от 12.03.2013 г. объект оценки не является объектом гражданской обороны.



2.4.4. Фотографии объекта:



Фото 1

Вид улицы, на которой расположен объект оценки



Фото 2

Вид улицы, на которой расположен объект оценки

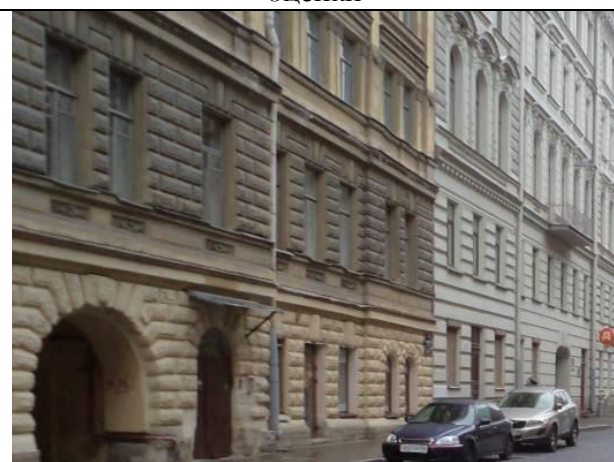


Фото 3

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 4

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки со стороны улицы



Фото 5

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки со стороны двора



Фото 6

Вид таблички с номером дома





Фото 7

Вид общего входа в подъезд жилого дома
(с улицы)

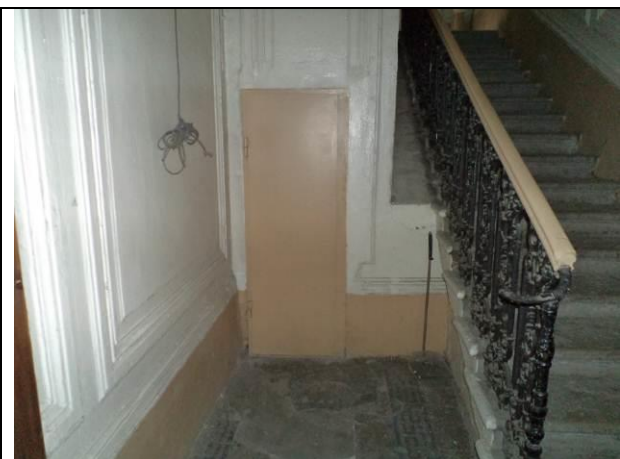


Фото 8

Вид двери, ведущей ко входу в объект оценки
(вход с улицы через подъезд жилого дома)



Фото 9

Вид двора



Фото 10

Вид окон объекта оценки (со двора)

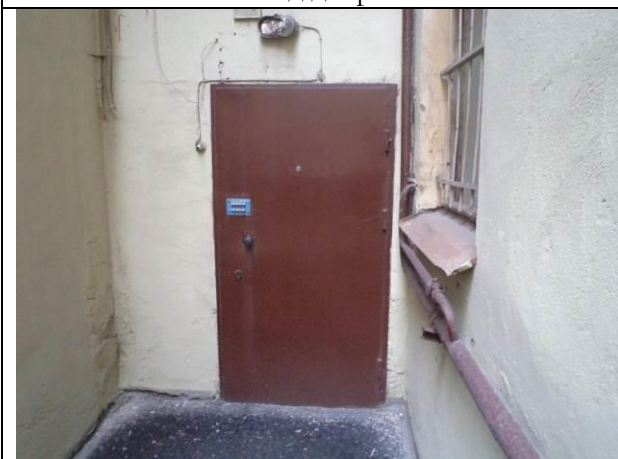


Фото 11

Вид двери, ведущей ко входу в объект оценки
(со двора)



Фото 12

Вид части помещения б/н, ведущей ко входу
в объект оценки (не входит в объект оценки)





Фото 13

Вид входа в объект оценки (со двора)

