

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, ул. Победы, д.21, лит. А, пом. 5-Н

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 23.05.2016 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 26.05.2016 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1

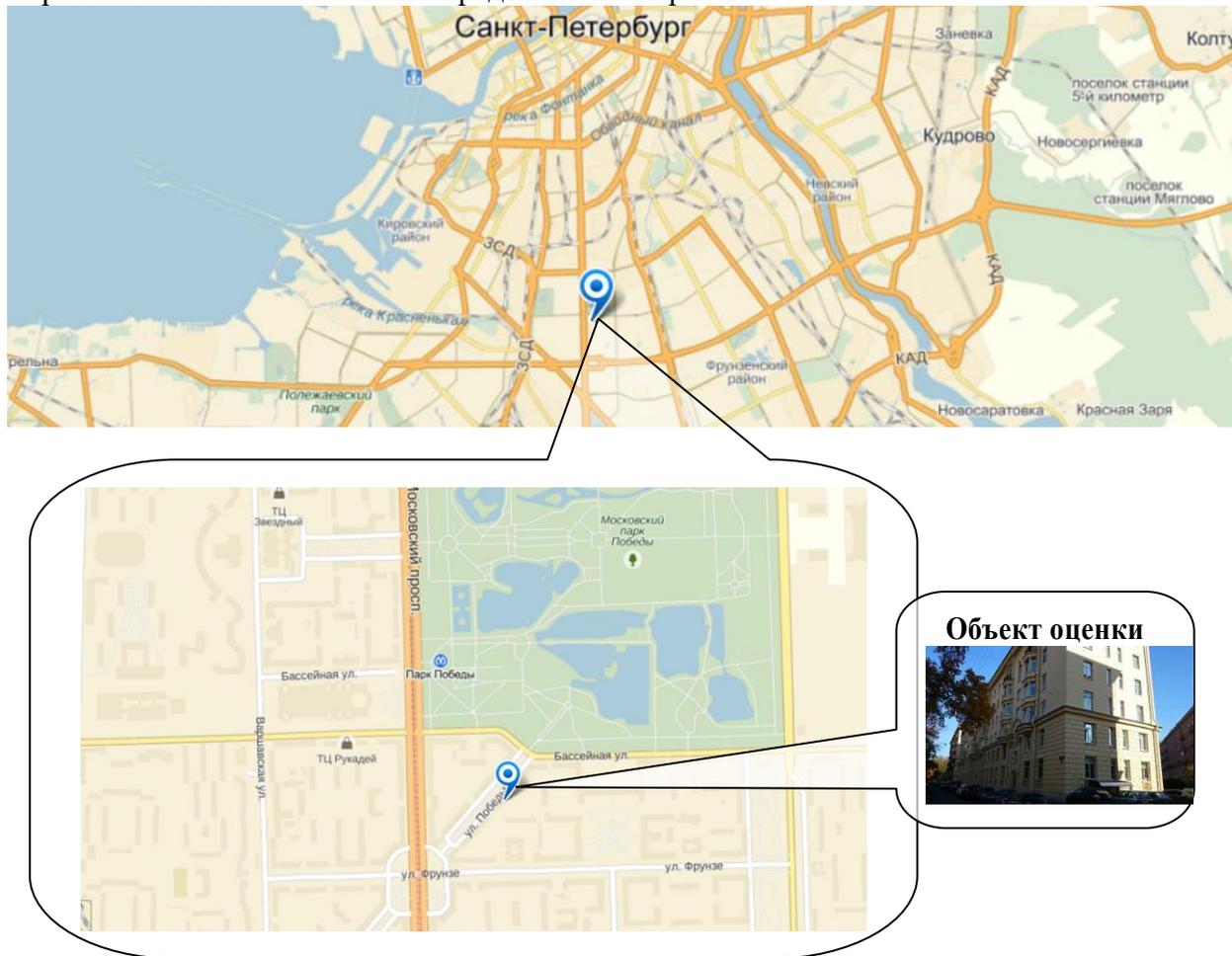


Рис. 1

Карта локального местоположения объекта (ситуационный план) представлена на рис.2.

