

Краткие данные отчета об оценке рыночной величины годовой арендной платы за объект недвижимости (нежилое помещение 2-Н площадью 300,2 кв. м с кадастровым номером 78:31:0001500:2367), расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 180/2, литера А

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 03.12.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 04.12.2020.
- 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

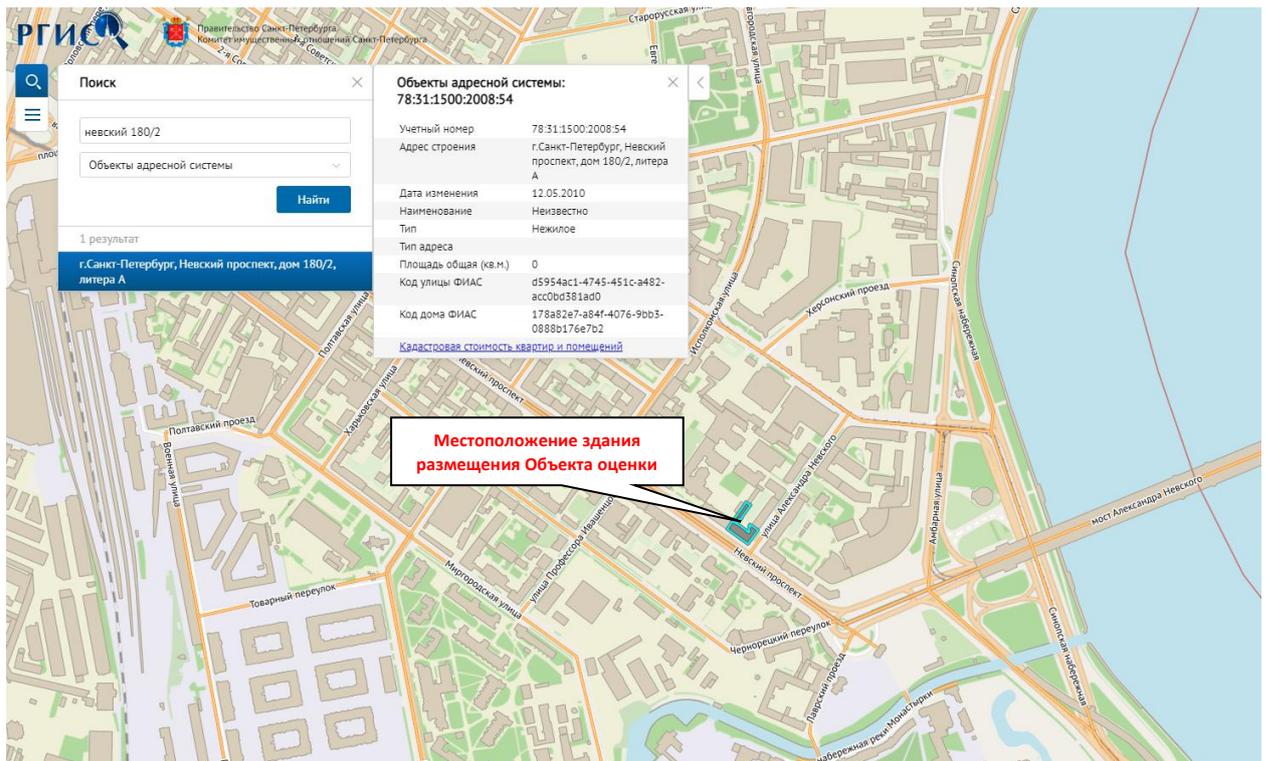


Рисунок 1 - Схема местоположения здания размещения Объекта оценки



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

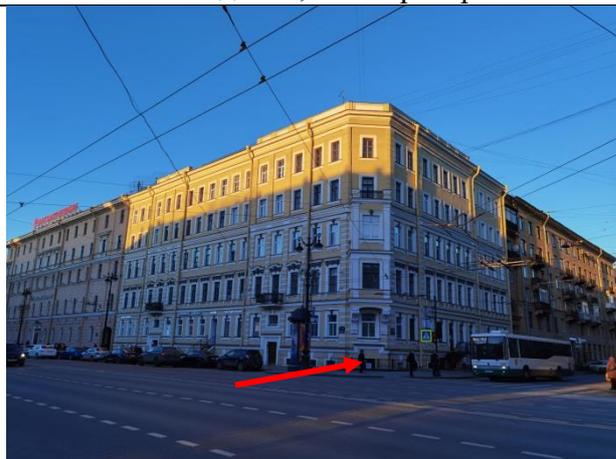


