Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Тульская ул., д.9, лит. А, пом. 12-Н

1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 03.08.2016 г.

1.2. Дата составления отчета: 18.08.2016 г.

1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1

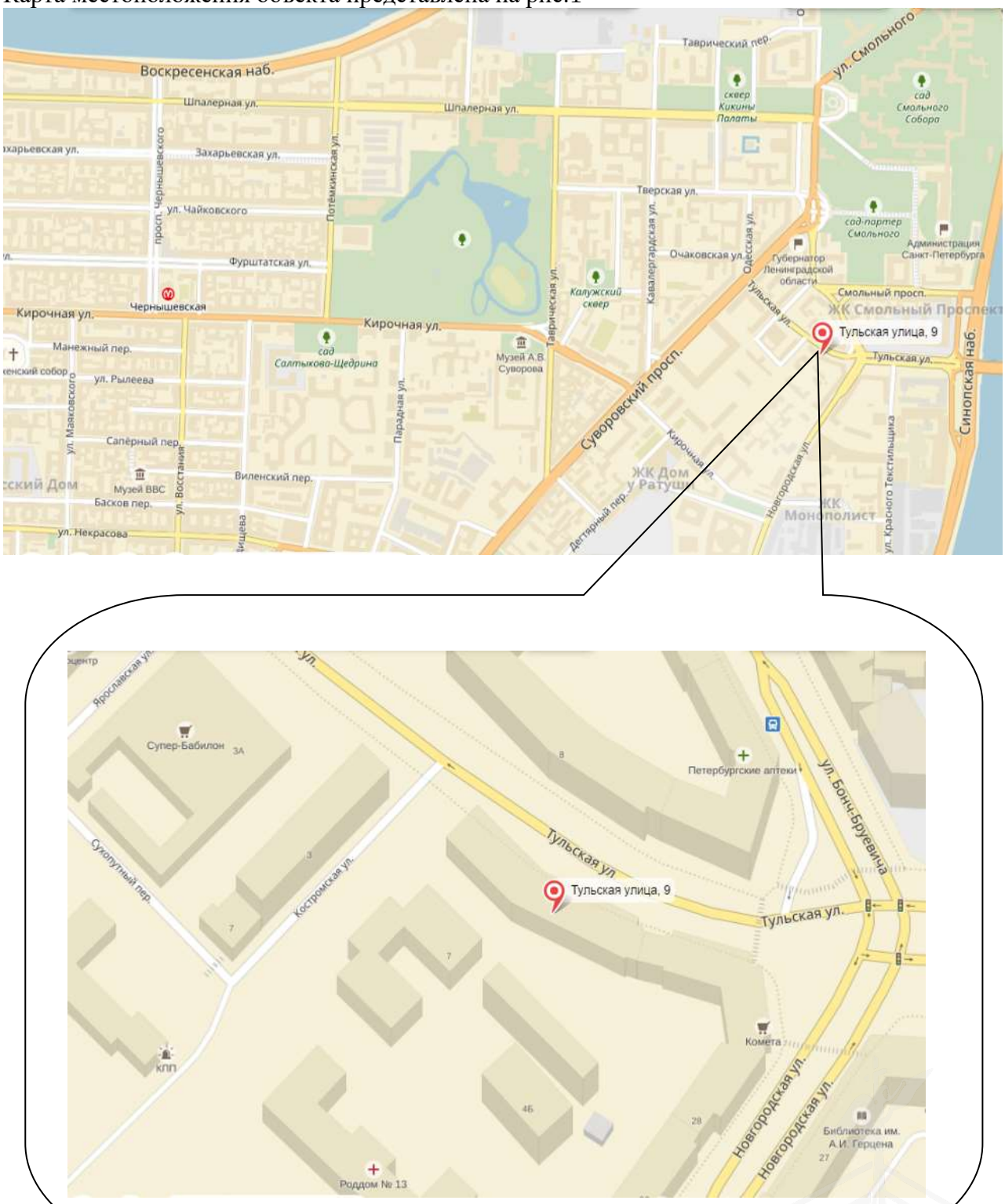


Рис. 1

2.2. Описание местоположения объекта

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение.

