

**Краткие данные отчета об оценке рыночной арендной платы
за объект недвижимости: нежилое помещение 2-Н площадью 493,1 кв.м
с кадастровым номером 78:11:0006077:5861, расположенное по адресу:
Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, д. 42, литера А**

1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 30.03.2021.

1.2. Дата составления отчета: 01.04.2021.

1.3. Оцениваемые права: право владения и пользования (право аренды).

2. Описание объекта оценки.

2.1. Карты местоположения.

Местоположение объекта оценки представлено на картах ниже.

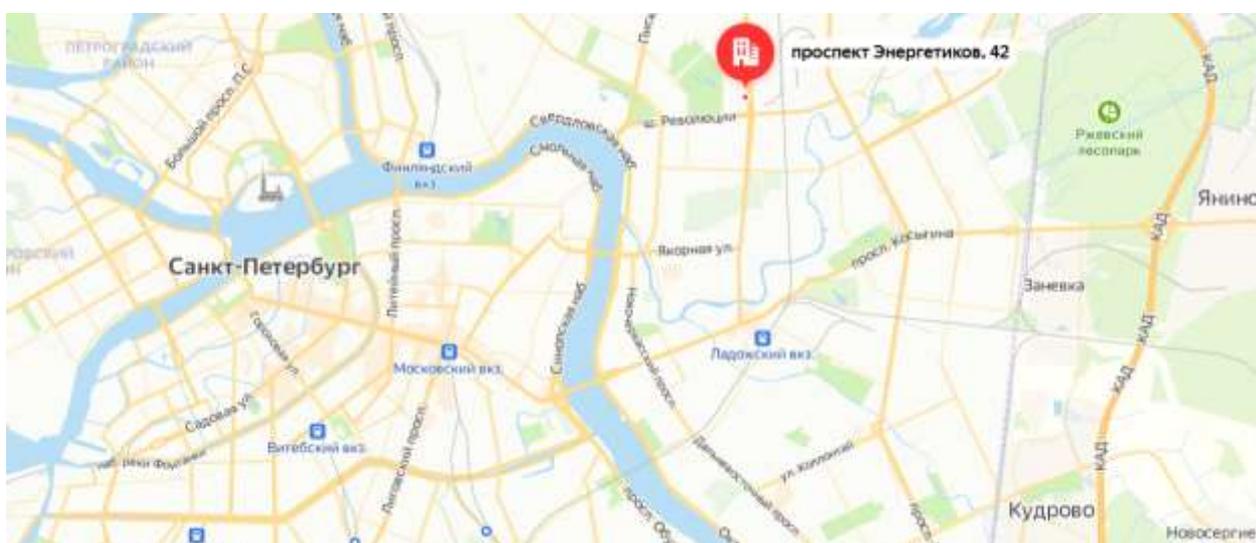


Рисунок 1 – Местоположение объекта оценки на карте Санкт-Петербурга

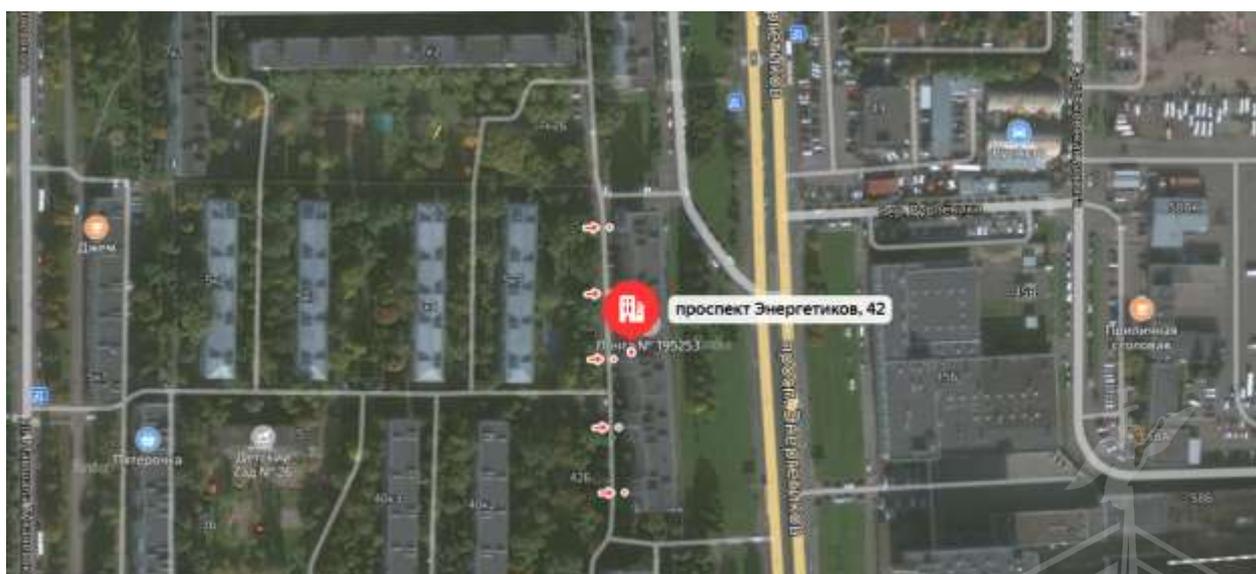
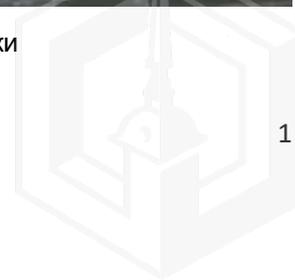


