

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Победы, д. 9, лит. А, пом. 4-Н

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 18 мая 2016 года
- 1.2. Дата составления отчета: 24 мая 2016 года
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта

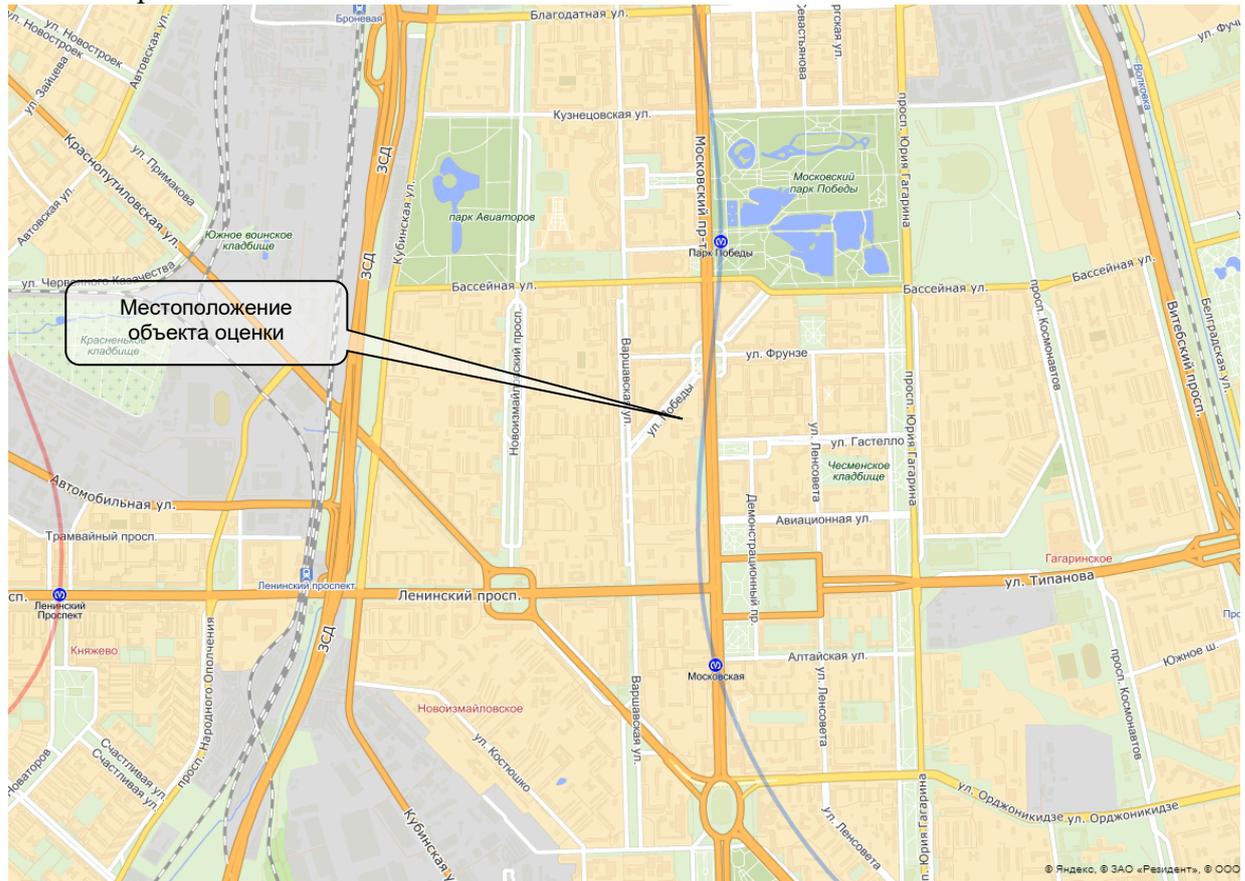


Рис. 1. Местоположение объекта оценки

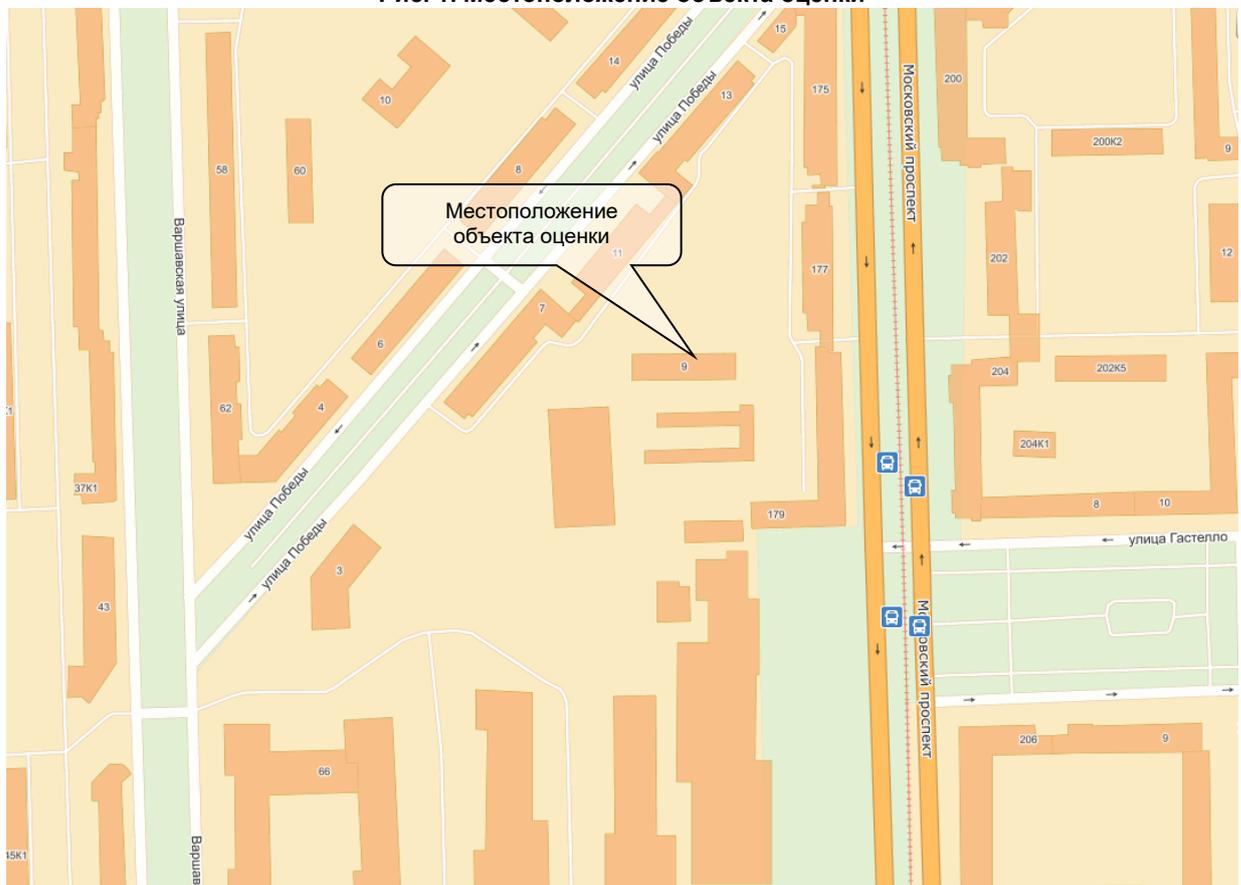


Рис. 2. Локальное местоположение объекта оценки

2.2. Описание местоположения объекта

2.2.1. Краткое описание района

Оцениваемый объект расположен в Московском административном районе г. Санкт-Петербурга.

Московский район расположен на юго-западе Санкт-Петербурга и занимает площадь 7107 га. В Московском районе - более 252,4 тысячи жителей. Московский район граничит с Адмиралтейским, Фрунзенским, Пушкинским, Кировским и Красносельским районами Санкт-Петербурга, а также с Ломоносовским районом Ленинградской области.

