Краткие данные отчета рыночной годовой арендной платы за долю 1787/10000 (часть помещения площадью 1470,0 кв. м, расположенную на третьем этаже) в праве общей долевой собственности на нежилое помещение расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, Осипенко ул., дом № 2, литера А, пом. 19-Н, кад. 78:11:0006150:3234

1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки - 12.12.2018 г.;

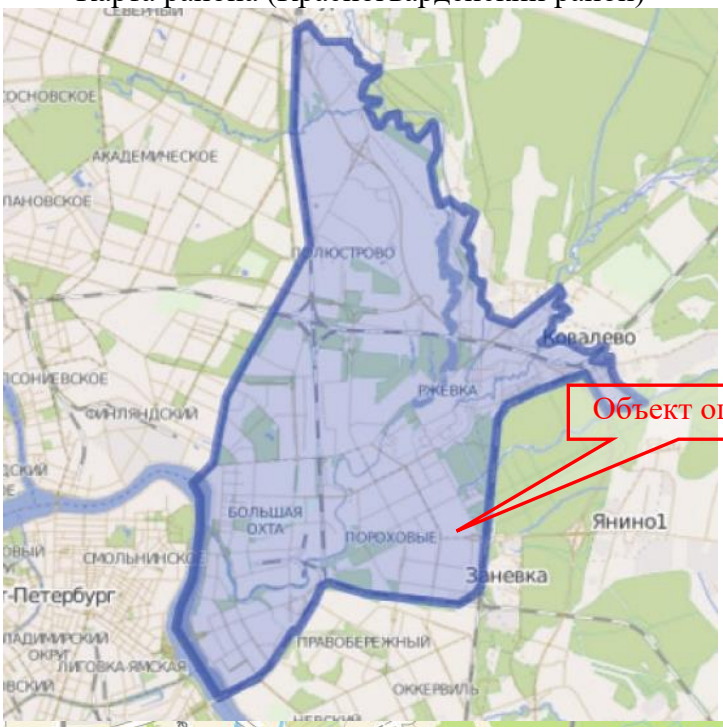
1.2. Дата составления отчета - 10.01.2019 г.;

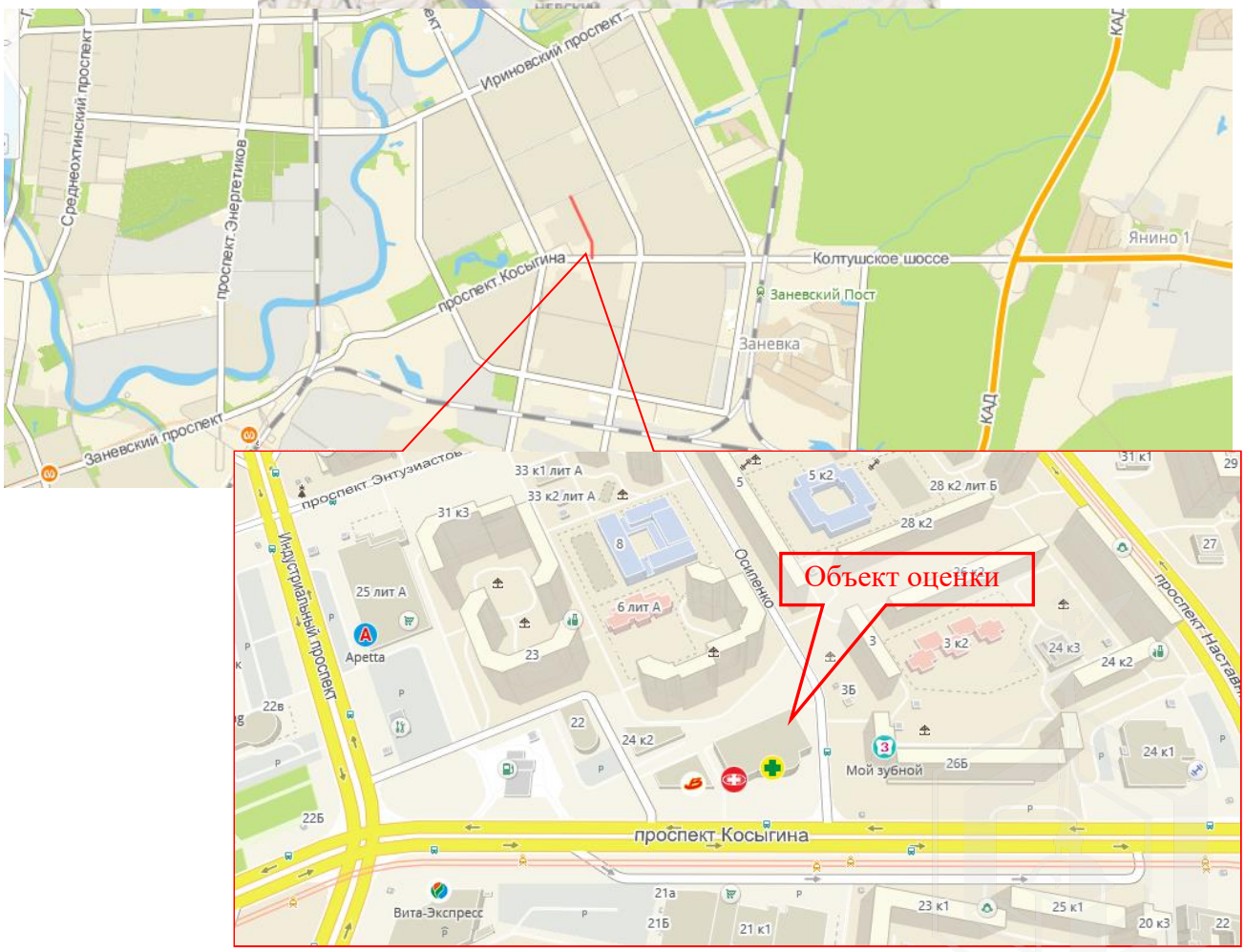
1.3. Права, учитываемые при оценке объекта оценки - право аренды.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта;

