

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Госпитальная ул., дом 28,  
литера А, помещение 2-Н, площадь 162,3 кв.м., кадастровый номер  
78:42:1811201:1193, цокольный этаж**

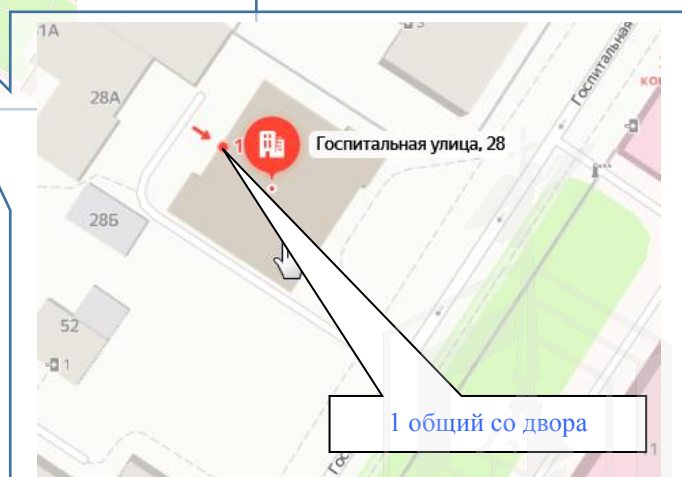
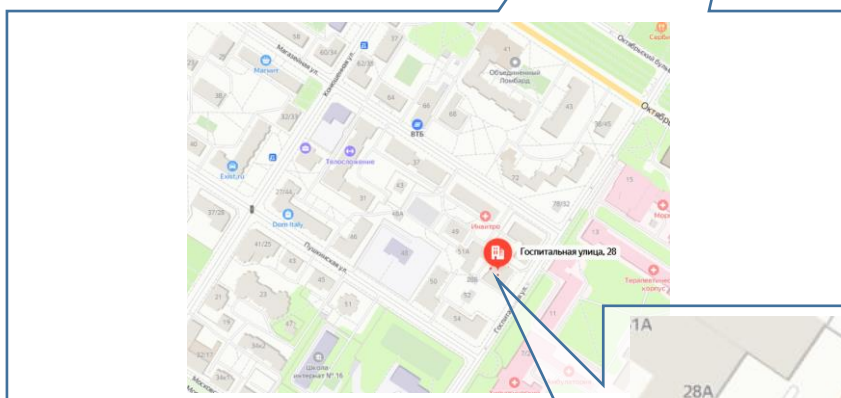
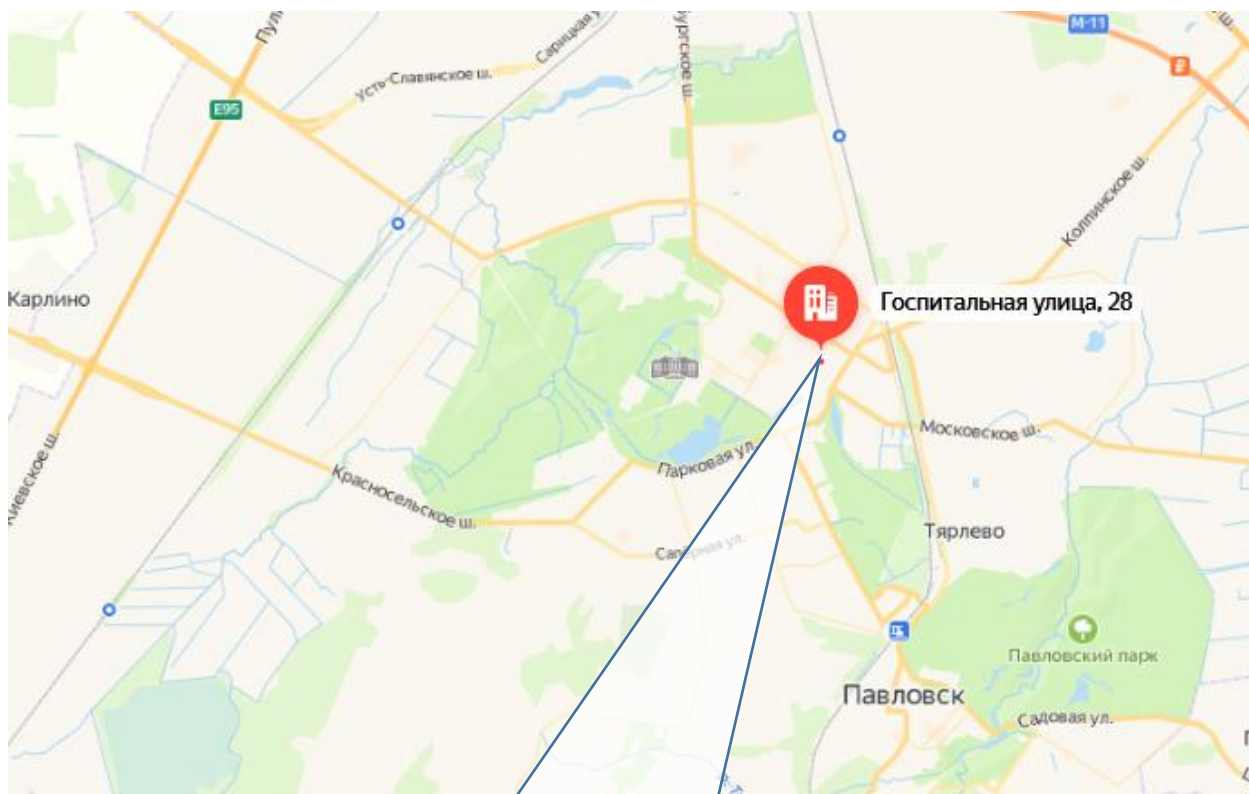
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 15.12.2023.
- 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  | Многоквартирный жилой дом.<br>Год постройки: 1917 (историческое здание).<br>Год последнего капитального ремонта: н/д |
| Материал  | Кирпичный  |
| Состояние по осмотру                                      | Удовлетворительное   |
| Этажность   | 4  |
| 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                       | 78:42:1811201:1193   |
| Общая площадь, кв. м                            | 162,3  |
| Полезная площадь, кв. м.                        | 162,3  |
| Занимаемый объектом этаж или этажи              | Цокольный, заглубление -0,95 м   |
| Состояние (по осмотру)                          | Состояние помещения неудовлетворительное.<br>В ч.п. 11, 13 демонтировано сантехническое оборудование, в ч.п. 2, 4, 5 оконные проемы зашиты; в стене м/у ч.п. 6 и 9 оборудован дверной проем, м/у ч.п. 6 и 7 оборудован дверной проем, м/у ч.п. 7 и 10 оборудован дверной проем; в ч.п. 7 и 8 оконные проемы зашиты |
| Окна (количество, размер, направленность и др.) | Во двор и на улицу – 10 окон; цокольного типа (частично зашиты)  |
| Вход  | 1 общий вход со двора.<br>Доступ во двор не ограничен.   |
| Высота пол - потолок (по документам)            | 2,30   |
| 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, в непосредственной близости от Александровского парка и Александровского дворца. 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) | <p>Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Пушкинском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – Магазиной ул.,</li> <li>▪ с юга – Пушкинской ул.,</li> <li>▪ с запада – Конюшенной ул.,</li> <li>▪ с востока – Госпитальной ул.</li> </ul> <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». По ближайшей магистрали (Петербургское ш.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители ближайших домов. Вход в оцениваемое помещение осуществляется через общий вход с улицы. 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 ≈ 17 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Госпитальной ул.</p> |
| 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:

Объект оценки не относится к числу выявленных объектов культурного наследия.

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).

