

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилых помещений,
расположенных по адресу: г. Пушкин, Жуковско-Волынская улица, дом 10а,
литера А, помещение 1-Н, 3-Н, площадь 435,9 кв.м.,
кадастровый номер 78:42:1810902:1084, цокольный этаж, 1 этаж**

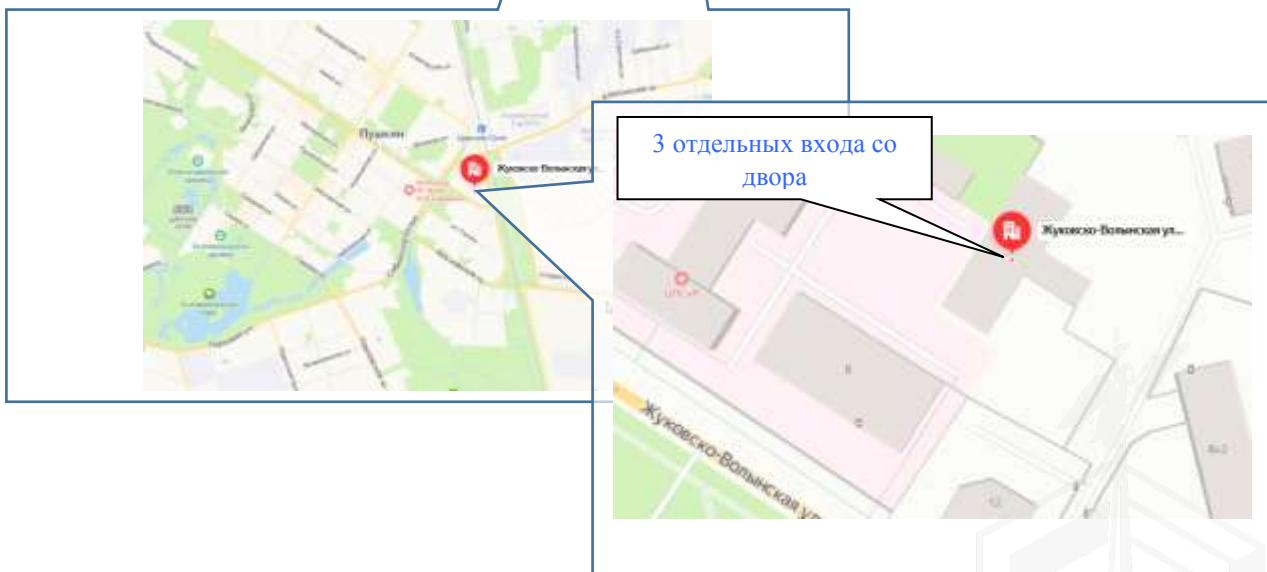
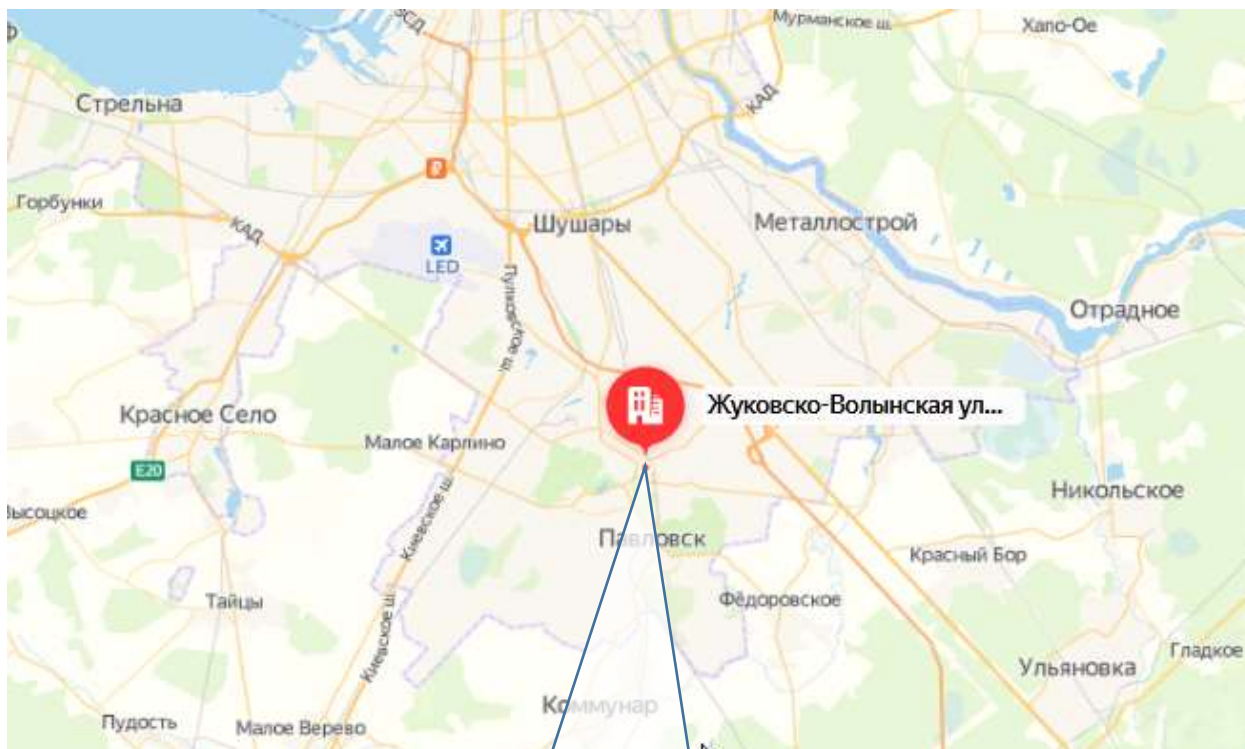
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 16.01.2023.
- 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

