

# Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу:

г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 6, литера А, помещение 25-Н

## 1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки – 01 апреля 2016 года.
- 1.2. Дата составления отчета – 14 апреля 2016 года.
- 1.3. Оцениваемые права - Право собственности.

## 2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения объекта



Рис. 1 Карта-схема расположения района и карта местоположения Объекта оценки

## 2.2. Описание местоположения объекта

### 2.2.1. Краткое описание района

Приморский район – один из наиболее молодых и самых больших районов города. Располагаясь на северо-западе города. Свои современные границы Приморский район получил в 1977 году. В состав района входят Старая Деревня, Новая Деревня, Лахта, Ольгино, Коломяги, Каменка. Площадь района – 11,4 тысяч га, население – около 500 тысяч человек.

### 2.2.2. Границы района

Расположен на северо-западе Санкт-Петербурга. Его границы: Малая Невка - Большая Невка - улица Кантемировская - улица Студенческая - станция Ланская - линия Октябрьской железной дороги на Выборг. Район граничит по суше с Курортным районом и Выборгским районом, по воде с Петроградским и Василеостровским.

### 2.2.3. Транспортное обеспечение

Уровень обеспеченности транспортом можно назвать удовлетворительным для пешеходов и хорошим для автомобилистов. Несколько станций метро: Комендантский проспект, Старая деревня, Черная речка, Пионерская. По территории Приморского района проходят железнодорожные линии, ведущие в Курортный район (Сестрорецк) – станции Лахта и Ольгино, а также в Выборгский район – станции Удельная, Озерки и Шувалово. Одни из главных транспортных магистралей района – Ланское шоссе, проспект Испытателей (продолжает Светлановский проспект), Богатырский проспект, проспект Королева (идут параллельно проспекту Испытателей). Состояние дорожного фонда на приличном уровне.

### 2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

С точки зрения обеспечения инженерными сетями район оценивается как «условно обеспеченный». По официальным данным «Единой Справочной Информационной Системы» (ЕИСТ), в целом район обеспечен водой, электроснабжением, практически вся территория канализована, имеется стабильное газоснабжение. А после проведения реконструкции нескольких котельных района решена проблема дефицита тепловой энергии.

### 2.2.5. Экология района

Экологическая обстановка в районе считается одной из самых благоприятных. Доля зеленых насаждений в общей площади района составляет 23,9%. В плане загрязнения воздуха весь Приморский район достаточно благополучен, – роза ветров приносит сюда чистые воздушные массы с Курортного района. Выбросы в атмосферу незначительны и составляют менее 5-ти тысяч тонн в год. Радиационная обстановка почти во всех частях района нормальная, за исключением района ул. Авиаконструкторов и Комендантского проспекта. Практически вся территория Черной речки имеет степень загрязнения тяжелыми металлами от «опасной» до «чрезвычайно опасной». Наиболее опасное загрязнение обнаружено в кварталах, примыкающих к месту впадения Черной речки в Большую Невку.

### 2.2.6. Перспективы развития района

На сегодняшний день Приморский район развивается, пожалуй, активнее других городских территорий. Статус населения этой части Петербурга достаточно высок, велика покупательская способность, а потому здесь формируется высокая концентрация коммерческих площадей. Приморский район уже сегодня самый обеспеченный торговыми «квадратами». Особенное положение имеет территория, расположенная северо-восточнее железнодорожных веток. Это Новая и Старая деревни, Долгое озеро и Комендантский Аэродром, Коломяги. За счет транспортной обособленности часть района развивается самостоятельно, обеспечивая местных жителей всей необходимой инфраструктурой. Так на площадях, прилегающих к проспекту Испытателей, число торговых объектов растет не по дням. На первых этажах домов у станций метро «Пионерская» и «Комендантский пр.» предприниматели выкупили большинство квартир для создания магазинов. А все пустующие земли и заброшенные долгострои оказались разобраны девелоперами для реализации крупноформатных проектов.

Район перспективен и привлекателен для инвесторов, вкладывающих средства в крупные проекты в сфере торговли, строительства, туризма, спорта, культуры, транспорта, услуг. Также он привлекателен для иностранных инвесторов из-за близости государственной границы с Финляндией и хорошо развитой транспортной сети (автомобильной, железнодорожной, водной), а также живописного побережья Финского залива, наличия больших зеленых массивов, заповедных территорий.

