

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
нежилого помещения, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Александровская улица, дом 24а, литера А,  
помещение 1-Н, общая площадь 558,7 кв.м., кадастровый номер 78:40:2052601:1484,  
1,2 этаж**

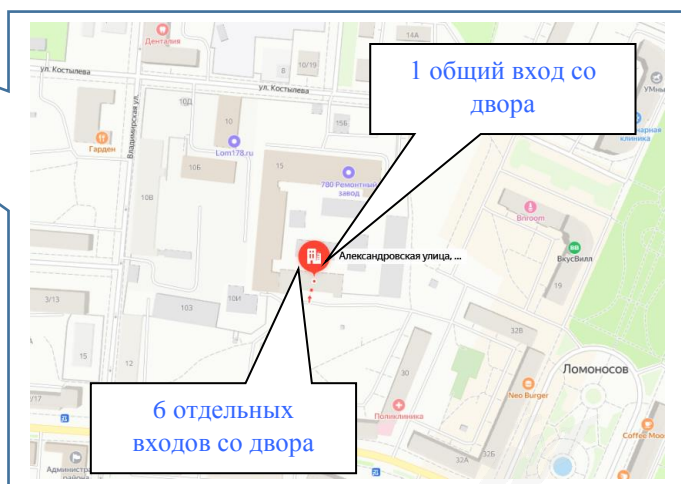
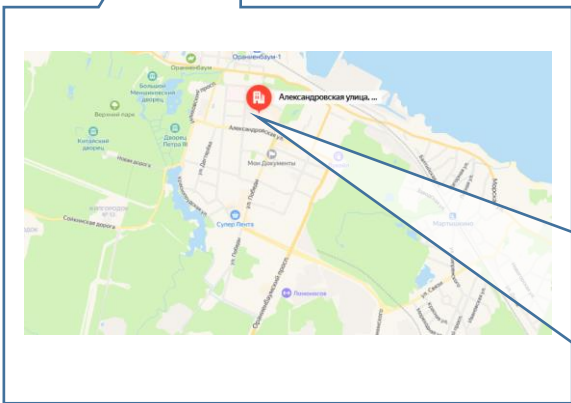
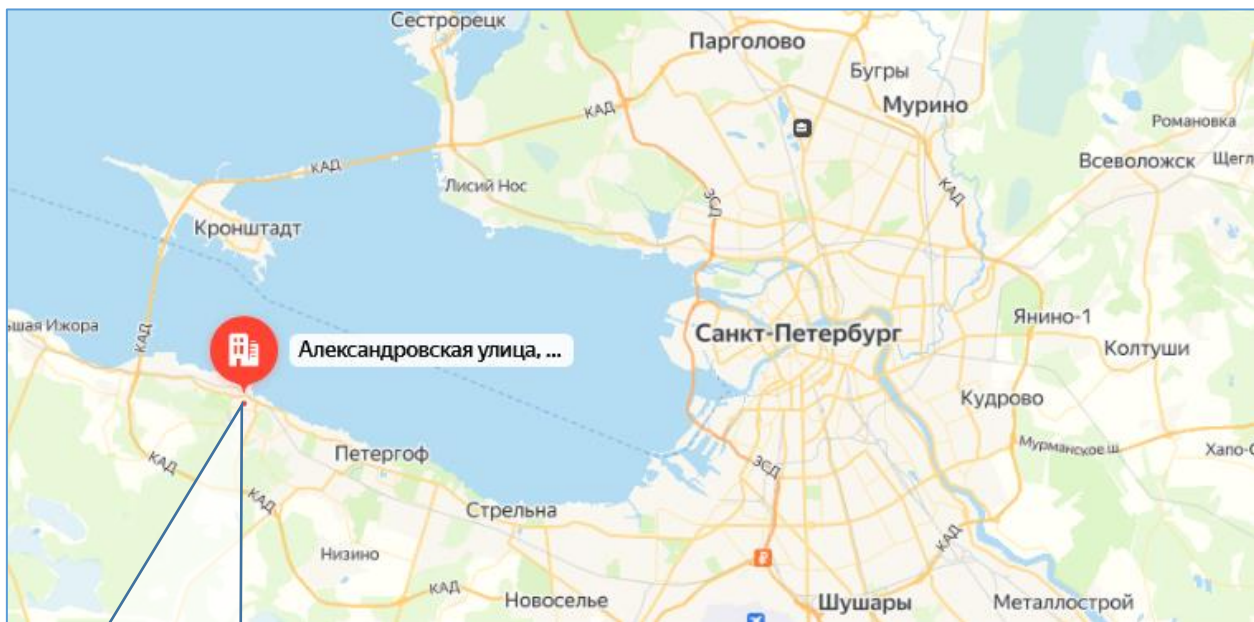
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 08.08.2024.
- 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	Здание (Жилое). Год постройки: 1841. Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал стен	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	2
Наличие подвала	н/д
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
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	78:40:2052601:1484
Общая площадь, кв. м	558,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	1-2
Состояние (по осмотру)	Неудовлетворительное. Выявленные перепланировки: Дверной проем м/у ч.п. 8 и 9; в ч.п. 12 оконные проемы защиты, 1 из оконных проемов переоборудован в дверной, установлена дверь; в ч.п. 13 установлена перегородка; в стене м/у ч.п. 13 и ч.п. 1 ЛК оборудован дверной проем; в ч.п. 18 1 из оконных проемов заложен; ниши в ч.п. 18 переоборудованы в дверные проемы; в ч.п. 19 установлена перегородка
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Несколько – по периметру здания
Вход	6 отдельных входов со двора, 1 общий вход со двора. Доступ в помещение через ч.п. 6, 8, 11, 18, 20 пом. 1-Н осуществляются через проходную смежного здания завода АО «780 РЗ ТСК»; вход в помещение через ч.п. 1 пом. 1-Н зашит
Высота пол - потолок (по документам)	3,40
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена

### 2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	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 Петродворцовом административном районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – ул. Костылева,</li> <li>▪ с юга – Александровской ул.,</li> <li>▪ с востока – Сафронова ул.,</li> <li>▪ с запада – Владимирской ул.</li> </ul> Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «низкая». По ближайшей магистрали (Дворцовый пр.) – 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 «Автово» расположена на расстоянии ≈ 42 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Александровской 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):

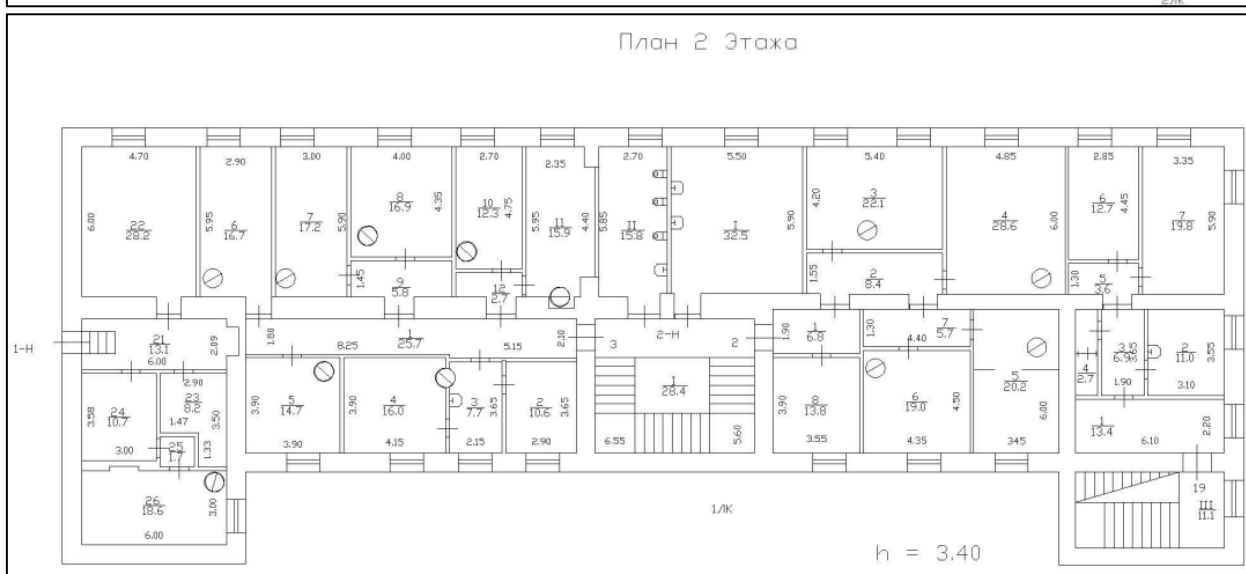
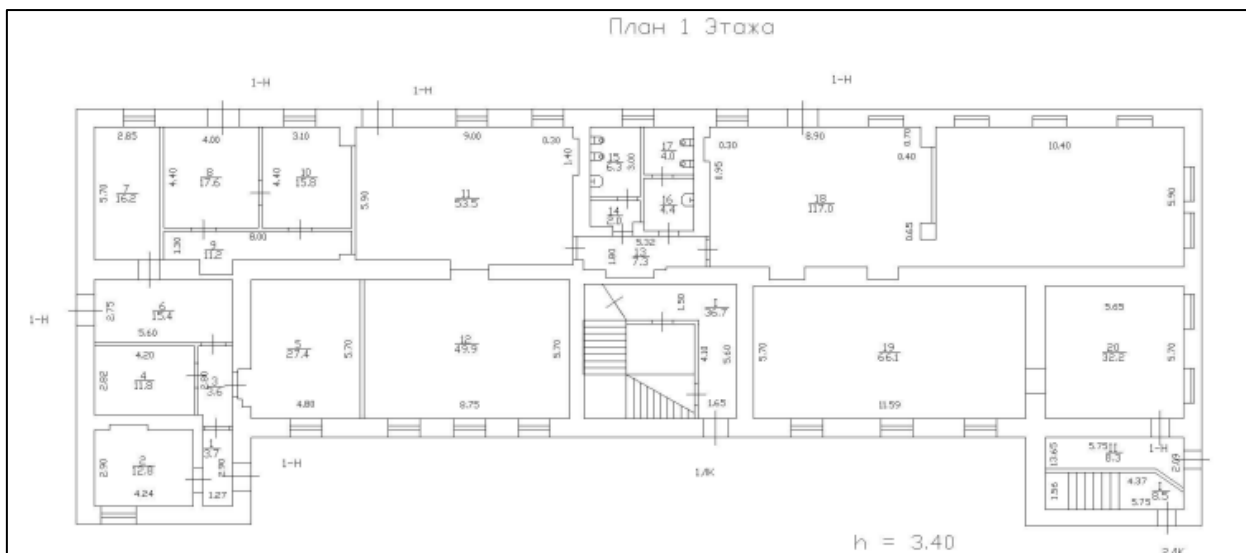
А) Обременение договором аренды – отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия регионального значения «Южный флигель», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 18.06.2020 № 07-19-239/20 (далее – охранный обязательство), покупатель обязан выполнять требования, установленные охранным обязательством.



### 2.3.4. План объекта



Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
1	1-Н	1	коридор	3.7		3.40	
		2	техническое помещение	12.8		3.40	
		3	коридор	3.6		3.40	
		4	техническое помещение	11.8		3.40	
		5	техническое помещение	27.4		3.40	
		6	коридор	15.4		3.40	
		7	техническое помещение	16.2		3.40	
		8	техническое помещение	17.6		3.40	
		9	коридор	11.2		3.40	
		10	техническое помещение	15.8		3.40	
		11	техническое помещение	53.5		3.40	
		12	техническое помещение	49.9		3.40	
		13	коридор	7.3		3.40	
		14	коридор	2.0		3.40	
		15	туалет	6.3		3.40	
		16	умывальная	4.4		3.40	
		17	туалет	4.0		3.40	
		18	техническое помещение	117.0		3.40	
		19	техническое помещение	66.1		3.40	
		2	1-Н	20	техническое помещение	32.2	
21	коридор			13.1		3.40	
22	техническое помещение			28.2		3.40	
23	техническое помещение			8.2		3.40	
24	техническое помещение			10.7		3.40	
25	коридор			1.7		3.40	
26	техническое помещение			18.6		3.40	
Итого по помещению 1-Н:				558.7			