2.2.2. Границы района;

Граница Московского района:

С Фрунзенским - от оси Обводного канала на юг по оси Рузовского моста, по оси Рыбинской улицы до Черниговской улицы, далее на восток по оси Черниговской улицы до западной стороны полосы отвода Витебского направления железной дороги, далее по ней на юг до южной стороны полосы отвода Южного железнодорожного полукольца.

С Пушкинским - от западной стороны полосы отвода Витебского направления железной дороги на запад по южной стороне полосы отвода Южного железнодорожного полукольца и далее на юго-запад по оси реки Волковки и по северной границе земель предприятия "Кока-Кола". Затем граница поворачивает на юг по восточной стороне Пулковского шоссе, включая в границы Московского района Санкт-Петербурга транспортную развязку, а также жилой микрорайон восточнее дороги и памятник Зеленого пояса Славы "Пулковский рубеж". Далее граница идет на юго-запад по восточной стороне Пулковского шоссе и на северо-запад по южной стороне Волхонского шоссе 600 м до восточной границы Пулковского питомника.

С Ломоносовским районом Ленинградской области идет от границы с Пушкинским районом Санкт-Петербурга на северо-запад по южной стороне Волхонского шоссе до западной границы отвода Южного кладбища, далее поворачивает на северо-восток и проходит по западной границе отвода Южного кладбища, затем проходит по границе земельного участка сельскохозяйственного предприятия "Шушары" и доходит до Нагорного канала, пересекает его, идет на северо-восток, север, северо-запад, юго-запад и юг по границе земельного участка авиапредприятия "Пулково" до Нагорного канала, далее на запад по оси Нагорного канала идет до Лиговского канала.

С Красносельским - от пересечения оси Нагорного канала с Лиговским каналом на северо-запад по оси Нагорного канала, далее по западной и северной границам земельного участка авиапредприятия "Пулково" до оси Лиговского канала, далее идет на северо-восток по оси Лиговского канала до южной стороны полосы отвода Балтийского направления железной дороги.

С Кировским - от южной стороны полосы отвода Балтийского направления железной дороги на северо-восток, север по оси Лиговского канала, по восточной стороне полосы отвода Балтийского направления железной дороги, затем по восточной стороне полосы отвода Варшавского направления железной дороги до продолжения западной стороны Кубинской улицы, далее по ней на север до северной стороны полосы отвода подъездных железнодорожных путей Новый порт - Дача Долгорукова, далее по ней на запад 350 м до восточной стороны полосы отвода Балтийского направления железной дороги и по ней на север до продолжения Малой Митрофаньевской улицы.

С Адмиралтейским - от восточной стороны полосы отвода Балтийского направления железной дороги по продолжению Малой Митрофаньевской улицы, далее по оси Малой Митрофаньевской улицы, далее на север по оси Московского проспекта, на северо-восток по оси Обводного канала до Рузовского моста.

2.2.3. Транспортное обеспечение;

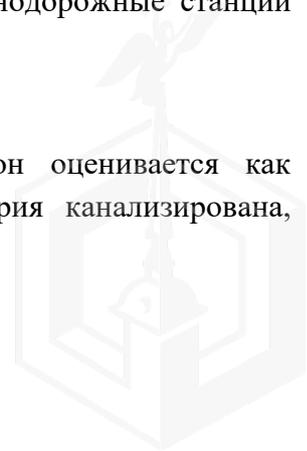
Центральная, осевая магистраль района (Московский проспект) соединяет федеральную трассу «Россия» с центром города (Сенная площадь). Удобный доступ в аэропорт «Пулково», развитая система станций метрополитена, целый ряд общегородских магистралей делают район очень удобным в плане транспортного сообщения и с другими районами, и с пригородом.

Через Московский район проходят две крупные автомагистрали Северо-Запада – Московское и Киевское шоссе.

На территории района расположено 6 станций метро, обеспечивающие связь жителей Московского района с центром города: «Купчино», «Звездная», «Московская», «Парк Победы», «Электросила», «Московские ворота». Они связывают северные районы с южными и соединяют отдаленные районы, например, Купчино с городом. В районе хорошо развита сеть наземного пассажирского транспорта. Железнодорожные станции «Воздухоплавательный парк», «Проспект Славы», «Купчино».