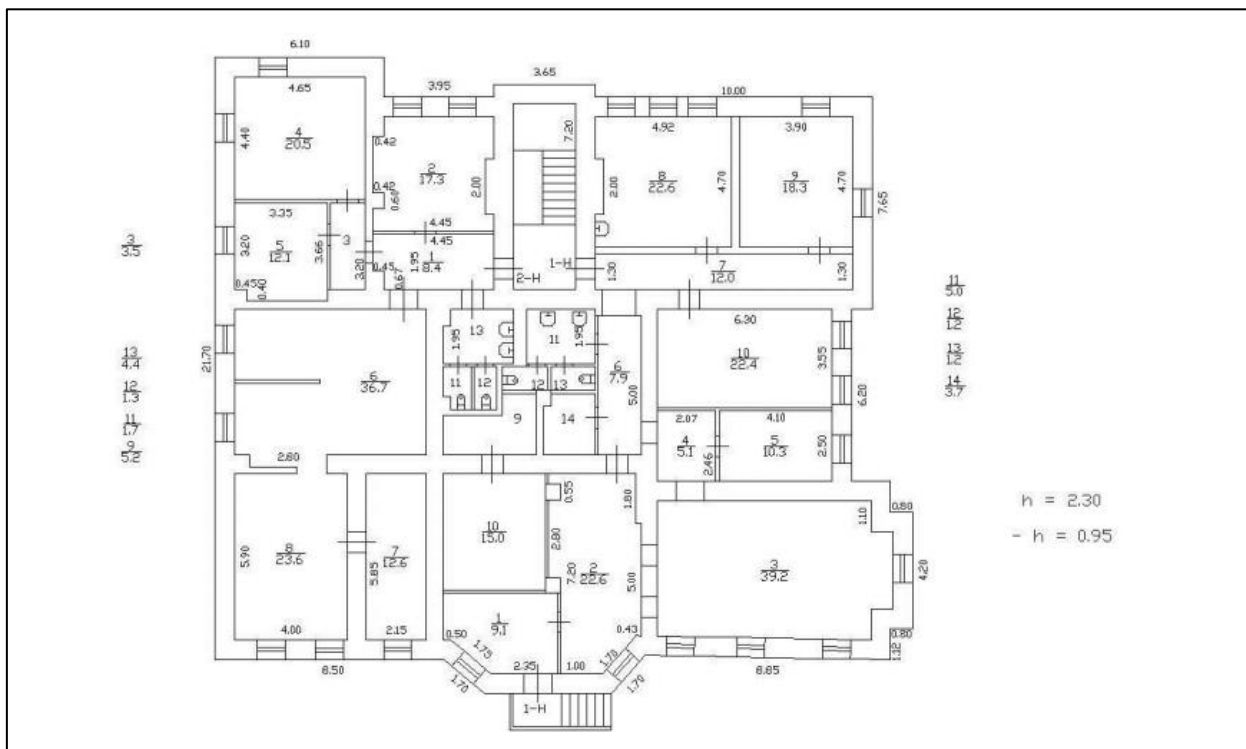
Обременения (ограничения) объекта:

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



2. Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объектах, 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