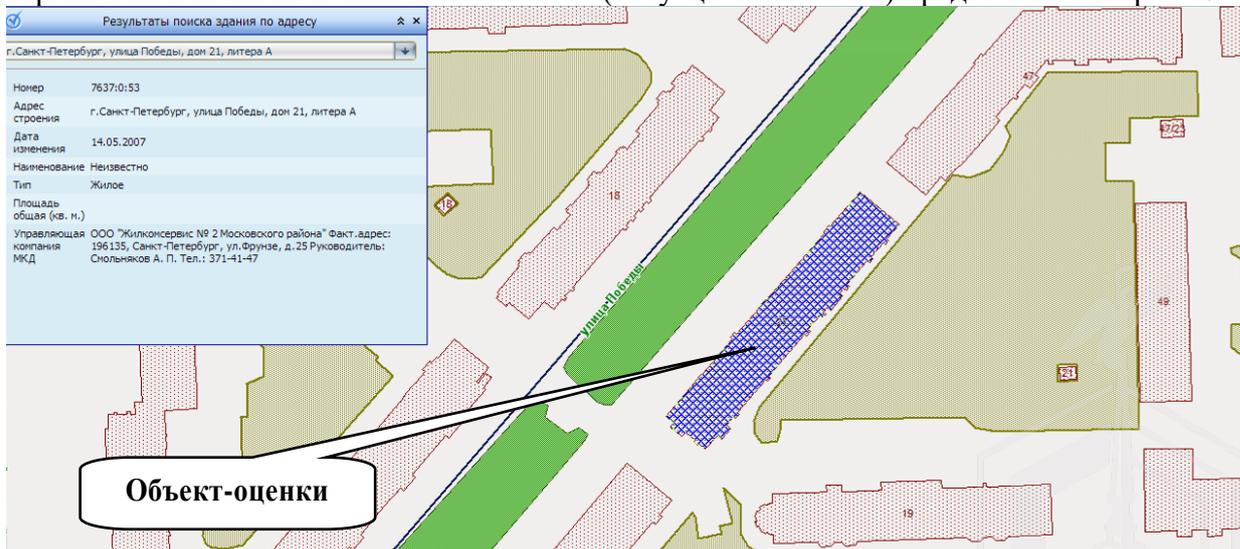


Рис. 2

2.2. Описание местоположения объекта

Объект оценки представляет собой встроенное помещение.

Согласно существующему административно - территориальному делению, оцениваемый Объект находится на территории Московского района Санкт-Петербурга. (Рис.3)



Рис.3

2.2.1. Краткое описание района

Московский район расположен на юго-западе Петербурга. Общая площадь – 7107 га.

2.2.2. Границы района

Территория района ограничена Обводным каналом, Балтийской и Витебской линиями Октябрьской железной дороги. Московский район соседствует с Кировским, Фрунзенским, Пушкинским, Красносельским районами, а также с Ломоносовским районом Ленинградской области.

2.2.3. Транспортное обеспечение

На территории Московского района шесть станций метрополитена: «Фрунзенская», «Московские Ворота», «Электросила», «Парк Победы», «Московская» и «Звездная»; а также семь железнодорожных станций: Броневая, Ленинский проспект, Предпортовая, Аэропорт (направление с Балтийского вокзала), Воздухоплавательный парк, Проспект Славы, Купчино (направление с Витебского вокзала).

Основные транспортные магистрали: проспекты Витебский и Московский, шоссе Пулковское, Киевское и Московское являются связующими между центром Санкт-Петербурга пригородами.

Район имеет очень удобную систему транспортного сообщения с другими районами города, здесь хорошо развит пассажирский транспорт.

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

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

2.2.5. Экология района

Московский район считается благоустроенной и хорошо озелененной территорией. Общая площадь зеленых насаждений составляет около 1.8 га. В районе располагаются парки и скверы. В жилых кварталах района общее экологическое состояние удовлетворительное. Наиболее страдают от загрязненного воздуха территории улиц Типанова, Алтайской, Кузнецовской, Благодатной, Решетникова и начало Московского проспекта из-за преобладания северо-западных ветров, сносящих воздушные массы с промышленных зон Кировского и Адмиралтейского районов.

