

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. 22, лит. А, кад. № 78:40:0008341:21081

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки – 26.04.2017 г.;
- 1.2. Дата составления отчета – 02.05.2017 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 местоположения объекта;

2.2.1. Краткое описание района;

Красносельский район расположен на юго-западе Санкт-Петербурга и имеет выход к побережью Невской губы Финского залива. Территорию Красносельского района составляют микрорайоны Сосновая поляна, Урицк, Юго-Запад, а также территории бывших населенных пунктов Красное Село, Володарский, Горелово, Старопаново, Торики, Можайский. Площадь района около 11,5 тыс. га, численность постоянного населения по состоянию на 2010 год - 307,8 тыс. чел.

2.2.2. Границы района;

Красносельский район граничит с районами:

- Кировским – по Южной дамбе от ее пересечения с урезом воды Невской губы, вдоль проектируемой восточной красной линии улицы Морской Пехоты, затем на северо-восток, восток по оси реки Красненькой, далее на юго-запад по оси проспекта Маршала Жукова и на восток по южной стороне полосы отвода железной дороги Санкт-Петербург – Ораниенбаум;
- Московским – от южной стороны полосы отвода Балтийской железной дороги идет на юго-запад по оси Лиговского канала до границы аэропорта Пулково, обходит его с севера, запада и юга и идет на восток до Нагорного канала;
- Ломоносовским Ленинградской области;
- Петродворцовым Ленинградской области.

2.2.3. Транспортное обеспечение.

Определенным недостатком Красносельского района является его неохваченность скоростными видами городского транспорта - через район не проходит ни одна линия метро. Ближайшая станция метро «Проспект Ветеранов» в Кировском районе.

Красносельский район имеет развитую железнодорожную транспортную инфраструктуру. Территорию района пересекают два ж.-дорожных направления Октябрьской железной дороги:

- Балтийское направление - ж.-д. ст. «Лигово», «Сосновая поляна», «Володарский»;
- Гатчинское направление - ж.-д. ст. «Горелово», «Скачки», «Можайская», ж.-д. вокзал «Красное Село».

Основные транспортные магистрали:

- Северо-восточная часть: Петергофское шоссе, проспект Ветеранов, проспект Партизана Германа, Ленинский проспект;
- в пос. Володарский: Интернациональная улица и Волхонское шоссе;
- в пос. Горелово: Таллинское шоссе и улица Коммунаров;
- в г. Красное Село: Таллинское шоссе, проспект Ленина.

Связь с другими районами города

- Красносельский – Кировский – Петергофское шоссе – проспект Стачек, Ленинский проспект, проспект маршала Захарова, улица маршала Казакова;
- Красносельский – Петродворцовый – Волхонское шоссе, Железнодорожная улица.

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой;

Район обеспечен системами электричества, водоснабжения, канализации, теплоснабжения и слаботочными системами.

2.2.5. Экология района;

Экологическая обстановка в Красносельском районе считается одной из наиболее благоприятных по городу.

Радиационная обстановка. Радиоактивность – по основной части района гамма-излучение в интервале 10-12 мкР/час. Максимальное значение (12-16 мкР/час) вдоль проспекта Ветеранов и проспекта Народного ополчения, немного вдоль Петергофского шоссе.

Загрязненность атмосферного воздуха. По загрязненности воздуха в большей части района показатель ПДК равен 0,25-1,0. Наиболее загрязненный воздух вдоль проспекта Маршала Жукова (1-2 ПДК), в районе улицы Маршала Захарова и начала Петергофского шоссе (2-3 ПДК). На загрязненность воздуха влияет соседний промышленно развитый Кировский район.

Уровень шума. По уровню шума самые шумные магистрали – проспект маршала Жукова и проспект Ветеранов, по остальным улицам уровень шума находится в пределах нормы.

