

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенных помещений  
по адресу: Санкт-Петербург, Петергоф г., Гостилицкая ул., дом № 2, литера А,  
помещение 2-Н**

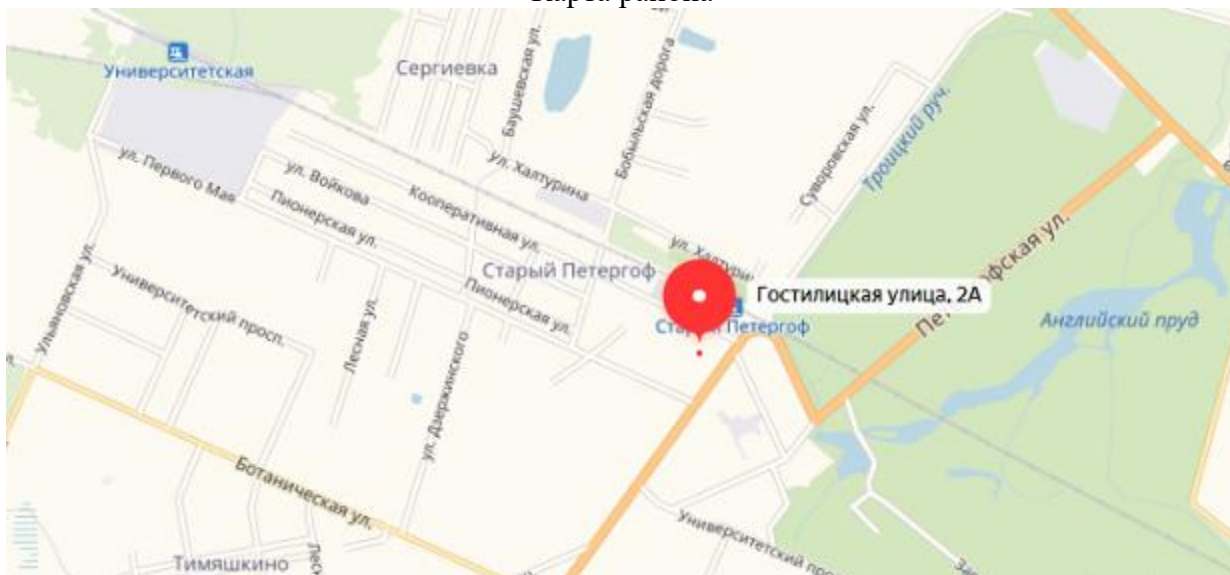
**1. Данные об отчете**

- 1.1. Дата проведения оценки – 28.02.2019;
- 1.2. Дата составления отчета – 21.03.2019;
- 1.3. Оцениваемые права - право собственности.

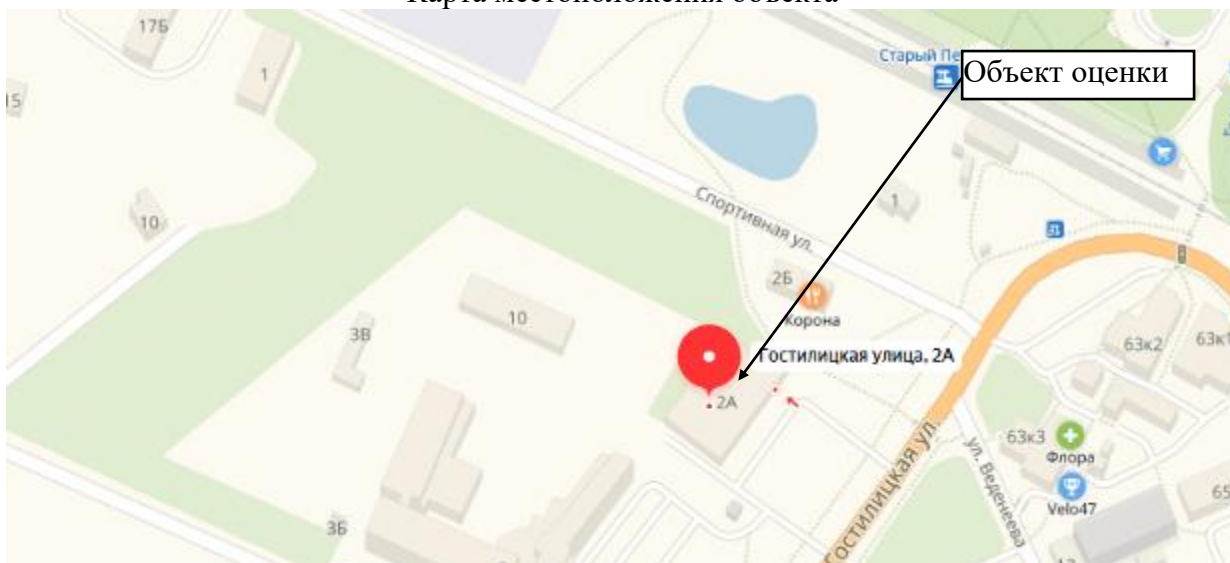
**2. Описание объекта оценки**

- 2.1. Карта местоположения объекта

Карта района



Карта местоположения объекта



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания с улицы



Тип здания	нежилое
Материал	кирпичный
Состояние по осмотру	удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	2
Наличие подвала	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	центральные сети электро-, водоснабжения и канализации; отопление - отсутствует

