

Краткие данные отчета об оценке рыночной арендной платы за объект недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 112-114, литера А, помещение 6-Н, кадастровый номер 78:32:0001074:1509

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 01.09.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 04.09.2020.
- 1.3. Оцениваемые права: право владения и пользования (право аренды).

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1

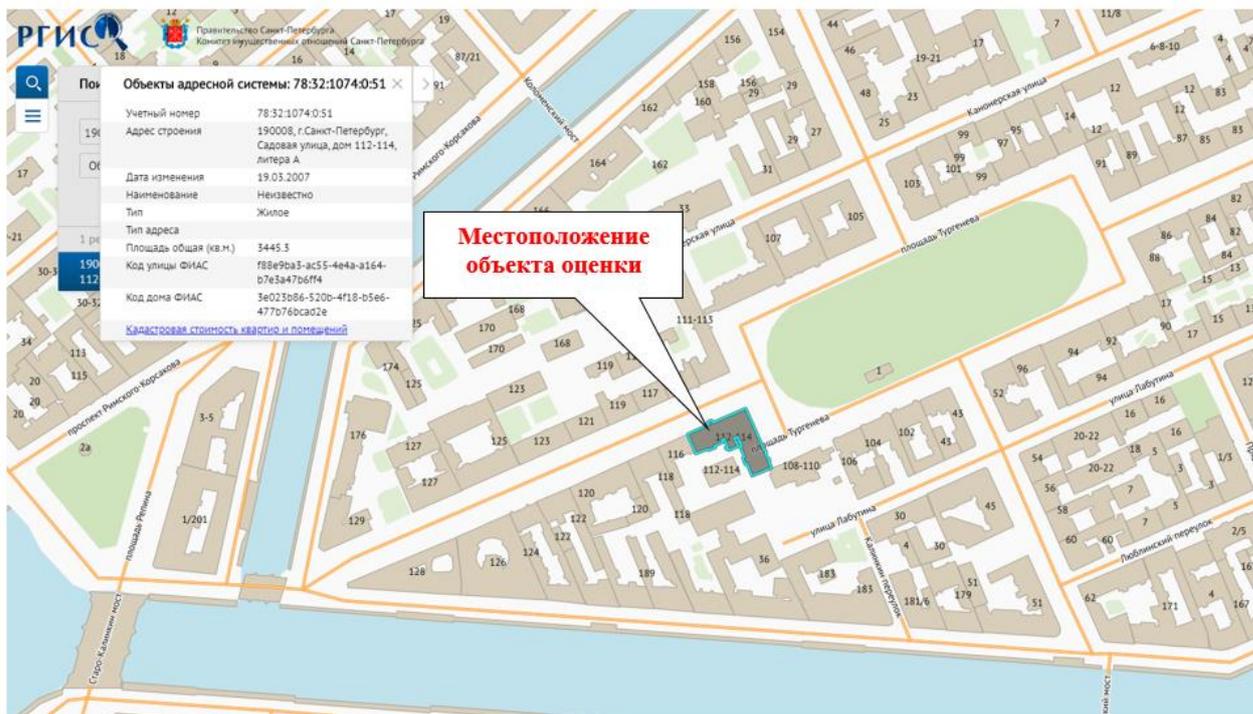


Рисунок 1 - Схема местоположения здания размещения Объекта оценки



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

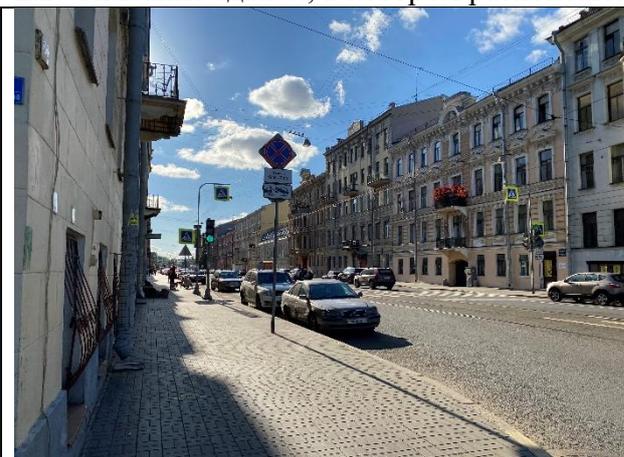


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая ул., вид в сторону наб. реки Фонтанки).