Согласно существующему административно-территориальному делению, оцениваемый Объект находится на территории Центрального района Санкт-Петербурга (см. Рис. 2).

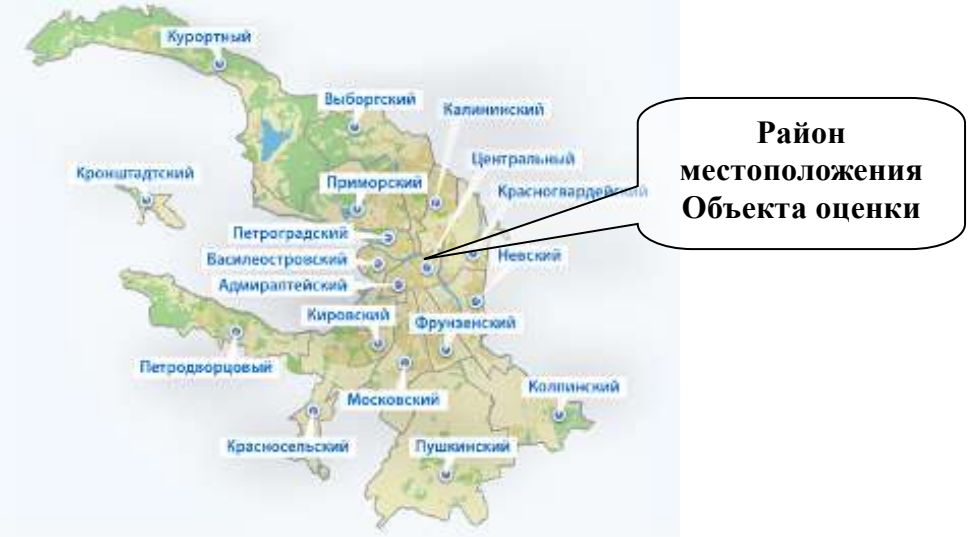


Рис. 2.

2.2.1. Краткое описание района

Центральный район - это «парадный Петербург», «исторический центр», где спрос после появления комфортной альтернативы на окраинах несколько снизился, но сохраняется вполне устойчивый, и совершенно не пригодные к жизни ветхие кварталы коммуналок.

2.2.2. Границы района

Центральный район расположен на левом берегу реки Невы и граничит со следующими 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 – около 300 тысяч человек.

2.2.3. Транспортное обеспечение

В районе есть девять станций метро, которые расположены друг от друга примерно на расстоянии 10–20 мин. ходьбы: «Невский проспект», «Гостиный двор», «Маяковская», «Площадь Восстания», «Площадь Александра Невского», «Достоевская», «Владимирская», «Лиговский проспект», «Чернышевская». Также в распоряжении обитателей – наземный транспорт (троллейбусы, автобусы, трамваи).

Основная проблема центра города – перегруженность автотранспортом: на главных магистралях района постоянно образуются пробки, не хватает парковочных мест. В часы пик автомобили стоят на Лиговском, Литейном проспектах, Садовой лице, Суворовском проспекте, Шпалерной улице. Традиционно машины скапливаются в зоне мостов через Неву. Решить проблему транспортной доступности района планируют с введением в эксплуатацию Орловского тоннеля и завершением реконструкции площади Восстания. Орловский тоннель соединит Центральный и Красногвардейский административные районы и поможет разгрузить Суворовский проспект.

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

Центральный район характеризуется развитой инженерной инфраструктурой. Район обеспечен электроснабжением, холодным и горячим водоснабжением, канализацией, отоплением.

2.2.5. Экология района

Перегруженность центра города транспортом плохо сказывается на экологии района. Сильно загазован воздух вдоль крупных магистралей: Литейного, Невского, Суворовского, Лиговского, Владимирского проспектов.

