

Краткие данные отчета об оценке рыночной величины годовой арендной платы за объект оценки - объект капитального строительства (нежилое здание) по адресу:

Г. Санкт-Петербург, пр. Героев, д.26, корп.4, лит.А, кад. № 78:40:0008341:21079

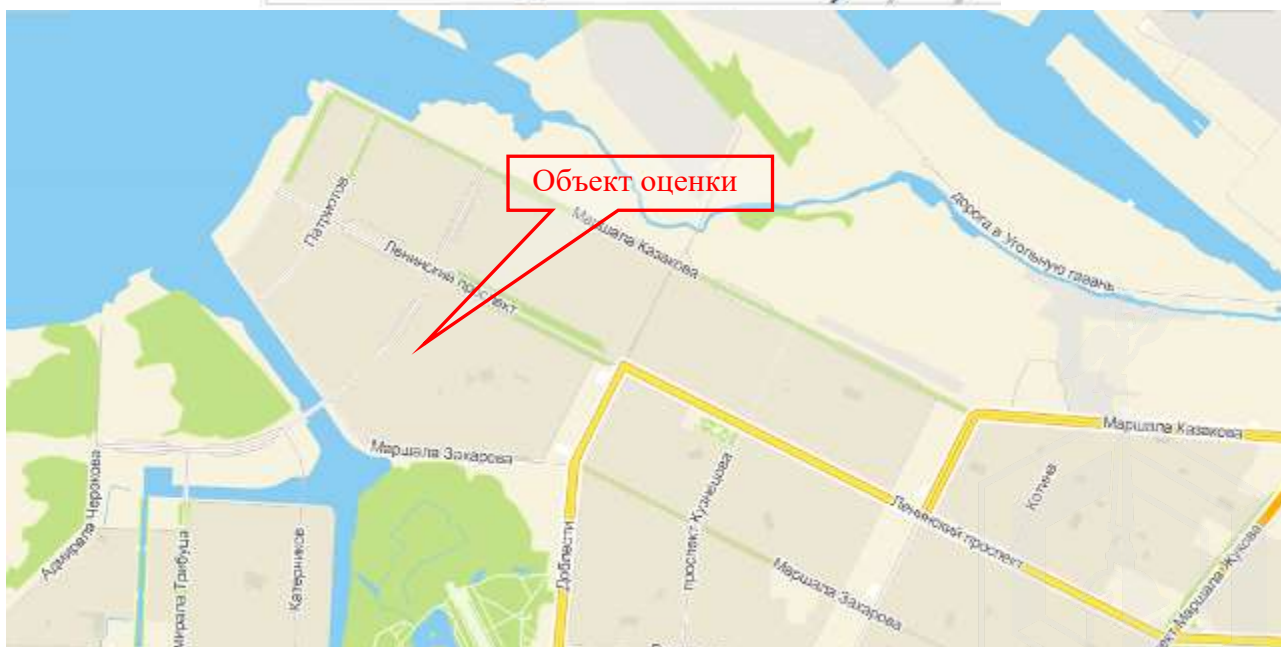
1. Данные об отчете.

- 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. Общие характеристики здания:

Характеристика	Описание / значение
Группа капитальности	I
Тип здания	Нежилое здание – паркинг (автостоянка полузаглубленного типа)
Кадастровый номер	78:40:0008341:21079
Общая площадь, кв. м	7 041,3
Строительный объем, куб. м	26 197
Количество машиномест	272
Материал	Фундамент: железобетонная монолитная плита; стены - монолитные железобетонные, 1-й этаж-облицовка искусственным камнем; Перекрытия - железобетонная монолитная плита
Год постройки существующих улучшений	2014
Состояние по осмотру	Здание находится в удовлетворительном состоянии
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность	2 (в том числе 1 подземный)
Наличие подвала	подземный этаж
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Тип кровли	Кровля эксплуатируемая. На кровле расположены озелененная территория, детские площадки, стоянки автотранспорта
Собственник (балансодержатель) Объекта оценки	Объект оценки находится в собственности Санкт-Петербурга.
Вход в помещения	4 отдельных въезда со двора, отдельные входы со двора
Инженерная инфраструктура	В соответствии с данными предоставленных документов, здание было подключено к следующим инженерным сетям: канализация - сброс в городскую сеть; водоснабжение - от городской центральной сети (горячее водоснабжение – от электрического водонагревателя); электричество, отопление Имеются значительные повреждения системы электроснабжения (в том числе утрачены элементы регулирующей электроаппаратуры входящей в состав систем паркинга), значительные повреждения слаботочных сетей, сетей водоснабжения, вентиляции, с высокой долей вероятности - системы откачки воды (элементы данной системы расположены под слоем скопившейся воды) и ливневой канализации. Визуально часть инженерных систем нуждается в полной замене (электроснабжение, слаботочные системы) либо в капитальном ремонте (системы вентиляции). В соответствии с предоставленными заказчиком данными здание не подключено к системе электроснабжения.
Текущее использование	На дату оценки здание не используется.
Состояние здания	Состояние здания удовлетворительное, состояние инженерных систем - неудовлетворительное.

2.2.2. 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, во дворе, образованном жилыми домами по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Героев, д.26, корп.1, корп. 2 и корп. 3, лит. А
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 и ул. Маршала Захарова без ограничений
Удаленность от ближайшей станции метро, м.	Ближайшие станции метрополитена – «Ленинский проспект» и «Проспект Ветеранов» находятся на расстоянии более 6 000 м.
Ближайшие остановки общественного транспорта	Общественным транспортом: ближайшие потоки общественного транспорта проходит по пр. Героев – 2 маршрута автобусов и 4 маршрутного такси. Расстояние до ближайших остановок общественного транспорта около 150 м.

2.2.3. Обременения объекта;

В соответствии с письмом КГИОП от 25.04.2018 г. № 01-25-7508/18-0-1/4 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 случае размещения на крыше арендуемого объекта детской площадки арендатор обязан содержать ее за свой счет и обеспечивать беспрепятственный доступ 3-х лиц.

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.

2.2.4. Фотографии объекта



Фото 1

Вид на окружающую застройку



Фото 2

Вид на паркинг и окружающую застройку



Фото 3

Въезд в паркинг



Фото 4

Въезд в паркинг



Фото 5

Въезд на кровлю



Фото 6

Состояние эксплуатируемой кровли



Фото 7

Внутреннее состояние здания (въезд)



Фото 8

Состояние инженерных систем



Фото 9

Состояние инженерных систем



Фото 10

Внутреннее состояние здания (въезд)



Фото 11

Внутреннее состояние здания



Фото 12

Внутреннее состояние здания



Фото 13

Внутреннее состояние здания



Фото 14

Внутреннее состояние здания





Фото 15

Внутреннее состояние здания (потолок и системы вентиляции)



Фото 16

Состояние инженерных систем



Фото 17

Вид на здание и окружающую застройку



Фото 18

Въезд в здание



Фото 19

Внутреннее состояние здания



Фото 20

Внутреннее состояние здания (въезд)



Фото 21

Внутреннее состояние здания



Фото 22

Внутреннее состояние здания



Фото 23

Внутреннее состояние здания



Фото 24

Внутреннее состояние здания



Фото 25

Внутреннее состояние здания



Фото 26

Внутреннее состояние здания



Фото 27

Въезд в здание



Фото 28

Въезд в здание





Фото 29

Внутреннее состояние здания (въезд)



Фото 30

Внутреннее состояние здания (въезд)



Фото 31

Оборудование тепловой завесы



Фото 32

Оборудование тепловой завесы



Фото 33

Состояние помещений



Фото 34

Состояние инженерных систем





Фото 35

Внутреннее состояние здания (въезд)



Фото 36

Въезд в здание



Фото 37

Въезд в здание



Фото 38

Состояние помещений



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) с использованием до 10% от общей площади под сопутствующие цели (шиномонтаж, мойку, хранение колес и пр.) 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.	4 000 000
Рыночная арендная ставка за объект оценки, руб./год, без учета НДС.	568
Рыночная арендная ставка за объект оценки, руб./машиноместо/год, без учета НДС.	14 706