Рисунок 2 – Локальное местоположение объекта оценки



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки.

Описание здания расположения

Таблица №1

Наименование	Описание, показатель
Адрес	г. Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, д 42, литера А
Линия застройки, на которой расположено здание	Первая линия
Тип здания	Многоквартирный жилой дом с включением объектов коммерческого назначения
Количество этажей в здании	9
Год ввода в эксплуатацию	1968
Год капитального ремонта	н/д
Данные об износе и устареваниях	В предоставленных Заказчиком документах данные об износе и устареваниях не содержатся. По результатам визуального осмотра и в соответствии с «Методикой определения физического износа гражданских зданий» № 404, утверждённой приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г., состояние можно охарактеризовать как удовлетворительное
Степень технического обустройства	Водопровод, канализация, отопление, электричество
Информация об аварийности здания	В результате визуального осмотра здания, а также на основании данных открытых источников информации, оценщик пришел к выводу об отсутствии существенных дефектов конструктивных элементов и инженерного оборудования, которые могут указывать на аварийность дома и признании его ветхим.
Стены	Кирпичные
Дополнительная информация	Объект не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия.
Фото объекта	

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения.

Таблица №2

Показатель	Значение
Наименование объекта	Нежилое помещение 2-Н площадью 493,1 кв.м с кадастровым номером 78:11:0006077:5861, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, д. 42, литера А.

Показатель	Значение
Адрес	г. Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, д 42, литера А
Площадь, кв.м.	493,1
Кадастровая стоимость, руб.	32 054 085,03
Кадастровый номер	78:11:0006077:5861
Текущее использование	Не используется
Состояние	Удовлетворительное
Тип фактической планировки	Зальная
Этаж расположения	1 этаж
Количество и типы входов	1 отдельный вход с улицы, 1 отдельный вход со двора
Элементы благоустройства	Электроосвещение, водоснабжение, отопление, канализация
Балансовая стоимость, руб.	Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки Оценщику предоставлены не были. По мнению Оценщика, отсутствие данной информации не влияет на результат оценки рыночной величины арендной платы.

2.3.2. Описание локального окружения.

Таблица №3

Показатель	Значение
Адрес	г. Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, д 42, литера А
Район города	Красногвардейский район
Расположение относительно красной линии домов	Первая линия
Подъезд к зданию	С проспекта Энергетиков
Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта	В месте расположения преобладает смешанная застройка (общественно-деловая коммерческая застройка, жилая застройка)
Плотность (полнота) застройки	Высокая
Состояние прилегающей территории	Хорошая
Вид подъездных путей	Асфальтовая дорога
Качество подъездных дорог	Хорошее
Деловая активность	Средняя
Характер и состав пешеходных потоков	Транзитный, жители микрорайона, работники близлежащих фирм и т.п
Инфраструктура	Хорошо развитая
Экологическое состояние	Общее экологическое состояние окружающей среды в районе локации Объекта в целом характеризуется как «удовлетворительное».
Темпы развития района	Стабильные
Парковка	Стихийная

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

2.3.4. Фотографии объекта.





Фото 1. Вход в помещение



Фото 2 Вид и состояние оцениваемого объекта.
Вход в помещение.