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. Объясняется это престижностью Московского района, а также дефицитом свободных пятен под застройку.

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). Наиболее инвестиционно привлекательными объектами жилой недвижимости Московского района, являются дома в микрорайоне «сталинского» Московского. В ближайшем будущем жилье в этом микрорайоне будет только расти в цене. К перспективным – с точки зрения вложения средств – относятся квартиры в новых домах бизнес-класса. Дефицит пятен под застройку приводит к тому, что проекты по строительству современного жилья в центральной – элитной – части Московского района редки, а значит, эти объекты будут дорожать.

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 (промышленная, жилая и пр.)

Жилой фонд

По составу и качеству жилищного фонда Московский район можно разделить условно на три части: территория между Варшавской улицей и Новоизмайловским проспектом, несколько кварталов между проспектами Юрия Гагарина и Космонавтов, а также «сталинский» Московский. К последней части относят территорию, ограниченную улицами Варшавской, Решетникова, проспектом Ю. Гагарина, улицами Орджоникидзе, Алтайской и Ленсовета, площадью Победы. Это одна из дорогих территорий, которая входит в тройку самых престижных в городе, уступая только Золотому треугольнику и Каменноостровскому проспекту.

Вдали от Московского проспекта Микрорайон улицы Варшавской – Новоизмайловского проспекта ограничен улицами Благодатной, Варшавской, Галстяна, Кубинской и 1-м Предпортовым проездом. В жилищном фонде этой территории преобладают панельные пятиэтажные хрущевки. Здесь они составляют около 75%. И около четверти домов между Варшавской и Новоизмайловским – это типовые кирпичные здания постройки 1970-х. Еще есть несколько недавно возведенных домов вдоль Варшавской улицы. Спросом у населения пользуется в основном эта часть жилфонда, и ценник на квартиры здесь почти не уступает Московскому проспекту. Стоимость квартир в этих домах влияет на среднюю цену предложения в районе, значительно ее повышая.

В микрорайоне Варшавская – Новоизмайловский особенно заметно деление на маргинальные кварталы вдоль Кубинской улицы и благополучную Варшавскую улицу, географически наиболее приближенную к дорогому «сталинскому» Московскому.

Кубинская – транзитный грузовой дублер Московского проспекта – для окружающих жилых домов играет негативную роль. Привлекательность жилья здесь также снижают полоса отчуждения Варшавской железной дороги и промышленные зоны. Эксперты считают, что строительство в непосредственной близости от Кубинской улицы Западного скоростного диаметра может также отрицательно сказаться на популярности жилья в этих кварталах.

Часть Московского района между проспектами Юрия Гагарина и Космонавтов ограничена Витебским, Дунайским проспектами, Московским шоссе, улицей Орджоникидзе, проспектом Космонавтов, улицей Типанова, проспектом Ю. Гагарина и Бассейной улицей. По составу жилищного фонда территорию можно условно разделить на две. Первая – микрорайон между проспектами Витебским и Ю. Гагарина до улицы Орджоникидзе. Эти кварталы застраивались, в основном, в 1960–1970-е годы панельными хрущевками. Несколько кирпичных серийных домов расположено вдоль улицы Типанова. Несмотря на ветхость и низкие потребительские характеристики, квартиры в хрущевках микрорайона Ю. Гагарина – Космонавтов, благодаря близости Парка Победы и зеленым дворам, пользуются спросом и являются одними из самых дорогих среди объектов данного типа в городе. Вторая часть территории – новые жилые кварталы у станции метро «Звездная». В последние несколько лет здесь активно развивается торговая инфраструктура, а рядом идет интенсивное жилищное строительство.

Быстро появляющееся новое жилье высокого качества превращает кварталы у «Звездной» в престижный спальный район и заметно влияет на общий ценовой уровень территории.