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая ул., Площадь Тургенева).

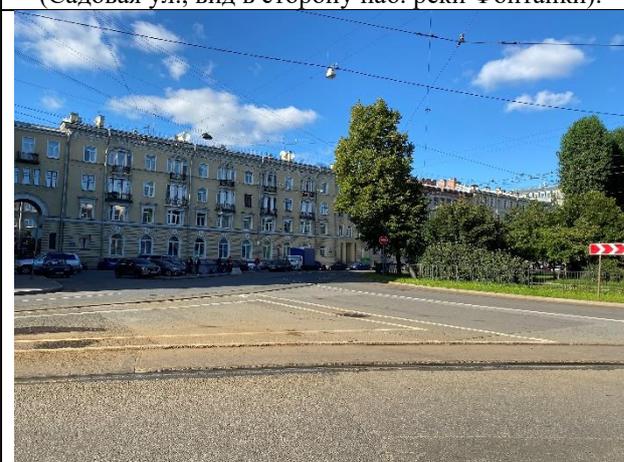


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая ул., Площадь Тургенева).



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая ул., Площадь Тургенева).



Фото 5. Здание размещения Объекта оценки (Садовая ул.).



Фото 6. Адресная табличка на фасадной части здания.



Общая характеристика	жилое со встроенными нежилыми коммерческими помещениями
Год постройки/год последнего капитального ремонта	1896/2017
Этажность	5 этажей
Общая площадь здания	4 847 кв.м
Данные об износе и устареваниях	в предоставленных Заказчиком документах данные об износе и устареваниях не содержатся. По результатам визуального осмотра, состояние можно охарактеризовать как удовлетворительное
Количественные и качественные характеристики элементов, входящие в состав объекта оценки	в предоставленных Заказчиком документах данные о конструктивных элементах не предоставлены. По результатам визуального осмотра и данным программного продукта MapInfo Объект оценки расположен в кирпичном здании
Система доступа	не ограниченная
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	- электроосвещение - водоснабжение - отопление - канализация
Лифт	нет данных
Возможность подъезда к зданию	с Садовой улицы
Расположение в квартале	на красной линии

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Общая характеристика	встроенное нежилое помещение, состоящее из: комнат, санузла
Количество и типы входов	1 отдельный вход с улицы, 2 отдельных входа со двора
Ориентация окон	на улицу и во двор
Витринное остекление	нет
Общая площадь	202,3 кв. м
Занимаемые этажи	цоколь более 0,5 м
Высота потолка, м	2,58
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • электроосвещение • водоснабжение • отопление • канализация
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	частично соответствует (в ч.п.4 вместо оконного проема оборудован выход во двор; из ч.п.3 в ч.п.4 оборудован проход; из ч.п. 3 в ч.п.7 оборудован проход; ч.п.3 с помощью перегородок перегородок разделена на новые ч.п.; аналогично разделены на новые ч.п. ч.п.2 и ч.п.1)
Тип фактической планировки	зальная
Состояние внутренней отделки	удовлетворительное

2.3.2. Описание локального окружения

Характеристика	Описание / значение
Описание локального местоположения	
Административный район	Адмиралтейский
Квартал местоположения объекта	квартал, в котором располагается Объект, ограничен: с северо-запада – Садовой улицей, с юго-запада – набережной реки Фонтанки, с востока – Английским проспектом
Расположение в квартале	на красной линии
Характеристика застройки квартала	жилая / деловая / общественная
Объекты окружения	магазины, кафе, аптеки и пр.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Садовая улица
Возможность подъезда к зданию	подъезд к Объекту оценки возможен с Садовой улицы
Вывод	доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «отличную»
Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков	
Уровень транспортных потоков по магистрали	высокий
Уровень пешеходных потоков по магистрали	высокий
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	средний
Характер и состав пешеходных потоков	транзитный, жители микрорайона, работники близлежащих фирм и т.п.
Доступность общественным транспортом	
Расстояние до ближайшей станции метро	ближайшая ст. м «Балтийская» расположена на расстоянии около 1,8 км
Маршруты общественных видов транспорта	ближайшие потоки общественного транспорта проходят по Садовой улице (автобус № 49; маршрутное такси №№ 7, 212; трамвай №№ 3, 16, 41)
Вывод	обеспеченность общественным транспортом можно охарактеризовать как «хорошая»
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	ограничена
Условия погрузо-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки.
Условия парковки	парковка ограничена

2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды - отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Объект по адресу: 190008, г. Санкт-Петербург, Садовая ул., д. 112-114, литера А, пом. 6-Н не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия

2.3.4. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:



Фото 7. Отдельный вход с улицы в Объект оценки.
Окна Объекта оценки, выходящие на улицу.