### 2.2.7. Деление района на зоны

В состав района входят Черная речка, Старая и Новая Деревня, Озеро Долгое, Комендантский аэродром, Коломяги, Каменка, Лахта, Ольгино.

*Территория Черной речки* - самая старая часть Приморского района. Свой нынешний вид она обрела в 1950-е годы, часть территории застраивалась еще раньше. С точки зрения инвестиций, эти земли оптимально подходят для создания бизнес-центров, производств невысокого класса вредности, развлекательных центров. Жилая часть территории находится севернее и западнее от промышленной зоны. Территория имеет развитую социально-бытовую инфраструктуру, удобное транспортное сообщение, как с центром, так и с выездом из города (Сестрорецкое направление), близость к паркам ЦПКиО.



*Новая Деревня* - находится на правом берегу Большой Невки, против Каменного острова. Здесь в начале XX столетия появились самые дорогие и изысканные рестораны. В это же время здесь появились первые промышленные предприятия. В середине XX столетия Новую деревню перепланировали и благоустроили. А в 1982 году открылась станция метро "Черная речка".

*Комендантский аэродром* – ул. Авиаторов, Комендантский пр., ул. Королева, ул. Планерная, пл. Сикорского. Большая нежилая зона от ж/д до улицы Аэродромной включает в себя большие промышленные предприятия, Серафимовское кладбище и территорию, занятую мелкими промышленными предприятиями.

Основная жилая зона начинается севернее. Земли здесь уже обжитые и жилищное строительство привлекает сюда большое количество инвесторов. Строят и торгово-бытовые комплексы, и развлекательные центры. С позиции развития социально-бытовой инфраструктуры, можно сказать, что она еще только формируется.

*Район Озеро Долгое* начинается у берегов Большой Невки и продолжается до озера Долгого на севере Приморского района. Застраиваться он начал относительно недавно. Существенный прорыв в развитии произошел после открытия станции метро «Старая Деревня» и «Комендантский проспект». В настоящее время территория вокруг Долгого – лидер нового строительства районе. По мере оживления прилегающих территорий, существующие промышленные зоны будут востребованы под производства малой степени токсичности, развлекательные и ТК, можно рассматривать и строительство БЦ.

Район имеет слабую инфраструктуру и сильную зависимость от наземного транспорта.

*Коломяги* – бывшая деревня и дачная местность расположена неподалеку от железнодорожной линии на Выборг, между станциями Удельная и Озерки. Территория Коломяг еще только формируется, и пока трудно говорить о создании социально однородной среды. К минусам территории можно отнести близость промышленной зоны (западнее улицы Репищева).

*Каменка* – это, пожалуй, самый удаленный участок Приморского района, расположенный на северо-западе района. Удаленность, слабо развитая социально-бытовая инфраструктура существенно понижают его инвестиционную привлекательность для жилья, а размещать на его территории промышленные предприятия нельзя по градостроительному регламенту.

*Ольгино*. Планы застройки территории западнее Лахтинского разлива пока существуют только в планах, но в перспективе на этих землях будет жилая зона, с территориями как типовой многоэтажной застройки, так и зоны малоэтажного строительства.

В настоящее время в Лахту строится дорога, которая обеспечит транспортную доступность к новому району, но пока на территории будущих новостроек только болота и небольшой поселок «Ольгино». В перспективе это будет район с очень хорошей экологией – рядом «Юнтоловский заказник».

#### 2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки

Согласно закону Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга" от 21.12.2005 дом, в котором расположен Объект оценки, находится в зоне всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны. Ближайшее окружение зона зеленых насаждений общего и ограниченного пользования, зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки и зона дворцово-парковых комплексов и исторических парков.

В микрорайоне, в котором расположен Объект оценки, торгово-сервисные объекты почти отсутствуют, но расположено большое количество различных учреждений, фирм, организации и т.д. Приморский проспект – важнейшая магистраль Приморского района Санкт-Петербурга, проходящая вдоль северного берега Большой Невки в сторону курортной зоны Карельского перешейка. Приморский проспект связывает центральную и восточную зоны города с районом озера Долгое, Старой и Новой деревнями, Лахтой и Ленинградской областью на северо-западе. Дома по проспекту чуть-чуть состоят из домов "старого фонда" конца XIX - начала XX веков (в архитектурном плане неинтересные), а в основном "сталинские дома".