Зеленые насаждения занимают не более 20% в общей площади района. Здесь размещаются Летний, Михайловский и Таврический сады, а также несколько скверов.

Загрязнение почв очень неоднородное. «Весьма интенсивное» (максимальное по городу) – часть бывшего Смольнинского района, примыкающая к Неве.

Наиболее шумные магистрали: начало Литейного проспекта, Невский проспект и часть Суворовского, Лиговский, Владимирский, Староневский проспекты. Радиационная обстановка – средняя в пределах города.

2.2.6. Перспективы развития района

Существующие проекты по улучшению транспортной доступности Центрального района пока не полностью способны решить проблему перегруженности автотранспортом. Вполне вероятно, что в будущем будут приняты меры, ограничивающие движение автотранспорта в центре города.

Район постепенно превращается в место проживания бизнес-класса, однако, в центре еще немало территорий, требующих комплексной реконструкции.

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

Жилищный фонд

Подавляющее большинство домов, расположенных в Центральном районе, относятся к старому фонду. Они представляют собой плотную сплошную застройку, с редкими вкраплениями сталинок (вдоль Суворовского проспекта, на улице Бонч-Бруевича, на Советских, Тверской, Новгородской, Шпалерной улицах) и хрущевок (улицы Профессора Ивашенцева и Салтыкова-Щедрина).

По качеству жилищный фонд Центрального района весьма неоднороден. Здесь немало как престижных домов, прошедших реконструкцию, капремонт, так и ветхих зданий, расположенных в глубине дворов. В структуре предложения жилья на вторичном рынке этого административного района большую часть занимают комнаты. Это связано с тем, что здесь находится большое количество многокомнатных коммунальных квартир, которые очень трудно расселять. Практически все дома Центрального района охраняются КГИОПом, что значительно затрудняет как реконструкцию, так и новое строительство в этой части города.

Спросом у покупателей пользуются небольшие двух- и трехкомнатные квартиры в домах с капремонтом. Дорого стоит и пользуется популярностью жилье, расположенное в Золотом треугольнике (территория, ограниченная Невой, Фонтанкой, Адмиралтейским проспектом и Гороховой улицей). Спрос значительно превышает предложение на квартиры с видом на Неву, Мойку, канал Грибоедова, а также на Таврический сад и Летний, скверы.

Коммерческая недвижимость

Центральный район занимает одно из первых мест в городе по количеству размещенных здесь торговых и офисных объектов. Здесь немало ресторанов, кафе, кинотеатров, развлекательных комплексов с соответствующей для центра ценовой политикой. В Центральном районе расположено множество отелей и мини-гостиниц. К наиболее крупным гостиницам центра относятся – «Гранд Отель Европа», «Астория», «Москва» и «Октябрьская».

Крупные торговые центры находятся, в основном, вдоль главных магистралей этой территории – Невского, Лиговского, Литейного, Владимирского, Загородного проспектов. Остальная часть Центрального района характеризуется небольшими специализированными магазинами, бутиками, предлагающими товары высокой ценовой категории.

К крупным торговым центрам – своего рода достопримечательностям Центрального района – относятся: Grand Palace на Итальянской улице, на Невском проспекте – «Большой Гостиный Двор», «Невский атриум», торгово-деловой комплекс «Невский, 38». На Владимирском проспекте расположены – торгово-офисный комплекс Regent Hall и «Владимирский Пассаж», Перинные ряды на Думской улице, торговый комплекс «Опера» на Казанской улице.

Также на территории района открыты еще нескольких крупных торговых центров. Это – «Стокманн» (Невский пр., 114) и многофункциональный комплекс «Галерея» на Лиговском пр., 38а.

