

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: г. Пушкин, ул. Захаржевская, дом 3г, литера А,
помещение 1-Н, площадь 28,1 кв.м., кадастровый номер 78:42:1820702:3085, 1 этаж**

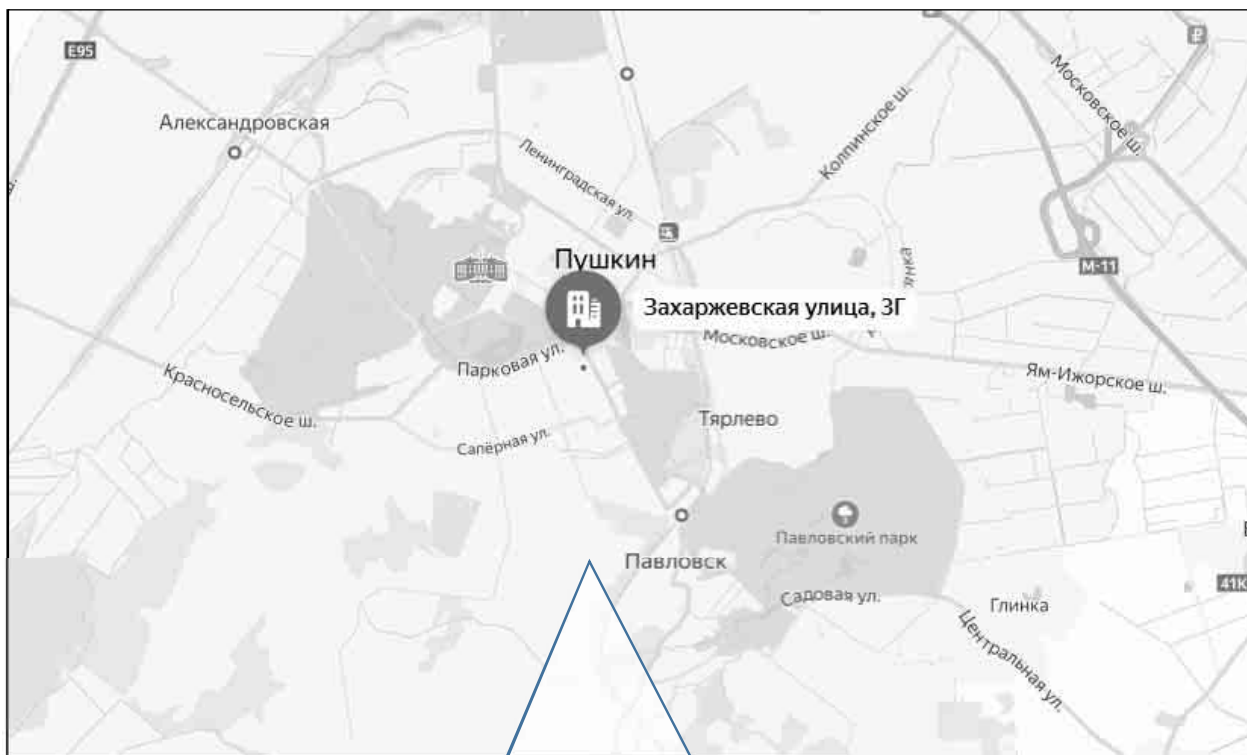
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 15.04.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 15.04.2020.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:


2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



Отдельный вход
со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

 <p style="text-align: center;"><i>Фото здания</i></p>	 <p style="text-align: center;"><i>Фото здания</i></p>
<p>Тип здания</p>	<p>Здание (Нежилое). Год постройки: н/д. Год проведения последнего капитального ремонта: н/д</p>
<p>Материал</p>	<p>Кирпич</p>
<p>Состояние по осмотру</p>	<p>Удовлетворительное</p>
<p>Этажность</p>	<p>1</p>
<p>Наличие подвала</p>	<p>-</p>
<p>Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа</p>	<p>-</p>
<p>Инженерная обеспеченность</p>	<p>Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление (от электричества), водоснабжение, канализация – после реконструкции</p>

