

Краткие данные отчета об оценке рыночной арендной платы за объект недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, дом 12, корпус 1, литера А, нежилое помещение 34-Н, кадастровый номер 78:11:0006006:2531

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 25.11.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 03.12.2020.
- 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

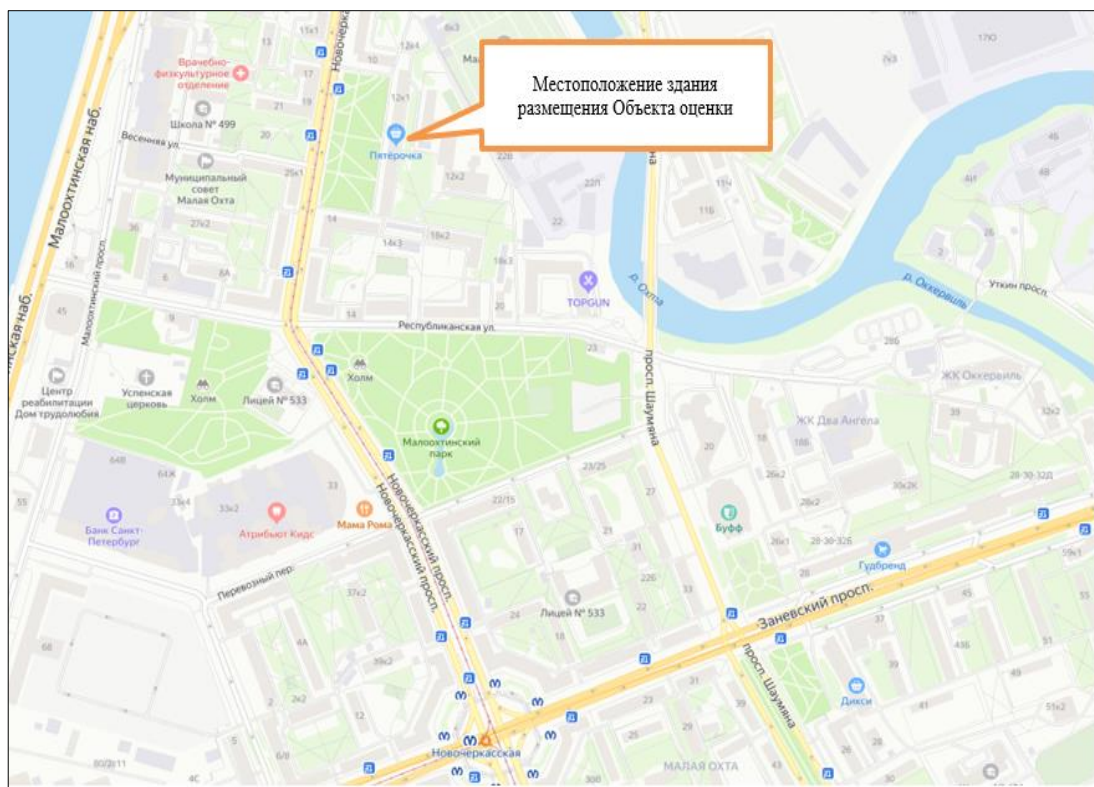


Рисунок 1 - Схема местоположения здания размещения Объекта оценки



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки



Фото 1. Здание размещения Объекта оценки (парковка около здания).



Фото 2. Здание размещения Объекта оценки.



Фото 3. Адресная табличка на фасадной части здания.



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Новочеркасский проспект).

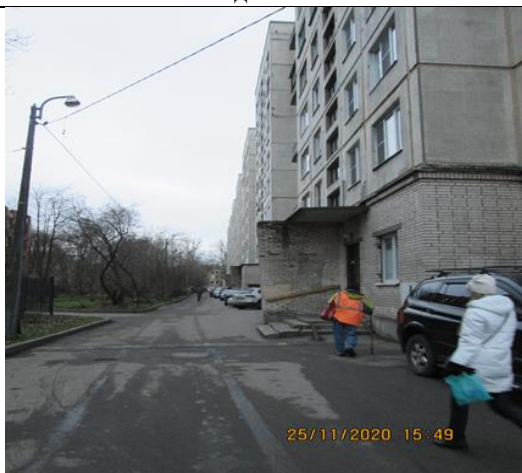


Фото 5. Дворовое окружение Объекта оценки.



Фото 6. Дворовое окружение Объекта оценки.