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:40:0019344:3046
Общая площадь, кв. м	149,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	хорошее; планировка смешанная; выполнена незаконная перепланировка: зашит оконный проем в ч.п.1, устроена перегородка в ч.п.3, устроены дверные проемы из 2-х ниш между ч.п.2 и ч.п.3; конструктивные особенности объекта и планировка помещений более всего соответствует использованию под магазин
Окна (количество, размер, направленность и др)	5 нормальных прямоугольных окон ориентированных на улицу и 4 нормальных прямоугольных окон ориентированных во двор
Вход	1-отдельный с улицы; 1- общий с улицы
Высота пол - потолок (по документам)	3,4м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	центральные инженерные сети электро-, водоснабжения и канализации, отопление - отсутствует
Текущее использование	нежилой дом с нежилыми торговыми помещениями;
Доля земельного участка, относящегося к объекту	доля земельного участка, относящегося к объекту - не выделена в натуре

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее	помещения здания, соседствующие с объектом оценки, используются под
--	---

использование	торговлю, услуги, ресторан; состояние оценивается как хорошее; помещения соседних зданий используются под торговлю, административные цели и жилье
Краткое описание квартала, в котором расположен объект	квартал расположен в исторической части города Петергоф; по Гостилицкой ул. - средние транспортные и пешеходные потоки
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	в 0,3км расположен Английский парк
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	парковка - неорганизованная на улице и во дворе
Транспортная доступность, в т.ч.: удобство подъезда к объекту	общественным транспортом: удовлетворительная, автомобильным транспортом – удовлетворительная; основной магистралью, расположенной около объекта является: Гостилицкая ул.
удаленность от ближайшей станции метро, ж/д	до станции ж/д «Старый Петергоф» - 0,15км
ближайшие остановки общественного транспорта	остановка общественного транспорта – в пяти минутах ходьбы
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	есть возможность подъехать к дому

### 2.3.3. Обременения объекта

Обременения КГИОП	объект относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Арестантский дом»; на Объект между Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры и арендатором Объекта заключено охранное обязательство № 7949 от 11.03.2008 (далее – Охранное обязательство); покупатель выявленного объекта культурного наследия, в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта, обязан выполнять требования Охранного обязательства, порядок и условия его выполнения, а также требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия (п.п.1-3 ст.47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон № 73-ФЗ)
Ограничения ГОЧС	-
Другие обременения и сервитуты	Объект передан в аренду на основании договора от 21.05.2007 № 16-А00692 (договор аренды заключен на неопределенный срок)

### 2.3.4. Фотографии объекта

	
Фото 1	Фото 2
Вид улицы Гостилицкая	Вид улицы Гостилицкая
	
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение объекта оценки по улице Гостилицкая	Ближайшее окружение объекта оценки по улице Гостилицкая
	
Фото 5	Фото 6
Ближайшее окружение объекта оценки по улице Гостилицкая	Ближайшее окружение объекта оценки по улице Гостилицкая (за зданием)







Фото 7

Вид фасада здания с улицы Гостилицкая



Фото 8

Вид таблички с номером дома



Фото 9

Вид здания со двора



Фото 10

Вид здания со двора



Фото 11

Вид с торца здания



Фото 12

Вид с торца здания





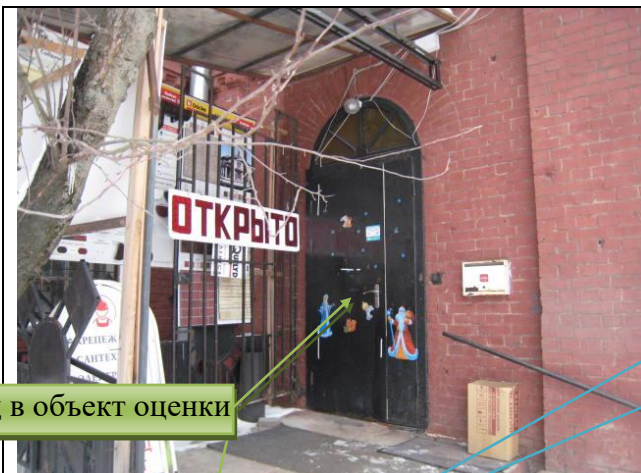


Фото 11

Вид отдельного входа с улицы



Фото 12

Вид окон объекта оценки с улицы



Фото 13

Вид на окна с улицы



Фото 14

Вид на окна с торца справа (со двора)



