

Краткие данные отчета об оценке рыночной величины годовой арендной платы части объекта капитального строительства (ОКС) по адресу: Санкт-Петербург, Кузнечный пер., дом № 3, литера А, включающей
- часть 1 ОКС: части 2-7, 9-20, 34-42, 44-97 помещения 1-Н, площадью 4 104,8 кв.м;
- часть 2 ОКС: части 21-33, 98-112 помещения 1-Н, площадью 240,2 кв.м;
- часть ОКС с кадастровым номером 78:31:0001134:3011/1: помещение 2-Н, площадью 104,9 кв.м

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 06.02.2018;
- 1.2. Дата составления отчета – 08.02.2018;
- 1.3. Оцениваемые права - право собственности.

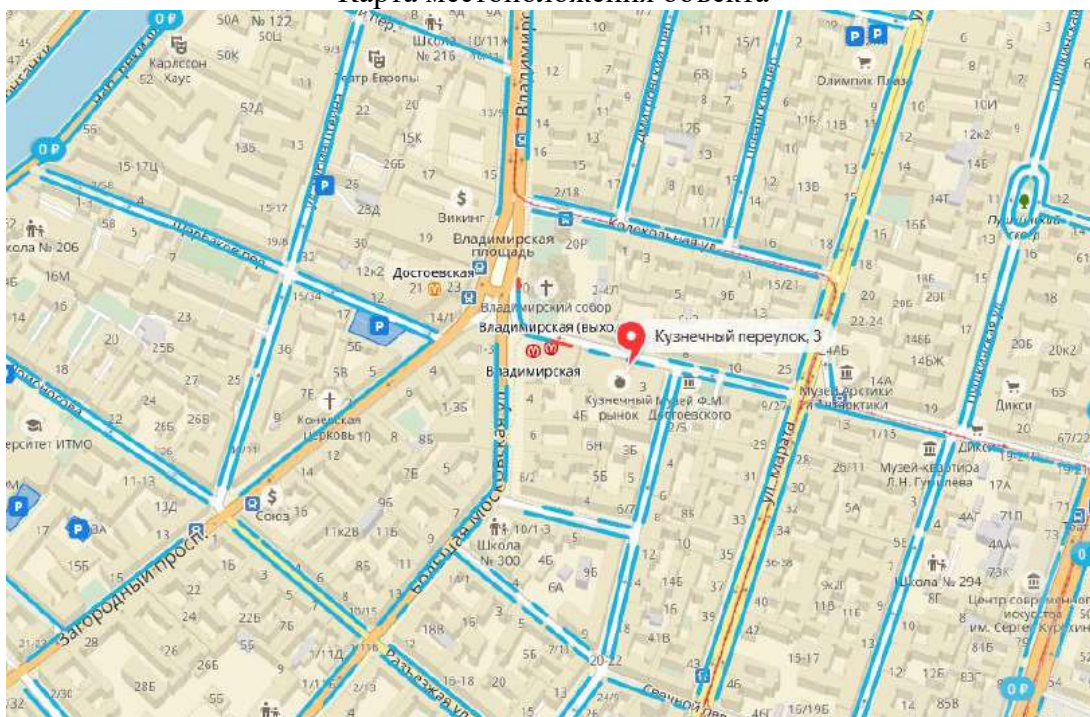
2. Описание объекта оценки

- 2.1. Карта местоположения объекта

Карта района



Карта местоположения объекта



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки



Фото 1. Главный фасад здания (вид с Кузнечного пер.) и центральный вход в здание сельскохозяйственного рынка



Фото 2. Главный фасад здания (вид с Кузнечного пер.) и центральный вход в здание сельскохозяйственного рынка





Фото 3. Фасад здания с ул. Достоевского

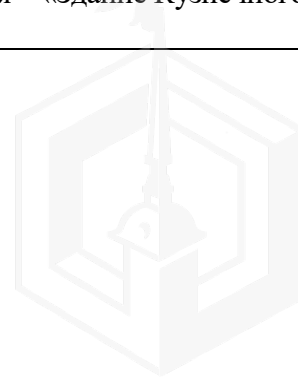


Фото 4. Фасад здания с пересечения Кузнечного пер. и ул. Достоевского

Количественные и качественные характеристики здания, в котором расположен оцениваемый объект

Показатель	Значение
Объект права	Здание
Наименование здания	Здание нежилое (торговое (рынок))
Текущее использование	Сельскохозяйственный рынок
Тип здания	Нежилое
Кадастровый номер	78:31:0001134:3011
Адрес местоположения по данным РГИС	г. Санкт-Петербург, Кузнечный переулок, дом 3, литера А
Общая площадь, кв. м	4 809,5
Балансовая стоимость, руб.	н/д
Общие характеристики здания	
Год постройки	1922-1927
Год капитального ремонта	н/д
Группа капитальности	I
Общее состояние здания	Нормальное
Этажность	Надземная: 3 (1-2-3); подземная: подвал