Тип здания	Нежилое/лечебно-санитарное. Год постройки: 1966. Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпичный
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	2
Наличие подвала	Цоколь
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	78:42:1810902:1084
Общая площадь, кв. м	435,9
Полезная площадь, кв. м.	435,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж, 1 этаж
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения неудовлетворительное. В помещении расположено общедомовое инженерное оборудование
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Во двор – по периметру; цокольного и стандартного 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 со двора. Доступ во двор не ограничен.
Высота пол - потолок (по документам)	2,80
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 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"> ▪ с севера – Новодеревенской ул., ▪ с юга – Жуковско-Волынской ул., ▪ с запада – Софийским бул., ▪ с востока – Железнодорожной ул. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». По ближайшей магистрали (Колпинское ш.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители ближайших домов. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Московская» расположена на расстоянии ≈ 17 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Жуковско-Волынской 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:

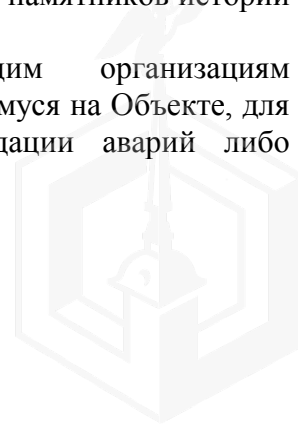
Согласно выпискам из ЕГРН от 10.08.2021, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП 11.08.2021, Объект оценки расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(42)21).

Выявленные ограничения:

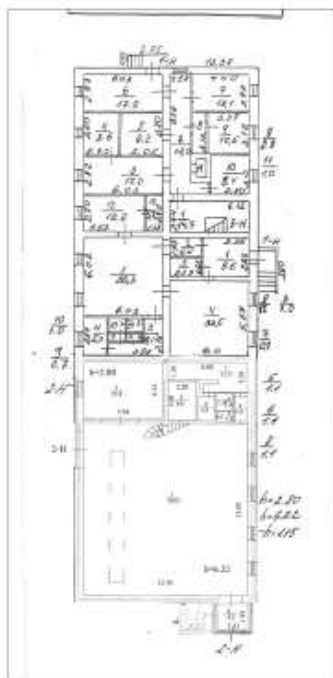
- обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры;

- 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

План цокольного этажа



План 1 этажа



2.3.5. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

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

Вид здания и доступа Объекта оценки



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



Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, со двора



Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 3. Доступ Объекта оценки



Фото 4. Окна Объекта оценки



Фото 5. Доступ Объекта оценки

Внутреннее состояние Объекта оценки (помещение 1-Н)



Фото 6.



Фото 7.





Φοτο 8.



Φοτο 9.



Φοτο 10.



Φοτο 11.



Φοτο 12.



Φοτο 13.



Φοτο 14.



Φοτο 15.





Φοτο 16.



Φοτο 17.



Φοτο 18.



Φοτο 19.



Φοτο 20.



Φοτο 21.



Φοτο 22.



Φοτο 23.

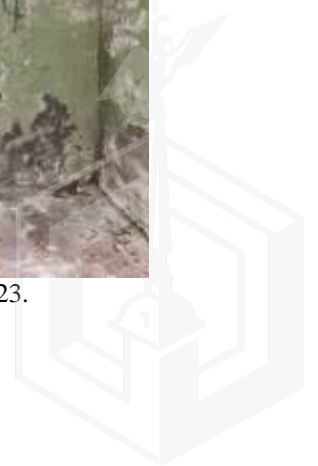




Фото 24.



Фото 25.



Фото 26.



Фото 27.



Фото 28.



Фото 29.



Фото 30.



Фото 31. Лифт

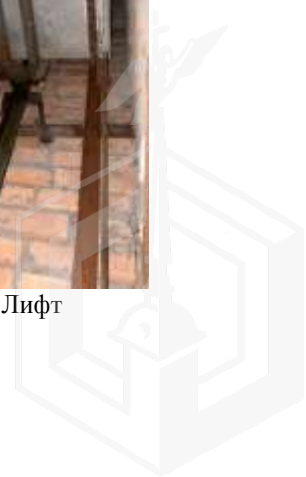




Фото 32. Лифт



Фото 33.



