

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д.46, лит.А, пом. 19-Н

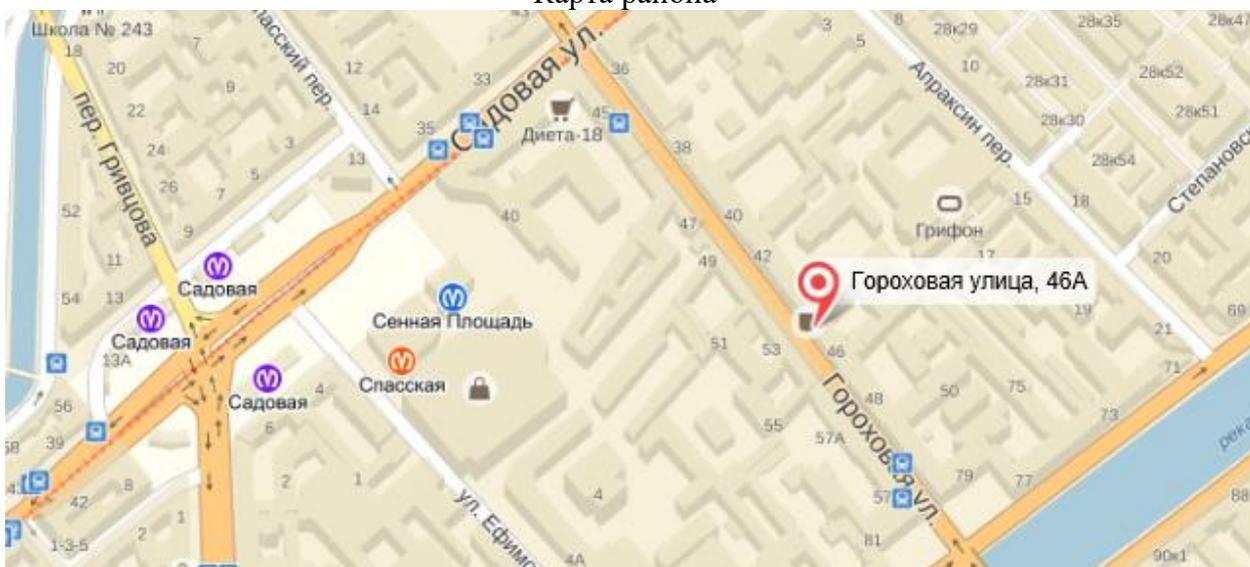
1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 14.09.2016;
- 1.2. Дата составления отчета – 14.09.2016;
- 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), «Гостиный 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 | 3, цоколь |
| Наличие подвала | - |
| 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 | 78:31:0001057:3485 |
| Общая площадь, кв. м | 108,6 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи | цоколь |
| Состояние (по осмотру) | оценивается как удовлетворительное (полинолеум (наблюдаются разрывы и потертости), стены – оштукатурены, окрашены (наблюдаются протечки), |

| | |
|---|---|
| | трещины, нарушение штукатурного слоя), потолок - сводчатый, окрашен (наблюдаются протечки, трещины); планировка смешанная); конструктивные особенности объекта и планировка помещений более всего соответствует использованию под офис; произведена самовольная перепланировка: в ч.п.8 выполнена картонная перегородка с дверным проемом, между ч.п.7 и 11 - выполнен дверной проем; внешние границы объекта не изменились |
| Окна (количество, размер, направленность и др) | 6 нормальных прямоугольных окон ориентированных во двор |
| Вход | отдельный со двора |
| Высота пол - потолок (по документам) | 3,27м |
| Заглубление | 0,36м |
| 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 в цокольном этаже фасадной части здания используются под торговлю и офис, на 1-3 этажах используются как жилье, состояние оценивается как удовлетворительное и хорошее; 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.) | в 0,78км расположен Юсуповский сад |
| 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: удовлетворительная, остановка общественного транспорта – в пяти минутах ходьбы, расстояние до станции метро «Сенная Площадь» - 0,25 км; автомобильным транспортом – удовлетворительная, есть ограничение движения грузового транспорта; основной магистралью, расположенной около объекта является: ул.Садовая |
| 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 расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок зона ЗРЗ 1-3) |
| Ограничения ГОЧС | - |
| Другие обременения и сервитуты | - |