Показатель	Значение
Тип и количество входов в здание	9 отдельных входов с улицы; 2 отдельных со двора
Высота потолков	Подвал - 2,0/-1,45 м. (с заглублением до 1,5 м. включительно); 1 этаж - от 4,0 м. до н/д;
Планировка	Подвал – «коридорная», 1 этаж – «зальная», 2 этаж – «кабинетно-коридорная»
Лифт	Грузовой
Инженерное оборудование	объект оценки подключен к городским инженерным сетям и обеспечен отоплением, электроснабжением, канализацией и водоснабжением
Описание конструктивных элементов здания	
Фундаменты	бутовые, ленточные
Стены	кирпичные оштукатурены декоративными растворами, окраска стен фасада
Перегородки	деревянные оштукатуренные; гипсокартонные по металлическому каркасу с утеплителем
Перекрытия	из сборных железобетонных плит
Крыша	кровельная сталь по деревянной обрешетке, окрашенная, рубероид на мастике по железобетонным плитам
Световой фонарь установленный по центру здания.	Несущими конструкциями фонаря являются металлические фермы с поднятой затяжкой, шарнирно опирающиеся на железобетонные колонны
Полы	Линолеумные; из керамической плитки; ламинированные; бетонные
Проемы	Оконные – из металлопластика; дверные из металлопластика; деревянные шпонированные
Внутренняя отделка	Облицовка стен глазурованной плиткой; подвесные потолки; обшивка стен гипсокартонными листами; оклейка обоями
Текущее техническое состояние здания	По результатам визуального осмотра, состояние здания можно охарактеризовать как «удовлетворительное», то есть объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, но имеет дефекты, устранимые с помощью ремонта.
Обременение	Здание, в котором расположен объект оценки на основании Решения исполкома Ленгорсовета № 996 от 10.11.1967 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения – «Здание Кузнечного рынка».



2.3. Описание объекта оценки (часть 1 ОКС, часть 2 ОКС и часть ОКС с кадастровым номером 78:31:0001134:3011/1: помещение 2-Н):

