

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, д. 83/7, лит. А, пом. 3-Н

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки 20 мая 2016 г.
- 1.2. Дата составления отчета 25 мая 2016 г.
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения объекта (карта района и карта местоположения объекта)

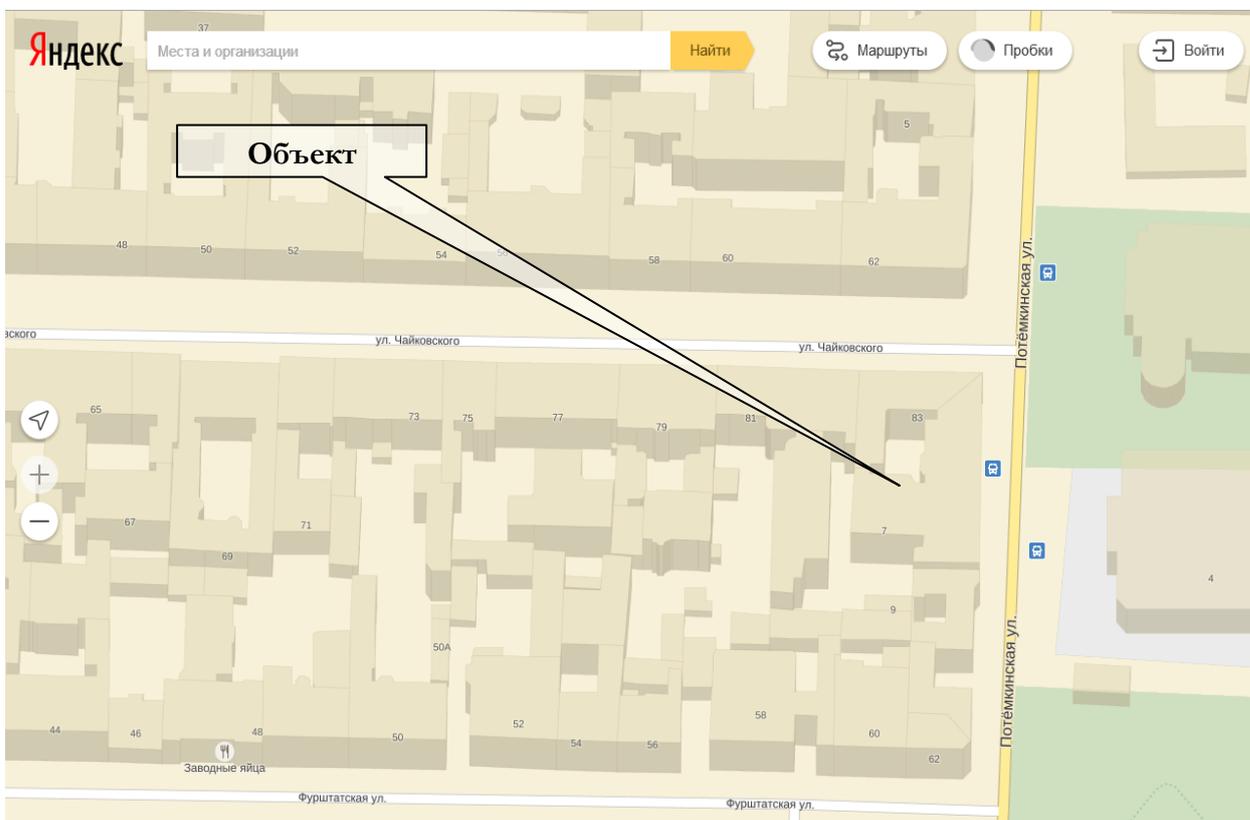


Рис. 1 Локальное местоположение Объекта оценки

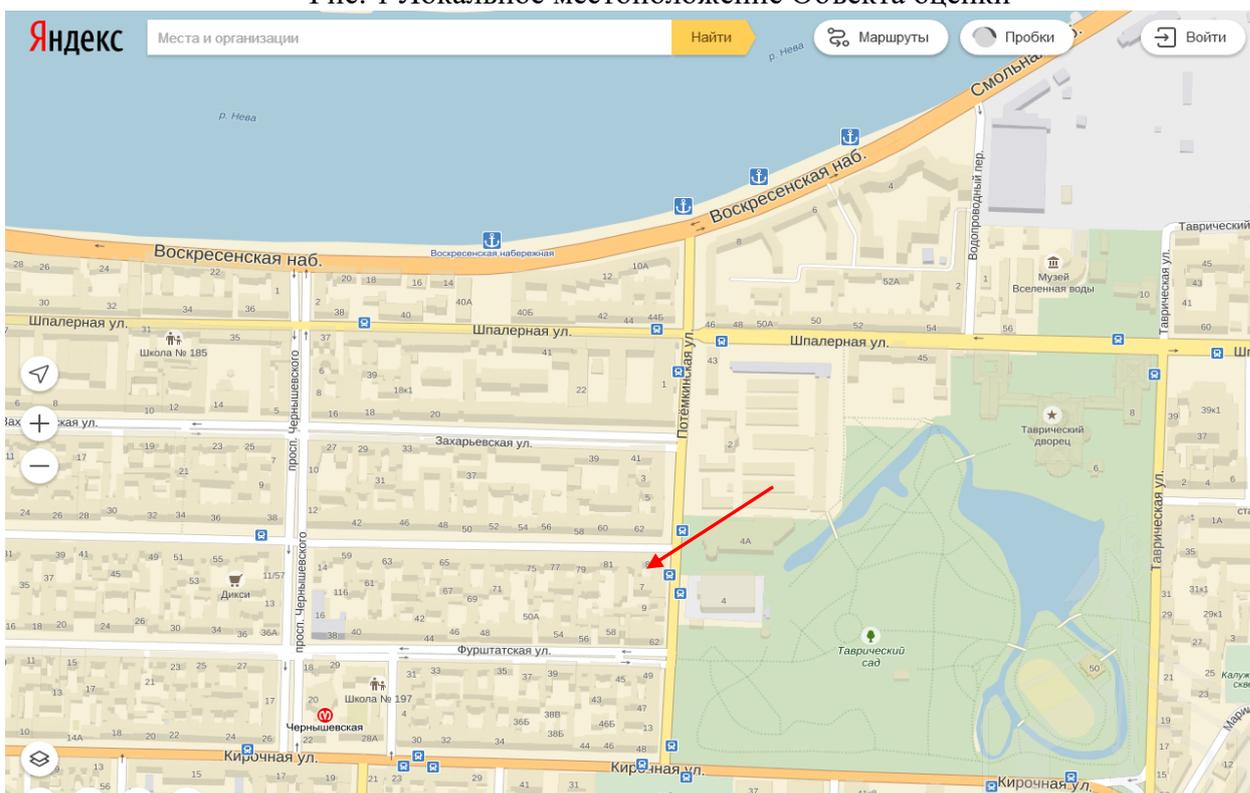


Рис. 2 Локальное местоположение Объекта оценки

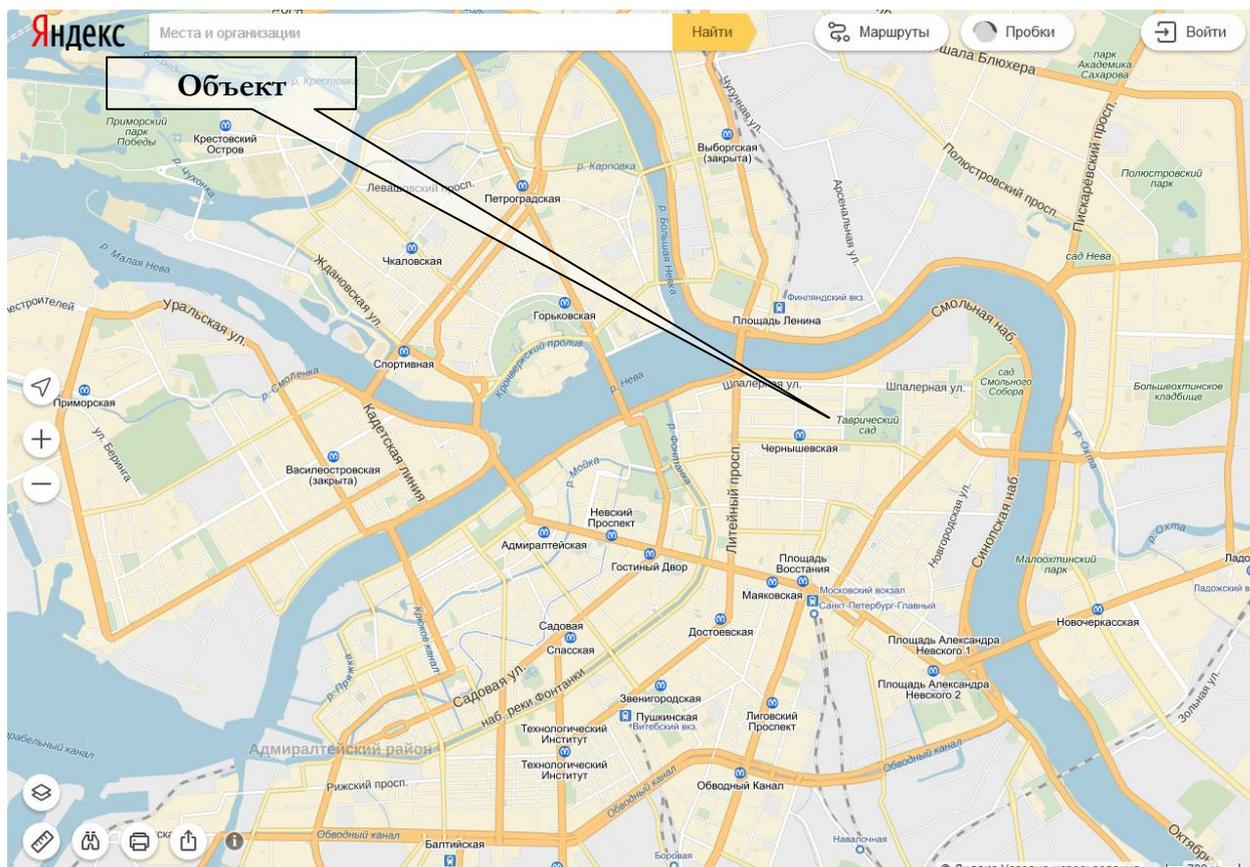


Рис. 3 Местоположение Объекта оценки в пределах г. Санкт-Петербург
По данным интернет ресурса: maps.yandex.ru

2.2. Описание местоположения объекта;

2.2.1. Краткое описание района

Центральный район появился на карте Санкт-Петербурга как городская административная единица весной 1994 года. Образован он из бывших Смольнинского, Дзержинского и Куйбышевского районов, но традиции и история его уходят корнями во времена основания Санкт-Петербурга.

Центральный район включает в себя исторические Адмиралтейскую, Казанскую, Литейную, Рождественскую и Александро-Невскую части (частями в Петербурге XVIII-XIX веков именовались районы города).

Центральный район - исторически сложившийся центр Петербурга, большая часть которого входит в городскую охранную зону как памятник истории и архитектуры, где новое строительство и развитие промышленных предприятий ограничено или запрещено.

