

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
объекта нежилого фонда по адресу:  
Санкт-Петербург, г. Пушкин, Конюшенная улица, дом 37, литера А, помещение 3-Н,  
площадь 28,7 кв.м., кадастровый номер 78:42:1811101:2228, цокольный этаж**

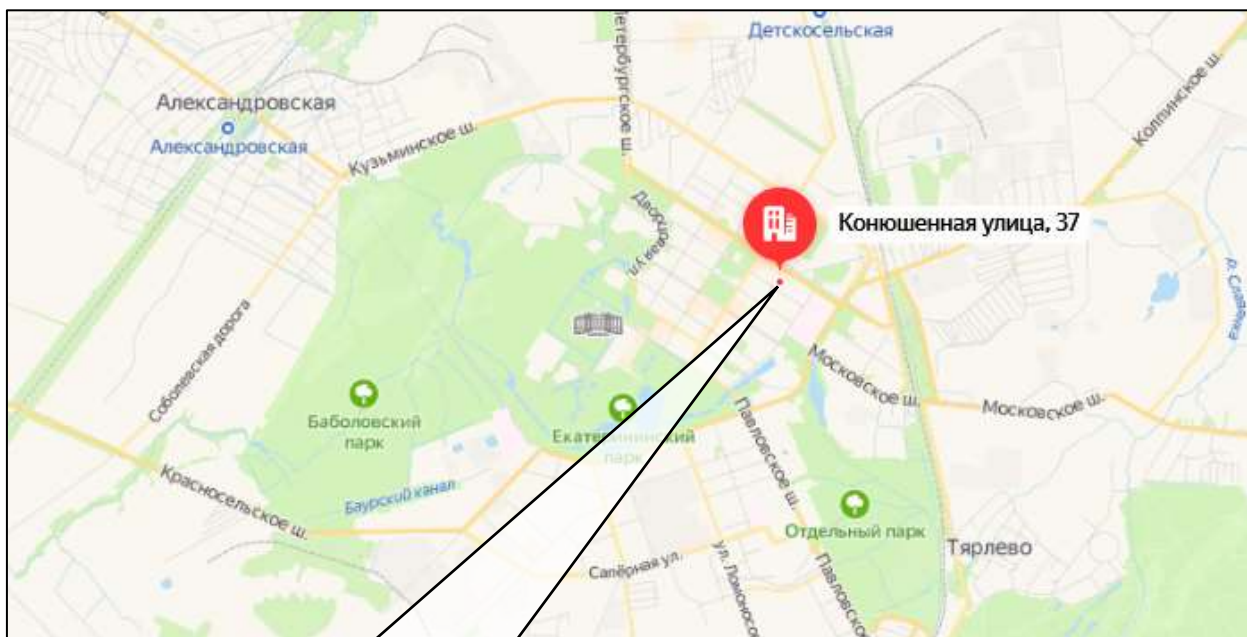
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 15.05.2023.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

- 2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



<https://yandex.ru/maps>



## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Многоквартирный дом)
Материал	Кирпич
Год постройки	1952
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	3
Наличие подвала	Цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

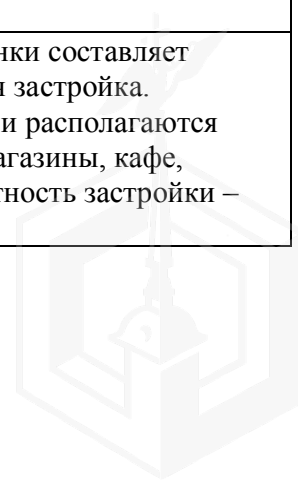
## 2.3. Описание встроенного помещения:

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:42:1811101:2228
Общая площадь, кв. м	28,7
Полезная площадь, кв. м.	28,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж, заглубление – 1,00 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: в стене м/у ч.п. 2 пом. 3-Н и ч.п. 2 пом. 4-Н пробит проход. В помещении проходят транзитные трубы.
Окна (количество, размер, направленность и др.)	3 окна – во двор – цокольного 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	1 общий вход со двора (с торца здания). Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,50 м
Инженерные коммуникации	В здании: инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В помещении: электроснабжение
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 ограниченный.