2.3.1. Общие характеристики

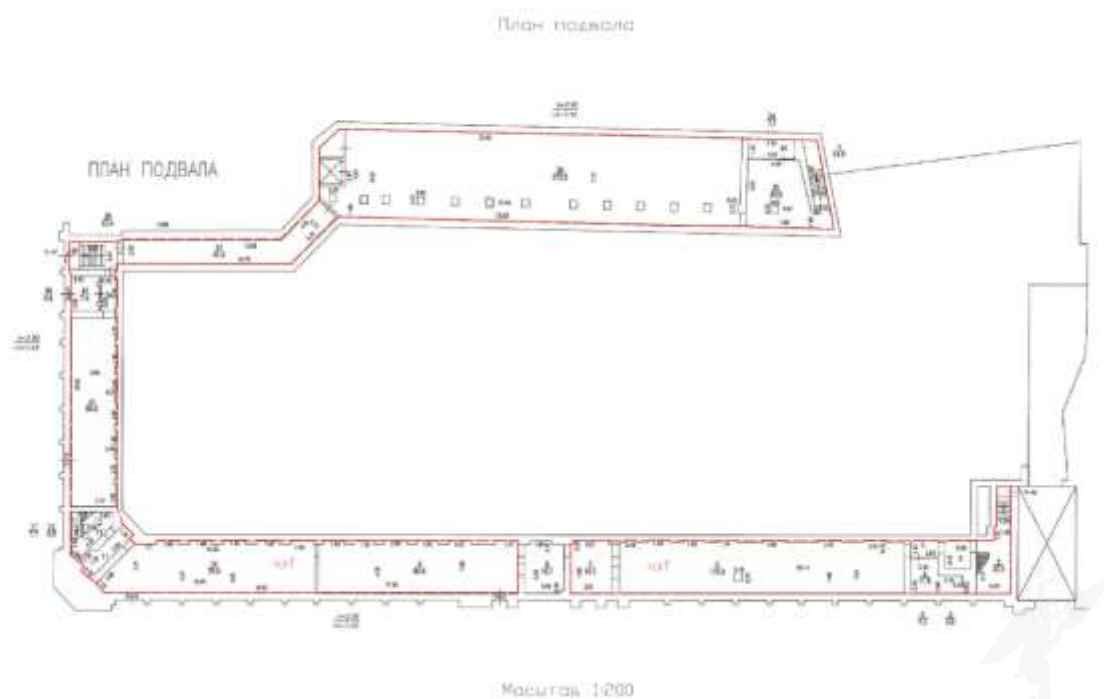
Помещение	№ части помещения	Площадь, кв.м	Этаж	Назначение
Часть 1				
1-Н				
	2	20,4	Подвал	лестница
	3	5,5	Подвал	тамбур
	4	11,6	Подвал	бытовые помещения персонала
	5	4,3	Подвал	коридор
	6	115	Подвал	кладовая / коридор / вспомогательное помещение
	7	16,7	Подвал	коридор / вспомогательное помещение
	9	80,6	Подвал	кладовая / коридор
	10	79,9	Подвал	холодильные камеры / коридор
	11	7,7	Подвал	кладовая / коридор
	12	9,5	Подвал	лестница
	13	3,5	1-й этаж	лестница
	14	5,9	1-й этаж	тамбур
	15	2639	1-й этаж	тамбур
	16	5	1-й этаж	торговый зал
	17	17,5	1-й этаж	тамбур
	18	5,1	1-й этаж	тамбур
	19	5,1	1-й этаж	тамбур
	20	13,1	1-й этаж	тамбур
	34	7,1	Подвал	лестница
	35	34,5	Подвал	кладовая / коридор
	36	273,5	Подвал	кладовая / коридор / вспомогательное помещение
	37	41,2	Подвал	коридор
	38	10,4	Подвал	лестница
	39	4,4	Подвал	коридор
	40	7,4	Подвал	бытовые помещения персонала
	41	60	Подвал	кладовая
	42	10	1-й этаж	лестница
	44	6	1-й этаж	подсобное помещение (хоз. инвентарь)
	45	3,1	1-й этаж	тамбур
	46	2,5	1-й этаж	магазин
	47	1,3	1-й этаж	магазин
	48	3,6	1-й этаж	магазин
	49	12,4	1-й этаж	магазин
	50	41,3	1-й этаж	магазин
	51	2	1-й этаж	магазин
	52	6,9	1-й этаж	лестница
	53	11,4	2-й этаж	лестница
	54	6,5	2-й этаж	салон красоты, ранее использовалось как ветеринарная лаборатория
	55	0,7	2-й этаж	салон красоты, ранее использовалось как ветеринарная лаборатория
	56	0,5	2-й этаж	салон красоты, ранее использовалось как ветеринарная лаборатория
	57	0,5	2-й этаж	салон красоты, ранее использовалось как ветеринарная лаборатория
	58	9,9	2-й этаж	салон красоты, ранее использовалось как ветеринарная лаборатория
	59	44,9	2-й этаж	салон красоты, ранее использовалось как ветеринарная лаборатория
	60	4,6	2-й этаж	салон красоты, ранее использовалось как ветеринарная лаборатория
	61	14	2-й этаж	салон красоты, ранее использовалось как ветеринарная лаборатория
	62	10,7	2-й этаж	лестница
	63	23,9	2-й этаж	коридор
	64	8,1	2-й этаж	административные помещения
	65	2,7	2-й этаж	санузел
	66	2,8	2-й этаж	санузел
	67	3,4	2-й этаж	санузел
	68	18,4	2-й этаж	административные помещения
	69	19,9	2-й этаж	административные помещения
	70	11,4	2-й этаж	административные помещения
	71	11,2	2-й этаж	административные помещения
	72	10,3	2-й этаж	административные помещения
	73	9,6	2-й этаж	административные помещения
	74	17,9	2-й этаж	административные помещения
	75	8,9	2-й этаж	административные помещения
	76	19,9	2-й этаж	коридор
	77	4,2	2-й этаж	тамбур
	78	11,4	2-й этаж	лестница
	79	18,4	3-й этаж	лестница
	80	12,4	2-й этаж	административные помещения
	81	28,3	2-й этаж	административные помещения
	82	23,4	2-й этаж	административные помещения
	83	11,6	2-й этаж	администрация рынка
	84	14,7	2-й этаж	администрация рынка
	85	12	2-й этаж	администрация рынка
	86	7,7	2-й этаж	администрация рынка
	87	12,1	2-й этаж	администрация рынка
	88	5	2-й этаж	санузел
	89	1,8	2-й этаж	санузел
	90	1,4	2-й этаж	санузел
	91	24,4	2-й этаж	коридор
	92	6,2	2-й этаж	коридор
	93	10,6	2-й этаж	охрана
	94	1,3	2-й этаж	санузел
	95	3,4	2-й этаж	санузел
	96	36,3	2-й этаж	бухгалтерия
	97	13,1	2-й этаж	лестница
Общая площадь Части 1, кв.м		4104,8		

Помещение	№ части помещения	Площадь, кв.м	Этаж	Назначение
Часть 2				
1-Н	21	13,7	1-й этаж	коридор
	22	7	1-й этаж	тамбур
	23	4,8	1-й этаж	санузел
	24	2,6	1-й этаж	санузел
	25	1,1	1-й этаж	санузел
	26	21,8	1-й этаж	санузел
	27	17,3	1-й этаж	санузел
	28	6,2	1-й этаж	санузел
	29	11,7	1-й этаж	лестница
	30	9,4	1-й этаж	весовая
	31	9,1	1-й этаж	мойка рынка
	32	5,7	1-й этаж	касса рынка
	33	5,7	1-й этаж	касса рынка
	98	8,4	2-й этаж	раздевалки
	99	1,7	2-й этаж	подсобное помещение (хоз. инвентарь)
	100	1,6	2-й этаж	коридор
	101	6,3	2-й этаж	коридор
	102	26,5	2-й этаж	раздевалки
	103	16,7	2-й этаж	столовая
	104	4,3	2-й этаж	кухня
	105	1,4	2-й этаж	санузел
	106	1,9	2-й этаж	санузел
	107	4,5	2-й этаж	коридор
	108	6,9	2-й этаж	охрана
	109	11,6	2-й этаж	лестница
	110	6,4	2-й этаж	гладильная
	111	14	2-й этаж	стирка
	112	11,9	2-й этаж	бельевая
Общая площадь Части 2, кв.м		240,2		
Часть				
2-Н		104,9	первый	
Общая площадь части здания с кадастровым номером 78:31:0001134:3011/1, кв.м		104,9		
Общая площадь частей Здания, кв.м		4 449,9		