В 2010 году закончилась реализация I очереди проекта по реконструкции Приморского проспекта. 1-я очередь - реконструкция Приморского пр. включала в себя прокладку новой проезжей части от улицы Покрышева до улицы Академика Шиманского, которая пройдет вдоль набережной Большой Невки. В результате такой реконструкции дом, в котором расположен объект оценки, оказался зажатыми между двумя оживленными автодорогами. Таким образом, фасадная сторона дома выходит на старую часть Приморского проспекта, а дворовый фасад дома с другой стороны выходит на новую прибрежную и проезжую часть, а также на реку Большую Невку и Каменный остров.

2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки

	
Общий вид дома	
Тип здания	Нежилой дом – «Старый фонд» (1906 г.п.)
Материал	Кирпичный
Состояние по осмотру	Хорошее
Год последнего капитального ремонта	Не проводился
Этажность	Семиэтажное
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Чердак
Инженерная обеспеченность	Центральное отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение

2.4. Описание встроенного помещения:

2.4.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Нежилое
Кадастровый номер объекта	78:4142:0:2:1
Общая площадь, кв. м	207,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	Пятый
Состояние (по осмотру)	<p>Нормальное</p> <p>Отделка пола:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- линолеум (стертости, трещины, разрывы);</li> <li>- кафель (трещины, стертости, сколы);</li> <li>- паркет (рассохся, стертости).</li> </ul> <p>Отделка стен:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- стеновые панели (грязь, царапины);</li> <li>- обои (отслоение, загрязнения, разрывы);</li> <li>- кафель (трещины, загрязнения, сколы).</li> </ul> <p>Отделка потолка</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- потолочные панели (отслоения, желтизна, загрязнения).</li> </ul> <p>Вся отделка и элементы благоустройства помещения находятся в удовлетворительном состоянии и требуют ремонта или замены</p>
Окна	В помещении имеется 11 стандартных прямоугольных окон, выходящих на улицу и во двор (на набережную); 2 балконных прямоугольных окна, выходящих на улицу и во двор (на набережную); 2 узких прямоугольных окна, выходящих во двор
Вход	В помещении имеется 2 общих с нежилыми помещениями входа со двора. Согласно данным визуального осмотра и данным предоставленных документов, входы в оцениваемое помещение возможны через ч.п. 1 и ч.п. 10, на момент осмотра вход в помещение осуществлялся через ч.п. 10. Подъезд дома находится в удовлетворительном состоянии, вход в подъезд свободный, через металлическую дверь.
Высота пол - потолок (по документам), м	h= 3,39
Заглубление, м	Нет

Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Объект оценки в настоящее время не используется. Ранее помещение использовалось под офисную функцию
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	Все помещения, в доме, в котором расположен объект оценки, являются нежилыми и используются в основном под офисную функцию
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Приморский проспект заасфальтирован, имеет зеленые насаждения и мусорные баки. Двор дома заасфальтирован. Наружное освещение осуществляется фонарями. Вся окружающая территория облагорожена, и является хорошо ухоженной
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	На прилегающей территории дома № 6 и соседнего дома № 4 по Приморскому пр. имеется организованная огороженная платная парковка для автомобилей. Также парковка производится на проезжей части (в разрешенных местах) или с частичным заездом на тротуары, и со стороны дворовой части дома, выходящей на р.Большая Невка
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Интенсивность пешеходных потоков на ближайших к Объекту оценки улицах (Приморский пр., Оскаленко ул., пер Шишмаревский пер.) можно охарактеризовать как низкая. Вблизи Объекта оценки - пешеходные потоки практически отсутствуют. Интенсивность транспортных потоков в окружении Объекта оценки высокая. Транспортная доступность Объекта оценки легковым и грузовым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд к Объекту оценки возможен с Приморского проспекта, по которому осуществляется двустороннее движение автотранспорта. На расстоянии около 1000 м от Объекта оценки расположена станция метрополитена «Черная речка». Ближайшие остановки общественного и коммерческого транспорта находятся в 10-15 минутах ходьбы от Объекта оценки на улице Савушкина и Каменноостровском проспекте
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Хорошие

#### 2.4.3. Обременения объекта

А) Обременение договором аренды – нет.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Согласно справке КГИОП №4635/30 от 23.09.2014 объект по адресу: 197183, г. Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 6, литера А 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 объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Охранная зона объектов культурного наследия (участок ОЗ 2-7).