В Центральном районе функционируют более 130 бизнес-центров, предлагающих аренду офисных площадей. Около 60% деловых центров можно отнести к разряду высококачественных офисных площадей классов «А» и «В». К наиболее крупным офисным комплексам района относятся: на Невском проспекте – «Атриум на Невском, 25», «Дом Зингера», на набережной реки Мойки – «Северная Столица», два бизнес-центра «Сенатор» – на улице Чайковского и 2-й Советской улице, Alia Tempora – на улице Маяковского, Regent Hall – на Владимирском проспекте, Europe House – на Артиллерийской улице, Owental History – на Социалистической улице.

Промышленные зоны

Центральный район не играет значительной роли в петербургской промышленности. Основная промзона района расположена в микрорайоне, ограниченном Московским вокзалом, Лиговским проспектом, ул. Миргородской, наб. Обводного канала, наб. р. Монастырки, также небольшая промышленная зона есть в квартале, ограниченном Синопской наб., ул. Моисеенко, Новгородской, пр. Бакунина.

2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки

Объект оценки расположен в Центральном районе, в квартале, ограниченном с юго-запада – Кирочная ул., с севера-востока – ул. Тульская, с юга-востока – Новгородская ул., с северо-запада – ул. Костромская. Ближайшее окружение составляют объекты жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки.

2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки

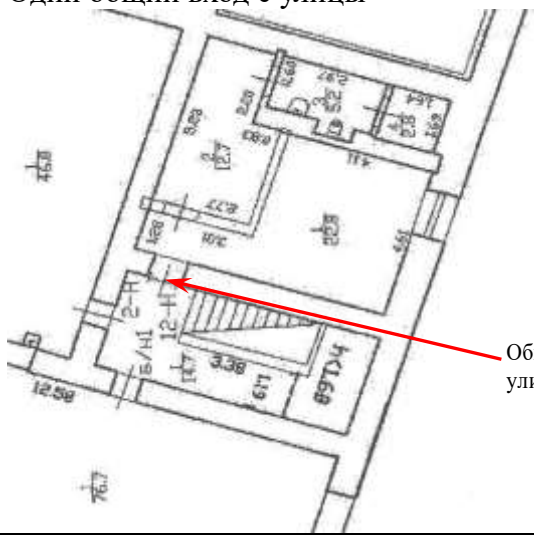
Фото здания

Тип здания	Капитальное
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Хорошее
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	4-5
Наличие подвала	Нет данных
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет данных
Инженерная обеспеченность	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.4. Описание встроенного помещения:

2.4.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:31:0111702:1273
Общая площадь, кв. м	43,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	подвал
Состояние (по осмотру)	В части пом. №№2,3 - хорошее; части пом. №№1,4 –неудовлетворительное Полы: в части пом. №№1,4- бетон, в части пом.

	№№2,3 - плитка Стены: в части пом. №№2,3 обшиты пластиковыми панелями (ведутся работы), в части пом. №№1,4, - кирпич Потолок – в части пом. №№2,3 подвесной потолок, плитка в части пом. №№1,4 – ж/б плиты. Дверь входная – металлическая, в нормальном состоянии
Окна (количество, размер, направленность и др)	1/подвальное/прямоугольное/улица/заложено кирпичом/проходит магистральный теплопровод теплосети.
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	Один общий вход с улицы 
Высота пол - потолок (по документам)	h = 2,48 м
Заглубление	-1,38 м
Инженерные коммуникации	Обеспечено электроснабжением, отоплением, водоснабжением и канализацией. Техническое состояние внутренних инженерных систем – рабочее.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	нет данных. в натуре не выделена

2.4.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т. ч. их текущее использование	Окружение объекта оценки составляет жилая многоэтажная застройка, с включением объектов общественно-деловой застройки. Плотность застройки – высокая.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Хорошее Сквер есть (Сад Смольного института).
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная, на улице
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Транспортная доступность объекта оценки - хорошая. Ближайшая станция метро «Чернышевская» - расположена на расстоянии ≈1,7 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по ул. Тульской, ул. Новгородской и ул. Бонч-Бруевича общественными городскими маршрутами: – автобусы №№ 15,55,105,136,181,22; - тролейбусы №№11,15,7,33,16; – маршрутное

	такси №№ К28, К90, К163, К167, К269,К389, К51. Расстояние от Объекта оценки до ближайшей остановки на ул. Бонч-Бруевича ≈ 170 м. Интенсивность движения транспорта в непосредственной близости от объекта оценки – высокая, пешеходных потоков высокая. Ограничений на подъезд к оцениваемому объекту не выявлено
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Хорошее (первый, 1 общий вход)

2.4.3. Обременения, ограничения КГИОП, КГА

А) Договор аренды – помещение свободно от аренды.