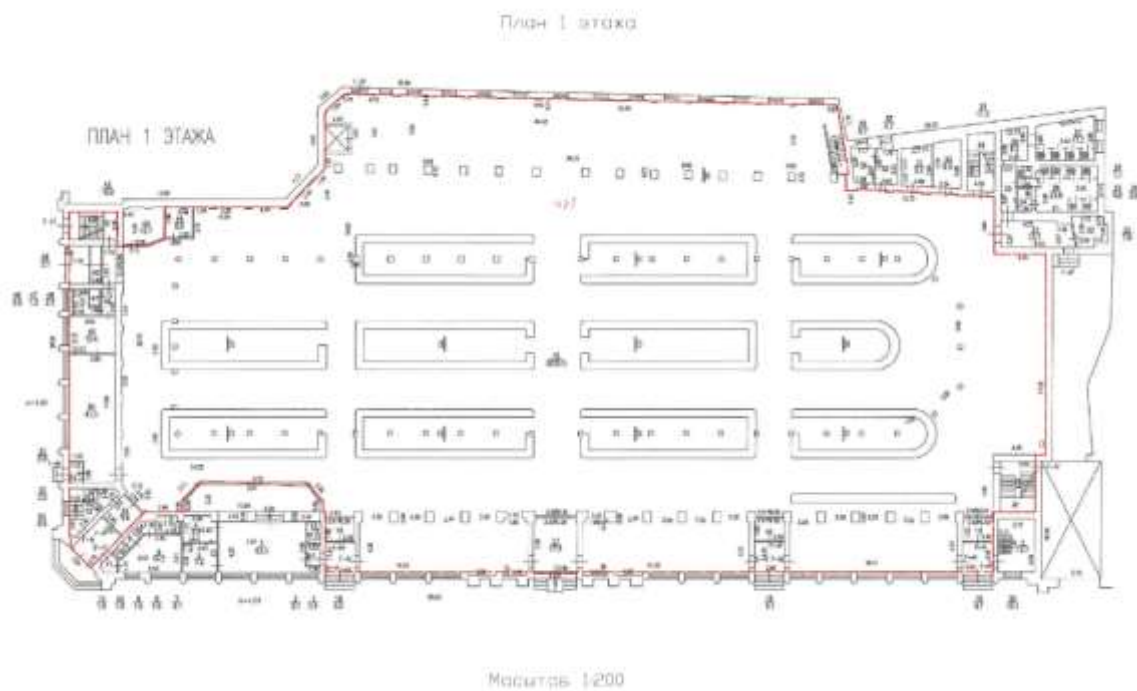
Поэтажные планы

Часть 1 ОКС (подвал, первый этаж, второй этаж, третий этаж)