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой;

С точки зрения обеспечения инженерными сетями район оценивается как «обеспеченный». В целом район обеспечен водой, вся территория канализирована, имеется стабильное газоснабжение и электроснабжение.



2.2.5. Экология района

Экологическое состояние жилых кварталов Московского района в целом удовлетворительное.

Неблагоприятна в экологическом плане северная часть района, которая примыкает к Обводному каналу. По данным регионального геоэкологического центра «Невскгеология», уровень загрязнения почв в этом микрорайоне колеблется от «опасного» до «чрезвычайно опасного». По мере продвижения на юг, в сторону аэропорта, вдоль Московского проспекта уровень загрязненности почв снижается до допустимого.

Аналогичная картина и с загрязнением воздуха. Учитывая преобладающую розу ветров (северо-западные ветры), на Московский район сносятся загрязненные воздушные массы с промышленно развитого Кировского района и предприятий, расположенных на северо-западе Адмиралтейского района. Самая загрязненная часть района: Типанова, Алтайская, Кузнецовская, Благодатная, Решетникова, начало Московского проспекта в пределах района. От севера к югу района загрязненность изменяется от весьма интенсивной до слабой. Большая часть района имеет слабое загрязнение почв. Основная часть промышленных предприятий Московского района сосредоточена в его северной части. Это и «Электросила» и АО «Скороход», завод «Строймаш», «Масложировой комбинат», завод «Вагонмаш». Большинство предприятий юга района находятся вдоль Пулковского и Московского шоссе.

Площадь зеленых насаждений в районе составляет 1,8 тысяч га. В Московском районе много небольших скверов. Хорошо озеленена центральная магистраль – Московский проспект. Парки района: – Московский Парк Победы; Парк Авиаторов; Парк городов-героев.

2.2.6. Перспективы развития района.

Московский район – один из лидеров по возведению жилых домов в Северной столице. Здесь практически не строится жилье эконом-класса. Большая часть новостроек – дома повышенной комфортности.

Перспективы развития жилой функции района связаны в первую очередь с освоением новых территорий. Прежде всего это зоны вдоль Пулковского шоссе (от площади Победы до Аэропорта). Освободить землю под строительство может вывод промышленных предприятий за пределы района, а также городская программа реновации застроенных территорий. Наиболее инвестиционно привлекательными объектами жилой недвижимости Московского района являются дома в микрорайоне «сталинского» Московского.

Среди объектов коммерческой недвижимости района наиболее инвестиционно привлекательными являются офисы. Дефицит качественных офисных площадей сильно ощущаем.

Перспективным также является вложение средств в развитие логистики в промзоне, сложившейся вокруг ж/д Предпортовая. Близость ЗСД и КАД делает эту территорию очень привлекательной для строительства крупных логистических объектов.

2.2.7. Деление района на зоны;

В состав района входят муниципальных округов:

- Московская застава
- Гагаринское



- Новоизмайловское
- Пулковский меридиан
- Звездное

Объект оценки относится к муниципальному округу Пулковский меридиан.

2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.

Объектом оценки является встроенное нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Победы, д. 9, лит. А, пом. 4-Н. Окружением Объекта оценки являются преимущественно многоквартирные жилые дома и объекты коммерческого назначения.

К положительным свойствам местоположения объекта оценки можно отнести следующее:

- расположение объекта в зоне жилой и коммерческой застройки;
- расположение в жилом доме;
- транспортная доступность – хорошая;
- развитая инфраструктура района.

К недостаткам местоположения объекта оценки стоит отнести:

- общий вход со двора;
- расположение в подвале.