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

<p>Вид объекта</p>	<p>Встроенное нежилое</p>
<p>Кадастровый номер объекта</p>	<p>78:42:1820702:3085</p>
<p>Общая площадь, кв. м</p>	<p>28,1</p>
<p>Полезная площадь, кв. м.</p>	<p>28,1</p>
<p>Занимаемый объектом этаж или этажи</p>	<p>1 этаж</p>
<p>Состояние (по осмотру)</p>	<p>Состояние помещения удовлетворительное</p>
<p>Окна (количество, размер, направленность и др.)</p>	<p>Отсутствуют</p>
<p>Вход (Отдельный /общий с жилыми / нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда</p>	<p>В соответствии с данными представленных документов, оцениваемое помещение имеет отдельный вход со двора. Доступ – ограничен</p>
<p>Высота пол - потолок (по документам)</p>	<p>2,00 м</p>
<p>Инженерные коммуникации</p>	<p>Электроснабжение, отопление (от электричества) – все имеющиеся коммуникации подведены из соседнего помещения 2-Н Собственником данного помещения; не функционируют</p>
<p>Текущее использование</p>	<p>Раздевалка (используется Собственником соседнего помещения)</p>
<p>Доля земельного участка, относящегося к</p>	<p>Доля земельного участка в натуре</p>

объекту	не выделена.
Дополнительные сведения	Во время проведения визуального осмотра, было выявлено, что доступ к объекту можно характеризовать как свободный

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и нежилые помещения
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение объекта оценки составляет преимущественно жилая и общественно-деловая застройка. В ближайшем окружении располагаются школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, аптеки. Плотность застройки – высокая.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Здание, в котором находится оцениваемое помещение, расположено в глубине квартала. Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)	Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Пушкинском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – ул. Красной Звезды, ▪ с юга – Захаржевской ул., ▪ с востока – Павловским шос., ▪ с запада – Радищева ул. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «низкую». Вход в оцениваемое помещение осуществляется через отдельный вход со двора. Доступ во двор ограничен. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Купчино» расположена на расстоянии ≈ 14 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Захаржевской ул., далее – по внутриквартальным проездам
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки.

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:

Согласно справке КГИОП № 01-25-17678/19-0-0 от 08.08.2019, Объект оценки не относится к числу объектов культурного наследия. Объект расположен в границах зон охраны и (или)защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая охранная зона 2 (участок ОЗ-2(42)04).

Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-10852 от 17.06.2019, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

2.3.4. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

Общий вид здания, в котором расположен Объект оценки, придомовой территории и ближайшего окружения



Фото 1. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, со двора, ближайшее окружение, доступ



Фото 2. Ближайшее окружение, доступ



Фото 3. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, со двора



Фото 4. Ближайшее окружение, доступ





Фото 5. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки, со двора



Фото 6. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки, со двора

Характеристика входной группы в помещение



Фото 7. Отдельный вход со двора



Фото 8. Отдельный вход со двора

Состояние помещения



Фото 9.



Фото 10.





Φοτο 11.



Φοτο 12.



Φοτο 13.



Φοτο 14.



Φοτο 15.



Φοτο 16.





Фото 17.



Фото 18.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 15.04.2020

Адрес объекта: г. Пушкин, ул. Захаржевская, дом 3г, литера А, помещение 1-Н

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта:

1.2 Текущее использование:

1.3 Входы: с улицы отдельных общих через проходную
со двора отдельных общих

1.4 Соответствие текущей планировки предоставленным документам:

Соответствует / Частично соответствует / Не соответствует

1.5 Описание различий текущей планировки и планировки согласно предоставленным документам

Признаки перепланировки в ч.п. 1 - установлены перегородки

1.6 Этаж:

1.7 Высота:

1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество* водоснабжение
 отопление* канализация

*Электроснабжение, отопление (от электричества) – все имеющиеся коммуникации подведены Собственником соседнего помещения 2-Н; подведены из соседнего помещения; не функционируют

1.10 Дополнения:

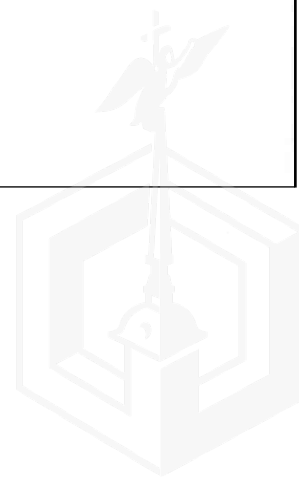


Представитель исполнителя
(ООО "Клиринг")

Лыкова Т.Т.

Подпись

[Handwritten signature]



2.5. 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 нежилое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – производственно-складское.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (низкий уровень пешеходных потоков) и технические характеристики Объекта (наличие отдельного входа со двора, отсутствие окон), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под производственно-складское использование.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является производственно-складское использование.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	320 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	11 387,90
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	384 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	13 665,48