2.2.2. Границы района

Площадь района – 1,7 тысяч га.

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.

2.2.3. Транспортное обеспечение

а) Станции метро: Кировско-Выборгская линия (1) – «Чернышевская», «Площадь Восстания», «Маяковская», «Владимирская»; Московско-Петроградская линия (2) – «Невский проспект»; Невско-Василеостровская линия (3) – «Гостиный двор»; Правобережная линия (4) – «Достоевская», «Лиговский проспект», «Площадь Александра Невского».

б) Основные транспортные магистрали:

Всю территорию района от Дворцовой набережной у Адмиралтейства и до Александроневской 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.

в) 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 Лиговскому проспекту через Ново-Каменный мост, по Боровой улице через Боровой мост;

Центральный – Адмиралтейский – по Адмиралтейскому проспекту, Большой и Малой Морским улицам, по Казанской улице, по Садовой улице, по Загородному проспекту.

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

Центральный район обеспечен всеми жизненно важными инженерными коммуникациями:

- Водоснабжением
- Канализацией
- Электроэнергией
- Теплоснабжением
- Слаботочными системами

2.2.5. Экология района

Зеленые насаждения в общей площади района занимают 18,5% - это Летний, Михайловский и Таврический сады, а также скверы.

Загрязнение почв очень неоднородное. «Весьма интенсивное» (максимальное по городу) – часть бывшего Смольнинского района, примыкающая к Неве. Концентрация вредных веществ доходит до более чем в 30 крат выше допустимой. Остальная часть Смольнинского района, часть бывших Дзержинского (у станции метро «Чернышевская») и Куйбышевского – «умеренное» и «интенсивное» загрязнение (5-30 крат превышения). Начало Невского проспекта и прилегающие улицы – слабое загрязнение, до 5 крат. Загрязнение атмосферного воздуха почти однородно во всем районе: более 3-х ПДК. 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.

Жилой фонд Центрального района в основном ветхий, а масштабная программа реновации исторического центра Петербурга в кризис оказалась свернута, сегодняшние новостройки станут, по сути, единственной возможностью поселиться в центре Петербурга с комфортом.

Новых домов в Центральном районе Петербурга возводится очень мало. Строить здесь практически негде, поэтому осваиваются последние свободные пятна, бывшие промзоны. Если экономическая ситуация выправится, новые точечные проекты в районах сложившейся застройки появятся вблизи Шпалерной улицы, на территориях рядом с мостом Александра Невского и на Новгородской улице.

