

**Краткие данные отчета об оценке рыночной величины годовой арендной
платы за объект оценки - объект капитального строительства
– встроенное нежилое помещение по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Доблести, д 17, к. 2, лит А, пом. 54-Н,
кад. № 78:40:0008341:9497**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки - 14.08.2018 г.;
- 1.2. Дата составления отчета - 10.09.2018 г.;
- 1.3. Права, учитываемые при оценке объекта оценки - право аренды.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения объекта;

Карта района (Красносельский район)





Карта местоположения объекта

2.2. Описание улучшений.

2.2.1. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Объект оценки расположен в цокольном этаже капитального монолитного 23-х этажного жилого здания (многоквартирного жилого дома). В соответствии с данными осмотра помещение оборудовано системами электроснабжения, отопления вентиляции и слаботочными системами.

2.2.2. Общие характеристики встроенного помещения:

Характеристика	Описание / значение
Кадастровый номер	78:40:0008341:9497
Собственник (балансодержатель) Объекта оценки	Объект оценки находится в собственности Санкт-Петербурга.
Общая площадь, кв. м	2 425,8
Строительный объем, куб. м	Нет данных
Количество машиномест	87 (определено расчетным путем)
Форма здания	Многоугольная
Вход в помещения	1 отдельный въезд со двора, 4 отдельных входа со двора
Инженерная обеспеченность	Документы о характеристиках инженерного обеспечения отсутствуют. В соответствии с данными визуального осмотра, помещение было подключено к сетям: водоснабжения, канализации электроснабжения, отапливается. Имеются значительные повреждения системы электроснабжения, входящей в состав систем паркинга, утрачены элементы электрораспределительных щитов, повреждения слаботочных сетей, сетей водоснабжения и вентиляции внутри помещения. Расположенное в технических помещениях оборудования водомерного узла и систем отопления и вентиляции визуально имеет значительные повреждения, часть оборудования утрачена. В распоряжении оценщика отсутствуют данные о первоначальном составе оборудования и его расположении в помещениях, однако отсутствие части трубопроводов, элементов систем управления, электрооборудования, наличие пустующих кронштейнов, незакрепленных не присоединённых узлов и деталей, а также большого количества свободного места в помещениях позволяет сделать вывод об утрате значительного количества элементов указанных систем и их неработоспособности. В соответствии с предоставленными заказчиком данными здание не подключено к системе электроснабжения.
Текущее использование	На дату оценки здание не используется.
Балансовая стоимость	Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки Заказчиком предоставлены не были. По мнению Оценщика, отсутствие данной информации не препятствует проведению оценки и не влияет на итоговый результат
Физический износ существующих улучшений по документам, %	Нет данных
Состояние помещения	Состояние помещения удовлетворительное, состояние инженерных систем - неудовлетворительное.

2.2.3. Описание локального окружения

Наименование характеристики	Значение / описание
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал местоположения объекта ограничен: с севера – Ленинским проспектом, с юга – улицей Маршала Захарова, с востока – улицей Доблести, с запада – проспектом Героев.
Состояние зданий, соседствующих с объектом оценки	Окружающая застройка представлена многоэтажными многоквартирными домами современной постройки в хорошем состоянии
Расположение в квартале	Объект оценки расположен внутри квартала, представляет собой встроенно-пристроенное помещение к жилому многоквартирному дому с эксплуатируемой кровлей
Характеристика застройки квартала	Застройка квартала представлена многоэтажными многоквартирными жилыми домами, современной постройки (9-25 этажей), объектами социальной инфраструктуры.
Транспортная доступность, в т. ч	
удобство подъезда к объекту	Автомобильным транспортом: подъезд непосредственно к объекту оценки не ограничен. Подъезд к объекту оценки осуществляется по внутриворотовому проезду с Ленинского пр., пр. Героев, ул. Доблести и ул. Маршала Захарова без ограничений
Удаленность от ближайшей станции метро, м.	Ближайшие станции метрополитена – «Ленинский проспект» и «Проспект Ветеранов» находятся на расстоянии более 5 000 м.
Ближайшие остановки общественного транспорта	Общественным транспортом: ближайшие потоки общественного транспорта проходит по Ленинскому пр. – 4 маршрута автобусов, 5 маршрутов троллейбусов и 4 маршрутного такси. Расстояние до ближайших остановок общественного транспорта около 600м.