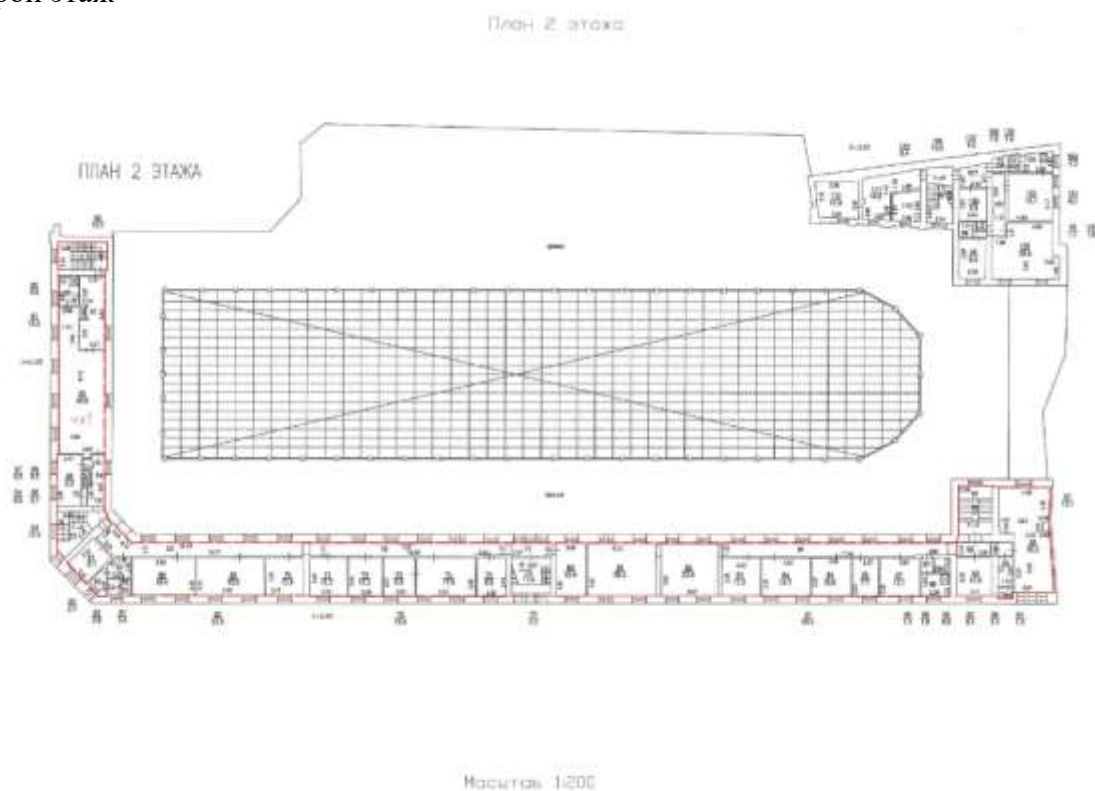
Подвал



Первый этаж



Второй этаж

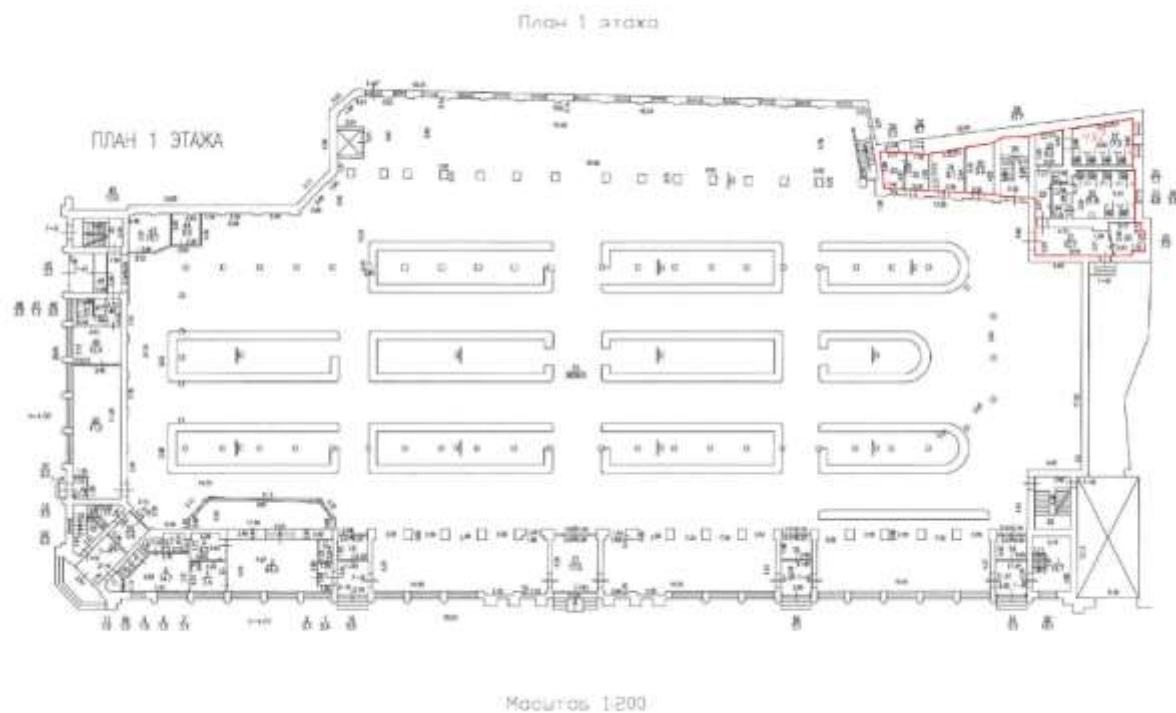


Третий этаж

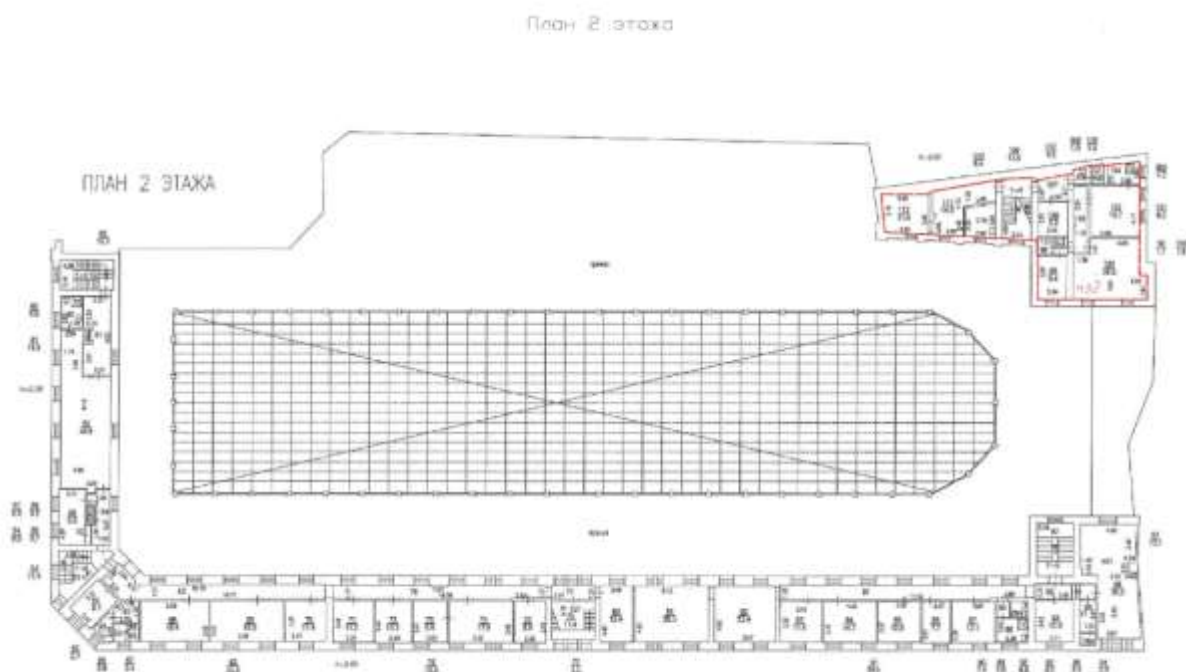
ПЛАН 3 ЭТАЖА

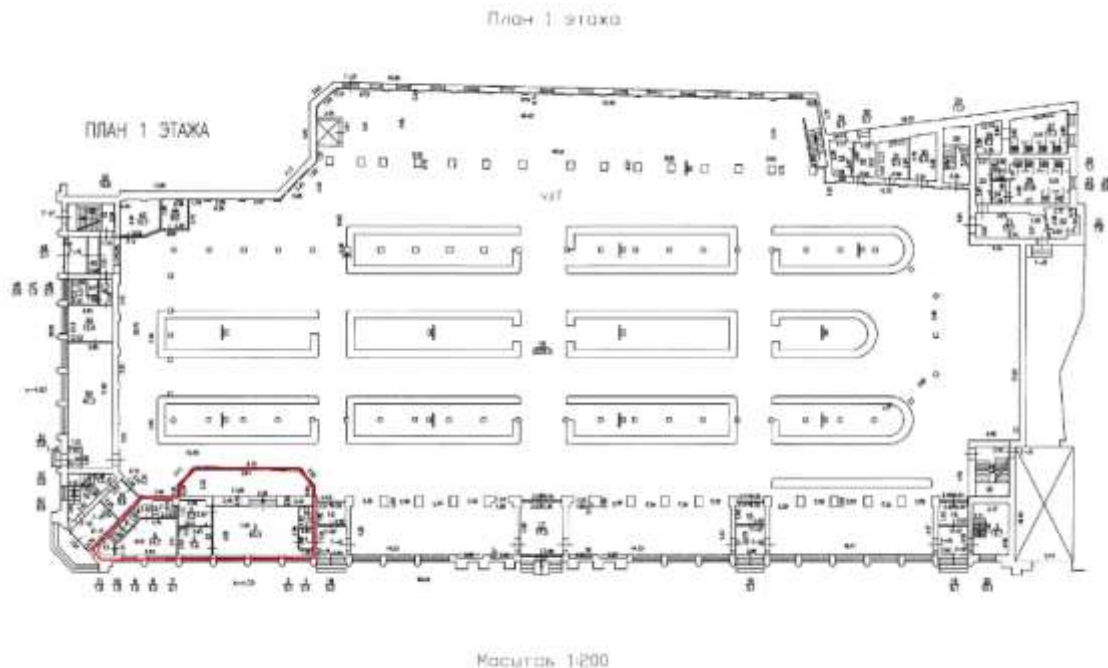


Часть 2 ОКС (первый этаж, второй этаж)
Первый этаж



Второй этаж





Подвал здания (Часть 1 ОКС)

Подвал оборудован входами, как с Кузнечного переулка, так и с улицы Достоевского. Подвал сообщается с первым этажом лестницами и грузовым лифтом. Общая планировка подвальной части здания – коридорная. Из коридоров, проходящих по всей длине здания, имеются входы в кладовые (складские помещения) и холодильные камеры. Также в подвале размещаются технические помещения, необходимые для обеспечения функционирования рынка, водомерный и тепло узел, компрессорная холодильных камер, подсобные помещения для хранения хозяйственного инвентаря и материалов, бытовые помещения персонала. Произведена частичная перепланировка с выделением зоны холодильных камер и кладовых для хранения сельскохозяйственной продукции.



Фото 5. Коридор



Фото 6. Общий вид подвальных помещений



Фото 7. Холодильная камера



Фото 8. Кладовая (склад)

Первый этаж (Часть 1 ОКС, Часть 2 ОКС и Часть ОКС с кадастровым номером 78:31:0001134:3011/1: помещение 2-Н)

С 2-х сторон (со стороны Кузнечного переулка и улицы Достоевского) к основному зданию, по лицевым фасадам, пристроены помещения – торговые места (магазины, кафе), имеющие отдельные входы с улицы. Отделка помещений, используемых под магазины: стены – обшиты гипроком, окрашены, пол – керамическая плитка, потолок – подвесной, пластиковые рейки. Качество внутренней отделки помещений - отличное.