Загрязненность почв. Загрязнение почв в районе слабое. Наиболее загрязненные участки Красносельского района располагаются севернее Петергофского шоссе в районе Матисова канала и возле бывшей свалки в Угольной гавани.

Загрязненность водных объектов. В районе много озер (Долгое, Безымянное, Дудергофское) и рек (Дудергофка и Ивановка). Вода в озерах района является относительно чистой. Реку Дудергофку сильно загрязняют сточные воды от промышленных предприятий, коллективных садоводств и жилых микрорайонов. В устье реки отмечается превышение ПДК по марганцу, железу и содержанию кишечной палочки. Кроме того, в этой реке обнаружена патогенная микрофлора. Сходная ситуация выявлена в реках Ивановке, Сосновке, прудах в поселке Горелово и в Южно-Приморском парке.

Озелененность района. Красносельский район – самый экологически благополучный. Площадь зеленых насаждений – 615,1 га. Парки расположены по всей территории района. В северной его части – парки: «Южно-Приморский», «Новознаменка», «Полежаевский» и «Сосновая Поляна». На юге – парки: «Красное село», «Нагорный» (горы – Ореховая и Воронья).

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

Красносельский район представляет собой крупный «спальный» район. В районе мало промышленных предприятий, а те, что есть, не относятся к загрязняющим экологию. Здесь действуют несколько крупных производств, среди которых «ЛЭМЗ», «Джи-Петро», «Питер-Лада», «Ферроприбор», «Старопановские строительные материалы и конструкции», «Светоч», Авиаремонтный завод и др.

На территории района функционируют несколько современных высокотехнологичных производств. Например, в 2005 году открылся завод «Элкотек» по выработке телекоммуникационного оборудования. Генеральным подрядчиком по строительству предприятия выступила компания «Лемкон» (дочерняя компания одноименной финской строительной корпорации)

2.2.7. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.

Объект оценки расположен в Красносельском районе Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:

- с севера – Ленинским проспектом,
- с юга – улицей Маршала Захарова,
- с востока – улицей Доблести,
- с запада – проспектом Героев.

2.2.8. Основные характеристики локального местоположения Объекта оценки

Наименование характеристики	Значение / описание
Административный район	Красносельский
Квартал местоположения объекта ограничен:	<ul style="list-style-type: none"> ○ с севера – Ленинским проспектом, ○ с юга – улицей Маршала Захарова, ○ с востока – улицей Доблести, ○ с запада – проспектом Героев.
Расположение в квартале	На красной линии пр. Героев
Характеристика застройки квартала	Застройка квартала представлена многоэтажными многоквартирными жилыми домами, современной постройки, возведенными и строящимися, незастроенной территорией.
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к Объекту)	Автомобильным транспортом: подъезд непосредственно к объекту оценки не ограничен. Подъезд к объекту оценки осуществляется с пр. Героев
Расстояние до ближайшей станции метрополитена	Ближайшие станции метрополитена – «Ленинский проспект» и «Проспект Ветеранов» находятся на расстоянии более 6 000 м.
Маршруты общественных видов транспорта	Общественным транспортом: ближайшие потоки общественного транспорта проходит по пр. Героев – 3 маршрута автобусов, и 4 маршрута такси. Расстояние до ближайших остановок общественного транспорта около 140 м.
Уровень транспортных потоков по магистрали	ниже среднего
Уровень пешеходных потоков по магистрали	низкий
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	низкий
Характер и состав пешеходных потоков	преимущественно жители прилегающих домов
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон обеспечен системами электричества, водоснабжения, канализации, теплоснабжения и слаботочными системами.
Экологическое состояние окружающей среды	Удовлетворительное

2.3. Описание объекта капитального строительства

2.3.1. Общие характеристики здания:

Характеристика	Описание / значение
Тип здания	Капитальное
Общая характеристика	Нежилое здание
Адрес Объекта оценки	г. Санкт-Петербург, пр. Героев, д. 22, лит. А
Кадастровый номер	78:40:0008341:21081
Материал	Фундамент: Свайный с железобетонным ростверком; стены - колонны из прокатных двутавров, монолитные железобетонные, обшиты сэндвич-панелями; Перекрытия - железобетонная монолитная плита
Год постройки существующих улучшений	2014
Состояние по осмотру	Здание находится в хорошем состоянии
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность	6 + мезонин надстройка
Наличие подвала	Нет данных
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	мезонин-надстройка
Собственник (балансодержатель) Объекта оценки	Объект оценки находится в собственности Санкт-Петербурга.
Общая площадь, кв. м	9 113,2
Строительный объем, куб. м	27 483
Форма здания	Близкая к прямоугольной

Характеристика	Описание / значение
Вход в помещения	Въезд и центральный вход с улицы с фасада паркинга
Инженерная обеспеченность	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 - нет данных); электричество. Значительная часть элементов системы электроснабжения и слаботочных систем, расположенных на нижних этажах здания утрачена, оставшиеся элементы систем имеют значительные повреждения. Утрачено оборудование электрораспределительных щитов, регулирующее оборудование и оборудование учета. Система наружного освещения находится полностью в неработоспособном состоянии.
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, %	2% по состоянию на 23.12.2013 г.
Состояние здания	Состояние здания хорошее, состояние инженерных систем - неудовлетворительное.
Ограничения КГИОП	В соответствии со справкой КГИОП от 16.02.2017 г. № 04-22-598/2-С объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.
Обременения	<ul style="list-style-type: none"> предоставление не менее 10% машиномест льготным категориям граждан; запрет на перепрофилирование паркингов.

2.3.2. Техническое состояние конструктивных элементов

Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)
Фундаменты		Свайный с железобетонным ростверком
Наружные и внутренние капитальные стены		Колонны из прокатных двутавров, монолитные железобетонные, обшиты сэндвич-панелями
Перегородки		Кирпичные
Перекрытия	чердачное	Железобетонные монолитные
	междуэтажное	Железобетонная монолитная плита
	надподвальное	Железобетонная монолитная плита
Крыша		Профнастил по металлическим стропилам
Полы		Бетонные
Проемы	Оконные	Из металлопластика
	Дверные	Ворота металлические
Внутренняя отделка		окраска
Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	от электрических отопительных приборов
	Водопровод	от городской центральной сети
	Электроосвещение	скрытая проводка
	Радио	
	Телевидение	
	Горячее водоснабжение	от электрического водонагревателя
	Вентиляция	естественная
	Газоснабжение	
Канализация		сброс в городскую сеть
Разные работы		лестницы сборные железобетонные

Здание построено в 2014 г., не эксплуатировалось. Состояние здания хорошее, состояние инженерных систем – неудовлетворительное - Значительная часть элементов системы электроснабжения и слаботочных систем, расположенных на нижних этажах здания утрачена, оставшиеся элементы систем имеют значительные повреждения. Утрачено оборудование электрораспределительных щитов, регулирующее оборудование и оборудование учета. Система наружного освещения находится полностью в неработоспособном состоянии.

Кроме того, в здании имеются повреждения оконных заполнений.

2.3.3. Обременения объекта;

В соответствии со справкой КГИОП от 16.02.2017 г. № 04-22-598/2-С объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

