

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Павловск, Лебединая ул., дом 12/4, литера А, помещение 1-Н, площадь 40,3 кв.м., кадастровый номер 78:42:0016230:1064, подвал

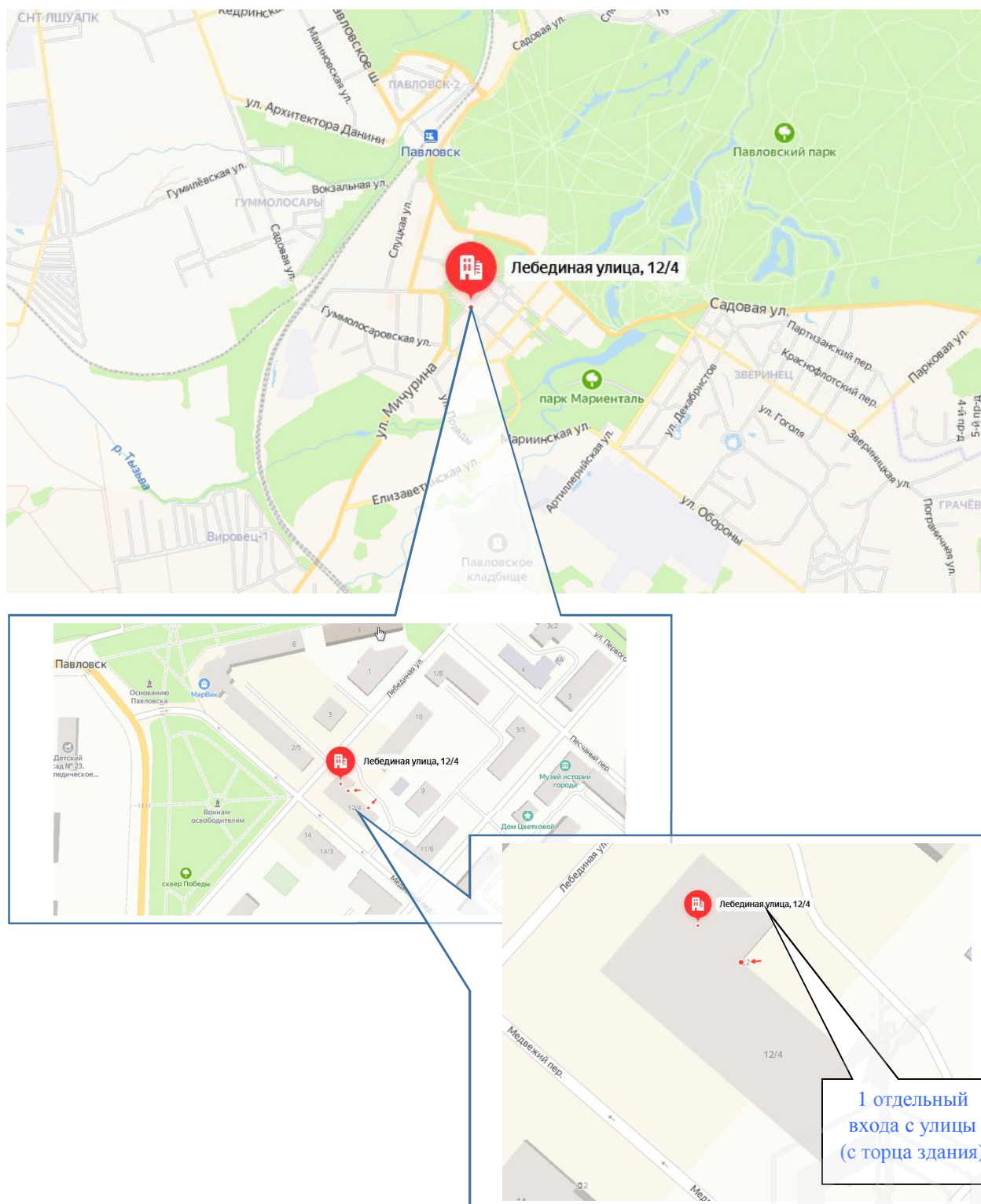
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 04.06.2021.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания	
Тип здания	Здание (Жилое), площадь 1541,71 кв. м Год постройки: 1958. Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	3
Наличие подвала	+
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:42:0016230:1064
Общая площадь, кв. м	40,3
Полезная площадь, кв. м.	40,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал, заглубление 1,5 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Отсутствуют
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	В соответствии с данными представленных документов, оцениваемое помещение имеет 1 отдельный вход с улицы (с торца здания). Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,35 м
Инженерные коммуникации	Здание обеспечено инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В помещении отсутствуют отопительные приборы
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена.
Дополнительные сведения	Во время проведения визуального осмотра, было выявлено, что доступ к объекту можно характеризовать как неограниченный

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Нежилые помещения, магазин – соседнее помещение
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение Объекта оценки составляет преимущественно жилая застройка. В ближайшем окружении располагаются школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, аптеки. Плотность застройки – средняя
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Здание, в котором находится оцениваемое помещение, расположено на красной линии Лебединой ул. 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 – Лебединой ул., ▪ с юга – ул. Васенко, ▪ с запада – Медвежим пер., ▪ с востока – Песчаным пер. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «низкую». По ближайшей магистрали (ул. Мичурина) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители ближайших домов. Вход в оцениваемое помещение осуществляется через 1 отдельный вход с улицы (с торца здания). Доступ во двор не ограничен. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Московская» расположена на расстоянии ≈ 24 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Лебединой ул.
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:

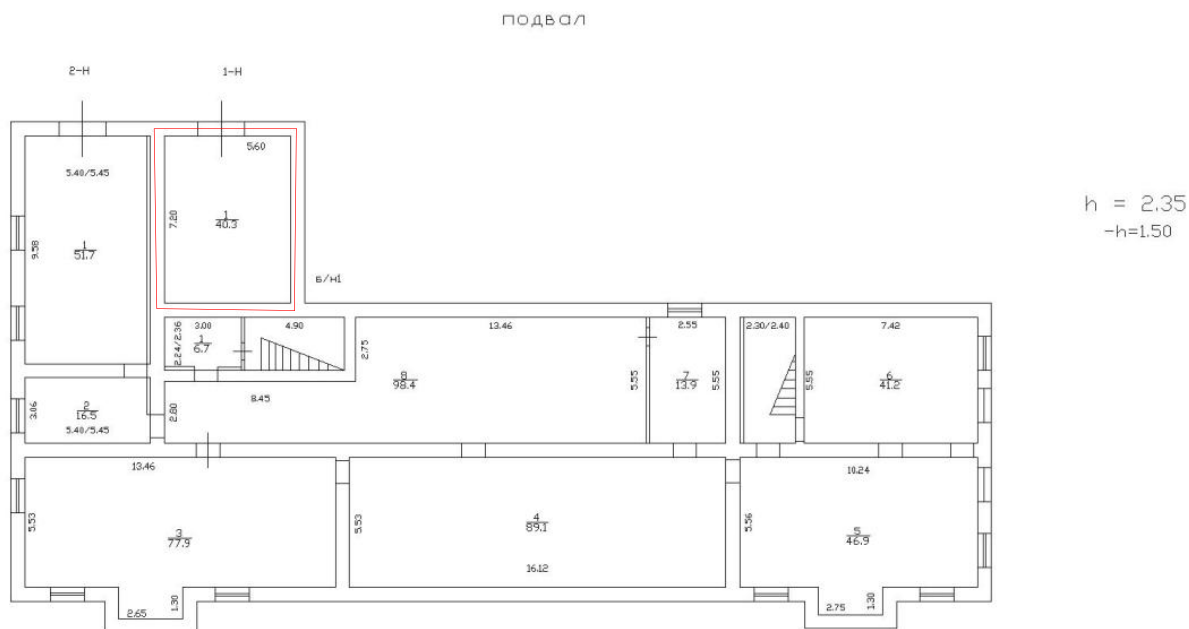


Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-49726932 от 22.12.2020, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП № 07-614/20-0-1 от 11.01.2021, Объект оценки не относится к числу объектов (выявленных 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)09).

2.3.4. План объекта



2.3.5. 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



Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки





Фото 3. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки



Фото 4. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки



Фото 5. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки



Фото 6. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки



Фото 7. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки



Фото 8. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки





Фото 9. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки



Фото 10. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки

Фото 11. Ближайшее окружение. Подъездные пути
Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 12. Отдельный вход с улицы (с торца здания)



Фото 13. Отдельный вход с улицы (с торца здания)

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 14.



Фото 15.





Φοτο 16.



Φοτο 17.



Φοτο 18.



Φοτο 19.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 04.06.2021

Адрес объекта: г. Павловск, Лебединая ул., дом 12/4, 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

1.6 Этаж:

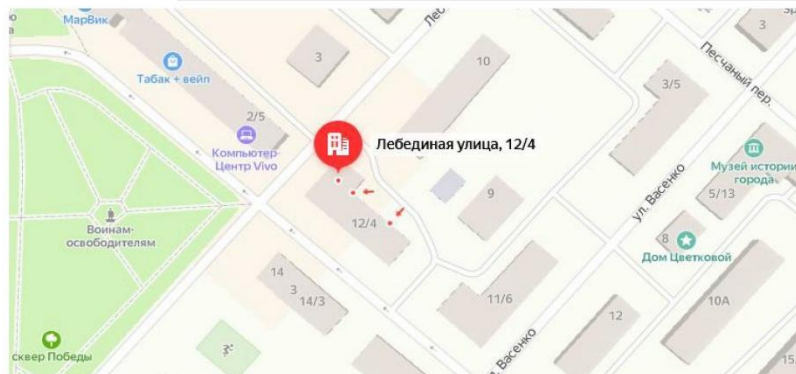
1.7 Высота:

1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество водоснабжение
 отопление канализация

1.10 Дополнения:



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 в подвале, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещению свободного назначения.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, отличную транспортную доступность, удовлетворительную доступность общественным транспортом и технические характеристики Объекта (наличие отдельного входа, удобная планировка, наличие всех коммуникаций, достаточные условия для парковки), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под помещением свободного назначения.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве помещения свободного назначения.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	1 400 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>1 264 026</i>	<i>1 609 279</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	34 739,45	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>31 365</i>	<i>39 932</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	1 680 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>1 516 831</i>	<i>1 931 135</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	41 687,34	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>37 638</i>	<i>47 919</i>