Фото 1. Вид на здание размещения Объекта оценки с Невского проспекта (стрелкой отмечен вход в Объект оценки)



Фото 2. Вид на здание размещения Объекта оценки со двора

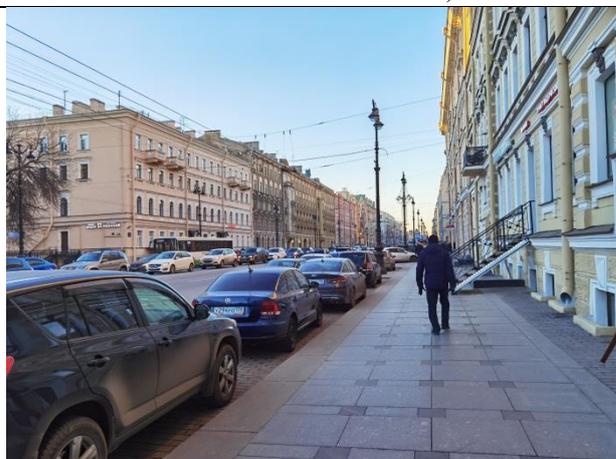


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект, вид в сторону Исполкомской улицы)

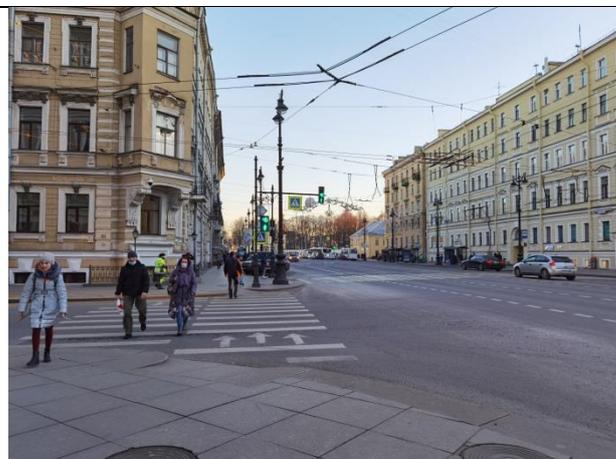


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект, вид в сторону площади Александра Невского)

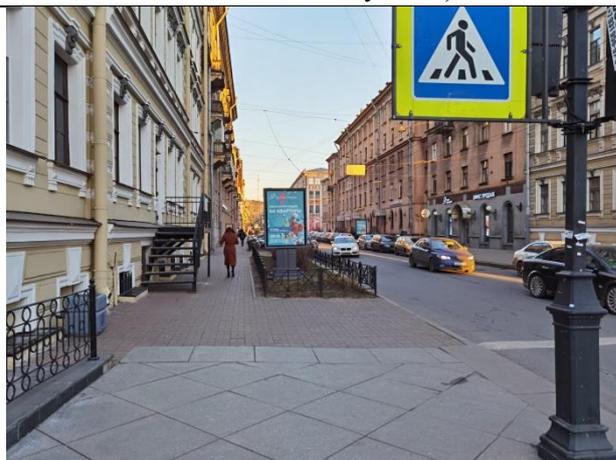


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Александра Невского, вид в сторону Херсонской улицы)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (дворовая территория)