Коммерческая недвижимость

Московский район относится к промышленно развитым частям города. На его территории размещены две крупные промышленные зоны: на севере – около Московских ворот, и на юге – в районе ж/д станции Предпортовая. По обеспеченности торговыми площадями район занимает одно из первых мест в городе.

Активно развивается автосервис. Сегодня здесь действует 29 АЗС, не считая крупных автомобильных сервисных комплексов по продаже и обслуживанию автомобилей различных марок, а также многочисленных мелких и средних предприятий по обслуживанию легкового транспорта.

Территорию активно осваивают крупные торговые сети. Московский район находится на втором месте в Петербурге по объему предложения качественных торговых площадей. По данным компании Vesar Commercial Property SPb, в районе 21 торговый центр общей площадью 373,2 тыс. кв. м.

В Московском районе ощущается дефицит качественных бизнес-центров. На сегодняшний день в Московском районе представлено 50 деловых центров различного класса. Объектов класса «А» пока нет. Наиболее качественными являются два комплекса класса «В+» и пять офисных центров класса «В». Остальные объекты относятся к классу «С» или не классифицируются.

Большая часть бизнес-центров представляет собой перепрофилированные под офисы административные здания промышленных предприятий.

Стратегическим планом Петербурга предусматривается комплексное развитие международного аэропорта Пулково, включающее строительство пассажирского терминала, новых причалов для самолетов, новой диспетчерской башни, многоярусного паркинга для автомобилей, офисного здания авиакомпании, гостиницы для транзитных пассажиров и экипажей.

Зоной особой деловой активности и инвестиционных вложений в ближайшие годы будет нежилая территория, прилегающая к аэропорту Пулково. Компании, купившие земельные участки, планируют разместить здесь объекты различного назначения.

В промышленной зоне в районе Предпортовой улицы планируется реализовать несколько крупных проектов по строительству логистических центров.

2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки

Объект оценки расположен в квартале, ограниченном с юга – ул. Фрунзе, с северо-запада – ул. Победы, с северо-востока – ул. Бассейной, с востока – пр. Юрия Гагарина.

2.3. Описание здания, в котором расположен объект оценки

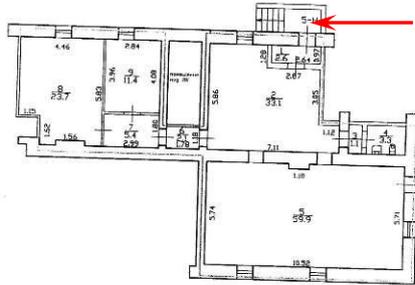
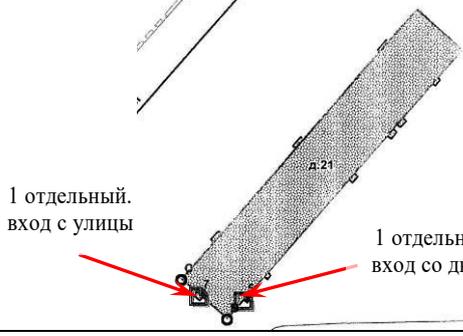


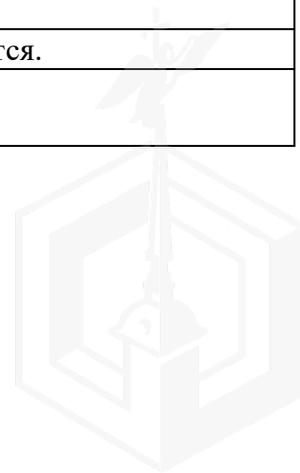
Фото здания

Тип здания	Капитальное
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	6
Наличие подвала	Есть
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	78:14:0007637:4838
Общая площадь, кв. м	142,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения Удовлетворительное. Требуется проведение косметического ремонта. Напольное покрытие: частично линолеум - загрязнения, потертости, утраты; частично бетонные – механические повреждения. Стены: окраска – растрескивание покрасочного слоя, загрязнения и потемнения, сколы. Потолок: штукатурка и окраска – потемнения, загрязнения.
Окна (количество, размер, направленность и др)	3 подвальных прямоугольных на улицу, 3 подвальных прямоугольных 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 отдельный вход с улицы, 1 отдельный вход со двора Поэтажный план  1 отдельный вход со двора 1 отдельный вход с улицы Ситуационный план  1 отдельный вход с улицы 1 отдельный вход со двора
Высота пол - потолок (по документам)	2,50 м
Заглубление	-1,35 м
Инженерные коммуникации	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. Техническое состояние внутренних инженерных систем – рабочее.
Текущее использование	Объект оценки не используется.
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена



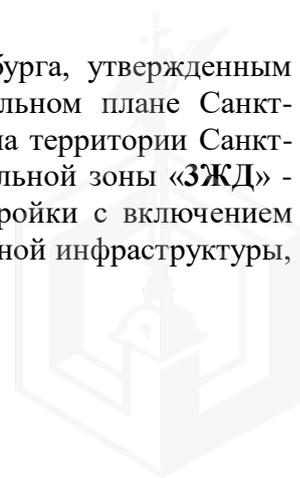
2.4.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т. ч. их текущее использование</p>	<p>Окружение объекта оценки представлено среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройкой с включением объектов общественно-деловой застройки. Плотность застройки – средняя.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)</p>	<p>Социальная инфраструктура окружения хорошо развита. В ближайшем окружении расположены торговые заведения и объекты сферы услуг, социально значимые объекты: детский сад, медицинские учреждения.</p>
<p>Наличие парковки (организованная/неорганизованная)</p>	<p>Неорганизованная, во дворе здания</p>
<p>Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)</p>	<p>Транспортная доступность к объекту оценки в целом – хорошая. Транспортная доступность Объекта оценки обеспечивается общественными городскими маршрутами: по Московскому пр.: - Автобусы №№16, 26, 2М, 2МА, 3, 50; - Маршрутки №№К213, К226, К3, К350. Расстояние от Объекта оценки до ближайшей остановки общественного транспорта «ул. Фрунзе» составляет ≈230 м. по ул. Бассейной: - Автобусы №№63, 72; - Маршрутки №№К171А, К217, К345, К86 Расстояние от Объекта оценки до ближайшей остановки общественного транспорта «Ст. метро «Парк Победы» составляет ≈220 м. Станция метро «Парк Победы» расположена на расстоянии ≈500 м от Объекта оценки. Автомобильный транспорт: ограничений на подъезд к оцениваемому объекту легковым автомобильным транспортом в результате визуального осмотра не выявлено. Основная магистраль ближайшего окружения: Московский пр., (≈ 200 м от объекта оценки), Интенсивность движения транспорта в непосредственной близости от объекта оценки - средняя. Интенсивность пешеходных потоков – средняя.</p>
<p>Условия для погрузочно-разгрузочных работ</p>	<p>Погрузочно-разгрузочное оборудование (разгрузочные окна, пандус) отсутствует</p>

2.4.3. Обременения, ограничения КГИОП, КГА

А) Договор аренды: отсутствует.

Б) В соответствии с Генеральным планом развития Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г., N 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 «ЗЖД» - зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.



Согласно Справке КГИОП №30-96/8-С от 16.01.2014 г. объект по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Победы, дом 21, литера А не относится ни к числу выявленных 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 МЧС России №8711-5-1-1 от 03.06.2013 г., объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Победы, д. 21, лит. А, пом. 5-Н не является объектом гражданской обороны.

Согласно Справке КУГИ №7482-12/13 от 13.12.2013 г. объект по адресу: Санкт-Петербург, ул. Победы, д. 21, лит. А, пом. 5-Н не относится к общему имуществу дома.