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. Ближайшее окружение



Фото 6. Ближайшее окружение





## Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 7. Общий вход со двора

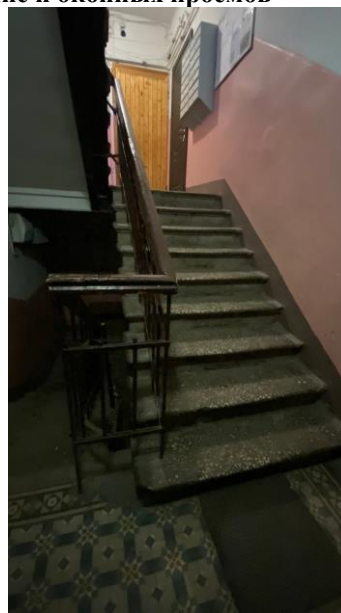


Фото 8. Доступ



Фото 9. Доступ



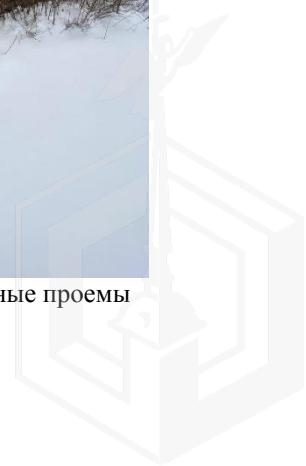
Фото 10. Доступ



Фото 11. Оконные проемы



Фото 12. Оконные проемы



Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 13. Вход в помещение



Фото 14.



Фото 15.



Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.







Фото 19.



Фото 20.



Фото 21.



Фото 22.



Фото 23.



Фото 24.







Φοτο 25.



Φοτο 26.



Φοτο 27.



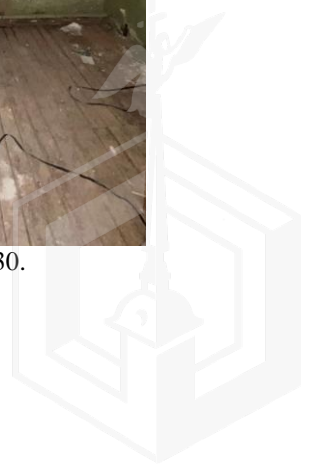
Φοτο 28.



Φοτο 29.



Φοτο 30.





Φοτο 31.



Φοτο 32.



Φοτο 33.



Φοτο 34.



Φοτο 35.



Φοτο 36.



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 15.12.2023

Адрес объекта: г. Пушкин, Госпитальная ул., дом 28, 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. 11, 13 демонтировано сантехническое оборудование, в ч.п. 2, 4, 5 оконные проемы зашиты; в стене м/у ч.п. 6 и 9 оборудован дверной проем, м/у ч.п. 6 и 7 оборудован дверной проем, м/у ч.п. 7 и 10 оборудован дверной проем; в ч.п. 7 и 8 оконные проемы зашиты

1.6 Этаж:

1.7 Высота:

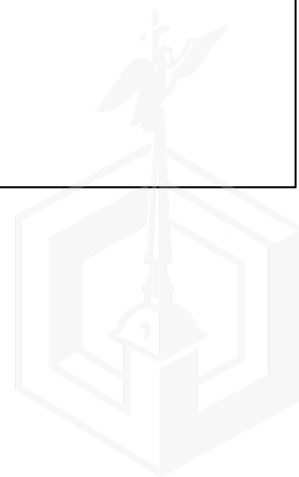
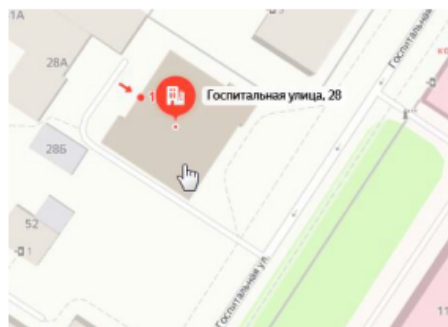
1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество  водоснабжение

отопление  канализация

1.10 Дополнения:



## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

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 цоколе, 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 оконных проемов, 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:

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

2. Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объектах, 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 оценки<sup>1</sup>

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| <b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС, в том числе:</b> | <b>3 400 000</b> |                  |
| <i>Диапазон стоимости, руб.</i>   | <i>3 060 000</i> | <i>3 740 000</i> |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)  | 20 949           |                  |
| <b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:</b>  | <b>4 080 000</b> |                  |
| <i>Диапазон стоимости, руб.</i>   | <i>3 672 000</i> | <i>4 488 000</i> |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)   | 25 139           |                  |

<sup>1</sup> 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.

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.