В соответствии с Распоряжением КИО от 20.04.2017 г. № 83-р

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

2.3.4. Фотографии объекта

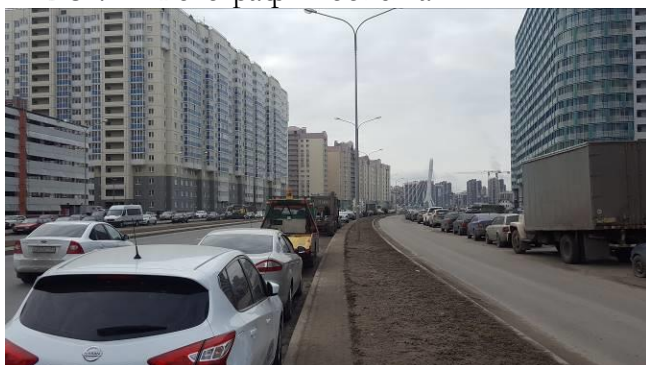


Фото 1

пр. Героев в районе расположения объекта,
вид в сторону моста



Фото 2

пр. Героев в районе расположения объекта, вид в сторону
Ленинского проспекта

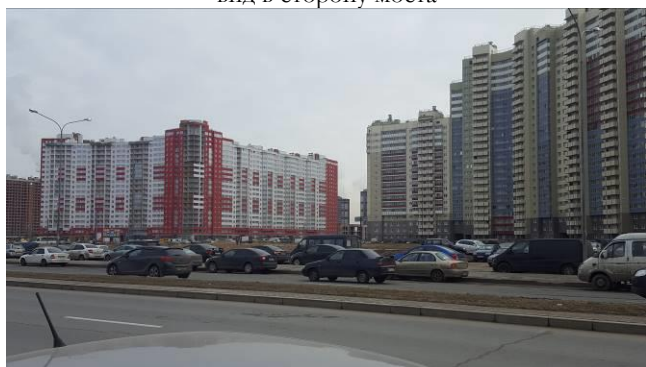


Фото 3

Непосредственное окружение объекта, вид на угол
Ленинского пр. и пр. Героев



Фото 4

Непосредственное окружение,
вид в сторону Ленинского пр.



Фото 5

Непосредственное окружение, застройка на
противоположной от объекта стороне пр. Героев.

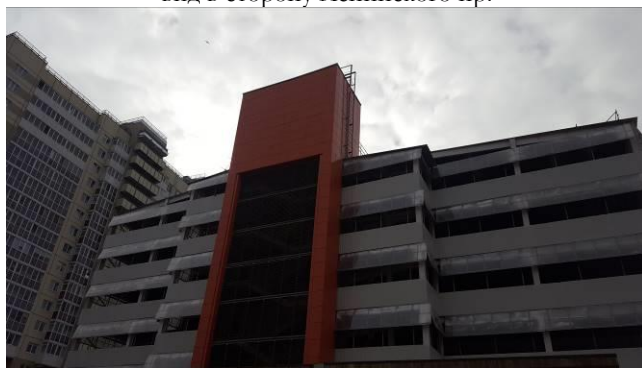


Фото 6

Вид на объект с противоположной стороны пр. Героев



Фото 7

Вид на боковой фасад объекта
в сторону пр. Героев



Фото 8

Вид на боковой фасад объекта, в сторону пр. Героев



Фото 9
Въезд и вход в паркинг с пр. Героев.



Фото 10
Пожарная лестница на крышу



Фото 11
Ограждение здания.



Фото 12
Отсутствие оконного заполнения, 1 этаж.