Фото 8. Отдельный вход с улицы в Объект оценки.



Фото 9. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.

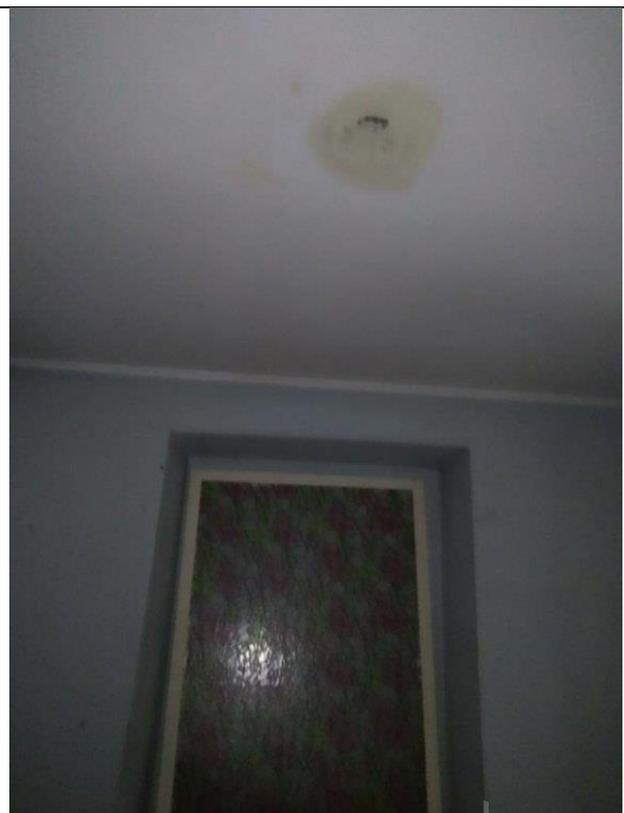


Фото 10. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.





Фото 11. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



Фото 12. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



Фото 13. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



Фото 14. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.





Фото 15. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



Фото 16. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



Фото 17. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



Фото 18. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



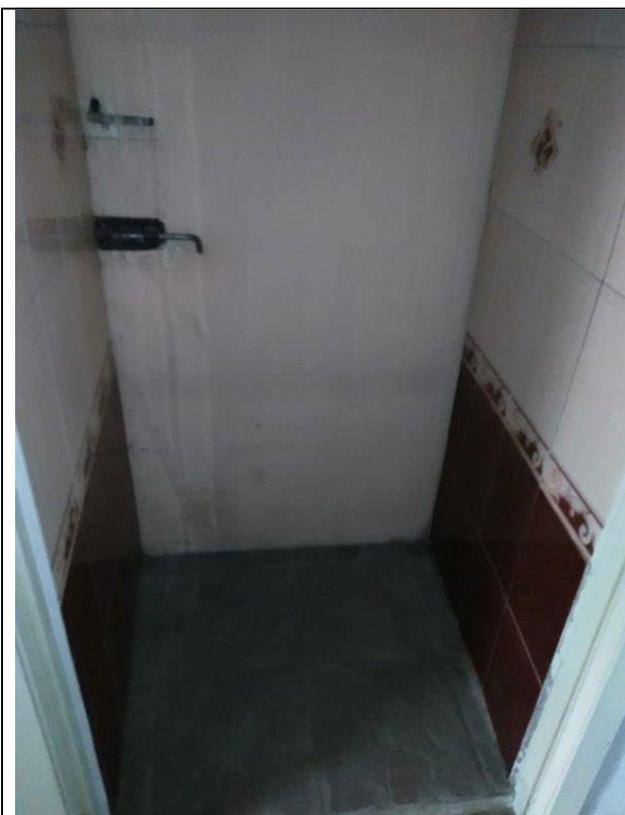


Фото 19. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.