Фото 17

Вид окон помещения со двора



Фото 18

Вид отдельного входа с улицы







Вход в объект оценки

Фото 19

Вид парадной с входом помещения с улицы и со двора



Фото 20

Вид парадной с входом помещения с улицы и со двора

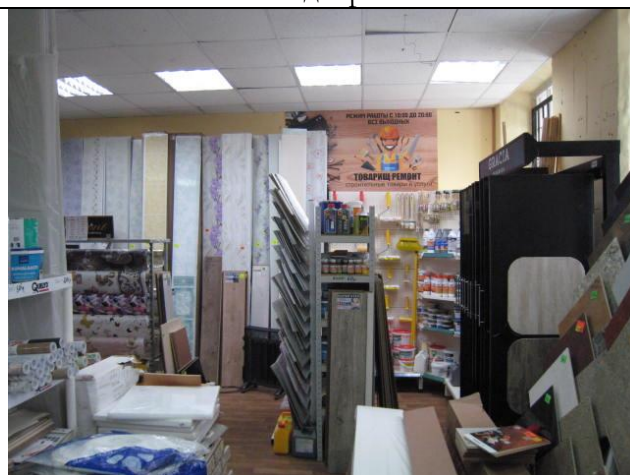


Фото 21

Вид части помещения №1



Фото 22

Вид части помещения №1



Фото 23

Вид потолка части помещения №1



Фото 24

Вид части помещения №1







Фото 25

Вид пола части помещения №1



Фото 26

Вид потолка части помещения №1



Фото 27

Вид части помещения №2



Фото 28

Вид части помещения №2

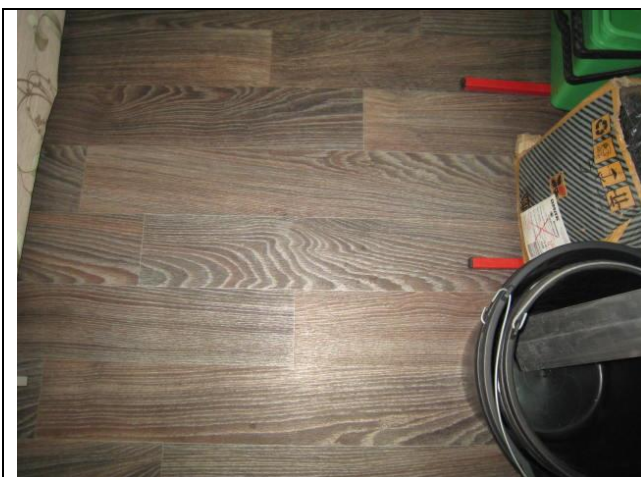


Фото 29

Вид пола части помещения №2



Фото 30

Вид потолка части помещения №2







Фото 31

Вид из части помещения №3 (из ниш выполнен дверной проем из ч.п.3 в ч.п.2)



Фото 32

Вид из части помещения №3 (из ниш выполнен дверной проем из ч.п.3 в ч.п.2)



Фото 33

Вид части помещения №3 (виден выход в парадную - общий с улицы)



Фото 34

Вид части помещения №3

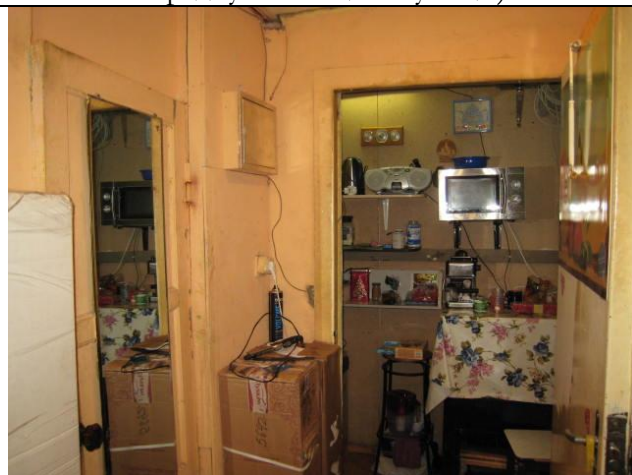


Фото 35

Вид из ч.п.6 в ч.п.3 (выгорожено помещение в ч.п.3, см. план перепланировки)



