

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилых помещений,
расположенных по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Пушкинская улица,
дом 1/17, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 33 кв.м., кадастровый номер
78:42:1811610:19, цокольный этаж**

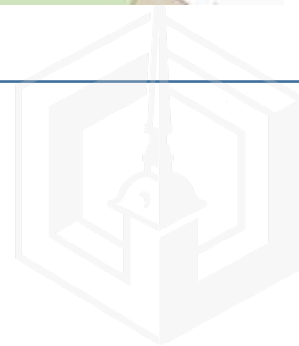
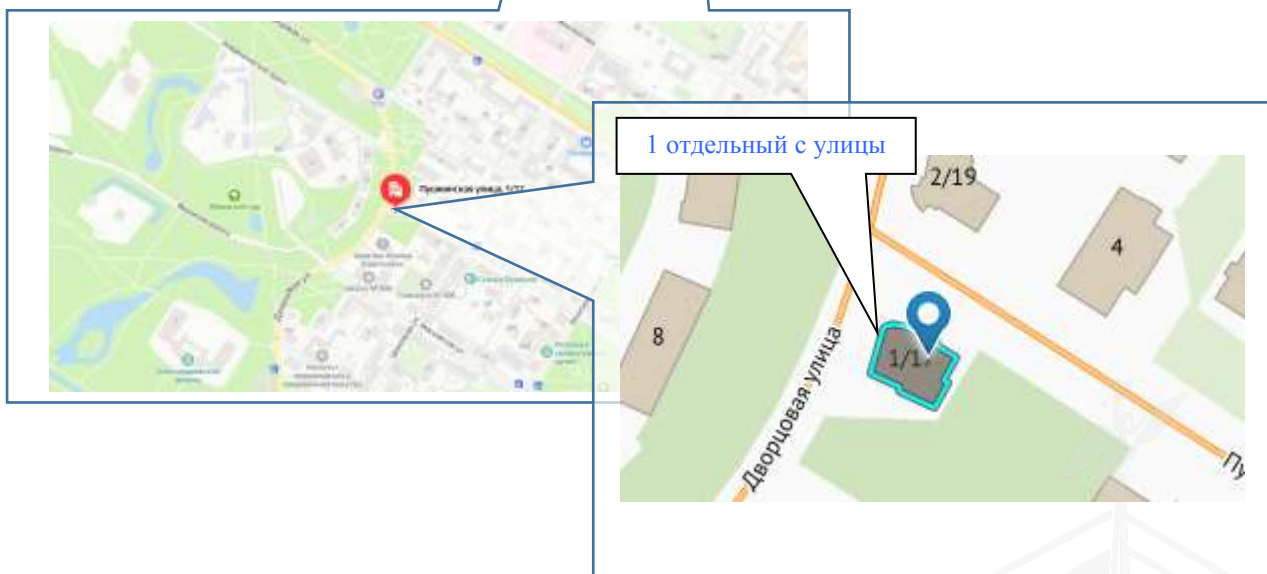
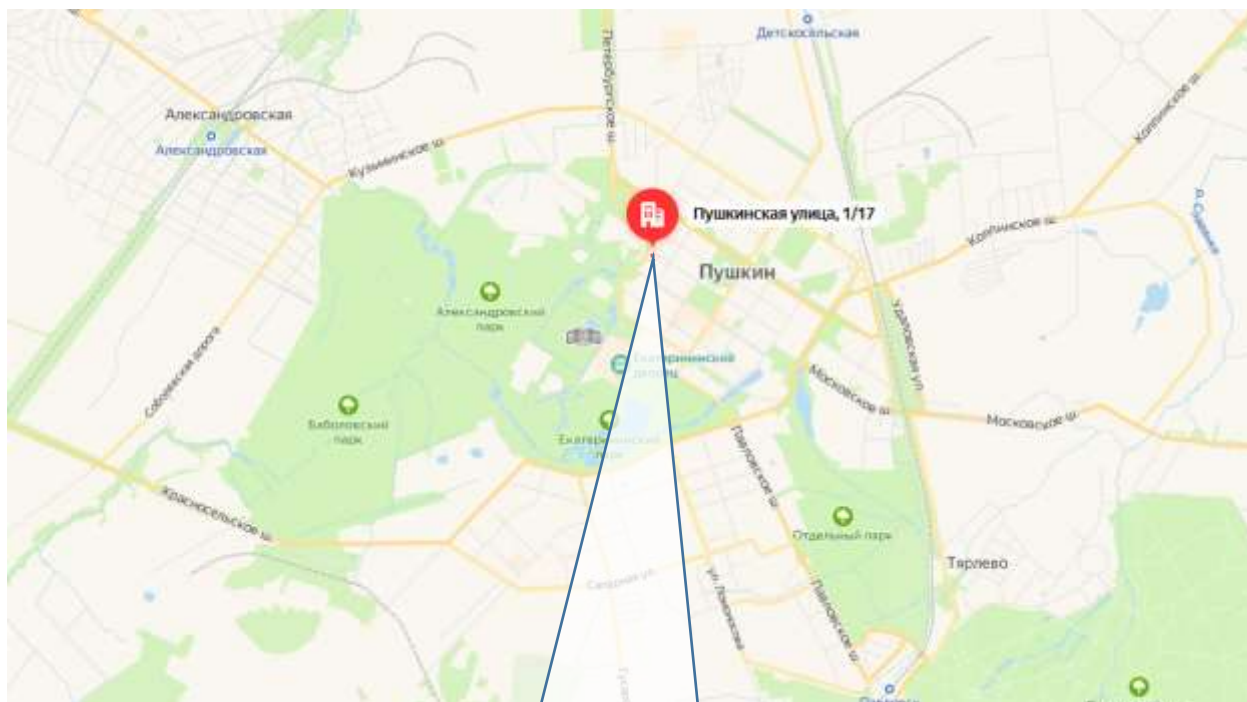
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 13.10.2023.
- 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	Многokвартирный жилой дом, общая площадь 852,3 кв. м. Год постройки: 1910 (историческое здание). Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпичный
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	2
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	78:42:1811610:19
Общая площадь, кв. м	33
Полезная площадь, кв. м.	33
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный, заглубление -0,70 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения неудовлетворительное. Выявленные перепланировки: перегородки м/у ч.п.1 и 2; м/у ч.п.3 и 4 частично разрушены; в стене м/у ч.п.6 пом. 3-Н и ч.п.2 пом. 1-Н пробит проход
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Во двор и на улицу – 5 окон; цокольного типа (защиты)
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
Высота пол - потолок (по документам)	2,70
Инженерные коммуникации	В здании: 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 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 Пушкинской и Дворцовой ул., 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)	Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Пушкинском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – Дворцовой ул., ▪ с юга – Церковной ул., ▪ с запада – Московской ул., ▪ с востока – Пушкинской ул. 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 Пушкинской ул.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузочно-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 08.12.2020, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП 12.01.2021, объект по адресу: 196600, Санкт-Петербург, город Пушкин, Пушкинская улица, дом 1/17, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия

"Дом" в составе ансамбля "Дом Олениных (Санаторий Свято-Троицкой общины сестер милосердия) (с садом), где в 1921 году жила А.А. Ахматова".

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.

Согласно распоряжению КИО, обременения (ограничения) объекта:

1. Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом» в составе ансамбля «Дом Олениных (Санаторий Свято-Троицкой общины сестер милосердия) (с садом), где в 1921 году жила А.А. Ахматова», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

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



*Выявленные перегородки: перегородки м/у ч.п.1 и 2; м/у ч.п.3 и 4 частично разрушены; в стене м/у ч.п.6 пом. 3-Н и ч.п.2 пом. 1-Н пробит проход



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, с улицы



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



Фото 3. Ближайшее окружение



Фото 4. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, со двора



Фото 5. Ближайшее окружение



Фото 6. Табличка с номером дома



Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 7. Отдельный вход с улицы



Фото 8. Отдельный вход с улицы



Фото 9. Оконные проемы



Фото 10. Оконные проемы

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 11. Вход в помещение



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 13.10.2023

Адрес объекта: г. Пушкин, Пушкинская ул., дом 1/17, 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

перегородки м/у ч.п.1 и 2; м/у ч.п.3 и 4 частично разрушены; в стене м/у ч.п.6 пом. 3-Н и ч.п.2 пом. 1-Н пробит проход

1.6 Этаж:

1.7 Высота:

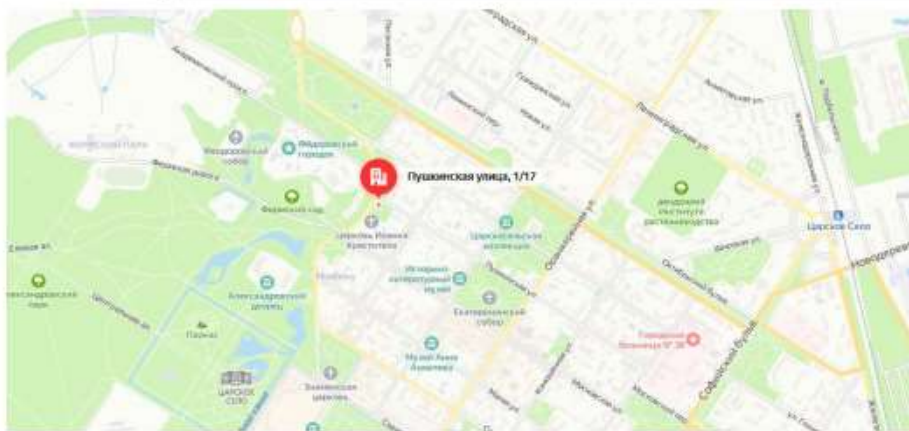
1.8 Заглубление:

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 цоколе, 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 входа с улицы, 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	800 000	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб./кв.м, без учета НДС	24 242	
Диапазон стоимости, руб.	720 000	880 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	960 000	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб./кв.м, без учета НДС	29 091	
Диапазон стоимости, руб.	864 000	1 056 000