2.4.4. Фотографии объекта

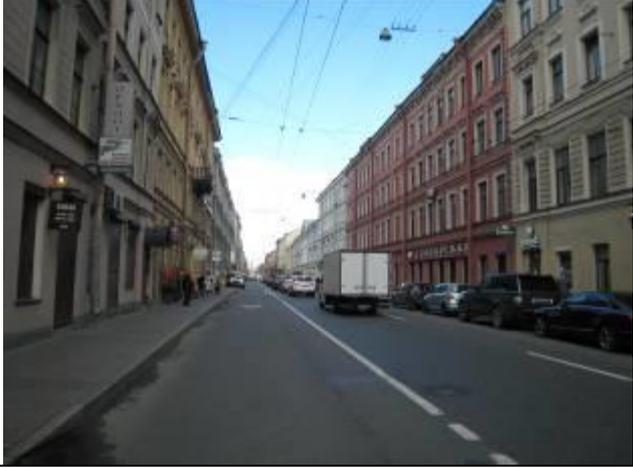
| | |
|---|--|
|  |  |
| Фото 1 Вид Гороховой улицы | Фото 2 Вид Гороховой улицы |
|  |  |
| Фото 3 Ближайшее окружение объекта оценки по Гороховой улице | Фото 4 Ближайшее окружение объекта оценки по Гороховой улице |
|  |  |
| Фото 5 Ближайшее окружение объекта оценки по Гороховой улице | Фото 6 Ближайшее окружение объекта оценки по Гороховой улице |



Фото 7

Вид фасада здания с Гороховой улицы



Фото 8

Вид таблички с номером дома



Фото 9

Вид здания со двора



Фото 10

Вид здания со двора



Фото 11

Вид здания со двора



Фото 12

Вид арки (вход во двор с ул.Гороховой)





Окна объекта оценки

Фото 13

Фото 14

Вид отдельного входа со двора и окна

Вид окон объекта оценки со двора(5 окон)



Фото 15

Фото 16

Вид части помещения №1

Вид части помещения №1



Фото 17

Фото 18

Вид пола части помещения №1

Вид потолка части помещения №1





Фото 19

Вид части помещения №2



Фото 20

Вид части помещения №3



Фото 21

Вид части помещения №4



Фото 22

Вид части помещения №6



Фото 23

Вид части помещения №5



Фото 24

Вид пола части помещения №5





Фото 25

Вид потолка части помещения №5



Фото 26

Вид части помещения №11



Фото 27

Вид части помещения №7



Фото 28

Вид пола части помещения №7



Фото 29

Вид потолка части помещения №7



Фото 30

Вид части помещения №8 (установлена разборная перегородка из картона)





Фото 31

Вид части помещения №8



Фото 32

Вид части помещения №8



Фото 33

Вид пола части помещения №8



Фото 34

Вид потолка части помещения №8



Фото 35

Вид части помещения №10



Фото 36

Вид пола части помещения №10



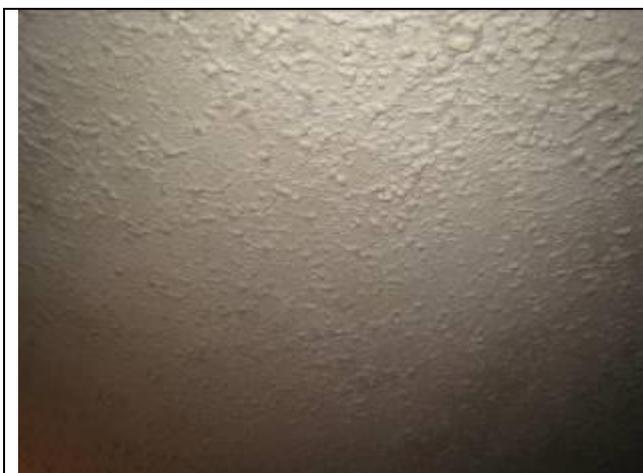


Фото 37

Вид потолка части помещения №10



Фото 38

Вид части помещения №9



Фото 39

Вид пола части помещения №9

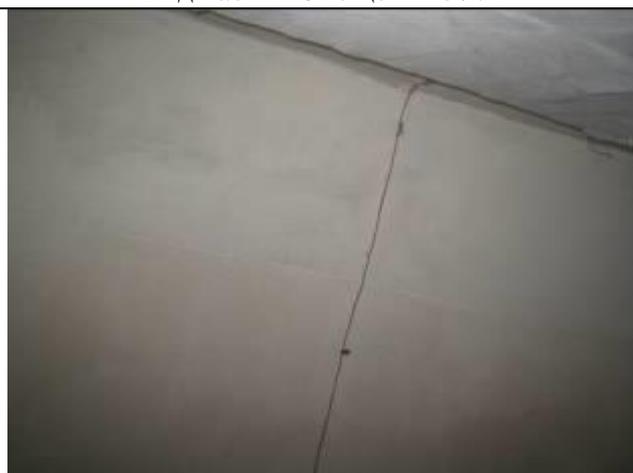


Фото 40

Вид части помещения №9

2.4.5. Акт осмотра помещения

АКТ
контрольного осмотра помещения от 14 сентября 2016 г.