Согласно письму МЧС России №1627р5-1-1 от 07.07.2010 защитных сооружений по адресу Санкт-Петербург, Приморский пр., д. 6, лит. А, пом. 25Н гражданской обороны не числится



## 2.4.4. Фотографии объекта

- внешний вид



Вид в сторону Приморского проспекта



Вид в сторону Приморского проспекта



Ближайшее окружение Объекта оценки



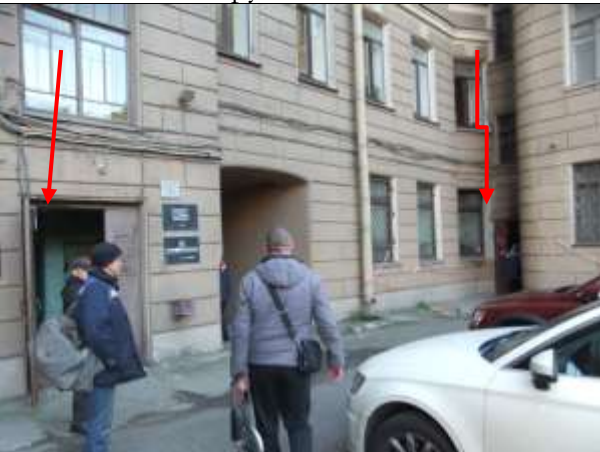
Ближайшее окружение Объекта оценки



Ближайшее окружение Объекта оценки



Ближайшее окружение Объекта оценки



Фасад здания размещения Объекта оценки (вид со стороны р. Большая Невка, стрелками указаны входы)



Фасад здания размещения Объекта оценки (вид со стороны р. Большая Невка) (условия для парковки)





Фасад здания размещения Объекта оценки



Фасад здания размещения Объекта оценки



Фасад здания размещения Объекта оценки



Вход в подъезд Объекта оценки

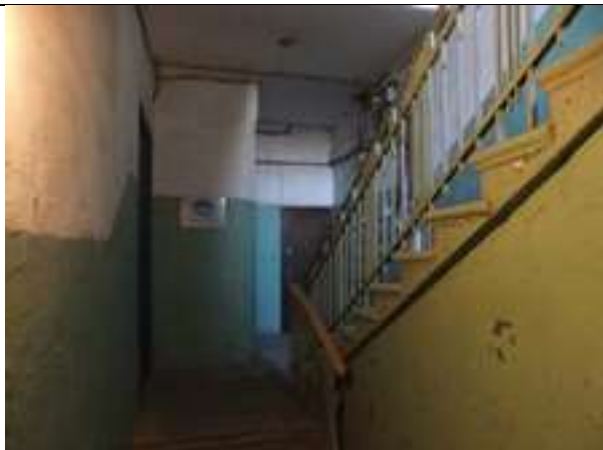
• **внутренний вид**



Состояние отделки подъезда Объекта оценки



Состояние отделки подъезда Объекта оценки



Состояние отделки подъезда Объекта оценки



Состояние отделки подъезда Объекта оценки



Входная дверь Объекта оценки, вход осуществляется в ч.п. 10 (вид снаружи)



Входная дверь Объекта оценки, вход осуществляется в ч.п. 1 (вид снаружи)