Б) В Соответствии с Генеральным планом развития Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г., № 728-99 «О генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга», земельный участок расположен в пределах функциональной зоны «3ЖД» – зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки, с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

В Соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга (http://www.kgainfo.spb.ru/pages/pzz/pzz.html) земельный участок расположен в пределах функциональной зоны «Т3ЖДЗ» – многофункциональной зоны среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторических пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры (рис. 3).

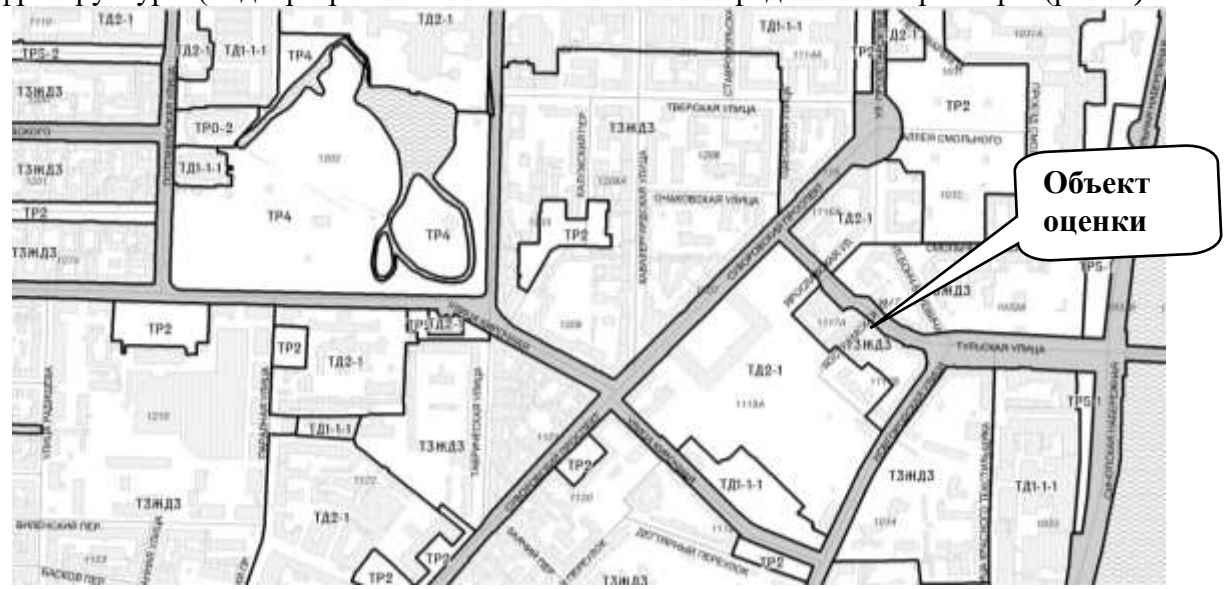


Рис. 3.

Согласно Справке КГИОП № 30-3271/4-С от 18.07.2013 г., объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Тульская ул., д.9, лит. А, пом. 12-Н, не относится ни к числу выявленных объектов культурного наследия, ни к числу объектов культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения. Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ-2-1).

Согласно Справке МЧС России № 13844-5-1-1 от 26.08.2013 г., объект недвижимости по адресу: г. Санкт-Петербург, Тульская ул., д.9, лит. А, пом. 12-Н, объектом гражданской обороны не является.