2.4.4. Фотографии объекта

	
<p>Фото 1</p>	<p>Фото 2</p>
<p>Вид улицы, на которой расположен объект оценки</p>	<p>Вид улицы, на которой расположен объект оценки</p>
	
<p>Фото 3</p>	<p>Фото 4</p>
<p>Ближайшее окружение объекта оценки</p>	<p>Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки</p>
	
<p>Фото 5</p>	<p>Фото 6</p>
<p>Вид таблички с номером дома</p>	<p>Вид здания со двора</p>

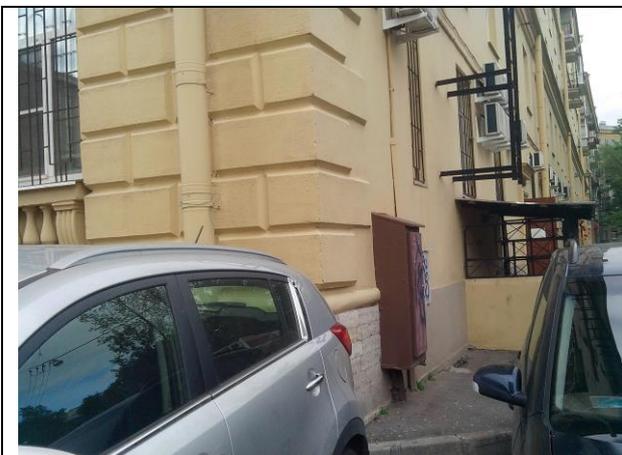


Фото 7
Вид двора



Фото 8
Вид двора



Фото 9
Вид входа в объект оценки (ота/ул) снаружи



Фото 10
Вид входа в объект оценки (ота/дв) снаружи



Фото 11
Вид входа в объект оценки (ота/дв) снаружи



Фото 12
Вид окон объекта оценки (во двор)



Фото 13
Вид входа в объект оценки (ота/ул) снаружи



Фото 14
Вид входа в объект оценки (ота/ул) снаружи

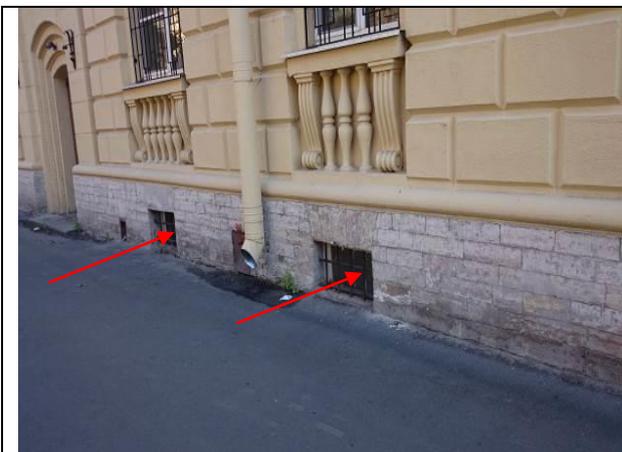


Фото 15

Вид окон объекта оценки (на ул)



Фото 16

Вид части помещения №5



Фото 17

Вид части помещения №2



Фото 18

Вид части помещения №3



Фото 19

Вид части помещения №4



Фото 20

Вид части помещения №1



Фото 21



Фото 22

Вид части помещения №2



Фото 23

Вид части помещения №7



Фото 24

Вид окна части помещения №9



Фото 25

Вид окна части помещения №8



Фото 26

Вид части помещения №8



Фото 27

Вид окна части помещения №5 (закрыто)



Фото 28

Вид окна части помещения №5

Вид части помещения №5



2.4.5. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещений от «23» мая 2016 г.

Адрес объекта (включая литеру): Санкт-Петербург, ул. Победы, д.21, лит. А, пом. 5-Н

1. Данные по помещениям:

№ помещения	Площадь, кв. м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Налич. окон	Высота	Наличие удобств				Состояние ¹	Текущее использование	
						Эл.	Вод	От.	Кан			
1	5-Н	142,6	Подвал	1 отд/ул, 1 отд/двор	3/подвальн/ прямоуг/на ул, 3/подвальн/ прямоуг/во двор	h=2,50/ -1,35	+	+	+	+	Удовл етвори тельно е	Не использ.

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	

¹Проставляется 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 по торгово-сервисному назначению.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки без учета обременения договором аренды	
Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, руб.	5 000 000
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м площади помещения, руб.	35 063