Основное торговое пространство первого этажа формируется за счет торгового зала сельскохозяйственного рынка с рядом вспомогательных (подсобных) помещений. Зал имеет входы, со всех сторон здания. Полы бетонные мозаичные. Стены окрашены, частично облицованы кафелем.

Торговый зал сельскохозяйственного рынка оборудован стационарными торговыми прилавками (частично прилавками-холодильниками). Вся площадь зала разделена на зоны по видам продаваемой продукции: рыбные и мясные ряды, гастрономия, молочная продукция, фрукты и овощи, зона промышленных товаров и т.д. Ряд торговых мест оформлен в виде павильонов, используемых как для продажи продуктов питания, так и для продажи товаров непрофильного ассортимента. Также на первом этаже расположены касса рынка, весовая, мойка, электрощитовая и прочие помещения, используемые администрацией рынка.

В части помещения ОКС с кадастровым номером 78:31:0001134:3011/1: помещение 2-Н расположено действующее кафе.

Часть 1 ОКС



Фото 9. Торговые ряды



Фото 10. Торговые ряды



Фото 11. Торговые ряды



Фото 12. Торговые ряды





Фото 13. Торговые ряды



Фото 14. Торговые ряды

Часть 2 ОКС



Фото 15. Части помещений 24, 26, 27, 28, 29- туалет



Фото 16. Части помещений 24, 26, 27, 28, 29- туалет



Фото 17. Часть помещения 32 - кассы



Фото 18. Часть помещения 31 - мойка



Фото 19. Часть помещения 30 – хранение весов

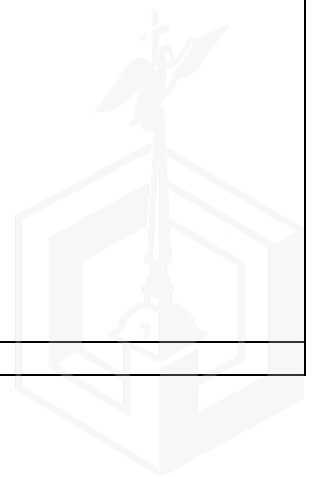


	
Фото 20. Кафе	Фото 21. Кафе

Второй этаж (Часть 1 ОКС, Часть 2 ОКС)

На втором этаже расположены административные и бытовые помещения персонала, бельевая и прочие помещения, используемые администрацией рынка. Планировка этажа – «кабинетно-коридорная». В тоже время есть одно помещение с залом и отдельным входом с улицы, которое используется под непрофильную коммерцию (помещения которые ранее занимала ветеринарная лаборатория).

Часть 2 ОКС

	
Фото 20. Части помещений 110, 111, 112 - бельевая	Фото 21. Части помещений 110, 111, 112 - бельевая
	
Фото 22. Часть помещения 103 - пищеблок	Фото 23. Часть помещения 103 - пищеблок



	
Фото 24. Часть помещения 104 - кухня	Фото 25. Часть помещения 102 – раздевалки для персонала
	
Фото 26. Часть помещения 102 – раздевалки для персонала	Фото 27. Часть помещения 108 – комната охраны

Часть 1 ОКС (Третий этаж)

На третьем этаже расположена одна только комната, ведущая к часам на фасаде здания.

2.3.2. Описание локального окружения

Описание ближайшего окружения	Ближайшее окружение - жилая и общественно-деловая застройка; на первых этажах фасадов зданий, выходящих на прилегающие улицы, преобладают коммерческие функции (торговля, сфера услуг, офисы).
Краткое описание квартала, в котором расположен объект	Оцениваемый объект расположен в территориальной зоне влияния Владимирского и Загородного проспектов – одних из основных торговых коридоров Санкт-Петербурга (на Владимирском пр. плотность объектов торговой недвижимости одна из самых высоких в городе), возможность привлечения потенциальных покупателей из других районов города за счет близости станции метро «Владимирская» (80-90 м. или менее 2 минут пешего хода) свидетельствует о большом потенциале местоположения для объекта торговли и высокой интенсивности пешеходных потоков вблизи объекта оценки.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	парковка - неорганизованная на улице и во дворе
Транспортная доступность, в т.ч.:	

удобство подъезда к объекту	Условия парковки могут быть охарактеризованы как неудовлетворительные в связи с тем, что район местоположения Объекта оценки практически не обеспечен гаражами (паркингами). Не лучше обстоят дела как с автостоянками, так и с возможностью запарковать автотранспорт на прилегающих улицах, в связи с их перегруженностью автотранспортом.
удаленность от ближайшей станции метро	Объект оценки находится на расстоянии всего – 80-90 метров или менее 2 минут пешего хода от станции метро «Владимирская».
ближайшие остановки общественного транспорта	Территория местоположения Объекта оценки прилегает непосредственно к одним из главных транспортных магистралей Центрального района – Владимирскому и Загородному проспектам, а также ул. Марата. Ее доступность наземным транспортом обеспечивается троллейбусами (маршруты №№ 3, 8), коммерческими маршрутными такси (K25, K90, K177, K258). Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта около 250 м (менее 5 минут пешего хода).
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	есть возможность подъехать к зданию