Состояние отделки Объекта оценки, ч.п. 1



Типичное состояние отделки Объекта оценки



Состояние отделки Объекта оценки, ч.п. 1



Состояние отделки Объекта оценки, ч.п. 1







Состояние отделки Объекта оценки, ч.п. 1



Состояние отделки Объекта оценки, ч.п. 1



Состояние отделки Объекта оценки, ч.п. 1



Состояние отделки Объекта оценки, ч.п. 1



Состояние отделки Объекта оценки, ч.п. 1



Состояние отделки Объекта оценки, ч.п. 1



Состояние отделки Объекта оценки, ч.п. 2



Состояние отделки Объекта оценки, ч.п. 2





Состояние отделки Объекта оценки, ч.п. 3



Состояние отделки Объекта оценки, ч.п. 3



Состояние отделки Объекта оценки, ч.п. 4



Состояние отделки Объекта оценки, ч.п. 4



Состояние отделки Объекта оценки, ч.п. 5



Состояние отделки Объекта оценки, ч.п. 5



Состояние отделки Объекта оценки, ч.п. 6



Состояние отделки Объекта оценки, ч.п. 6





Состояние отделки Объекта оценки, вид из ч.п. 7  
в ч.п. 8



Состояние отделки Объекта оценки, ч.п. 8



Состояние отделки Объекта оценки, ч.п. 8



Состояние отделки Объекта оценки, ч.п. 8



Состояние отделки Объекта оценки, ч.п. 10



Состояние отделки Объекта оценки, ч.п. 10







Состояние отделки Объекта оценки, ч.п. 10



Состояние отделки Объекта оценки, ч.п. 10



Состояние отделки Объекта оценки, ч.п. 11



Состояние отделки Объекта оценки, ч.п. 11



Вид из окон Объекта оценки



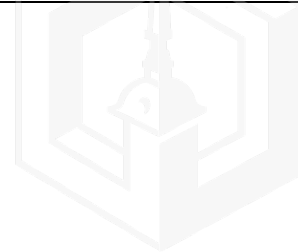
Вид из окон Объекта оценки



Вид из окон Объекта оценки



Вид из окон Объекта оценки



**А К Т**  
**контрольного осмотра помещений от «01» апреля 2016 г.**

1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, Приморский проспект, дом 6, литер А, помещение 25-Н

2. Данные по помещениям:

№	№ помещения по тех.паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Наличие окон	Высота	Наличие удобств				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	25-Н	207,8	5	2 общ. с нежилыми помещениями/со двора	11/стандартные/прямоугольные/на улицу и во двор (на набережную); 2/балконные/прямоугольные/на улицу и во двор (на набережную); 2/узкие/прямоугольные/во двор	3,39	+	+	+	+	Нормальное	Не используется

Примечания:

Согласно данным визуального осмотра и данным предоставленных документов, входы в оцениваемое помещение возможны через ч.п. 1 и ч.п. 10, на момент осмотра вход в помещение осуществлялся через ч.п. 10.

Ч.п. 9 захлываена, в связи с чем, произвести осмотр данной ч.п. невозможно.

Отделка пола:

- линолеум (стертости, трещины, разрывы);
- кафель (трещины, стертости, сколы);
- паркет (рассося, стертости).


Отделка стен:

- стеновые панели (грязи, царапины);
- обои (отслоение, загрязнения, разрывы);
- кафель (трещины, загрязнения, сколы).

Отделка потолка:

- потолочные панели (отслоения, желтизна, загрязнения).

Все части помещения Объекта оценки находятся в пригодном к использованию состоянии без проведения ремонта. Имеются незначительные дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта. Учитывая качество и состояние выполненной отделки, было принято решение определить состояние Объекта оценки как «нормальное».

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Ильин А. Н.
Подпись	

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Принимая в виду такие количественные и качественные характеристики помещения, такие как – расположение помещения на пятом этаже в офисном здании (все помещения, в доме, в котором расположен объект оценки, являются нежилыми и используются, в основном, под офисную функцию), использование помещения ранее под офисную функцию, удобную кабинетную систему планировки для использования под офисную функцию, тип входа - общий со двора, наличие

одиннадцати окон стандартного размера, двух балконных окон, двух узких окон, величину общей площади 207,8 кв. м, высоту помещения 3,39 м, наличие основных элементов благоустройства таких как - электроснабжение, водоснабжение, отопление и канализации, Оценщики пришли к выводу, что перепрофилирование нежилого помещения под торгово-сервисную или производственно-складскую функции нецелесообразно и, следовательно, использование помещения под эти функции не соответствует принципу максимальной продуктивности.

Оцениваемому объекту недвижимости требуется текущий ремонт, собственник помещений понесет затраты для доведения их до предполагаемого вида использования.

**Вывод**

Учитывая вышеизложенное, Оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным использованием Объекта оценки является использование под офисную функцию после проведения ремонтных работ.

2.6. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб)	8 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб	38 499

