

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости права временного владения и пользования недвижимым имуществом: нежилое помещение 7-Н площадью 151,2 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001219:3914, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А.

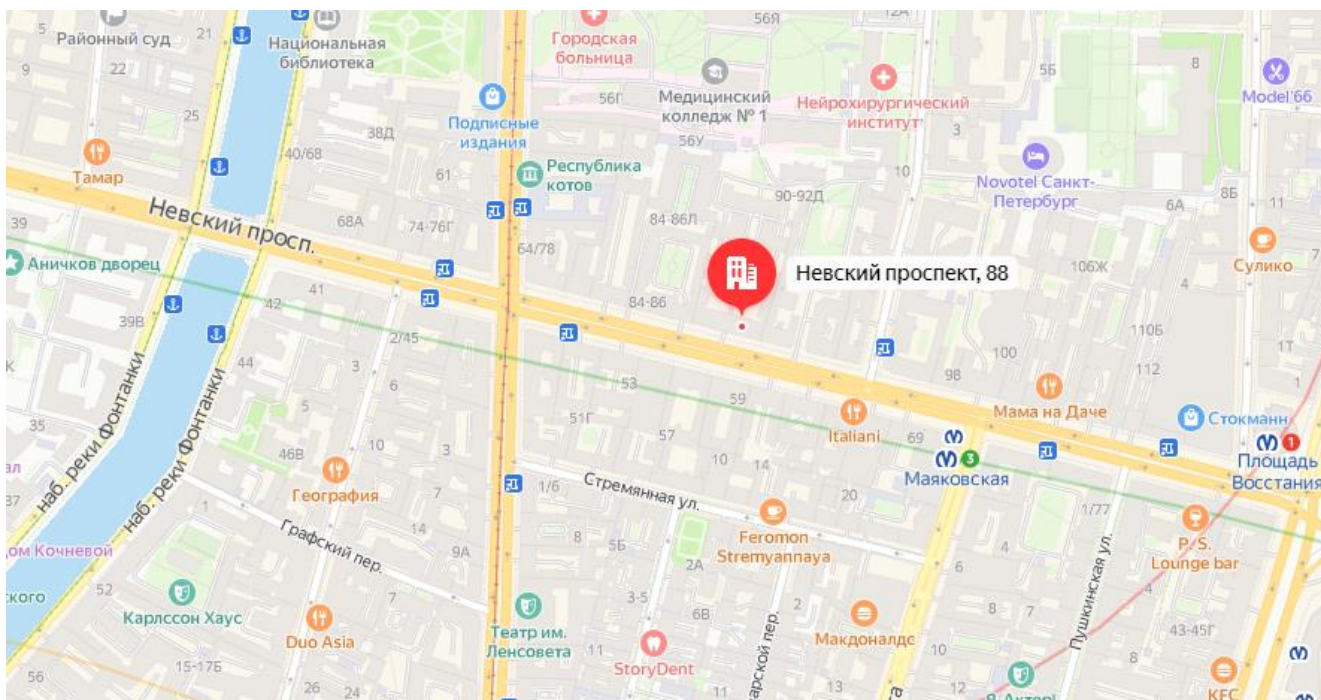
1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 19.08.2021.
- 1.2. Дата составления отчета: 07.09.2021.
- 1.3. Оцениваемые права: право владения и пользования (право аренды).

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рисунке ниже.



Источник: сервис «Яндекс. Карты» (<https://maps.yandex.ru>)

Рисунок 1 – Локальное местоположение объекта оценки

2.2. Описание Объекта оценки

2.2.1. Описание здания, в котором расположено оцениваемое помещение

Описание здания

Таблица №1

Характеристика	Значение
Наименование	Жилой многоквартирный дом
Местоположение объекта	Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А
Кадастровый (условный) номер	78:31:0001219:3049
Общая площадь, кв. м	18 077,3
Функциональное назначение	Жилое
Текущее использование	По назначению
Этажность здания	8
Строительный объем, куб. м	н/д
Год постройки	1860
Техническое состояние здания	Удовлетворительное
Износ и устаревания (согласно данным Технического паспорта)	н/д
Состояние подъездных путей, возможность круглогодичного доступа к объекту	Асфальтированная дорога, возможен круглогодичный подъезд
Описание конструктивных элементов	Фундамент – н/д; стены – кирпич; перекрытия – н/д; крыша – н/д
Наличие электроснабжения	Имеется
Наличие водоснабжения	Имеется
Наличие отопления	Имеется

Характеристика	Значение
Наличие канализации	Имеется
Наличие дополнительных улучшений	Имеется
Историческая и культурная значимость объекта	Является памятником архитектуры
Кадастровая стоимость, руб.	307 890 988,22 ¹

Вывод о состоянии здания осуществлялся в соответствии с градациями состояния, приведенными на портале СтатРиэлт².

