

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,  
расположенного по адресу: г. Павловск, Слуцкая ул., дом 4, литера А,  
помещение 2-Н, общая площадь 373,4 кв.м., кадастровый номер 78:42:0016220:3158,  
подвал**

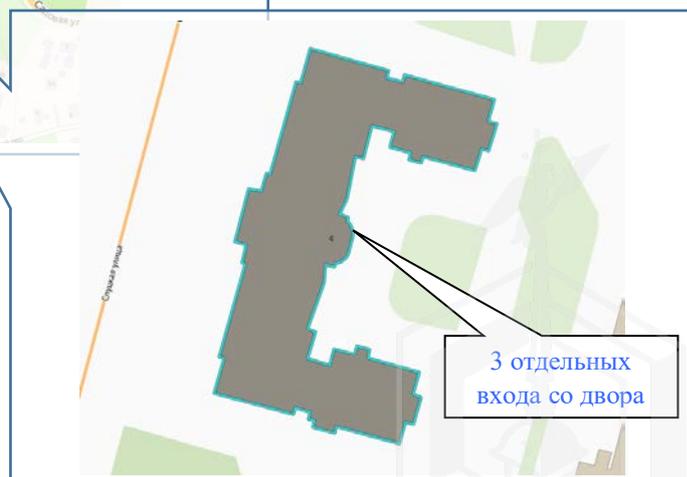
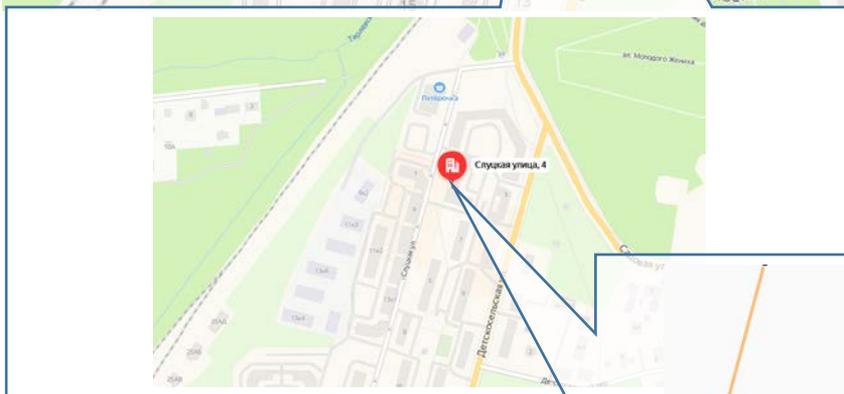
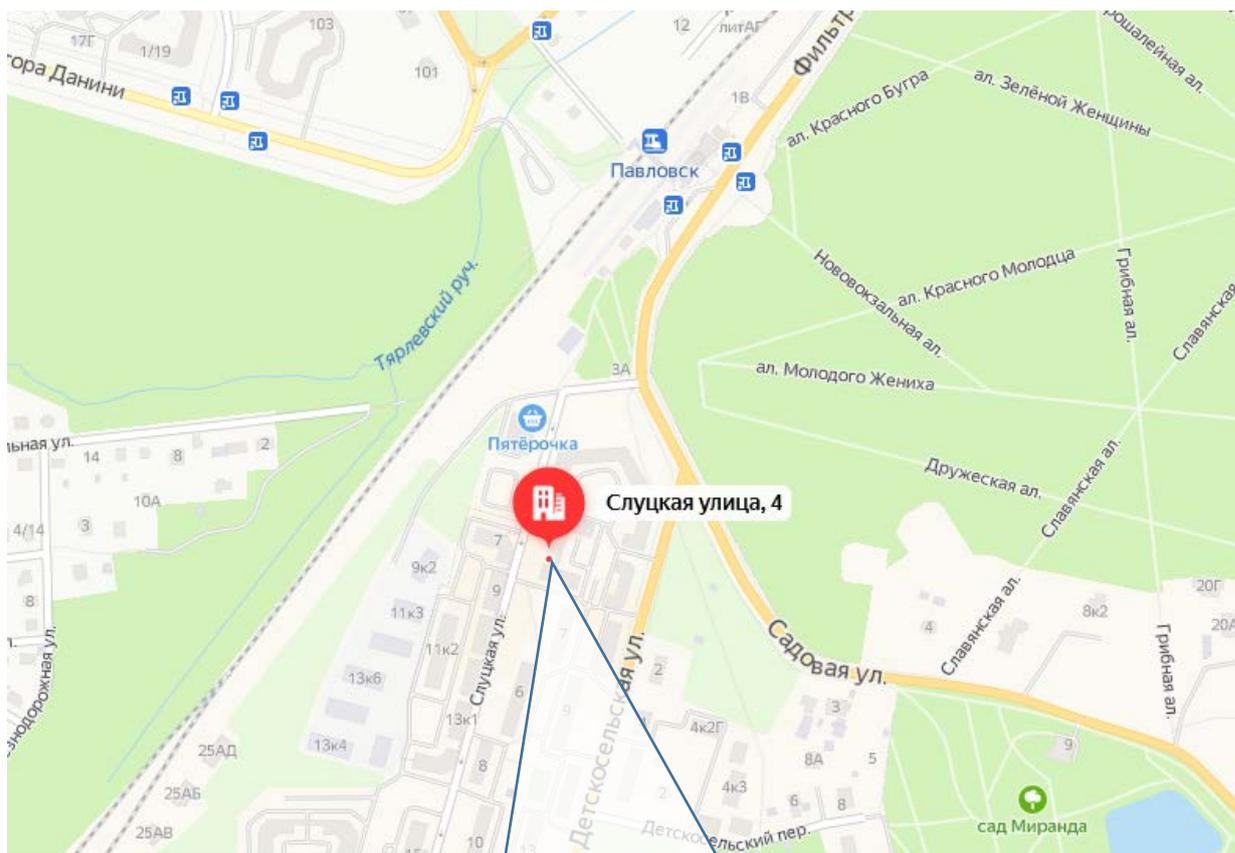
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 30.09.2021.
- 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	Многоквартирный жилой дом, общая площадь 4 512,2 кв. м. Год постройки: 1949 (историческое здание). Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Блочный
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	3
Наличие подвала	Есть
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	78:42:0016220:3158
Общая площадь, кв. м	373,4
Полезная площадь, кв. м.	373,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал, заглубление -1,80 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: - в ч.п. 24 установлена перегородка, образующая ночую ч.п., в перегородке м/у ч.п. 24 и ч.п. 25 оборудован дверной проем; - в ч.п. 25 установлено 2 перегородки с дверьми, образовав 2 новые ч.п.; - в перегородке м/у чп. 13 и ч.п. 15 оборудован дверной проем; - перегородка с дверью м/у ч.п. 15 и ч.п. 16 демонтирована; - в перегородке м/у ч.п. 13 и ч.п. 7 оборудован дверной проем. <u>В пом. 2-Н проходят транзитные трубы, воздушные короба, размещено оборудование для принудительной вентиляции.</u> <u>Из пом. 2-Н осуществляется доступ в пом. 1-Н, в пом. 1-Н расположены водомерный и тепловой узлы</u>
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Во двор и на улицу – 12 окон; подвального типа