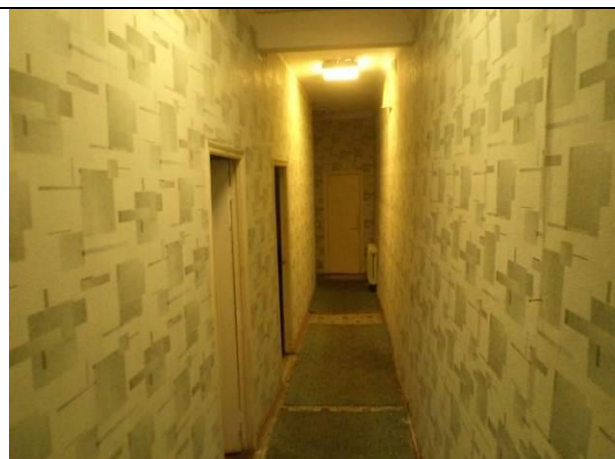


Фото 14

Вид части помещения № 1



Фото 15

Вид части помещения № 2



Фото 16

Вид части помещения № 2



Фото 17

Вид части помещения № 3



Фото 18

Вид части помещения № 3





Фото 19

Вид части помещения № 3



Фото 20

Вид части помещения № 3



Фото 21

Вид части помещения № 4



Фото 22

Вид части помещения № 4



Фото 23

Вид части помещения № 4



Фото 24

Вид части помещения № 5



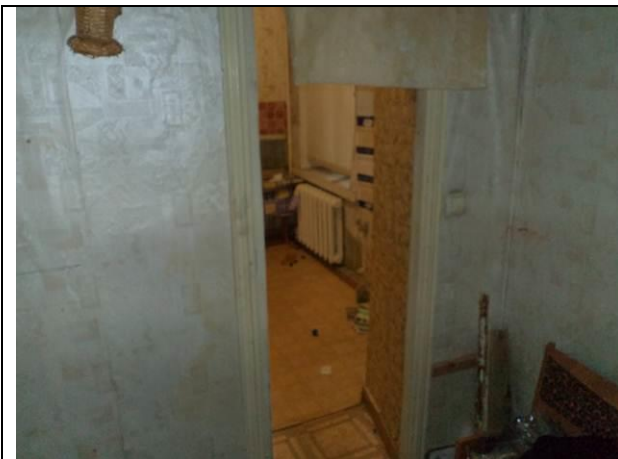


Фото 25

Вид части помещения № 5



Фото 26

Вид части помещения № 6



Фото 27

Вид части помещения № 6



Фото 28

Вид части помещения № 6

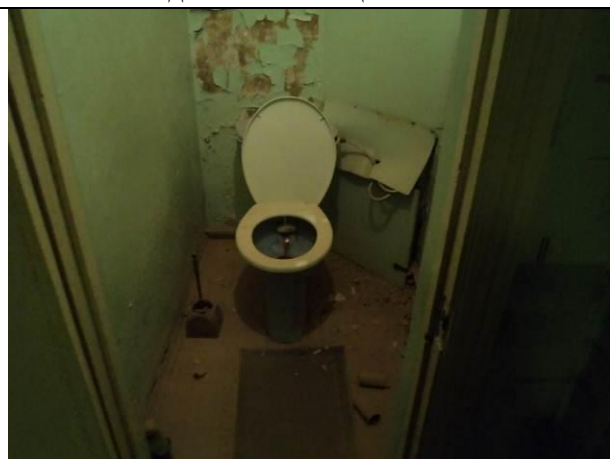


Фото 29

Вид части помещения № 7



Фото 30

Вид части помещения № 7



2.4.5. Акт осмотра помещения:

А К Т
контрольного осмотра помещения от «19» сентября 2016 г.


1. Адрес объекта (включая литер): Санкт-Петербург, Басков пер., д.37-39, лит. А, пом. 19-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	19-Н	76	цокольный	общий со двора, общий с улицы	есть	3,25	Есть	Есть	Есть	Есть	удовлетворительное	не используется

Примечания:

Незарегистрированных перепланировок не обнаружено. Помещение обеспечено общим входом со двора и общим входом с улицы через подъезд жилого дома. Дверь, ведущая в подъезд жилого дома, открывается только со стороны оцениваемого помещения, на дату оценки дверь закрыта. Окна - деревянные, на окнах установлены решетки. Входная дверь – металлическая. Состояние объекта удовлетворительное: на потолках присутствуют следы протечек, загрязнения, волосные трещины, отслоение краски. На стенах присутствуют следы протечек, загрязнения, отслоение обоев, отслоение краски. На полу постелен линолеум, полы не ровные, сломаны лаги.

Представитель ООО «Городской центр оценки»		Представитель КУГИ	
Должность	Старший специалист отдела оценки недвижимости	Должность	
Ф. И. О.	Куликова А.Н.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	

* Акт осмотра подписывается только Оценщиком, в виду отсутствия регламента по обеспечению доступа в объект со стороны собственника в настоящий момент.



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта под офисную функцию:

1. Близость метро (ближайшая станция метрополитена «Чернышевская» находится на расстоянии 620 метров от объекта оценки);
2. Отличная доступность автомобильным и общественным транспортом;
3. Расположение на цокольном этаже;
4. Наличие общего входа со двора;
5. Планировка, подходящая для размещения офисного помещения (кабинетная);
6. Наличие полного инженерно-технического обеспечения.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения офисного назначения.

2.5. Результаты проведения оценки:

3	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	3 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	39 474