2.3.3. Особые условия

При проведении оценки оценщиком учтены особые условия:

- Не менее 60% от общей площади Объекта должно быть отведено под торговые места.
Не менее 80% торговых мест от их общего количества должно быть предназначено для продажи сельскохозяйственной продукции, из которых:
 - не менее 10% торговых мест должно использоваться для предоставления фермерским хозяйствам и реализации сезонной продукции на льготных условиях.
 - не менее 10% торговых мест от их общего количества должно быть отведено для оказания развлекательных услуг.
 - не менее 10% торговых мест от их общего количества должно быть отведено для организации общественного питания.
- Срок действия договора аренды – 15 лет;
- Запрет на перепрофилирование объекта;
- Обязательство арендатора инвестировать в развитие и оснащение объекта оценки, его техническое состояние 295 млн. руб. в соответствии с заключением специализированной экспертной компании и сводным сметным расчетом стоимости строительства, выполненным без зачета затраченных средств в счет арендной платы.



2.4 Акт осмотра Объекта

АКТ контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Кузнечный переулок, дом № 3, литера А

06 февраля 2018 г.

Объект оценки: части объекта капитального строительства:

- часть 1 объекта капитального строительства, включающая части помещения 2-7, 9-20, 34-42, 44-97 помещения 1-Н;
- часть 2 объекта капитального строительства, включающая части помещения 21-33, 98-112 помещения 1-Н;
- часть объекта капитального строительства с кад. № 78:31:0001134:3011/1; помещение 2-Н.

1. Данные по помещениям:

№	№ помещения по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Этаж	Состояние	Текущее использование
1	Ч.п. 1-Н	4104,8			
	2-7, 9-12, 34-41	789,7	подвал	Качество внутренней отделки «удовлетворительное».	Бытовые помещения персонала, холодильные камеры, кладовые, вспомогательные помещения
	13-20, 42, 44-52	2783,3	Первый	Качество внутренней отделки помещений «нормальное»: полы бетонные мозаичные, стены окрашены, частично облицованы кафелем.	Торговый зал, магазины
	53-78, 80-97	513,4	Второй	Планировка этажа – «кабинетно-коридорная». Качество внутренней отделки помещений «нормальное»: стены – обшиты гипроком, окрашены, оклейка обоями, пол – керамическая плитка, потолок – подвесной.	Салон красоты (раннее использовалось как вет. лаборатория), администрация рынка, бухгалтерия, охрана, вспомогательные помещения
	79	18,4	Третий	Качество внутренней отделки «нормальное».	Вспомогательное помещение
2	Ч.п 1-Н	240,2			
	21-33	116,1	Первый	Качество внутренней отделки помещений «нормальное»: полы бетонные мозаичные, стены окрашены, частично облицованы кафелем; пол – керамическая плитка; потолок – подвесной.	Весовая, мойка, санузлы, вспомогательные помещения
	98-112	124,1	Второй	Качество внутренней отделки помещений «нормальное»: стены окрашены, частично облицованы кафелем; пол – керамическая плитка; потолок – подвесной.	Раздевалки, подсобные помещения, столовая, кухня, бельевая, гладильная, прачечная
3	Часть ОКС с кад. № 78:31:0001134:3011/1; помещение 2-Н	104,9	Первый	Качество внутренней отделки помещения «нормальное».	Кафе
Инженерные коммуникации				объекты оценки подключены к городским инженерным сетям и обеспечены отоплением, электроснабжением, канализацией и водоснабжением	

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Залесский Р.Н.
Подпись	

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

При проведении исследований оценщик исходил из следующих факторов:

- Объект расположен в шаговой доступности от станции метро, общественных остановок и крупных магистралей;
- В непосредственной близости от объекта оценки проходят высокие транспортные и пешеходные потоки;
- Объект оценки находится в здании, построенном специально для размещения сельскохозяйственного рынка, перепрофилирование объекта невозможно.

- Особые условия предполагают использование не менее 60% от общей площади Объекта должно быть отведено под торговые места.

Не менее 80% торговых мест от их общего количества должно быть предназначено для продажи сельскохозяйственной продукции, из которых:

- не менее 10% торговых мест должно использоваться для предоставления фермерским хозяйствам и реализации сезонной продукции на льготных условиях.
- не менее 10% торговых мест от их общего количества должно быть отведено для оказания развлекательных услуг.
- не менее 10% торговых мест от их общего количества должно быть отведено для организации общественного питания.

Таким образом, по мнению Оценщика, наилучшим эффективным использованием рассматриваемого объекта оценки является его использование как сельскохозяйственного рынка.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная величина годовой арендной платы части объекта капитального строительства, включающей - часть 1 ОКС: части 2-7, 9-20, 34-42, 44-97 помещения 1-Н, площадью 4 104,8 кв.м; - часть 2 ОКС: части 21-33, 98-112 помещения 1-Н, площадью 240,2 кв.м; - часть ОКС с кадастровым номером 78:31:0001134:3011/1: помещение 2-Н, площадью 104,9 кв.м	
Годовая рыночная арендная платы, руб. без НДС	14 400 000