2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки;



Тип здания	Жилой дом
Материал	Кирпичный
Состояние по осмотру	Хорошее
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	5
Наличие подвала	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Инженерная обеспеченность	Обеспечено центральными коммуникациями

2.4. Описание встроенного помещения:

2.4.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:14:0007642:2046

Общая площадь, кв. м	63,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др)	1 подвальное окно во двор
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	1 общий с жилыми помещениями вход со двора
Высота пол - потолок (по документам)	2,60
Заглубление	до 1,5 м включительно
Инженерные коммуникации	Электроснабжение - есть Водоснабжение - есть Канализация - есть Отопление - есть
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	Многоквартирные жилые дома и объекты коммерческого назначения
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Удовлетворительное
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Стихийная, на придомовой территории и близлежащих улицах
Транспортная доступность(удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Транспортная доступность «хорошая», ближайшее метро «Парк Победы» находится на расстоянии 830 м. По Московскому проспекту проходят маршруты автобусов: 50, 26, 2МА, 3, 2М; маршруток: К226, К213, К350; трамваев: 29, 45, ближайшая ж.д. платформа «Ленинский проспект» расположена в 1,9 км от Объекта оценки.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Удовлетворительные



2.4.3. Обременения объекта;

А) Обременения КУГИ: Договоры аренды отсутствуют.

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

Согласно справке КГИОП № 30-2437/2-С от 04.06.2013 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Победы, дом 9, 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 охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ 1-1).

Согласно справке ГОЧС № 4042р-5-1-1 от 20.12.2011 г., по учетным данным Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу нежилые помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Победы, дом 9, литера А не являются объектами гражданской обороны.



2.4.4. Фотографии объекта



Фото 1

Вид улицы, на которой расположен Объект оценки



Фото 2

Вид фасада здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 3

Вид таблички с номером дома



Фото 4

Коммерческие помещения на первом этаже дома, в котором расположен Объект оценки



Фото 5

Ближайшее окружение: ул. Победы, въезд в арку, ведущую во двор, где расположен Объект оценки





Фото 6

Расположение общего с жилыми помещениями
входа в оцениваемое помещение



Фото 7

Общий с жилыми помещениями вход в
оцениваемое помещение



Фото 8

Вид входа в Объект оценки



Фото 9

Вид части помещения



Фото 10

Вид части помещения



Фото 11

Вид части помещения





Фото 12

Вид части помещения



Фото 13

Вид части помещения



Фото 14

Вид части помещения



Фото 15

Вид части помещения



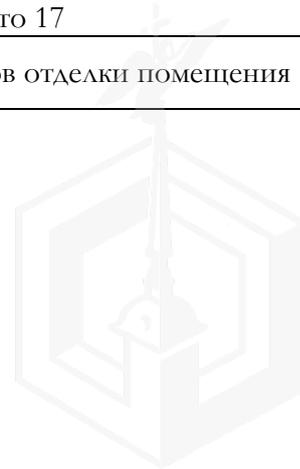
Фото 16

Вид части помещения, одно подвальное окно во двор.



Фото 17

Состояние элементов отделки помещения



2.4.5. Акт осмотра помещения

**Акт
Контрольного осмотра помещения**

1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, ул. Победы, д. 9, лит. А, пом. 4-Н

2. Данные по помещению:

№	№ помещения по тех. паспорту	Площадь по тех.паспорту, кв.м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м.	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Электричество	Вода	Отопление	Канализация		
1	4-Н	63,3	Подвал	<i>1. обшит с метал. листом. Фурсоредна</i>	<i>4 подвижные окна во флюр</i>	2,6	+	+	+	+	<i>чро флюр вентили</i>	<i>не используется</i>

Примечание:

Представитель (Оценщик)		Представитель КУГИ (собственника объекта)	
Должность	Специалист	Должность	<i>инженер №55</i>
Ф.И.О.	Колузова Е.А.	Ф.И.О.	<i>Колкина АИ</i>
Подпись	<i>ЕАК</i>	Подпись	<i>АИ</i>



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта;

Наиболее эффективным использованием оцениваемого помещения является его использование в качестве объекта офисной недвижимости.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки без учета обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	1 600 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	25 276
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом обременения, (руб.) округленно	-
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, (руб./кв.м)	-