Общая характеристика	жилое со встроенными нежилыми коммерческими помещениями
Год постройки/год последнего капитального ремонта	1972/2007
Этажность	9 этажей
Общая площадь здания	19651,39 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 панельном здании
Система доступа	не ограниченная
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	- электроосвещение - водоснабжение - отопление - канализация
Лифт	есть
Возможность подъезда к зданию	с Новочеркасского проспекта, а далее по внутриквартальным проездам
Расположение в квартале	на небольшом удалении от Новочеркасского проспекта

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
Ориентация окон	на улицу и во двор
Витринное остекление	есть
Общая площадь	101,3 кв. м
Занимаемые этажи	1 этаж
Высота потолка, м	4,05
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	<ul style="list-style-type: none"> • электроосвещение • водоснабжение • отопление • канализация (все элементы благоустройства на момент осмотра отключены)
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	частично соответствует (в ч.п.3 демонтирована раковина)
Тип фактической планировки	зальная
Состояние внутренней отделки	удовлетворительное

2.3.2. Описание локального окружения

Характеристика	Описание / значение
Описание локального местоположения	
Административный район	Красногвардейский
Квартал местоположения объекта	квартал, в котором располагается Объект, ограничен: с севера – Комаровским мостом, с юга – Республиканской улицей, с запада – Новочеркасским проспектом, с востока – проспектом Шаумяна
Расположение в квартале	здание расположено в небольшом отдалении от красной линии Новочеркасского проспекта
Характеристика застройки квартала	жилая / деловая / общественная
Объекты окружения	жилые дома, школы, магазины, кафе, аптеки и т.д.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Новочеркасский проспект
Возможность подъезда к зданию	подъезд возможен с Новочеркасского проспекта, а далее по внутриквартальным проездам
Вывод	доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «отличную»
Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков	
Уровень транспортных потоков по магистрали	выше среднего
Уровень пешеходных потоков по магистрали	выше среднего
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	средний
Характер и состав пешеходных потоков	жители микрорайона, работники близлежащих фирм и т.п.
Доступность общественным транспортом	
Расстояние до ближайшей станции метро	ближайшая ст. м «Новочеркасская» расположена на расстоянии около 0,8 км
Маршруты общественных видов транспорта	ближайшие потоки общественного транспорта проходят по Новочеркасскому проспекту (автобус №№ 5, 132, 174, 183, троллейбус №7, трамвай №№ 23, 10, маршрутное такси № К-254, К-269, К-118, К-289, К-283)
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 достаточная

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: 195112, г. Санкт-Петербург, Новочеркасский проспект, дом 12, корпус 1, литера А, пом. 34-Н не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

2.3.4. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

	
<p>Фото 7. Отдельный вход с улицы в Объект оценки.</p>	<p>Фото 8. Отдельный вход с улицы в Объект оценки.</p>
 <p>25/11/2020 16:29</p>	
<p>Фото 9. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.</p>	<p>Фото 10. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.</p>





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.

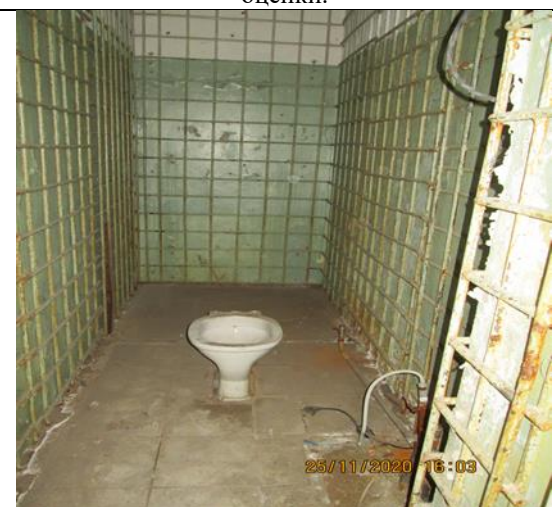


Фото 20. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.

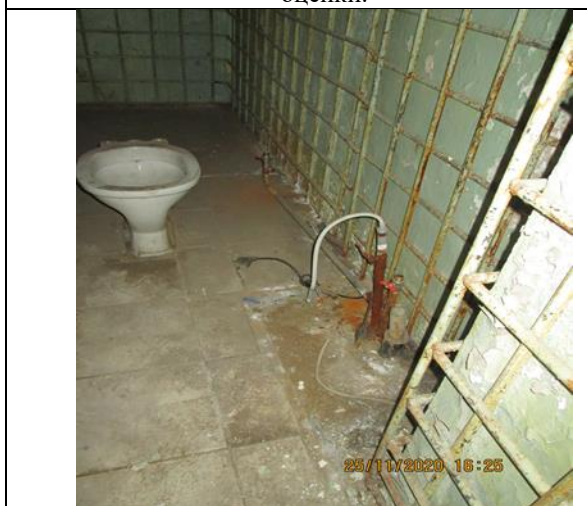


Фото 21. Состояние внутренней отделки Объекта оценки.



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.



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 небольшом удалении от метро «Новочеркасская» и от Новочеркасского проспекта), технические характеристики Объекта оценки (наличие отдельного входа с улицы, высокие потолки, удобная планировка), 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 34-Н площадью 101,3 кв. м с кадастровым номером 78:11:0006006:2531), расположенный по адресу:

Санкт-Петербург, Новочеркацкий проспект, дом 12, корпус 1, литера А,

по состоянию и в ценах на дату оценки, 25 ноября 2020 года составляет,

1 170 000 (Один миллион сто семьдесят тысяч) руб. с учетом НДС, без учета КУ и ЭР

и

975 000 (Девятьсот семьдесят пять тысяч) руб. без учета НДС, КУ и ЭР

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», с учетом типовых условий, предусматривающих возможность ежегодного пересмотра арендной платы.