1. Адрес объекта (включая литер):
Санкт-Петербург, Гороховая ул., д.46, лит.А, пом. 19-Н

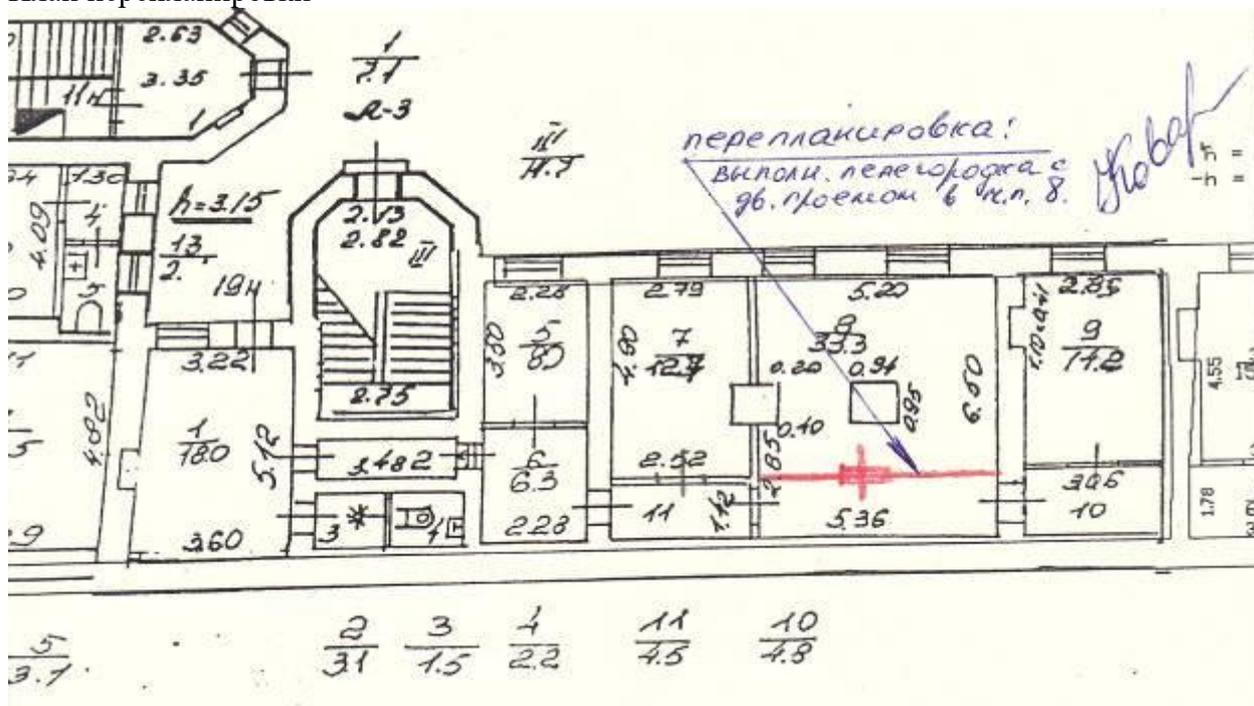
2. Данные по помещению:

| № | № помещения по тех. паспорту | Площадь по тех. паспорту, кв.м. | Занимаемые этажи | Тип входа | Наличие окон | Высота потолка, м | Коммуникации | | | | Состояние | Текущее использование |
|---|------------------------------|---------------------------------|------------------|-----------|--------------|-------------------|--------------|-----|-----|------|-----------|-----------------------|
| | | | | | | | Эл. | Воз | От. | Кан. | | |
| 1 | 19-н | 108,6 | цоколь | отд/дв | 6-во двор | 3,27/загл.0,36 | + | + | + | + | удов. | не исполь. |

Примечания: переклакировка; выполнена перекладка с дв. проемом в ч.п. 8.

| Представитель (Оценщик) | | Представитель ЖСК | |
|-------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Должность | Исп. директор | Должность | Кол к Ю. 45 |
| Ф. И. О. | Коваленко Е.Р. | Ф. И. О. | Резертова Е.И. |
| Подпись | <i>[Signature]</i> | Подпись | <i>[Signature]</i> |

План перепланировки



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Согласно проведенного исследования и учитывая, что:

- расположение в 0,25 км от станции метро;
 - высокие транспортные и средние людские потоки около здания, в котором расположен объект;
 - окружение составляют 2-6-ти - этажные жилые и административные здания застройки до 1917г. со встроенными нежилыми помещениями;
 - в 0,78км расположен Юсуповский сад;
 - помещения, соседствующие с объектом оценки, расположенные в цокольном этаже фасадной части здания используются под торговлю и офис, на 1-3 этажах используются как жилье, состояние оценивается как удовлетворительное и хорошее;
 - 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;
 - вход в помещение – 1 - отдельный со двора;
 - объект расположен в цоколе 3-этажного жилого здания;
 - высота помещения – 3,27 м;
 - состояние помещения – оценивается как удовлетворительное;
 - объект имеет: 6 нормальных прямоугольных окон ориентированных 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

| Рыночная стоимость объекта оценки | |
|---|-----------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.) | 4 400 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. | 40 516 |

