

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Пушкин, Пушкинская ул., дом 1/17, литера А, помещение 2-Н, площадь 130 кв.м., кадастровый номер 78:42:1811610:21, цокольный этаж; г. Пушкин, Пушкинская ул., дом 1/17, литера А, помещение 3-Н, площадь 69,8 кв.м., кадастровый номер 78:42:1811610:23, цокольный этаж

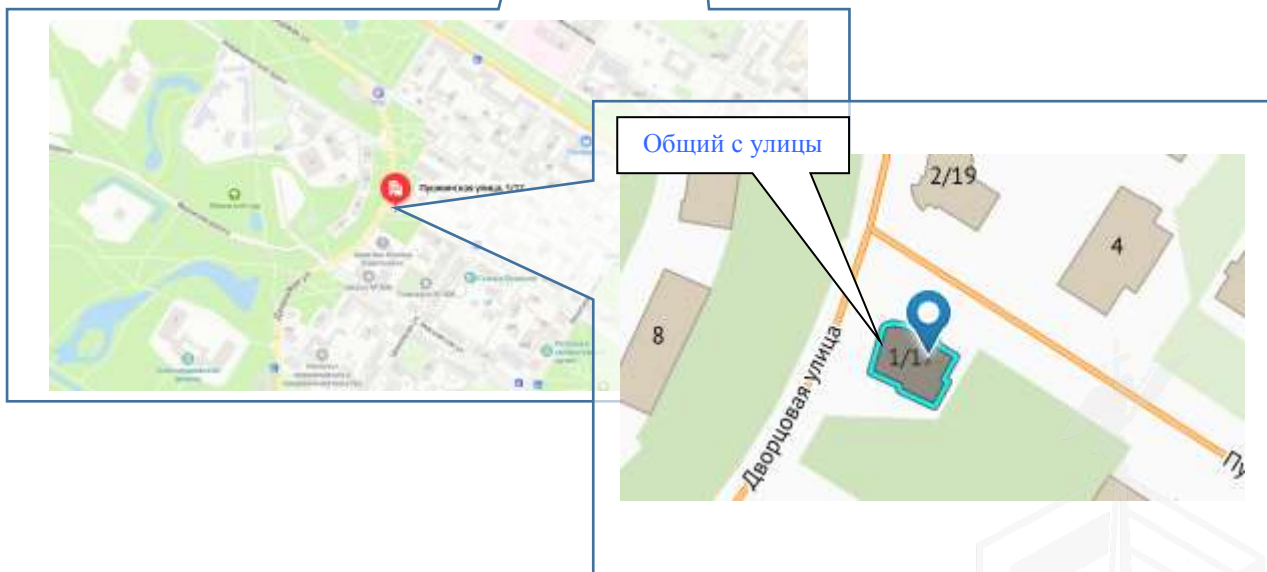
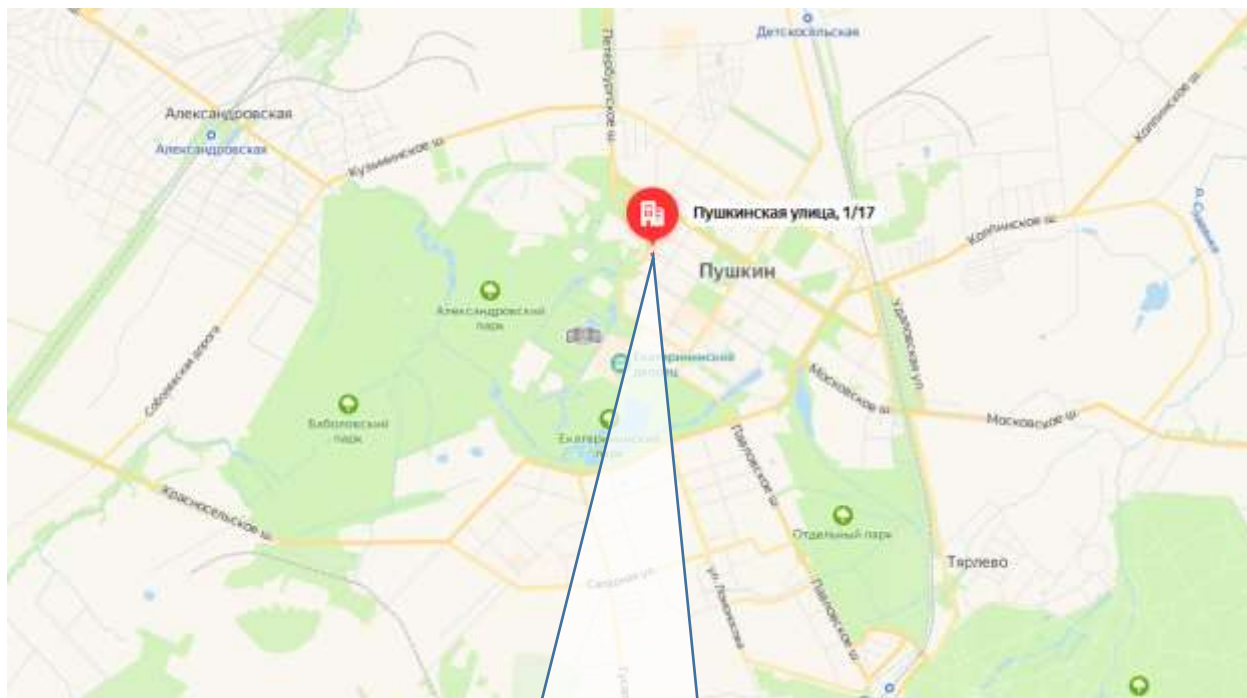
1. Данные об отчете.