Фото 13
Вход в паркинг с бокового фасада



Фото 14
Отсутствие оборудования в техническом помещении здания



Фото 15
Блок охраны на 1 этаже



Фото 16
Вид на паркинг изнутри, 1 этаж

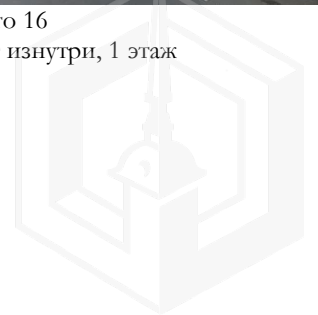




Фото 17
Вид на паркинг изнутри, 1 этаж

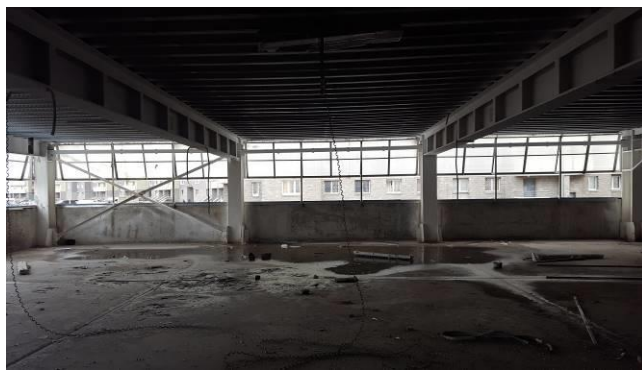


Фото 18
Вид на паркинг изнутри, 1 этаж



Фото 19
Вид на паркинг изнутри, 1 этаж



Фото 20
Вид на паркинг изнутри, 1 этаж



Фото 21
Внутреннее состояние здания



Фото 22
Состояние оборудования здания.



Фото 23
Оборудование отсутствует



Фото 24
Оборудование отсутствует.



Фото 25
Состояние системы водоснабжения здания



Фото 26
Состояние потолочных перекрытий.

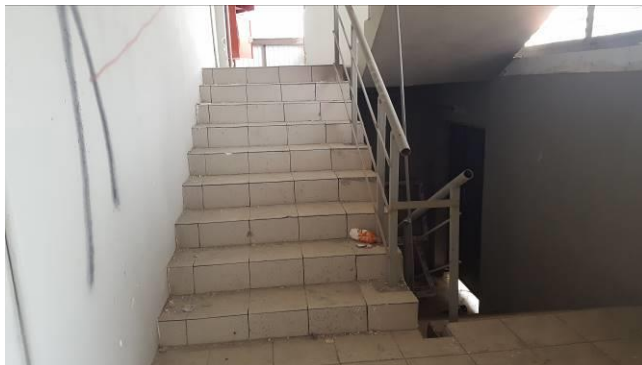


Фото 27
Состояние лестницы



Фото 28
Состояние лестницы



2.3.5. Акт осмотра объекта капитального строительства

А К Т
контрольного осмотра здания от 26 «апреля» 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, пр. Героев, д. 22, лит. А, кад. № 78:40:0008341:21081

2. Данные по зданию:


№	Площадь земельного участка	Площадь здания, кв.м.	Этаж-ность	Тип входа	Материал здания	Коммуникации*				Состояние	Текущее использование
						Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	н/д	9 113,2	6+мезонин надстройка	Въезд и центральный вход с улицы с фасада паркинга	Фундамент: Свайный с железобетонным ростверком; стены - колонны из прокатных двутавров, монолитные железобетонные, обшиты сэндвич-панелями; Перекрытия - железобетонная монолитная плита	+	+	От электрических отопительных приборов	+	Состояние здания хорошее, состояние инженерных систем – неудовлетворительное**	не используется

Примечания:

* Выводы о наличии коммуникаций сделаны на основании данных технического паспорта на здание.

** Значительная часть элементов системы электроснабжения и слаботочных систем, расположенных на нижних этажах здания утрачена, оставшиеся элементы систем имеют значительные повреждения. Утрачено оборудование электрораспределительных щитов, регулирующее оборудование и оборудование учета. Система наружного освещения находится полностью в неработоспособном состоянии.

Акт осмотра подписан со стороны оценщика, в связи с отсутствием регламента по обеспечению доступа на объект со стороны собственника в настоящий период времени.

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Столяров В.С.
Подпись	



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта;

Оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования является использование оцениваемого Объекта капитального строительства (нежилого здания) в качестве здания паркинга (многоэтажной автостоянки открытого типа). Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная годовая арендная плата за объект оценки, руб., без учета НДС.	5 000 000
Рыночная арендная ставка за объект оценки, руб./кв.м/год, без учета НДС.	549
Рыночная арендная ставка за объект оценки, руб./машиноместо/год, без учета НДС.	16 722