2.2.4. Обременения объекта;

В соответствии с письмом КГИОП от 25.04.2018 г. № 01-25-7508/18-0-1/8 здание, в котором расположен объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

В соответствии с Распоряжением КИО от 26.07.2017 г. № 153-р

- цель использования объекта не подлежит изменению
- Арендатор обязан предоставить не менее 10% машиномест для размещения транспортных средств льготным категориям граждан.

В соответствии с Распоряжением КИО от 17.08.2018 г. № 556-рк

- Арендатор обязан за свой счет осуществить в установленном порядке мероприятия по технологическому присоединению энергопринимающих устройств, необходимых для энергоснабжения объекта к электрическим сетям в течении двух лет с даты заключения договора аренды Объекта.

○ В целях осуществления мероприятий по технологическому присоединению энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта, к электрическим сетям Арендатор обязан за свой счет оснастить Объект энергопринимающими устройствами, другим оборудованием, обеспечивающим возможность потребления электрической энергии, приборами учета;

○ Арендодатель обязан в одностороннем порядке без обращения в суд полностью отказаться от исполнения обязательств по договору аренды Объекта в случае невыполнения обязанности Арендатора в установленном порядке осуществить мероприятия по технологическому присоединению;

○ Все оборудование, установленное арендатором для обеспечения энергоснабжения здания и его технической эксплуатации безвозмездно переходит в собственность Санкт-Петербурга. По окончании срока действия договора аренды стоимость указанного оборудования не возмещается.

2.2.5. Фотографии объекта

	
Фото 1	Фото 2
Здание, в котором расположено оцениваемое помещение	Здание, в котором расположено оцениваемое помещение
	
Фото 3	Фото 4
Непосредственное окружение	Вход в помещение



Фото 5

Вход в помещение



Фото 6

Въезд в помещение



Фото 7

Эксплуатируемая кровля



Фото 8

Вход в помещение



Фото 9

Состояние помещения



Фото 10

Состояние помещения





Фото 11

Потолок и инж. системы



Фото 12

Состояние помещения



Фото 13

Противопожарное оборудование



Фото 14

Состояние помещения



Фото 15

Состояние помещения



Фото 16

Состояние коммуникаций



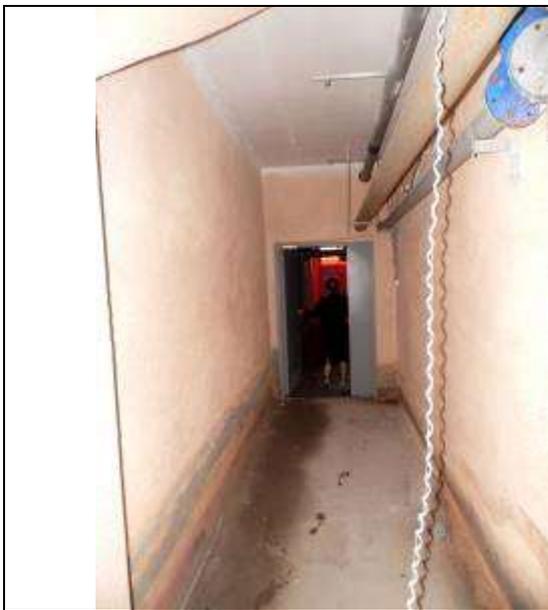


Фото 17

Состояние помещений



Фото 18

Состояние технических помещений и оборудования



Фото 19

Вход в помещение, вид изнутри



Фото 20

Состояние технических помещений и оборудования



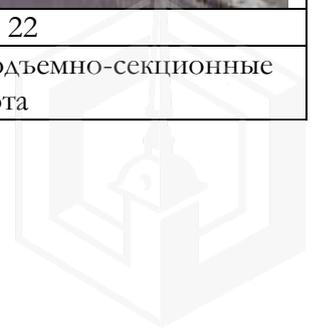
Фото 21

Вентиляционный киоск



Фото 22

Въезд в помещение, подъемно-секционные ворота



2.3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта;

Оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого Объекта недвижимости является использование объекта оценки в качестве здания паркинга (автостоянки полузаглубленного типа), после проведения ремонта и осуществления в установленном порядке мероприятия по технологическому присоединению энергопринимающих устройств, необходимых для электроснабжения Объекта, к электрическим сетям.

2.4. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная годовая арендная плата за объект оценки, руб., без учета НДС.	1 550 000
Рыночная арендная ставка за объект оценки, руб./год, без учета НДС.	639
Рыночная арендная ставка за объект оценки, руб./машиноместо/год, без учета НДС.	17 816