Карта района (Красногвардейский район)





Карта местоположения объекта

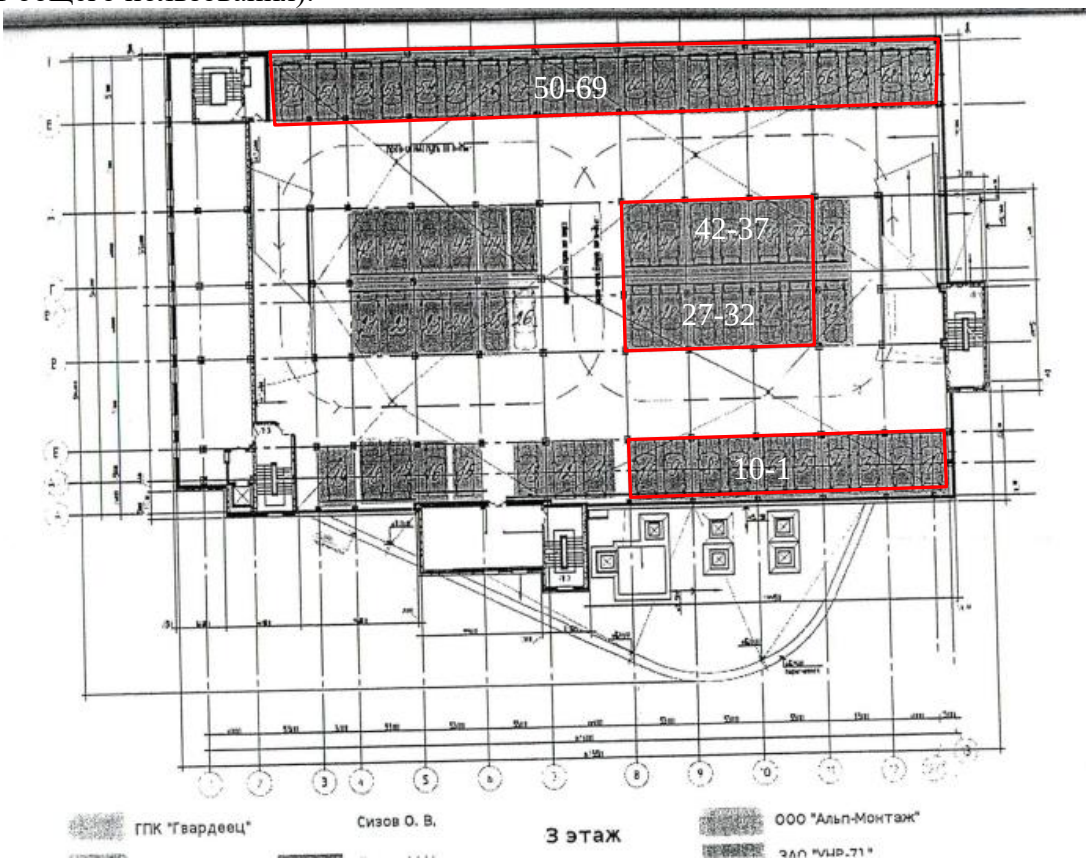
2.2. Описание улучшений.

