

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., д.168, лит. А, пом. 3-Н

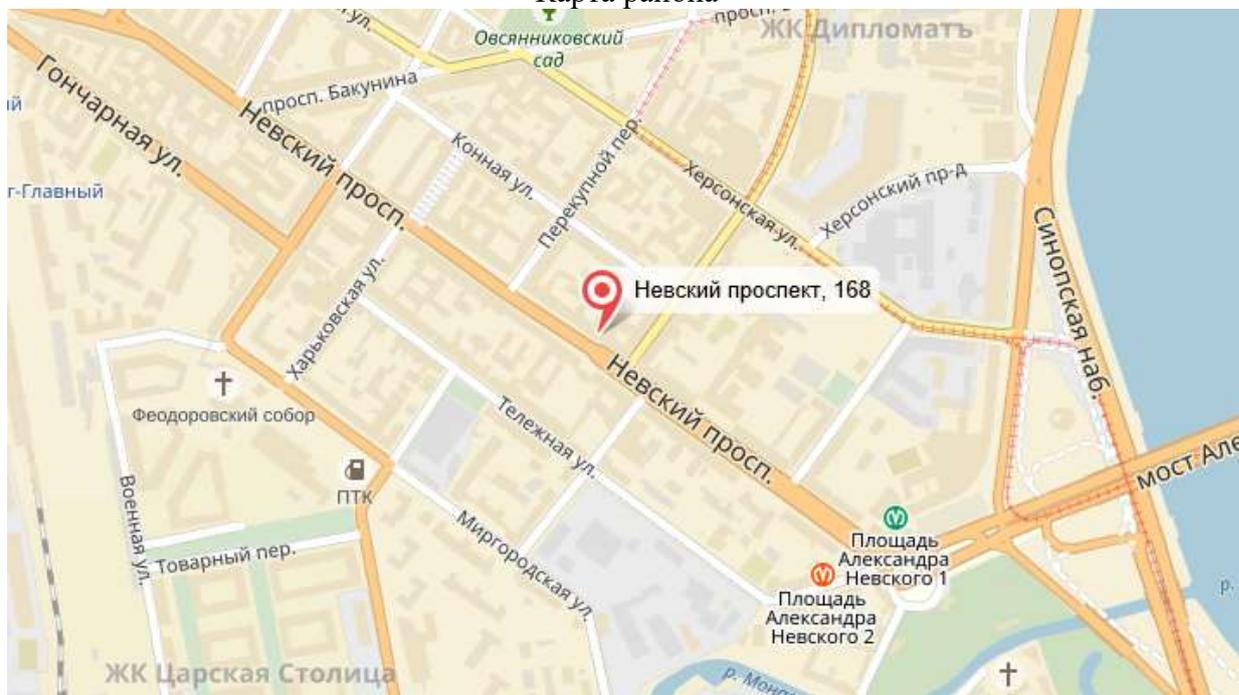
1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 01.08.2016;
- 1.2. Дата составления отчета – 02.08.2016;
- 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), «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	5, цоколь
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	78:31:0001486:2315
Общая площадь, кв. м	148,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	цоколь
Состояние (по осмотру)	оценивается как хорошее (пол- ламинат, плитка, стены окрашены по обоям, потолок - окрашен по штукатурному слою;

	планировка смешанная); <u>проведена перепланировка; наружные границы не изменились;</u> конструктивные особенности объекта и планировка помещений более всего соответствует использованию под офис
Окна (количество, размер, направленность и др)	9 нормальных прямоугольных - ориентированы во двор
Вход	2 отдельных со двора
Высота пол - потолок (по документам)	2,44/2,45м
Заглубление	0,6 м
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