- 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 2-Н

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:42:1811610:21
Общая площадь, кв. м	130
Полезная площадь, кв. м.	130
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный, заглубление -0,92 / 1,15 / 1,17 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения неудовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Во двор и на улицу – 10 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 общий вход с улицы. Доступ во двор не ограничен.
Высота пол - потолок (по документам)	2,70
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. Общие характеристики помещения 3-Н

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:42:1811610:23
Общая площадь, кв. м	69,8
Полезная площадь, кв. м.	69,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный, заглубление -0,70 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения неудовлетворительное. Из пом. 3-Н пробит вход в пом. 1-Н
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Во двор и на улицу – 6 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 общий вход с улицы. Доступ во двор не ограничен.
Высота пол - потолок (по документам)	2,70
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.

2.3.3. 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.

	<p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный.</p> <p>Ближайшая станция метро «Московская» расположена на расстоянии \approx 17 км.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Пушкинской ул.</p>
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	<p>Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки</p>

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 от 22.03.2021 №620-РЗ, обременения (ограничения) объекта:

1. Объекты расположены 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



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

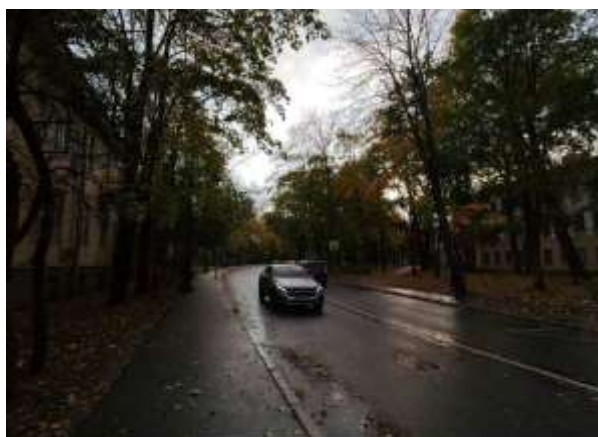


Фото 5. Ближайшее окружение



Фото 6. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 7. Доступ



Фото 8. Доступ



Фото 9. Общий вход с улицы и оконные проемы
пом. 3-Н



Фото 10. Оконные проемы пом. 2-Н

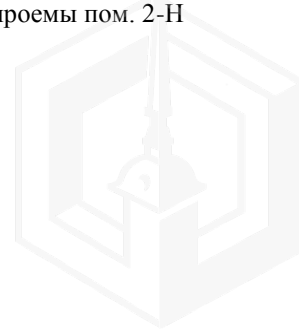




Фото 11. Оконные проемы пом. 3-Н



Фото 12. Оконные проемы пом. 2-Н



Фото 13. Вид входов в пом. 2-Н и 3-Н



Фото 14. Общий вход с улицы

Внутреннее состояние Объекта оценки (помещение 2-Н)



Фото 15. Вход в помещение



Фото 16.





Фото 17.



Фото 18.



Фото 19.



Фото 20.



Фото 21.



Фото 22.

Внутреннее состояние Объекта оценки (помещение 3-Н)



Фото 23.



Фото 24.



Фото 25.



Фото 26.

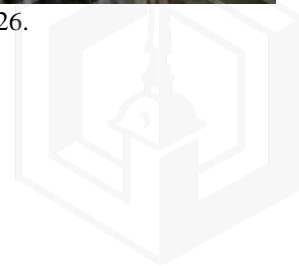




Фото 27.



Фото 28.



Фото 29.



Фото 30.



Фото 31.



Фото 32.



Фото 33.



Фото 34.