2.2.1. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Объект оценки представляет собой долю в праве 1787/10000 общей долевой собственности на нежилое помещение 19-Н, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Осипенко ул., дом № 2, литера А, кад. № 78:11:0006150:3234, общей площадью – 8227,6 кв.м. Площадь доли – 1470,0 кв.м; этаж – третий.

Помещение 19-Н расположено на 1-5 этажах нежилого здания, и представляет собой многоэтажный паркинг. Кроме данного помещения в здании расположены помещения, торгово-сервисного и административного назначения.

В соответствии с соглашением об определении долей в праве общей долевой собственности на нежилое помещение 19-Н по адресу: Санкт-Петербург, Осипенко ул., дом № 2, литера А, кад. № 78:11:0006150:3234 от 01.10.2016 г., г. Санкт-Петербург владеет и пользуется расположенными на 3 этаже помещения машиноместами под номерами 1-10, 27-32, 37-42, 50-69 площадью 1470 кв. м (с учетом площади машино-мест, и мест общего пользования).



2.2.2. Общие характеристики объекта оценки:

Характеристика	Описание / значение
Общая характеристика	доля в праве 1787/10000 общей долевой собственности на нежилое помещение
Адрес Объекта недвижимости (нежилого помещения)	г. Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, Осипенко ул., дом № 2, литера А, пом. 19-Н
Кадастровый номер объекта недвижимости (нежилого помещения)	78:11:0006150:3234
Собственник (балансодержатель) Объекта оценки	Объект оценки находится в собственности Санкт-Петербурга (доля в праве 1787/10000 общей долевой собственности на нежилое помещение)
Краткое описание Объекта оценки	Оцениваемый Объект представляет собой долю 1787/10000 в праве собственности на нежилое помещение, расположенное на 1-5-м этажах нежилого здания, с относящейся к нему долей земельного участка. В соответствии с соглашением об определении доли в праве общей долевой собственности от 01.10.2016 г. Объект оценки представляет собой 42 машиноместа, расположенных на 3-м этаже, площадью (с учетом площади машиномест и мест общего пользования) составляет 1 470 кв. м
Общая площадь помещения, кв. м	8 227,6

Характеристика	Описание / значение
Площадь доли (части) помещения	1 470,0
Этаж расположения доли (части) помещения	3
Вход в часть помещения, расположенную на 3-м этаже	1 общий въезд с остальными частями паркинга, расположенными с 1 по 5 этаж, осуществляется со стороны ул. Осипенко; 3 общих входа, для объекта оценки (один со двора, два с улицы). Без лифта
Год постройки существующих улучшений	н/д
Площадь доли земельного участка, относящегося к помещению, кв.м.	н/д
Текущее техническое состояние объекта оценки	Состояние хорошее
Строительный объем, куб. м	Нет данных
Количество машиномест	42
Инженерная обеспеченность	В соответствии с данными визуального осмотра и предоставленных документов, помещение оборудовано системами электроснабжения, слаботочные системами (пожарная сигнализация, видеонаблюдение, контроль доступа), системой водоотведения (для отведения вод с пола помещения), системой пожаротушения (стояки и пожарные рукава, вода в стояки подается при срабатывании пожарной сигнализации). Помещение не отапливаемое. В помещение осуществляется подача холодной воды, функционирующая при плюсовой температуре.
Текущее использование	На дату оценки машиноместа в составе объекта не используются. Помещения общего пользования используются по прямому назначению.
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 хорошее
Ограничения КГИОП	В соответствии с письмом КГИОП от 01.11.2018 г. № 01-25-23927/18-0-1/1 здание, в котором расположен объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