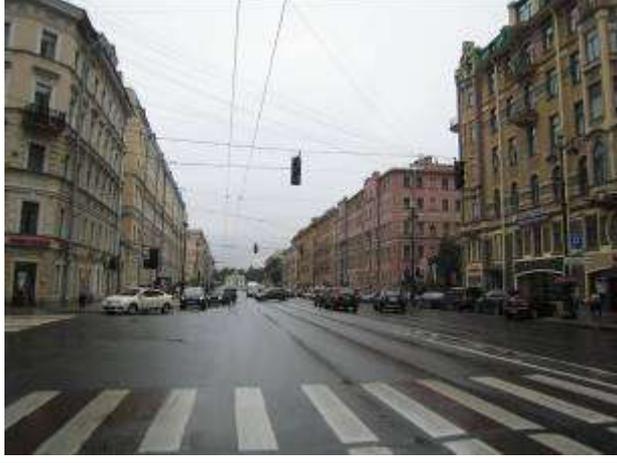
Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	помещения, соседствующие с объектом оценки, расположенные на 1-5 этажах используются как жилье, на 1 этаже фасадной части здания размещены магазины и банк, помещения цоколя во дворе здания – под офис и свободные (не используются); 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.)	в 0,45 км расположен Овсянниковский 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: хорошая, остановка общественного транспорта – в пяти минутах ходьбы, расстояние до станции метро «Площадь Александра Невского» - 0,5 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 расположен в здании, которое относится к выявленным объектам культурного наследия «Дом

	А.А.Николаева»)
Ограничения ГОЧС	-
Другие обременения и сервитуты	-

2.4.4. Фотографии объекта

	
Фото 1	Фото 2
Вид Невского проспекта	Вид Невского проспекта
	
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение объекта оценки по Невскому пр.	Ближайшее окружение объекта оценки по Невскому пр.
	
Фото 5	Фото 6
Ближайшее окружение объекта оценки по Невскому пр.	Ближайшее окружение объекта оценки по Невскому пр.

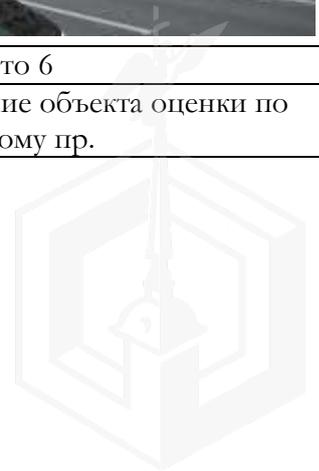




Фото 7

Вид фасада здания с Невского проспекта



Фото 8

Вид таблички с номером дома



Фото 9

Вид на арку с Невского проспекта



Вход к объекту из под арки

Фото 10

Вид здания с 1-го двора



Вход к объекту оценки

Фото 11

Вид на окна объекта оценки с 1-го двора



Окна объекта оценки с 1-го двора

Фото 12

Вид на окна объекта оценки с 2-го двора





Вход к объекту
оценки

Фото 13

Вид входа в помещение со двора (из под арки
1-го во 2-й двор)



Фото 14

Вид входа в помещение со двора



Фото 15

Вид части помещения №1



Фото 16

Вид части помещения №1

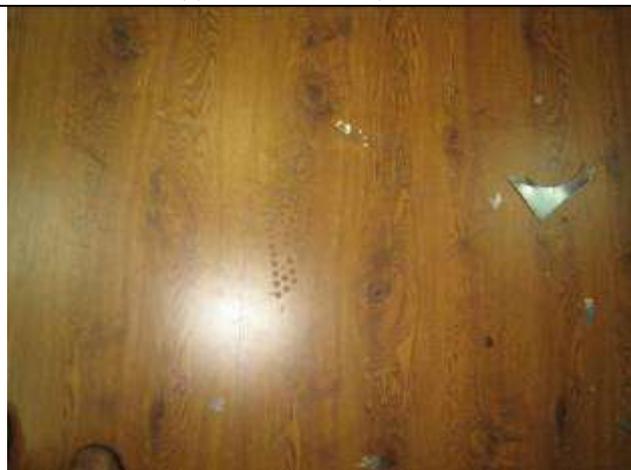


Фото 17

Вид пола части помещения №1

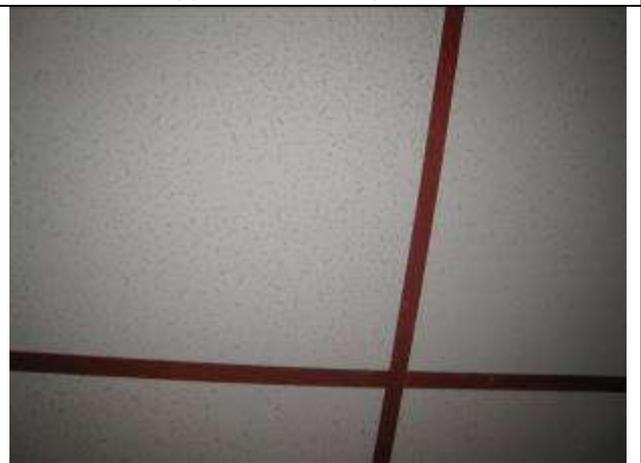


Фото 18

Вид потолка части помещения №1





Фото 19

Вид части помещения №2 (окно заделано)