### 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. Табличка с номером дома



Фото 3. Вид здания, в котором расположен  
Объект оценки и ближайшее окружение



Фото 4. Вид здания, в котором расположен  
Объект оценки и ближайшее окружение

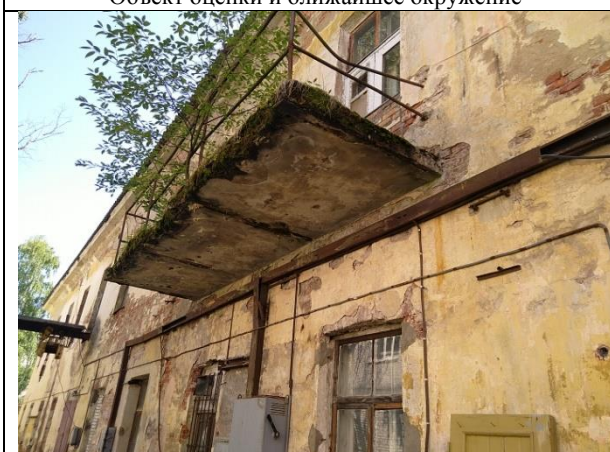


Фото 5. Вид здания, в котором расположен  
Объект оценки



Фото 6. Вид здания, в котором расположен  
Объект оценки





Фото 7. Вид здания, в котором расположен  
Объект оценки



Фото 8. Вид здания, в котором расположен  
Объект оценки

**Характеристика входной группы в помещение**

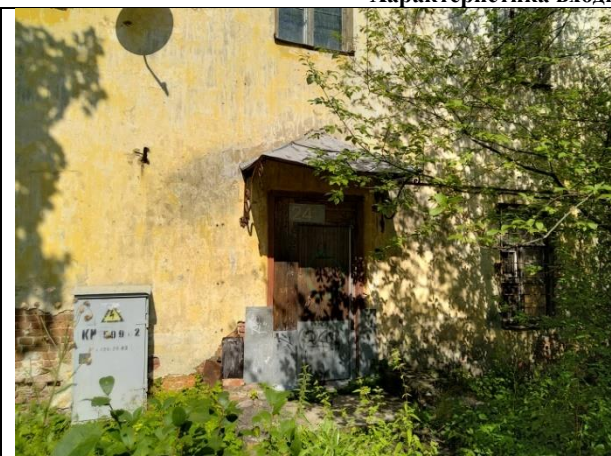


Фото 9. Входная группа со двора



Фото 10. Входная группа со двора и окна



Фото 11. Входная группа со двора и окна



Фото 12. Входная группа со двора и окна





Фото 13. Входная группа со двора и окна



Фото 14. Входная группа со двора

**Внутреннее состояние Объекта оценки**



Фото 15. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 16. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 17. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 18. Внутреннее состояние Объекта оценки





Фото 19. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 20. Внутреннее состояние Объекта оценки

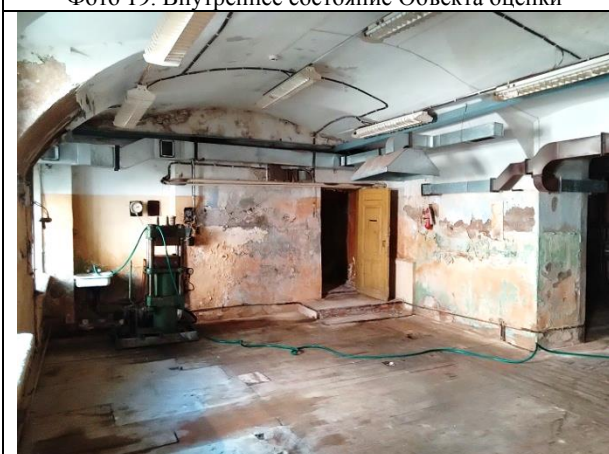


Фото 21. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 22. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 23. Внутреннее состояние Объекта оценки