2.2.3. Описание локального окружения

Наименование характеристики	Значение / описание
Административный район	Красногвардейский
Квартал местоположения объекта ограничен:	• с севера – проспектом Энтузиастов, • с юга – Проспектом Косыгина, • с востока – улицей Осипенко, • с запада – Индустриальным проспектом.
Расположение в квартале	Здание, в котором расположен объект оценки занимает угловое положение в квартале. Расположено на пересечении пр. Косыгина и ул. Осипенко.
Характеристика застройки квартала	Окружающая застройка представлена многоэтажными многоквартирными жилыми домами современной постройки - 17 этажей (в квартале расположения объекта) и преимущественно постройки 70-80-х годов - 9-12 этажей (в ближайшем окружении), объектами торговли, общественного питания и объектами социальной инфраструктуры (школа, детские сады). На территории квартала расположена АЗС
Транспортная доступность (удобство	Автомобильным транспортом: подъезд непосредственно к

Наименование характеристики	Значение / описание
подъезда непосредственно к Объекту)	зданию, в котором расположен объект оценки не ограничен. Подъезд к зданию может быть осуществлен с ул. Осипенко (с данной стороны осуществляется въезд в помещение, в состав которого входит объект оценки), а также с пр. Косыгина по внутриквартальным проездам.
Расстояние до ближайшей станции метрополитена	Ближайшие станции метрополитена – «Ладожская» и «Проспект Большевиков» находятся на расстоянии около 3 300 м.
Маршруты общественных видов транспорта	Общественным транспортом: ближайшие потоки общественного транспорта проходит по пр. Косыгина – 10 маршрутов автобусов, 2 маршрута троллейбусов, 10 маршрутного такси 1 маршрут трамвая. Остановки общественного транспорта расположены в непосредственной близости от здания
Уровень транспортных потоков по магистрали	высокая
Уровень пешеходных потоков по магистрали	выше среднего
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	Выше среднего
Характер и состав пешеходных потоков	Преимущественно жители прилегающих домов, посетители ближайших, и расположенных в здании объектов торговли и общественного питания
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон обеспечен системами электричества, водоснабжения, канализации, теплоснабжения и слаботочными системами.
Экологическое состояние окружающей среды	Удовлетворительное

2.2.4. Обременения объекта;

В соответствии с письмом КГИОП от 01.11.2018 г. № 01-25-23927/18-0-1/1 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 и Распоряжением КИО от 30.11.2018 г. № 832-рк

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

2.2.5. Фотографии объекта

Фото 1	Фото 2
Здание, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен объект оценки, вид с проспекта Косыгина

Фото 3	Фото 4
Здание, в котором расположен объект оценки, вид с ул. Осипенко	Здание, в котором расположен объект оценки, вид со двора
Фото 5	Фото 6
Табличка с номером дома	Табличка с номером дома
Фото 7	Фото 8
Общий вход со стороны ул. Осипенко, используемый как основной	Общий вход со стороны ул. Осипенко, используемый как основной

Фото 9	Фото 10
Общий вход со стороны ул. Осипенко, вид изнутри здания с 1 этажа	Лестничная клетка
Фото 11	Фото 12
Вид из окна лестничной клетки	Общий вход со стороны ул. Осипенко, вид изнутри здания из помещения 3 этажа
Фото 13	Фото 14
Общий вход со стороны пр. Косыгина, используемый как пожарный выход	Общий вход со стороны пр. Косыгина, используемый как пожарный выход, вид на лестницу (1 этаж)

Фото 15	Фото 16
Лестничная клетка	Общий вход со стороны пр. Косыгина, вид изнутри здания из помещения 3 этажа
Фото 17	Фото 18
Общий вход со двора, используемый как пожарный выход	Лестничная клетка
Фото 19	Фото 20
Общий вход со двора, вход с лестничной клетки на уровне 3 этажа	Общий вход со двора, вид изнутри здания из помещения 3 этажа