Фото 20

Вид части помещения №2



Фото 21

Вид пола части помещения №2



Фото 22

Вид потолка части помещения №2



Фото 23

Вид части помещения №3(вход 3-й)



Фото 24

Вид части помещения №3





Фото 25
Вид части помещения №9



Фото 26
Вид части помещения №8



Фото 27
Вид части помещения №8



Фото 28
Вид пола части пом.№8



Фото 29
Вид потолка части помещения №8



Фото 30
Вид части помещения №7(перепланировка:
оборудована перегородка)





Фото 31

Вид части помещения №7(перепланировка:
оборудована перегородка)



Фото 32

Вид пола части пом.№7



Фото 33

Вид потолка части помещения №7



Фото 34

Вид части помещения №6,7(перепланировка:
снесена перегородка между пом.№6 и №7)



Фото 35

Вид части помещения №6,7(перепланировка:
снесена перегородка между пом.№6 и №7)



Фото 36

Вид пола части пом.№6,7





Фото 37

Вид потолка части пом.№6,7



Фото 38

Вид части помещения №4



Фото 39

Вид части помещения №4



Фото 40

Вид пола части пом.№4



Фото 41

Вид потолка части помещения №4



Фото 42

Вид части пом.№5





Фото 43

Вид части пом.№5



Фото 44

Вид пола части помещения №5



Фото 45

Вид потолка части помещения №5

Произведена перепланировка

Адрес объекта: 195024, г. Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 168, литера А
 Описательный адрес:
 Невский проспект, дом 168; Конная улица, дом 19
 Наименование объекта: ---
 Номер объекта: 3-Н
 Этаж: цоколь
 Общая площадь: 148,20 кв.м

Назначение объекта: нежилое

Характеристики и границы объекта не изменены
 № пом. (части): 3-Н
 «Кв.» 63 200 кв.
 Исполнитель: *Иван Феликс С. Ив.*
 (подпись, ФИО, должность)

перепланировка:
 1. система перепланировка между чл. 6 и чл. 7, $h = 2.44$
 2. установка мебели с перепланировкой с дв. проходами к чл. 7
 $h = 0.60$

Ив. Ф.
 исл. риз.
 ООО "СЕРВИС-СЕРВИС"



2.4.5. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 01.08.2016

1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, Невский пр., д.168, лит. А, пом. 3-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.	Кап.		
1	3-н	148,2	цоколь	2 отд/дв	9/подвальные/прямоугольные/во двор	2,45м загл.0,6м	+	+	+	+	хорош (хор.н.)	не используется

Примечания: произведена перепланировка помещения; убрано окно размером 6 ч.п. 7, убрана перегородка между ч.п. 6 и ч.п. 8. Внешние границы объекта не изменились

Представитель (Оценщик)		Представитель	
Должность	Исп. директор	Должность	Нач. И.В.
Ф. И. С.	Коваленко Е.Р.	Ф. И. О.	Сосундьева
Подпись		Подпись	

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Согласно проведенного исследования и учитывая, что:

- расположение в 0,5 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;
- в 0,45 км от объекта расположен Овсянниковский сад;
- помещения, соседствующие с объектом оценки, расположенные на 1-5 этажах используются как жилье, на 1 этаже фасадной части здания размещены магазины и банк, помещения цоколя во дворе здания – под офис и свободные (не используются); 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 – 2 – отдельных со двора;
- объект расположен в цоколе 5-этажного жилого здания;
- высота помещения – 2,44/2,45м, заглубление – 0,6м;
- состояние помещения – оценивается как хорошее;
- объект имеет: 9 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.)	7 900 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	53 306