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 3 отдельных входа со двора. Доступ во двор не ограничен.
Высота пол - потолок (по документам)	2,49
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
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 и жилые помещения
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 Слуцкой 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"> <li>▪ с севера – Садовой ул.,</li> <li>▪ с юга – Березовой ул.,</li> <li>▪ с запада – Слуцкой ул.,</li> <li>▪ с востока – Детскосельской ул.</li> </ul> Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «низкую». По ближайшей магистрали (ул. Садовая) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители ближайших домов. Вход в оцениваемое помещение осуществляется через 3 отдельных входа со двора. 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 $\approx$ 23 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Слуцкой 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 № 78/001/004/2020-53561 от 22.04.2020, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП № 01-25-9765/20-0-1 от 04.06.2020, 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 зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(42)31).

Требования по сохранению исторических зданий\* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (ред. от 07.07.2016) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

\* Исторические здания – здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах – построенные до 1917 г.; в остальных районах – до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

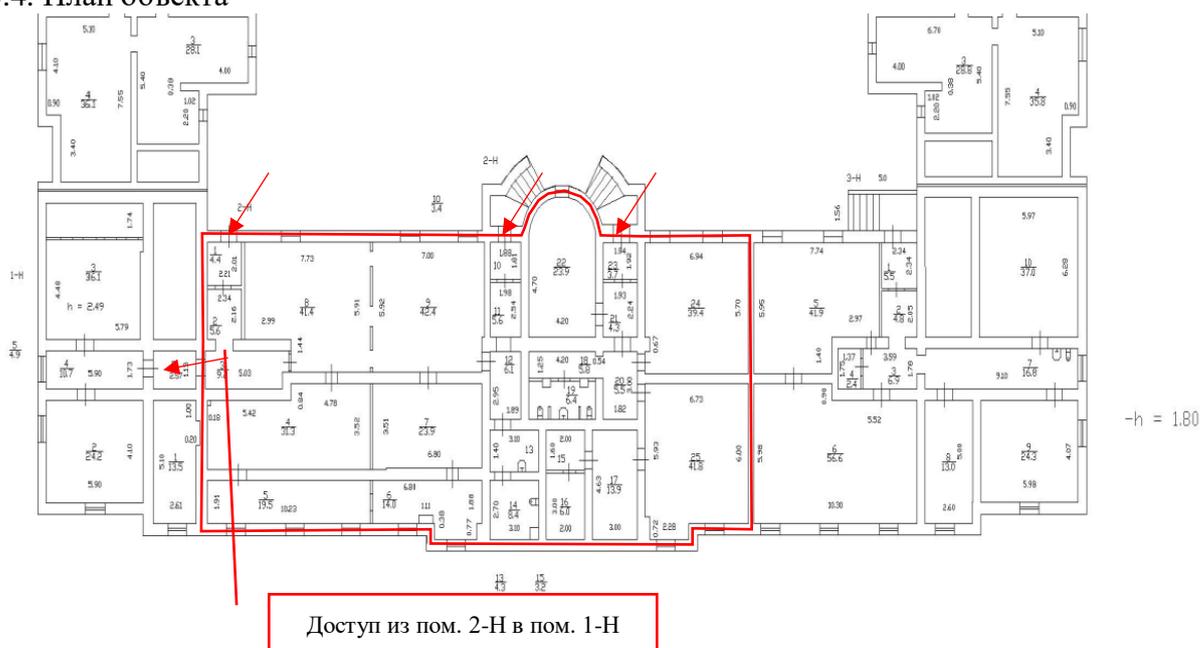
Согласно распоряжению КИО от 17.02.2021 №317-РЗ, обременения (ограничения) объекта:

Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.



### 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, со двора



Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, с улицы



Фото 3. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, с улицы



Фото 4. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, с улицы

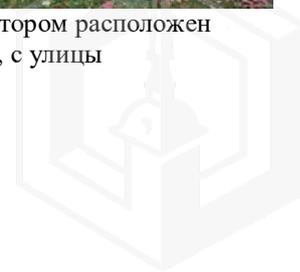




Фото 5. Вид здания, в котором расположен  
Объект оценки, с улицы



Фото 6. Вид здания, в котором расположен  
Объект оценки, с улицы

**Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов**



Фото 7. Отдельный вход со двора



Фото 8. Отдельный вход со двора



Фото 9. Отдельный вход со двора



Фото 10. Отдельный вход со двора





Фото 11. Отдельный вход со двора



Фото 12. Отдельный вход со двора



Фото 13. Окно, выходящее во двор



Фото 14. Окна, выходящие во двор



Фото 15. Окна, выходящие во двор



Фото 16. Отдельный вход и окно со двора



**Внутреннее состояние Объекта оценки**



Фото 17.



Фото 18.

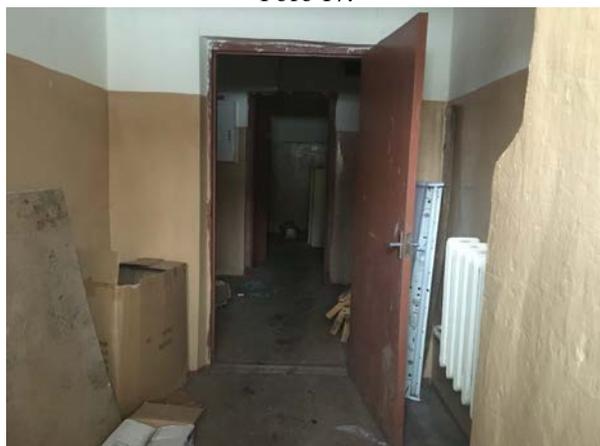


Фото 19.



Фото 20.



Фото 21.

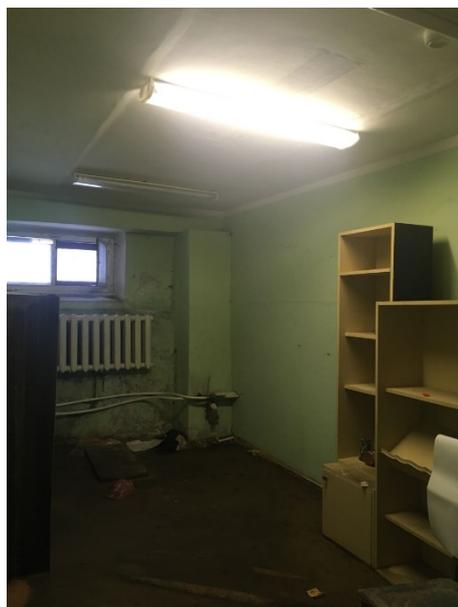


Фото 22.





Φοτο 23.



Φοτο 24.



Φοτο 25.



Φοτο 26.



Φοτο 27.



Φοτο 28.





Φοτο 29.



Φοτο 30.



Φοτο 31.



Φοτο 32.



Φοτο 33.