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 2-Н

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта:

1.2 Текущее использование:

1.3 Входы: с улицы отдельных общих 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

1.6 Этаж:

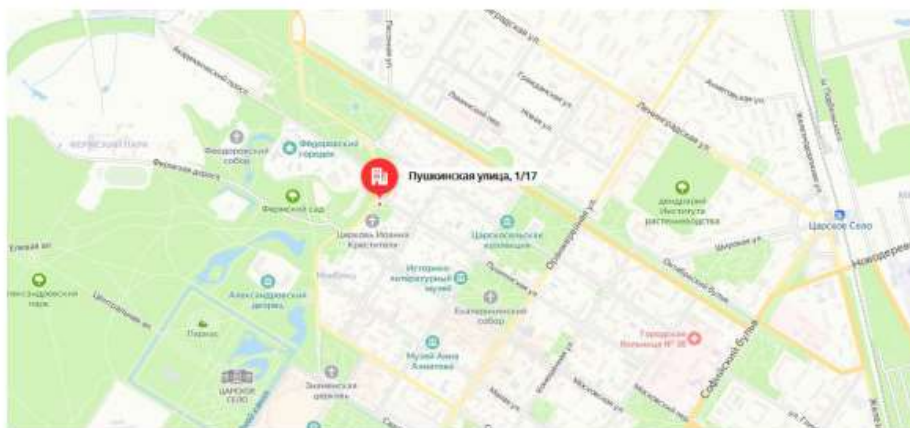
1.7 Высота:

1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество водоснабжение
 отопление канализация

1.10 Дополнения:



Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 13.10.2023

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

1.6 Этаж:

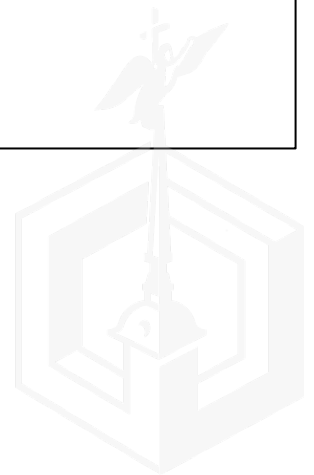
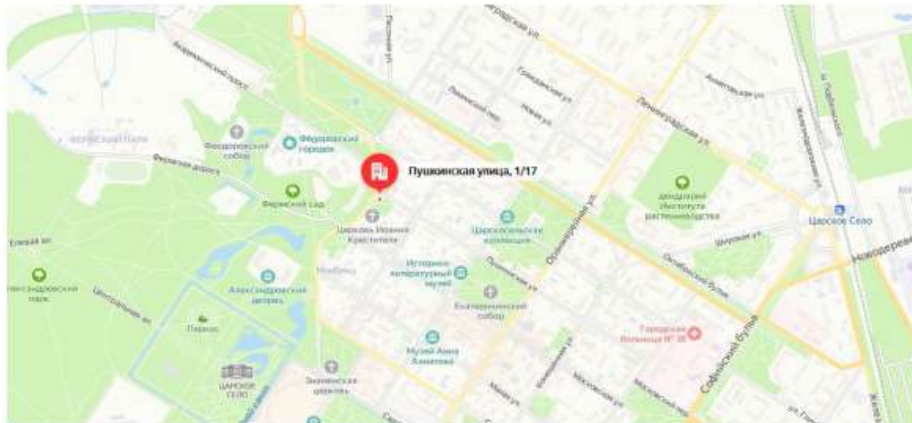
1.7 Высота:

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 – помещение 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 помещение 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, в том числе:	3 300 000	
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Пушкин, Пушкинская ул., дом 1/17, литера А, помещение 2-Н, площадь 130 кв.м., кадастровый номер 78:42:1811610:21, цокольный этаж	2 147 147	
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Пушкин, Пушкинская ул., дом 1/17, литера А, помещение 3-Н, площадь 69,8 кв.м., кадастровый номер 78:42:1811610:23, цокольный этаж	1 152 853	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>2 970 000</i>	<i>3 630 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	16 516,52	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>14 865</i>	<i>18 168</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:	3 960 000	
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Пушкин, Пушкинская ул., дом 1/17, литера А, помещение 2-Н, площадь 130 кв.м., кадастровый номер 78:42:1811610:21, цокольный этаж	2 576 577	
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Пушкин, Пушкинская ул., дом 1/17, литера А, помещение 3-Н, площадь 69,8 кв.м., кадастровый номер 78:42:1811610:23, цокольный этаж	1 383 423	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>3 564 000</i>	<i>4 356 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	19 819,82	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>17 838</i>	<i>21 802</i>