Таблица №2

Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания
Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки
Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием
Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания

2.2.2. Описание оцениваемого помещения

Описание характеристик оцениваемого помещения

Таблица №3

Характеристика	Показатель
Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение
Адрес объекта оценки	Нежилое помещение 7-Н площадью 151,2 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001219:3914, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А
Текущее использование	Не используется
Тип входа	отдельный
Витринное остекление	есть
Общая площадь, кв. м	151,2
Занимаемый этаж	первый
Расположение помещений	изолированное
Конфигурация	функциональная
Планировка	Зальная
Элементы благоустройства объекта (обеспеченность инженерными сетями)	Электроосвещение; водоснабжение; отопление; канализация
Кадастровый номер	78:31:0001219:3914
Кадастровая стоимость, руб.	13 371 462,98
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	Данные не предоставлены
Состояние помещения ³	хорошее

¹ <https://rosreestr.ru/>

² <https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-04-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-vedvizhimosti/2463-na-iznos-kommercheskoj-vedvizhimosti-korrektirovki-na-01-02-2021-goda>

³ Здесь и далее применяется следующая градация состояния помещений:

Отличное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов.

Хорошее - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).









Удовлетворительное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

Характеристика	Показатель
Состояние отделки	Стандарт, ремонт не требуется
Наличие оборудования для бизнеса	нет

2.3. Описание местоположения

Основные характеристики локального местоположения оцениваемого объекта по результатам визуального осмотра и данным сервиса «Яндекс. Карты» представлены в следующей таблице.

Таблица №4

Показатель	Значение
Адрес	Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А
Расположение объекта	Объект оценки расположен в Центральном районе Санкт-Петербурга
Расположение относительно остановок общественного транспорта	<ul style="list-style-type: none">  Маяковская ↔ 260 м 2 ▲  Площадь Восстания ↔ 530 м  Владимирская ↔ 820 м <hr/>  Улица Маяковского ↔ 170 м 4 ▲  Литейный проспект ↔ 290 м <hr/>  Невский проспект / Литейный проспект ↔ 290 м <hr/>  Станция метро Площадь Восстания ↔ 350 м <hr/>  Гостиница Октябрьская ↔ 650 м
Расположение относительно красной линии домов	Красная линия
Преобладающая застройка района расположения оцениваемого объекта	В месте расположения преобладает смешанная застройка (административные здания, историко-культурные объекты и жилая застройка)
Плотность (полнота) застройки	Высокая
Интенсивность движения в районе расположения оцениваемого объекта	Высокая
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Вид подъездных путей	Асфальтовая дорога
Качество подъездных дорог	Хорошее
Экологическое состояние	Общее экологическое состояние окружающей среды в районе локации Объекта в целом характеризуется как «удовлетворительное».
Деловая активность	Высокая

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

Право собственности на помещение принадлежит г. Санкт-Петербургу.

В соответствии с Письмом «СПб ГКУ ЦИОООКН» № 07-4225/21-0-0 от 26.05.2021, Объект оценки относится к числу выявленных объектов культурного наследия - «Дом О.П. Кушелевой», у собственника имеются обязательства по сохранению объекта.

2.5. 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

Неудовлетворительное - помещение в текущем состоянии не пригодно к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

помещению, не представляется возможным. На основании вышеизложенного, оценка земельного участка, как условно свободного, не проводилась.

Анализ участка как застроенного:

Результаты анализа наиболее эффективного использования

Таблица №5

Критерий анализа	Анализ
Физическая возможность	Данный критерий диктуется физическими характеристиками рассматриваемых объектов (архитектурно-планировочные решения, несущая способность конструкций и т.д.). В результате осмотра состояние оцениваемого объекта было установлено как хорошее. На дату оценки помещение не эксплуатируется, ремонт не требуется. Таким образом, физически возможным вариантом использования Объекта оценки является эксплуатация объекта по одной из возможных юридически правомочных функций, удовлетворяющим критериям юридической правомочности использования объекта.
Юридическая разрешенность	Учитывая данные предоставленных документов, оценщик пришел к выводу, что соответствовать критерию юридической допустимости будет любая коммерческая функция.
Финансовая оправданность и максимальная эффективность	Объект оценки расположен в Центральном районе Санкт-Петербурга. Местоположение объекта недвижимого имущества характеризуется высокой инвестиционной привлекательностью. Транспортная доступность - хорошая. Состояние здания, в котором расположено помещение – удовлетворительное. Планировка оцениваемого помещения – залная. Площадь оцениваемого объекта – 151,2 кв.м. На этапе рассмотрения максимальной эффективности (оптимального варианта использования) Оценщиком принято решение провести качественный анализ возможных функций использования объекта аренды. Это обусловлено имеющимися закономерностями рынка недвижимости, касающимися уровня цен на различных секторах рынка. Так, средний уровень цен на торговые объекты превышает уровень цен на офисы, который, в свою очередь, значительно выше уровня цен на производственно-складские объекты. Исходя из проведенного качественного анализа функций возможного использования Объекта, с учетом требований задания на оценку, а также учитывая конъюнктуру рынка коммерческих помещений, Оценщик пришел к выводу о том, что наилучшим использованием оцениваемого помещения будет его использование под торговлю. Таким образом, Оценщик считает, что использование объекта под торговлю является финансово оправданным и максимально эффективным.
Вывод	Наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование под торговлю.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость права временного владения и пользования недвижимым имуществом по состоянию на 19.08.2021 г., составляет:

Объект оценки	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год. с НДС, без ЭР ⁴ и КП ⁵	Величина рыночной арендной платы за объект оценки, руб. в год. без НДС, ЭР и КП
Нежилое помещение 7-Н площадью 151,2 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001219:3914, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Невский пр., д. 88, литера А	15 030 700,00	12 525 583,33

⁴ Эксплуатационные расходы

⁵ Коммунальные платежи