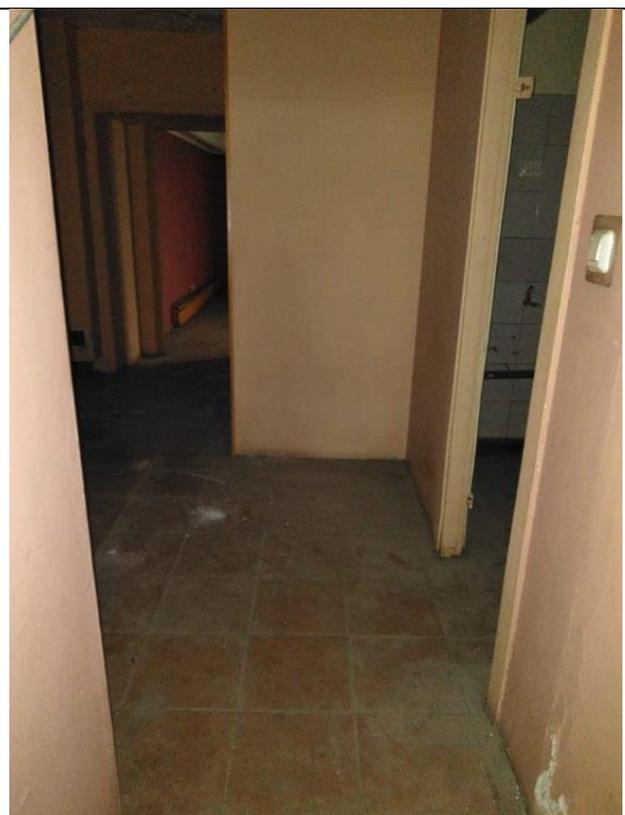


Фото 20. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



Фото 21. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



Фото 22. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



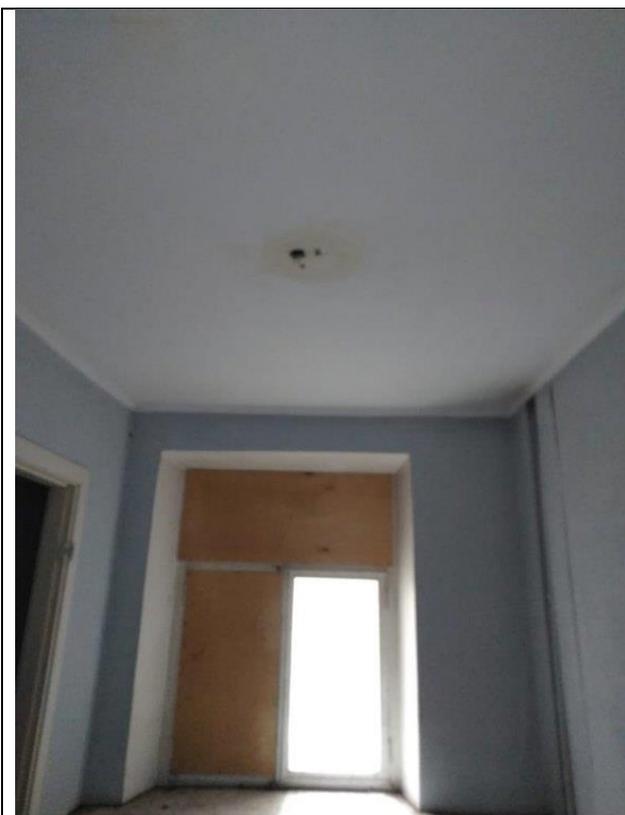


Фото 23. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.