2.4.4. Фотографии объекта

фото 1.	фото 2.
Ближайшее окружение объекта оценки	Ближайшее окружение объекта оценки
фото 3.	фото 4.
Ближайшее окружение объекта оценки	Ближайшее окружение объекта оценки
фото 5.	фото 6.
Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки	Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки

фото 7.	фото 8.
Вид таблички с номером дома	Вид таблички с номером дома
фото 9.	фото 10.
Вид входа в объект оценки (общ/ул)	Вид окон объекта оценки (общ/ул)
фото 11.	фото 12.
Вид входа в объект оценки	Вид входа в объект оценки

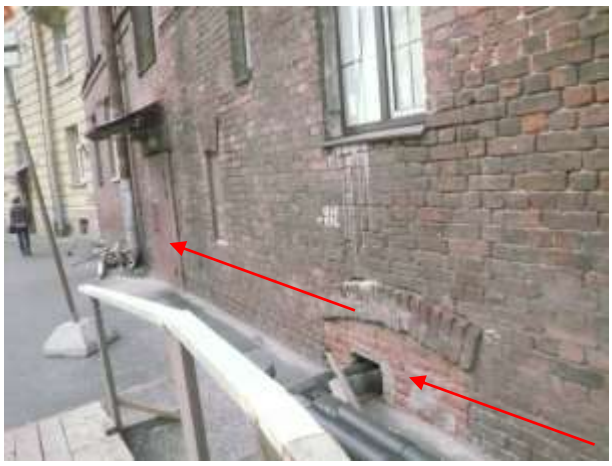


фото 13.	фото 14.
Вид на вход и окно с улицы	Вид на окно с улицы
фото 15.	фото 16.
Вид части помещения №1	Вид части помещения №1
фото 17.	фото 18.
Вид окна в части помещения №1	Вид окна в части помещения №1

фото 19.	фото 20.
Вид части помещения №1	Вид части помещения №1- окно
фото 21.	фото 22.
Вид части помещения №1	Вид на выход в части помещения №1
фото 23.	фото 24.
Вид окна в помещении №2	Вид части помещения №2

фото 25.	фото 26.
Вид части помещения №2	Вид части помещения №3
фото 27.	фото 28.
Вид части помещения №3	Вид части помещения №3
фото 29.	фото 30.
Вид окна в помещении №4	Вид окна в помещении №4

2.4.5. Акт осмотра помещений

А К Т
контрольного осмотра помещения от «03» августа 2016 г.

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Тульская ул., д. 9, лит. А, пом. 12-Н

2. Данные по помещению:

	№ помещ. по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Налич. окон	Высота	Наличие удобств				Состояние[1]	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан		
1	12-Н	43,5	подвал	1 общ/ул	1/ улица заложено кирпичом	h=2,48 -h=1,38	+	+	+	+	чп.2, 3 – хорошее: чп 1, 4 - неудовлетворительное	Не использ.

Примечания: Помещение 12-Н фактически находится в доме по адресу ул. Тульская, д.7 (согласно номерному знаку на доме), однако на основании сведений РГИС – ул. Тульская, д. 9. В чп 1 проходит магистральный трубопровод теплосети.

Представитель (Оценщик)		Представитель КУГИ (собственника объекта)	
Должность	Генеральный директор ООО «Центр оценки имущества»	Должность	
Ф. И. О.	Антипова Лилия Викторовна	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	

[1]Проставляется согласно Перечню состояний помещения (Приложение к «Акту контрольного осмотра помещения»)

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как условно свободного:

Объект оценки является встроенным помещением. В связи с этим, рассмотрение вариантов использования доли земельного участка, относящегося к объекту оценки, как незастроенного не имеет смысла. Таким образом, наилучшим вариантом использования доли земельного участка признается его текущее использование.

Анализ участка как застроенного:

Учитывая физические и технические характеристики оцениваемого помещения и его местоположение, Оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является его использование в качестве складского.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, руб.	1 700 000
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м площади помещения, руб.	39 080