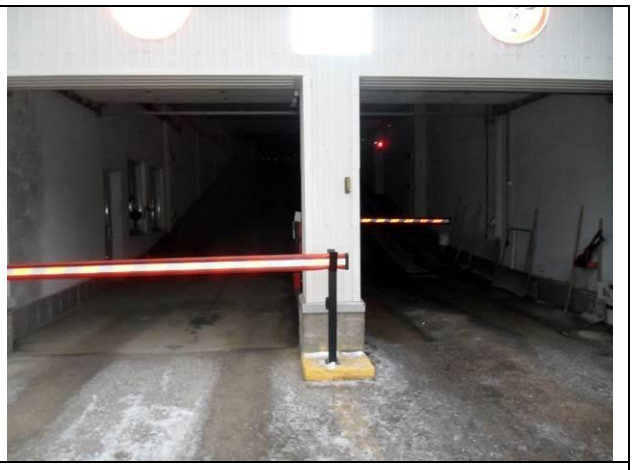
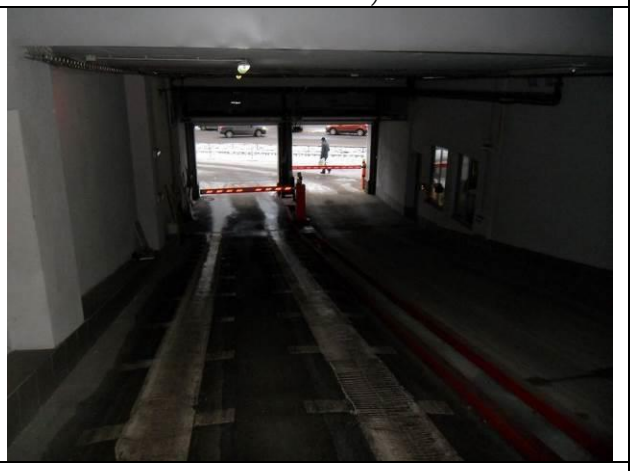
	
Фото 21	Фото 22
Въезд в помещение 19-Н (со стороны ул. Осипенко)	Въезд в помещение 19-Н (со стороны ул. Осипенко)
	
Фото 23	Фото 24
Въезд в помещение 19-Н (со стороны ул. Осипенко)	Въезд в помещение 19-Н (со стороны ул. Осипенко)
Фото 25	Фото 26
Въезд на 3 этаж, вид со 2-го этажа	Общий вид помещений 3 этажа (машиноместа 1-10)

Фото 27	Фото 28
Общий вид помещений 3 этажа (машиноместа 1-10)	Общий вид помещений 3 этажа (вид на машиноместа 27-32, 37-42)
Фото 29	Фото 30
Общий вид помещений 3 этажа (вид на машиноместа 37-42)	Общий вид помещений 3 этажа (вид на машиноместа 37-42)
Фото 31	Фото 32
Общий вид помещений 3 этажа (вид на машиноместа 61-69)	Общий вид помещений 3 этажа (машиноместа 61-69)

Фото 33	Фото 34
Общий вид помещений (съезд с 4 этажа и машиноместа 42-37)	Общий вид помещений
Фото 35	Фото 36
Общий вид помещений (окна и ограждение)	Общий вид помещения
Фото 37	Фото 38
Общий вид помещений, разметка	Общий вид помещений

Фото 39	Фото 40
Общий вид помещений	Общий вид помещений (пандус на 4 этаж)
Фото 41	Фото 42
Общий вид помещений	Общий вид помещений, выезд (на 2 этаж)
Фото 43	
Кран подачи холодной воды (расположен на территории общего пользования)	

Акт осмотра здания.

А К Т
контрольного осмотра помещения от 12 «декабря» 2018 г.

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, Осипенко ул., дом № 2, литера А, пом. 19-Н, кад. № 78:11:0006150:3234 (доля 1787/10000 - часть помещения площадью 1470,0 кв. м, расположенная на третьем этаже)

2. Данные по помещению:

№	№ помещения	Площадь, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Высота потолка, м**	Коммуникации*				Состояние	Текущее использование
						Электроснабжение	Водоснабжение	Отопление	Канализация		
1	19-Н (доля 1787/10000)	Помещения – 8 227,6, доли (части помещения – 1 470,0	3	1 общий въезд с остальными частями паркинга, расположенными с 1 по 5 этаж, осуществляется со стороны ул. Осипенко; 3 общих входа, для объекта оценки (один со двора, два с улицы). Без лифта	2,37	есть	Есть пожарное водоснабжение и холодное водоснабжение, осуществляемое при плюсовой температуре (расположен на территории общего пользования)	нет	Есть, отведение воды с пола	хорошее	На дату оценки машиноместа в составе объекта не используются, помещения общего пользования используются по прямому назначению

Примечания:
* Выводы о наличии коммуникаций сделаны на основании визуального осмотра помещения оценщиком.
** На основании предоставленных документов

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	

2.3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта;

Оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого Объекта является использование в качестве машино-мест и помещений общего пользования в паркинге в текущем состоянии.

2.4. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная годовая арендная плата за объект оценки, руб., без учета НДС.	1 200 000
Рыночная арендная ставка за объект оценки, руб./кв. м/год, без учета НДС.	816
Рыночная арендная ставка за объект оценки, руб./машиноместо/год, без учета НДС.	28 571