### 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 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.)	Дом, в котором находится оцениваемое помещение, расположен внутри 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"> <li>▪ с севера – Октябрьским бул.,</li> <li>▪ с юга – Магазейной ул.,</li> <li>▪ с запада – Октябрьским бул.,</li> <li>▪ с востока – Конюшенной ул.</li> </ul> Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Колпинское ш.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Московская» расположена на расстоянии ≈ 18 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Конюшенной 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:

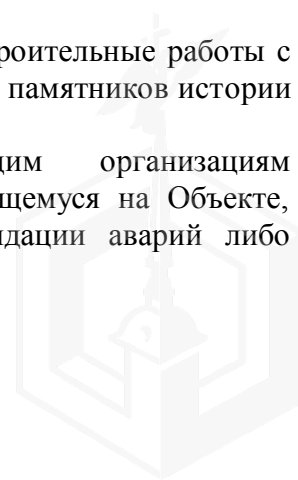
Согласно выписке из ЕГРН от 26.05.2022г. № КУВИ-001/2022-80445124, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне 2 (участок ОЗ-2(42)01).

Выявленные ограничения (обременения) права:

- 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.





### 2.3.5. 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

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



Фото 3. Доступ Объекта оценки со двора (с торца).  
Общий вход со двора



Фото 4. Доступ Объекта оценки



Фото 5. Окна Объекта оценки



Фото 6. Вход Объекта оценки



Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



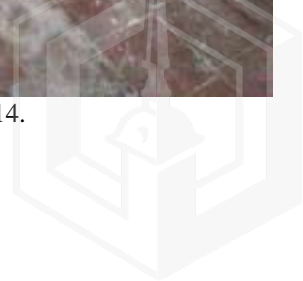
Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.





Φοτο 15.



Φοτο 16.



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 15.05.2023

Адрес объекта: г. Пушкин, Санкт-Петербург, Конюшенная улица, дом 37, литера А, помещение 3-Н.

Площадь: 28,7 кв. м.

Этаж: цокольный, заглубление -1,00 м.

Высота: 2,50 м.

Входы: 1 общий вход со двора.

Кадастровый номер: 78:42:1811101:2228.

Состояние: удовлетворительное.

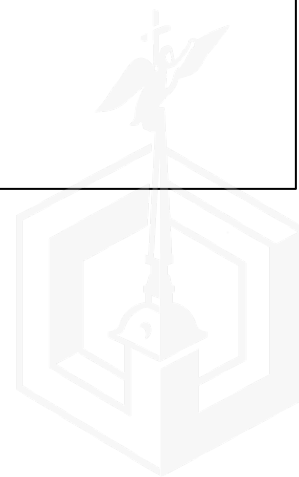
Инженерные коммуникации: в здании: центральные; в помещении: электроснабжение.

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: в стене м/у ч.п. 2 пом. 3-Н и ч.п. 2 пом. 4-Н пробит проход.

Примечание: в помещении проходят транзитные трубы.

Представитель ООО «Оценка-НБК»	
ФИО	О.В. Васильева
Контакты	8-921-786-33-88; 8-911-935-05-67 ocenka_nbk@mail.ru





## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

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 жилое и коммерческое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещению свободного назначения.

Характеристики локального местоположения, а также характеристики помещения, позволяют позиционировать объект в сегменте встроенных помещений свободного назначения, в том числе, в складском сегменте, с учетом существующих ограничений.

*Следует принять во внимание следующие ограничения (обременения):*

- 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.

## 2.6. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., с учетом НДС</b>	<b>1 200 000</b>	
Диапазон стоимости, руб.	1 080 000	1 320 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	41 812	
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., без учета НДС	1 000 000	
Диапазон стоимости, руб.	900 000	1 100 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	34 843	