Фото 34.



Фото 35.



Фото 36.



Фото 37.



Фото 38.



Фото 39.

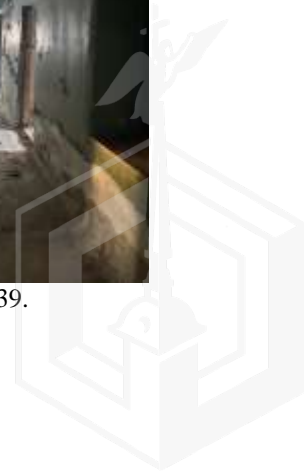




Фото 40.



Фото 41.

Внутреннее состояние Объекта оценки (помещение 3-Н)



Фото 42. Вход



Фото 43. Вход



Фото 44. Вход



Фото 45.



Фото 46.



Фото 48.



Фото 50.



Фото 52.

Фото 47.



Фото 49.



Фото 51. Лифт



Фото 53. Лифт





Φοτο 54.



Φοτο 55.



Φοτο 56.



Φοτο 57.



Φοτο 58.



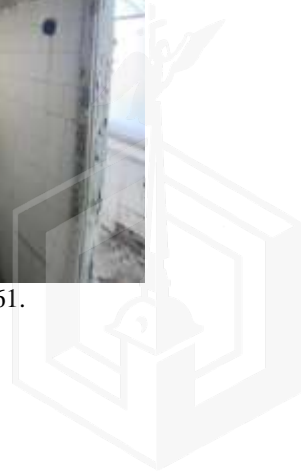
Φοτο 59.



Φοτο 60.



Φοτο 61.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 16.01.2023

Адрес объекта: г. Пушкин, Жуковско-Вольнская улица, дом 10а, литера А, помещение 1-Н, 3-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

пом. 1-Н: м/у ч.п. 12 и 13 оборудован оконный проем; м/у ч.п. 4 и 5 оборудован проем;
пом. 3-Н: в ч.п. 16 из оконного проема оборудован дверной проем на улицу, установлено санитарно-техническое оборудование; в ч.п. 14 возведена перегородка с проемами, частично заложены оконный проем; м/у ч.п. 28 и 27 оборудован проем, установлено санитарно-техническое оборудование; в ч.п. 27 установлено санитарно-техническое оборудование; м/у ч.п. 27 и 26 оборудован проем; м/у ч.п. 20 и 21 отсутствует дверной проем; м/у ч.п. 22 и 21 оборудован дверной проем; в ч.п. 22 оборудован оконный проем; м/у ч.п. 21 и 19 оборудован дверной проем.

1.6 Этаж:

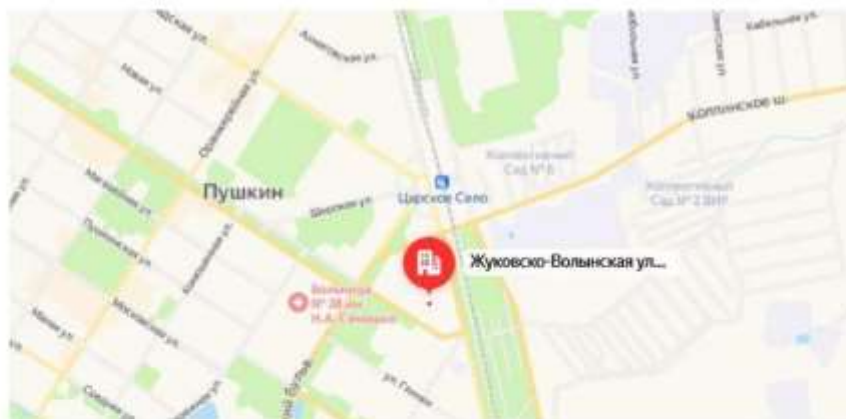
1.7 Высота:

1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество водоснабжение
 отопление канализация

1.10 Дополнения:



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 – 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.

Следует принять во внимание выявленные ограничения:

- 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.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве помещения свободного назначения, с учетом существующих ограничений.

2.5. Результаты проведения оценки¹

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС, в том числе:	7 100 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>6 390 000</i>	<i>7 810 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	16 288	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:	8 520 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>7 668 000</i>	<i>9 372 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	19 546	

¹ На момент подготовки настоящего Отчета Россия и мировое сообщество переживают беспрецедентный кризис, связанный с проведением специальной военной операции на Украине. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что очевидно негативное воздействие на микро- и макроэкономику, а также на различные рынки, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует риск того, что кризис увеличит вероятность глобальной рецессии.

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 21.09.2022 № 647 «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации», в России объявлена частичная мобилизация. Настоящая оценка проводится в период частичной неопределенности.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки при сохранении экономической ситуации, сложившейся на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого Объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на наиболее вероятную величину рыночной стоимости, находятся вне рамок данной оценки.