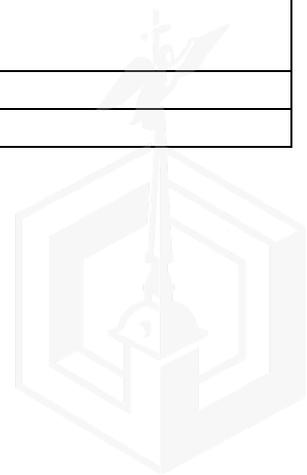


Общая характеристика	жилое со встроенными нежилыми коммерческими помещениями
Год постройки/год последнего капитального ремонта.	1917/1979
Этажность	5
Общая площадь здания	4 370,7 кв.м
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах данные об износе и устареваниях не содержатся. 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	свободная
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	- электроосвещение - водоснабжение - отопление - канализация
Лифт	есть
Возможность подъезда к зданию	с Невского проспекта и улицы Александра Невского
Расположение в квартале	на пересечении Невского проспекта и улицы Александра Невского

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Общая характеристика	встроенное нежилое помещение, состоящее из: залов, комнат, коридора, санузла и подсобных помещений
Количество и типы входов	1 отдельный вход с улицы, 1 отдельный вход со двора
Ориентация окон	на улицу и во двор
Витринное остекление	нет
Общая площадь	300,2 кв. м
Занимаемые этажи	подвал с заглублением -1,38 м
Высота потолка	2,35/2,51
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • электроосвещение • водоснабжение • отопление • канализация
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	соответствует
Тип фактической планировки	зальная
Состояние внутренней отделки	нормальное



2.3.2. Описание локального окружения

Характеристика	Описание / значение
Описание локального местоположения	
Административный район	Центральный
Квартал местоположения объекта	квартал, в котором находится Объект оценки, ограничен: с северо-запада – Исполкомской улицей, с северо-востока – Херсонской улицей, с юго-запада Невским проспектом, с юго- востока – улицей Александра Невского.
Расположение в квартале	на пересечении Невского проспекта и улицы Александра Невского
Характеристика застройки квартала	жилая / общественно-деловая
Объекты окружения	Алекسانдро-Невская Лавра, гостиницы, бизнес-центры, магазины, кафе, рестораны, медицинские учреждения, аптеки, детские сады, школы и т.д.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Невский проспект
Возможность подъезда к зданию	подъезд к Объекту оценки возможен с Невского проспекта и улицы Александра Невского
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	высокий
Характер и состав пешеходных потоков	транзитный: туристы, жители микрорайона, работники близлежащих фирм и т.п.
Доступность общественным транспортом	
Расстояние до ближайшей станции метро	ближайшая ст. м «Площадь Александра Невского-1» расположена на расстоянии около 150 м
Маршруты общественных видов транспорта	ближайшие потоки общественного транспорта проходят по Невскому проспекту (автобус №№ 24, 27, 46, 65, 132, 191; троллейбус №№ 1, 16, 22; маршрутное такси №№ К-4, К-289).
Вывод	обеспеченность общественным транспортом можно охарактеризовать как «отличная»
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта с Невского проспекта и улицы Александра Невского



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 ограниченная

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:

здание, в котором расположен Объект оценки, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)).

2.3.4. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:



Фото 7. Отдельный вход с улицы

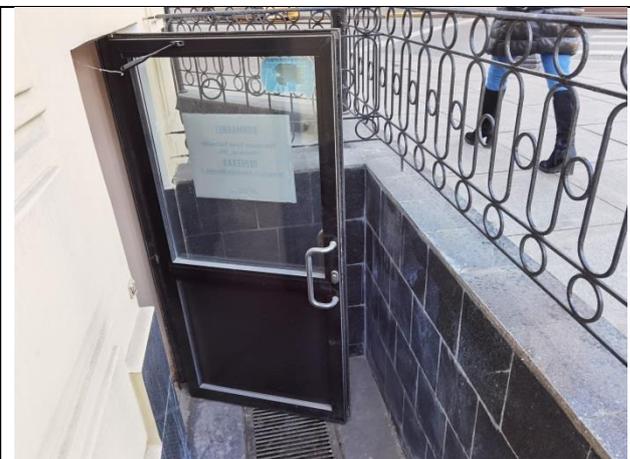


Фото 8. Отдельный вход с улицы



Фото 9. Окна, выходящие на Невский проспект



Фото 10. Окна, выходящие на улицу Александра Невского





Фото 11. Отдельный вход со двора



Фото 12. Окна, выходящие во двор



Фото 13. Ч.п. 1



Фото 14. Ч.п. 1

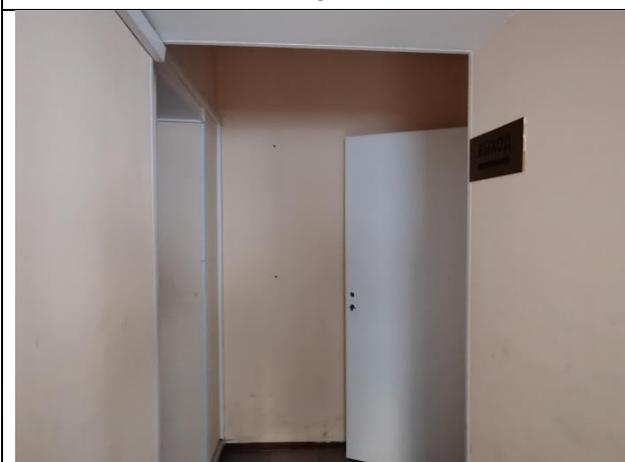


Фото 15. Ч.п. 2



Фото 16. Ч.п. 10





Фото 17. Ч.п. 11



Фото 18. Ч.п. 11



Фото 19. Ч.п. 12



Фото 20. Ч.п. 12



Фото 21. Ч.п. 14



Фото 22. Ч.п. 13





Фото 23. Ч.п. 3

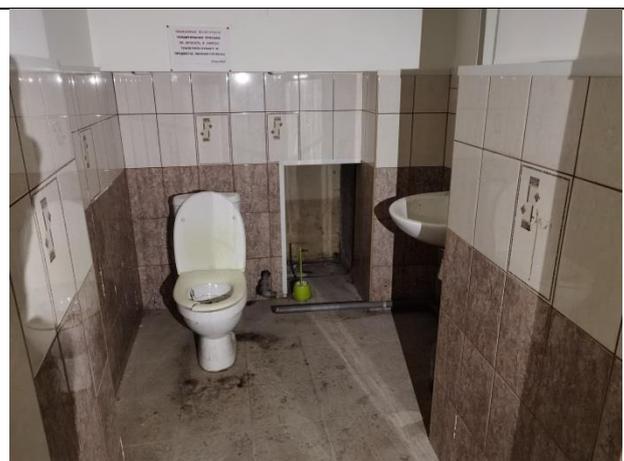


Фото 24. Ч.п. 4



Фото 25. Ч.п. 4

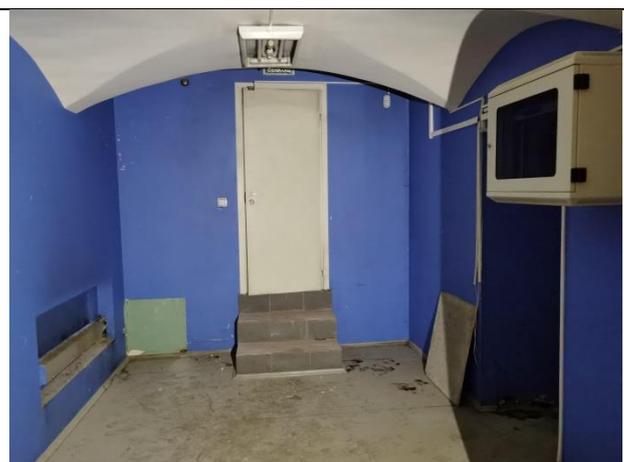


Фото 26. Ч.п. 9

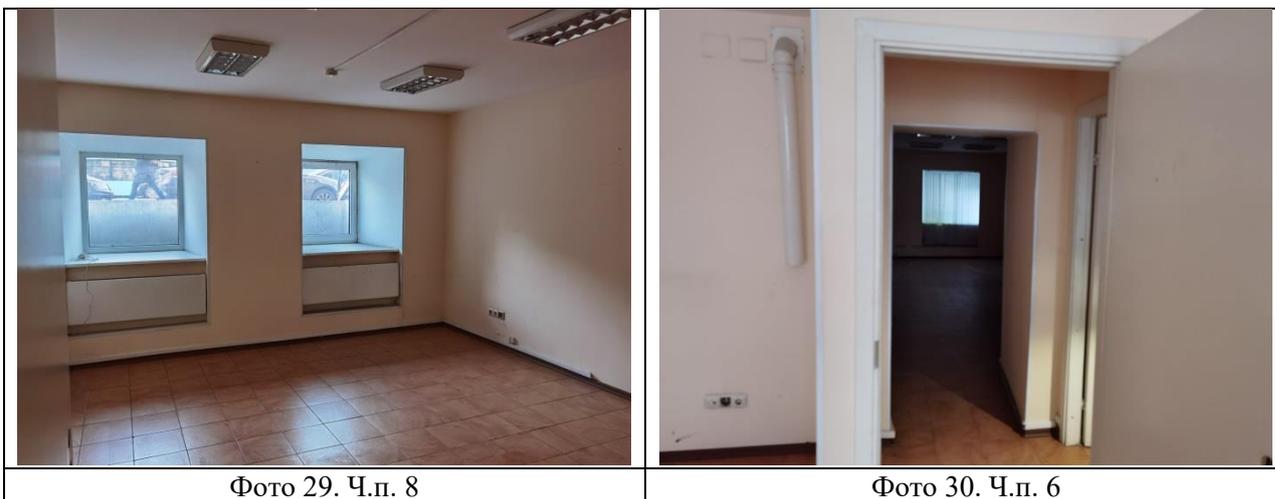


Фото 27. Ч.п. 5



Фото 28. Ч.п. 7





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;
- в соответствии с Задаaniem на оценку Объектом оценки является встроенное помещение и оцениваемыми правами является право аренды.

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 коммерческое и жилое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – торговое.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (отличная транспортная доступность, высокая интенсивность пешеходных потоков вблизи здания размещения Объекта) и технические характеристики Объекта (расположение в подвале с заглублением -1,38 м, наличие отдельного входа с улицы и окон, выходящих на улицу, зальная планировка), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под торговую функцию.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является торговое использование.



2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная величина ежемесячной арендной платы за объект недвижимости (нежилое помещение 2-Н площадью 300,2 кв. м с кадастровым номером 78:31:0001500:2367), расположенный по адресу:

Санкт-Петербург, Невский проспект, дом 180/2, литера А,
по состоянию и в ценах на *дату оценки, 03 декабря 2020 г., составляет,*
5 940 000 (Пять миллионов девятьсот сорок тысяч) руб. с учетом НДС и без учета коммунальных платежей или
4 950 000 (Четыре миллиона девятьсот пятьдесят тысяч) руб. без учета НДС и без учета коммунальных платежей.

Величина арендной платы рассчитывалась на предстоящий год исходя из условий, что возможен пересмотр арендной платы не чаще чем раз в год.

Результат оценки может быть использован для установления начальной цены при проведении аукциона на право заключения договора аренды сроком на 10 лет в рамках распоряжения Комитета имущественных отношения 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».