Как правило, новостройки Центрального района - это элитное жилье, которое органично вписывается в историческую застройку, но при этом оснащено самыми современными инженерными коммуникациями и системами безопасности. Впрочем, рядом с предприятиями и на территории бывших промзон можно встретить проекты бизнес- и

комфорт-класса. Самые близкие к метро жилые комплексы расположены в пяти минутах ходьбы, а до самых – дальних, полчаса неспешной прогулки.

Центральный район часто называют видовым, лицом Петербурга. При этом он выделяется отлично развитой инфраструктурой. Правда, из-за отсутствия свободного места новых торговых центров и крупных гипермаркетов строить здесь не будут - это нужно иметь в виду. Да и для новых дорог, как и новых парков, места практически нет. Впрочем, поскольку новостроек здесь возводится не так уж и много, а некоторые проекты предусматривают возведение собственных садиков, школ, встроенных паркингов, то нагрузка на имеющуюся инфраструктуру с появлением новых домов увеличится незначительно.

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

Большую часть квартальной застройки Центрального района составляют территории, занятые зданиями жилого и общественного назначения.

В последнее время эти территории становятся резервом для развития иных видов деятельности (так, например, зачастую производственные помещения используются под оптовые склады, административные корпуса превращаются в офисные и торговые центры).

2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.

В ближайшем окружении здания, в котором расположен Объект, преобладает жилая и общественно-деловая застройка. Окружающая застройка представлена жилыми домами «старого фонда». Плотность застройки высокая. Подавляющая часть первых и цокольных этажей жилых домов переведена в нежилой фонд. Помещения нежилого фонда, расположенные в лицевых фасадах жилых домов с отдельными входами используются в основном под сферу услуг и торговлю, а в дворовых фасадах – под офисы и склады.

2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки



Тип здания	Капитальное, Старый фонд.
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Нормальное
Год последнего капитального ремонта	В стадии ремонта (по данным РГИС)
Этажность	6 (в том числе цокольный этаж)
Наличие подвала	Нет данных
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет данных
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация



2.4. Описание встроенного помещения:

2.4.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001201:2915
Общая площадь, кв. м	33,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Нормальное. Полы бетонные. Потолок окрашен. Стены кирпичные, оштукатурены и окрашены.
Окна (количество, размер, направленность и др)	Отсутствуют
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 отдельный вход со двора. Входная группа оборудована воротами.
Высота пол - потолок (по документам)	2,55/2,47 м (По данным Кадастрового паспорта на помещение)
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. Вентиляция естественная.
Текущее использование	Гараж
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	Жилые дома с встроенными нежилыми помещениями (гаражи, коммерция)
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Двор – «колодец»
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка легкового автомобильного транспорта ограничена. Организованная парковка отсутствует.
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Транспортную доступность можно охарактеризовать как хорошую. Автомобильным транспортом подъезд осуществляется с Потемкинской улицы. Общественный транспорт: ближайшая станция метрополитена «Чернышевская» расположена на расстоянии около 440 метров от оцениваемого помещения. В непосредственной близости от Объекта оценки, по Потемкинской улице, проходят маршруты следующих видов транспорта: маршрутное такси №К-90, автобус №136
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Разгрузка и погрузка может осуществляться через вход с дворовой территории.

2.4.3. Обременения объекта

А) Объект обременён договором аренды

Договор аренды № 03-А148832 от 29.01.2016 г., зарегистрированный ФРС. Дата регистрации - 01.04.2016 г. Договор аренды был заключен сроком на 10 лет, т.е. до 29.01.2026 г.

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

- Обременения КГИОП – Дом, в котором расположен объект оценки, относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом В.П. Лихачева".
- ГО и ЧС - не является объектом гражданской обороны.