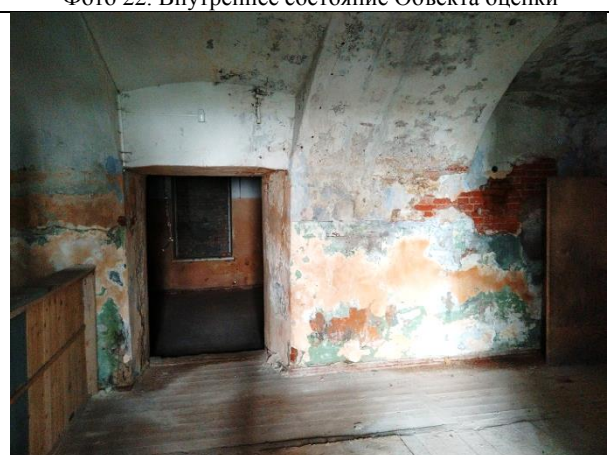


Фото 24. Внутреннее состояние Объекта оценки





## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 08.08.2024

Адрес объекта: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Александровская улица, дом 24а, литера А, помещение

#### 1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта:

1.2 Текущее использование:

1.3 Входы: с улицы  отдельных  общих  через проходную  
со двора  5 отдельных  1 общих

1.4 Соответствие текущей планировки предоставленным документам:

Соответствует / Частично соответствует / Не соответствует

1.5 Описание различий текущей планировки и планировки согласно предоставленным документам

Дверной проем м/у ч.п. 8 и 9; в ч.п. 12 оконные проемы зашиты, 1 из оконных проемов переоборудован в дверной, установлена дверь; в ч.п. 13 установлена перегородка; в стене м/у ч.п. 13 и ч.п. 1 ЛК оборудован дверной проем; в ч.п. 18 1 из оконных проемов заложен; ниши в ч.п. 18 переоборудованы в дверные проемы; в ч.п. 19 установлена перегородка

1.6 Этаж:

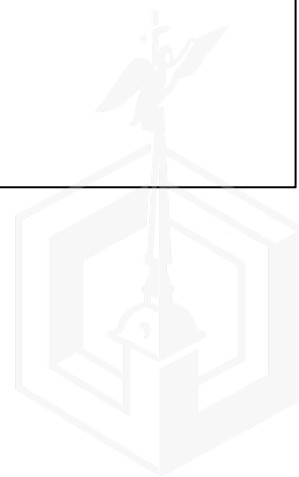
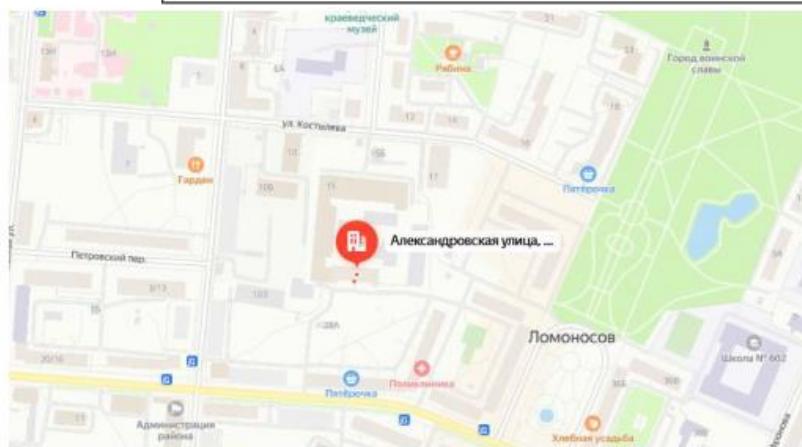
1.7 Высота:

1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество  водоснабжение  
 отопление  канализация

1.10 Дополнения: Доступ в помещение через ч.п. 6, 8, 11, 18, 20 пом. 1-Н осуществляются через проходную смежного здания завода АО "780 РЗ ТСК"; вход в помещение через ч.п. 1 пом. 1-Н зашит; в помещении: электроснабжение, водоснабжение, канализация



## 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 на 1 этаже, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещение свободного назначения.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, отличную транспортную доступность, хорошую доступность общественным транспортом и технические характеристики Объекта (расположение на 1-2 этажах, достаточная высота потолков, удобная планировка, достаточные условия для парковки), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под помещение свободного назначения.

*Обременение (ограничение)*, подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия регионального значения «Южный флигель», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 18.06.2020 № 07-19-239/20 (далее – охранный обязательство), покупатель обязан выполнять требования, установленные охранным обязательством.

**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</b>	<b>10 890 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>9 801 000</i>	<i>11 979 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	19 492	
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>	<b>13 068 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>11 761 200</i>	<i>14 374 800</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	23 390	

<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.