Фото 3. Вид и состояние оцениваемого объекта



Фото 4 Вид и состояние оцениваемого объекта



Фото 5. Вид и состояние оцениваемого объекта



Фото 6 Вид и состояние оцениваемого объекта

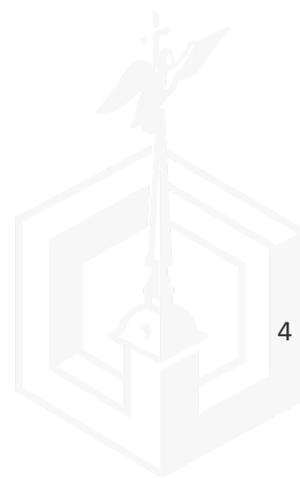




Фото 7. Вид и состояние оцениваемого объекта



Фото 8 Вид и состояние оцениваемого объекта



Фото 9. Вид и состояние оцениваемого объекта



Фото 10 Вид и состояние оцениваемого объекта

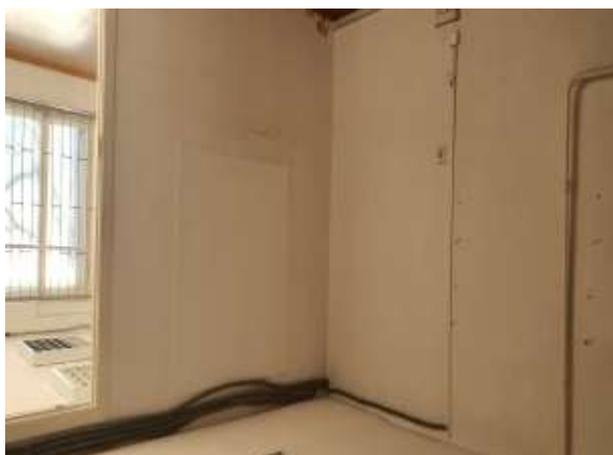


Фото 11. Вид и состояние оцениваемого объекта



Фото 12 Вид и состояние оцениваемого объекта





Фото 13. Вид и состояние оцениваемого объекта



Фото 14. Вид и состояние оцениваемого объекта



Фото 15. Вид и состояние оцениваемого объекта



Фото 16 Вид и состояние оцениваемого объекта



Фото 17. Вид и состояние оцениваемого объекта



Фото 18. Вид и состояние оцениваемого объекта

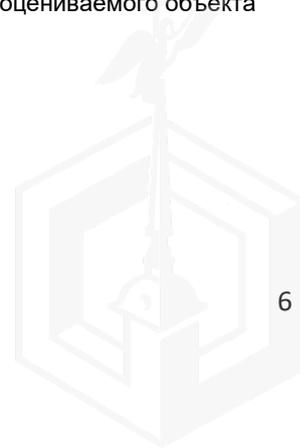




Фото 19. Вид и состояние оцениваемого объекта



Фото 20 Вид и состояние оцениваемого объекта



Фото 21. Вид и состояние оцениваемого объекта



Фото 22 Вид и состояние оцениваемого объекта



Фото 23. Вид и состояние оцениваемого объекта

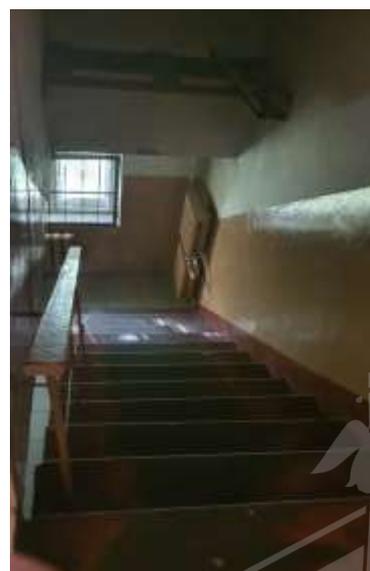


Фото 24 Вид и состояние оцениваемого объекта

2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта.

Анализ участка как условно свободного:

Объектом оценки является встроенное помещение. При оценке встроенного помещения под оцениваемым земельным участком понимается часть земельного участка от общей площади земельного участка, выделяемая пропорционально доле площади оцениваемого помещения от общей площади строений на участке. Следовательно, вариант застройки отдельного участка земли, относящегося к помещению, не представляется возможным. На основании вышеизложенного, оценка земельного участка, как условно свободного, не проводилась.

Анализ участка как застроенного:

Учитывая местоположение (расположение объекта на красной линии в зоне общественно-деловой и жилой застройки), технические характеристики Объекта оценки (наличие отдельного входа с улицы и со двора, планировка помещения с достаточной площадью торговой зоны), 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 помещения.

Наиболее эффективным использованием объекта оценки является использование, как помещение торгового назначения.

2.5. Результаты проведения оценки.

Наименование объекта	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год с НДС (20%) без КП, ЭР	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год без НДС (20%) без КП, ЭР
Нежилое помещение 2-Н площадью 493,1 кв.м с кадастровым номером 78:11:0006077:5861, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр. Энергетиков, д. 42, литера А.	4 792 900	3 994 083,33