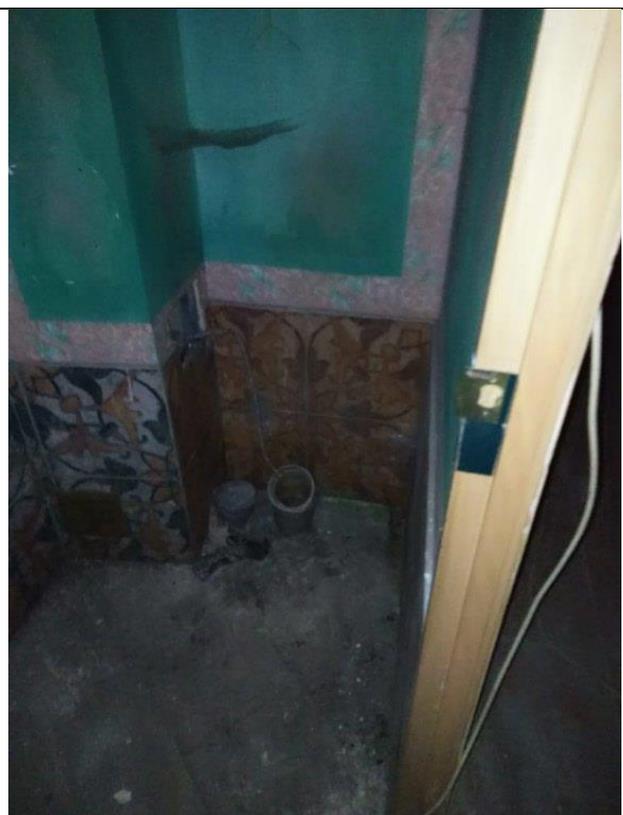


Фото 24. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



Фото 25. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



Фото 26. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.





Фото 27. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



Фото 28. Состояние внутренней отделки Объекта оценки. Выход во двор.

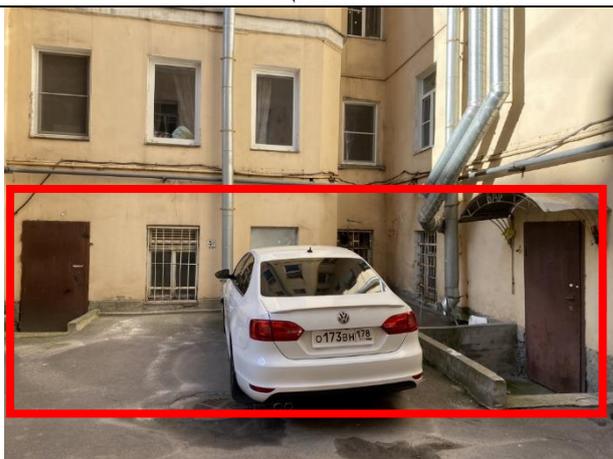


Фото 29. Два отдельных входа со двора в Объект оценки. Окна Объекта оценки, выходящие во двор.



Фото 30. Дворовое окружение Объекта оценки.



Фото 31. Дворовое окружение Объекта оценки.



Фото 32. Дворовое окружение Объекта оценки. Арка, через которую осуществляется проход к Объекту оценки с Садовой улицы.



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как условно свободного:

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного не проводился по следующим причинам:

- земельный участок, относящийся к Объекту оценки, является частью большого участка, относящегося к зданию, в котором расположен Объект оценки (встроенное помещение). Оценщик не может рассматривать различные функциональные варианты использования, отличающиеся от использования всего (большого) земельного участка;

- доля земельного участка, относящегося к Объекту оценки, не выделена «в натуре», данные о размере доли земельного участка не предоставлены.

Анализ участка как застроенного:

В соответствии с п.17 ФСО№7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта. При проведении осмотра было установлено, что фактическим использованием других частей здания размещения Объекта оценки является жилое со встроенными нежилыми коммерческими помещениями, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – торговое.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (расположение на красной линии) технические характеристики Объекта оценки (наличие отдельного входа с улицы, достаточно высокие потолки, удобная планировка с достаточной торговой зоной), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости (ставки на торговую недвижимость выше и стоимость квадратного метра помещений данного назначения дороже, чем офисного) Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта в качестве торгового.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является торговое использование.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная величина годовой арендной платы за объект недвижимости (нежилое помещение 6-Н площадью 202,3 кв. м с кадастровым номером 78:32:0001074:1509), расположенный по адресу:

Санкт-Петербург, Садовая улица, дом 112-114, литера А,

по состоянию и в ценах на *дату оценки, 01 сентября 2020 г. составляет,*

2 100 000 (Два миллиона сто тысяч) руб. с учетом НДС и без учета КУ

и

1 750 000 (Один миллион семьсот пятьдесят тысяч) руб. без учета НДС и без учета КУ

и может быть использована для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 31.07.2019 № 127-р «О проведении аукционов на право заключения договоров аренды объектов нежилого фонда, находящихся в государственной собственности Санкт-Петербурга».