Φοτο 34.





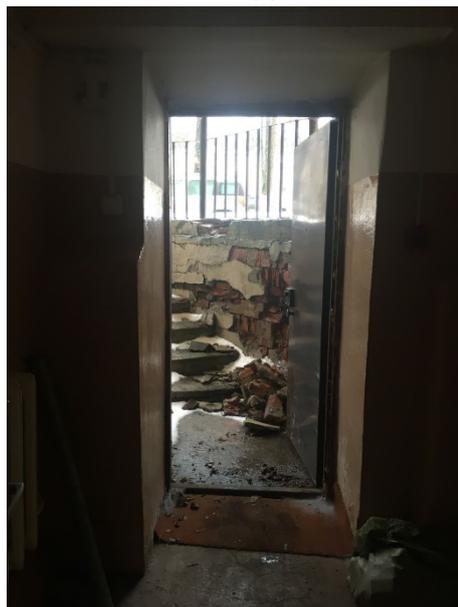
Φοτο 35.



Φοτο 36.



Φοτο 37.



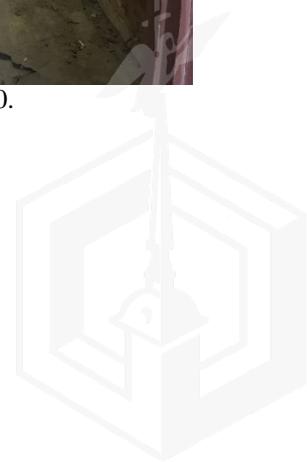
Φοτο 38.



Φοτο 39.



Φοτο 40.





Φοτο 41.



Φοτο 42.



Φοτο 43.



Φοτο 44.



Φοτο 45.



Φοτο 46.



Φοτο 47.



Φοτο 48.





Φοτο 49.



Φοτο 50.



Φοτο 51.



Φοτο 52.



Φοτο 53.



Φοτο 54.



Φοτο 55.



Φοτο 56.





Φοτο 57.



Φοτο 58.



Φοτο 59.



Φοτο 60.



Φοτο 61.



Φοτο 62.



Φοτο 63.



Φοτο 64.

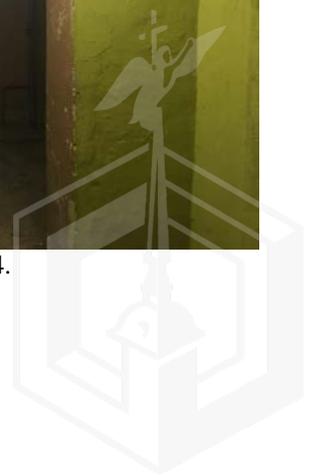




Фото 65.



Фото 66. Проход в пом. 1-Н



Фото 67.



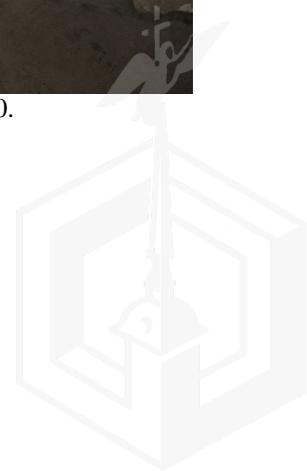
Фото 68.



Фото 69.



Фото 70.





Φοτο 71.



Φοτο 72.



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 30.09.2021

Адрес объекта: г. Павловск, ул. Слуцкая, дом 4, литера А, помещение 2-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

- в ч.п. 24 установлена перегородка, образующая ночную ч.п., в перегородке м/у ч.п. 24 и ч.п. 25 оборудован дверной проем;  
- в ч.п. 25 установлено 2 перегородки с дверями, образовав 2 новые ч.п.;  
- в перегородке м/у ч.п. 13 и ч.п. 15 оборудован дверной проем;  
- перегородка с дверью м/у ч.п. 15 и ч.п. 16 демонтирована;  
- в перегородке м/у ч.п. 13 и ч.п. 7 оборудован дверной проем

1.6 Этаж:

1.7 Высота:

1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество  водоснабжение  
 отопление  канализация

1.10 Дополнения:

В пом. 2-Н проходят транзитные трубы, воздушные короба, размещено оборудование для принудительной вентиляции.  
Из пом. 2-Н осуществляется доступ в пом. 1-Н, в пом. 1-Н расположены водомерный и тепловой узлы



## 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 – помещение 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 помещение свободного назначения.

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

## 2.5. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС</b>	<b>4 600 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>4 140 000</i>	<i>5 060 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	12 319,23	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>11 087</i>	<i>13 551</i>
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>	<b>5 520 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>4 968 000</i>	<i>6 072 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	14 783,07	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>13 305</i>	<i>16 261</i>