Фото 36

Вид ч.п.3 со входом из ч.п.6 (выгорожено помещение в ч.п.3, см. план перепланировки)







Фото 37  
Вид части помещения №5



Фото 38  
Вид части помещения №5



Фото 39  
Вид части помещения №6



Фото 40  
Вид части помещения № 8



Фото 41  
Вид пола части помещения №7



Фото 42  
Вид потолка части помещения №7







Фото 43  
Вид части помещения №5

Фото 44  
Вид части помещения №5

### 2.3.5. Акт осмотра помещений

**А К Т**  
контрольного осмотра помещения от 28 февраля 2019 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

**Санкт-Петербург, Петергоф г., Гостилицкая ул., дом № 2, литера А, помещение 2-Н**

2. Данные по помещению:

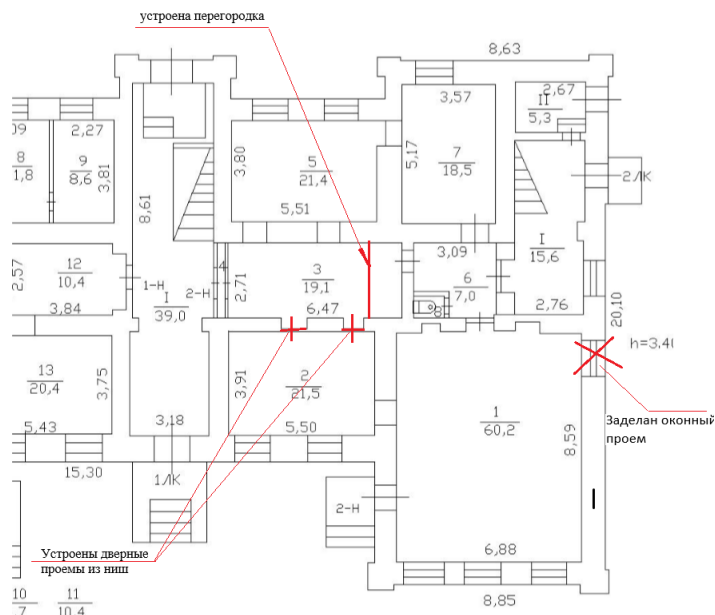
№	№ помещения по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	2-н	149,7	1	1отд/ул л, 4/норм. общ/ул	5/норм/у л, 4/норм. во двор	3,4	+	+	-	+	хорошее	магазин

Примечания: выполнена незаконная перепланировка: зашит оконный проем в ч.п.1, устроена перегородка в ч.п.3, устроены дверные проемы из 2-х ниш между ч.п.2 и ч.п.3

Представитель (Оценщик)		Представитель	
Должность	Исп. директор	Должность	
Ф. И. О.	Коваленко Е.Р.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	

### План перепланировки помещения

#### План 1 этажа



#### 2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Согласно проведенного исследования и учитывая, что:

- расположение в 0,15 км от станции ж/д;
- средние транспортные и пешеходные потоки около здания, в котором расположен объект;
- объект относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Арестантский дом»; на Объект между Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры и арендатором Объекта заключено охранное обязательство № 7949 от 11.03.2008 (далее – Охранное обязательство); покупатель выявленного объекта культурного наследия, в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта, обязан выполнять требования Охранного обязательства, порядок и условия его выполнения, а также требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия (п.п.1-3 ст.47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон № 73-ФЗ);
- окружение составляют 1-5-ти - этажные жилые, торговые и административные здания застройки до 1917г. и 1970-х гг со встроенными нежилыми помещениями;
- в 0,3км расположен Английский парк;
- помещения здания, соседствующие с объектом оценки, используются под торговлю, услуги, ресторан; состояние оценивается как хорошее;
- помещения соседних зданий используются под торговлю, административные цели и жилье;
- конструктивные особенности объекта и планировка помещений более всего соответствует использованию под торговлю;
- в помещении выполнена незаконная перепланировка: зашит оконный проем в ч.п.1, устроена перегородка
- в ч.п.3, устроены дверные проемы из 2-х ниш между ч.п.2 и ч.п.3
- вход в помещение – 1-отдельный с улицы; 1- общий с улицы;
- объект расположен на 1 этаже 2-этажного нежилого здания;
- высота помещения –3,4м;
- состояние помещения – оценивается как хорошее;
- центральное отопление помещения – отсутствует;
- объект имеет: 5 нормальных прямоугольных окон ориентированных на улицу и 4 нормальных прямоугольных окон ориентированных во двор;
- текущее использование объекта – магазин,

по мнению Оценщика, наилучшим эффективным использованием рассматриваемого объекта недвижимости является использование объекта под торговлю.

#### 2.5. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	9 500 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	63 460