2.4.4. Фотографии объекта

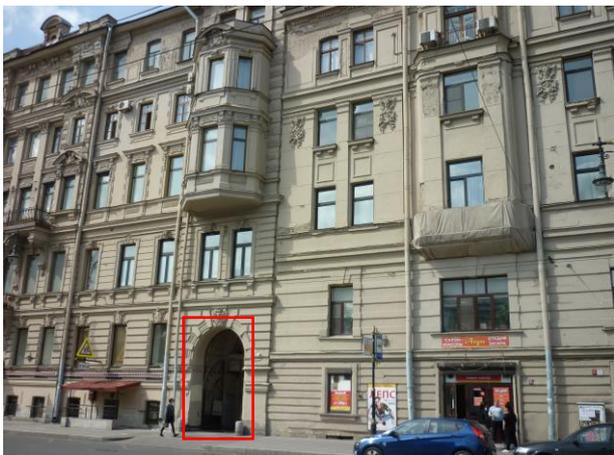
 <p>Фото 1.</p>	 <p>Фото 2.</p>
<p><i>Здание, в котором расположен Объект оценки, вид с Потемкинской улицы (рамкой выделен въезд через арку во двор Объекта оценки)</i></p>	<p><i>Вид на здание, в котором расположен Объект оценки с дворовой территории (рамкой выделен отдельный вход со двора)</i></p>
 <p>Фото 3</p>	 <p>Фото 4</p>
<p><i>Вид на двор, в котором расположен объект оценки (въезд через арку – вид со стороны двора)</i></p>	<p><i>Вид на двор, в котором расположен объект оценки</i></p>





Фото 5.

Окружение объекта оценки – вид на Потемкинскую улицу в сторону ул. Шпалерной



Фото 6

Окружение объекта оценки – вид на Потемкинскую улицу в сторону ул. Кировной



Фото 7.

Окружение объекта оценки – вид на ул. Чайковского

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 8.

Вид на ч. п. 1 по плану



Фото 9.

Вид на вход со стороны Объекта оценки в ч. п. 1 по плану





Фото 10.

Вид на ч. п. 2 по плану (санузел)



Фото 11.

Вид на ч. п. 2 по плану (санузел)



Фото 12

Типичное состояние пола (ч. п. №1)



Фото 13

Типичное состояние потолка (ч. п. №1)



Фото 14

Центральное отопление



2.4.5. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, д. 83/7, лит. А, пом. 3-Н

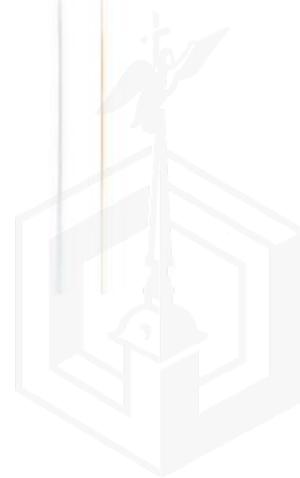
20 мая 2016 г.

Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Капитальное, Старый фонд.
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Нормальное
Год последнего капитального ремонта	В стадии ремонта (по данным РГИС)
Этажность	6 (в том числе цокольный этаж)
Наличие подвала	Нет данных
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет данных
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

Описание встроенного помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001201:2915
Общая площадь, кв. м	33,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Нормальное. Полы бетонные. Потолок окрашен. Стены кирпичные, оштукатурены и окрашены.
Окна	Отсутствуют
Вход	Один отдельный вход со двора. Входная группа оборудована воротами.
Высота пол - потолок (по документам)	2,55/2,47 м (По данным Кадастрового паспорта на помещение)
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. Вентиляция естественная.
Текущее использование	Гараж
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена



Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые дома с встроенными нежилыми помещениями (гаражи, коммерция)
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Двор – «колодец»
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка легкового автомобильного транспорта ограничена. Организованная парковка отсутствует.
Транспортная доступность(удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Транспортную доступность можно охарактеризовать как хорошую. Автомобильным транспортом подъезд осуществляется с Потемкинской улицы. Общественный транспорт: ближайшая станция метрополитена «Чернышевская» расположена на расстоянии около 440 метров от оцениваемого помещения. В непосредственной близости от Объекта оценки, по Потемкинской улице, проходят маршруты следующих видов транспорта: маршрутное такси №К-90, автобус №136
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Разгрузка и погрузка может осуществляться через вход с дворовой территории.

Представитель (Оценщик ООО «Клиринг»)	
Должность	Оценщик 2 категории
Ф. И. О.	Рудык Алексей Игоревич
Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Объект оценки располагается на первом этаже жилого здания, относится к объектам нежилого фонда. Доступ в помещение осуществляется через один отдельный вход со двора. Входная группа оборудована воротами. Оконные проемы в помещении отсутствуют. Текущее использование помещения – гараж. В помещении имеется электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. Вентиляция естественная. Полы бетонные. Потолок окрашен. Стены кирпичные, оштукатурены и окрашены.

В результате оценки комплекса перечисленных факторов, учитывая текущее использование объекта, степень отделки помещения, отсутствие окон и тип входа (наличие ворот) наилучшим вариантом является его использование под гараж.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки без учета обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	3 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб.	90 090
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки с учетом обременения, (руб.) округленно	1 500 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, (руб./кв. м)	45 045

