

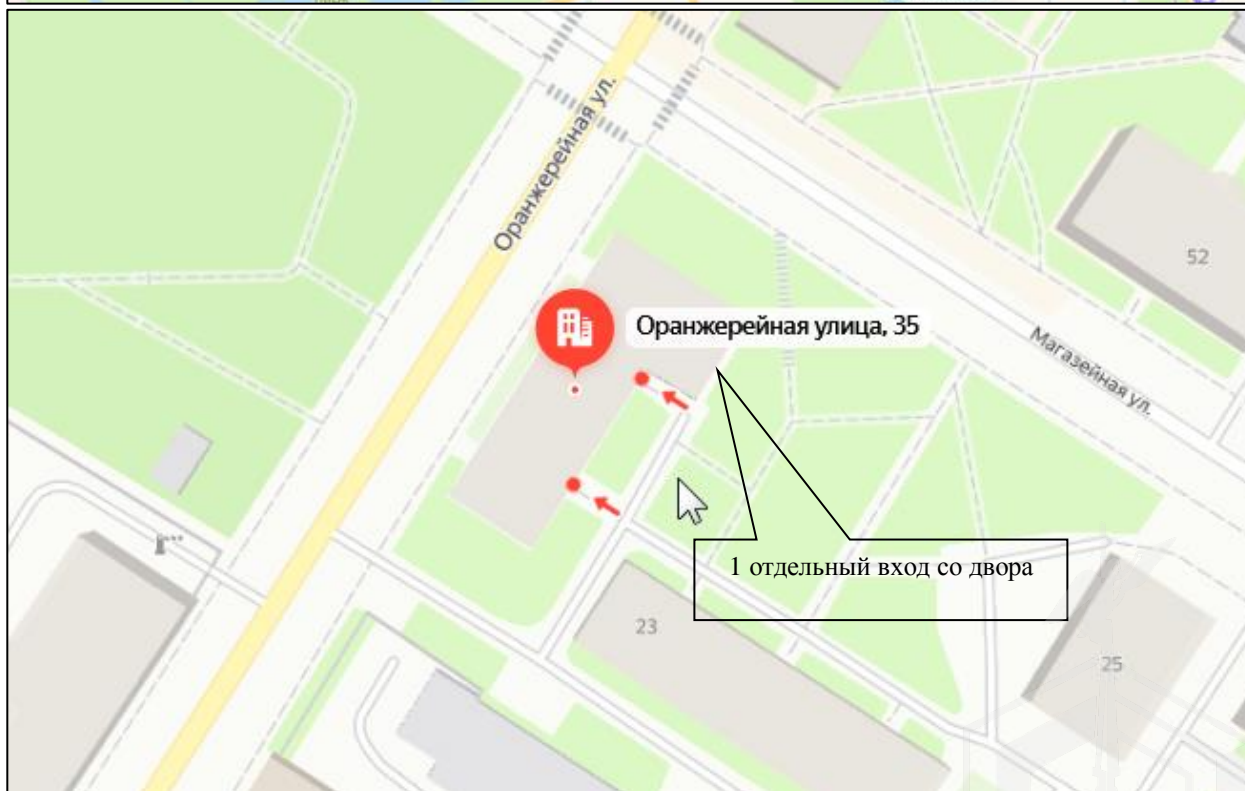
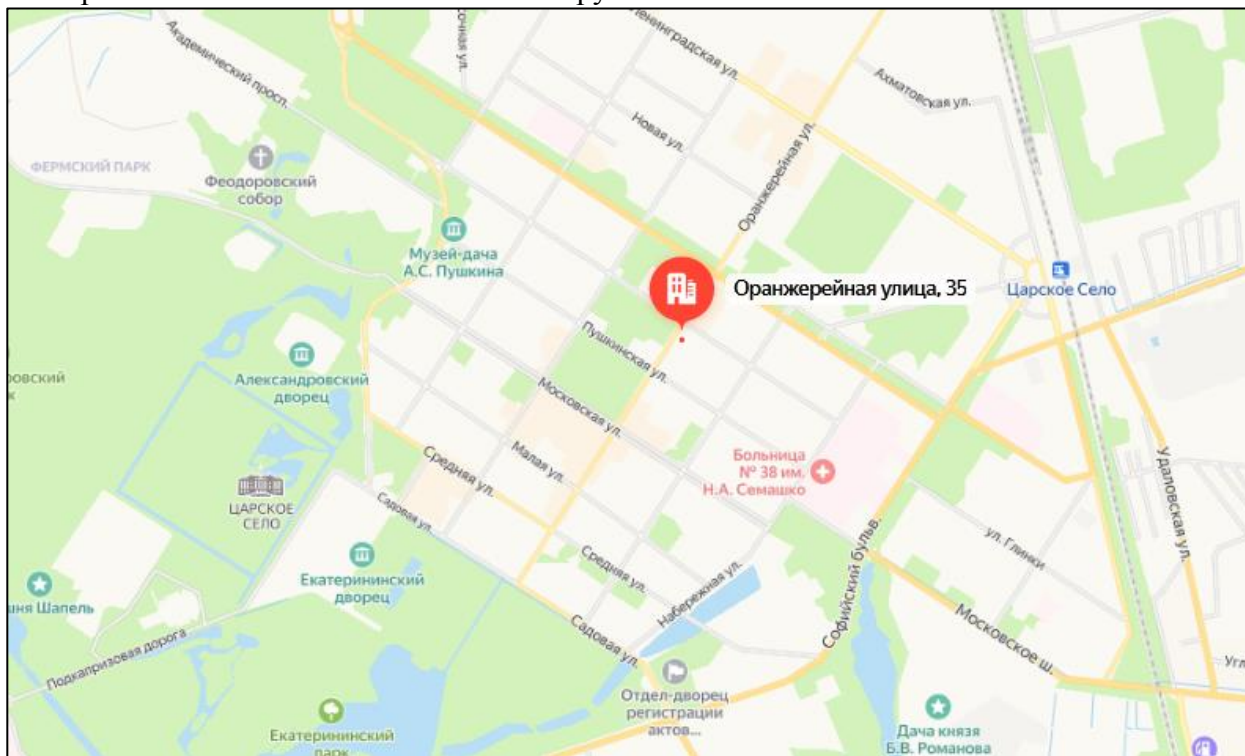
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
объекта нежилого фонда по адресу:  
Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Оранжерейная, д. 35, литера. А, пом. 1-Н,  
общая площадь 39,2 кв.м., кадастровый номер 78:42:0018112:1193, подвал**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 13.11.2024.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

- 2.1. Карта местоположения. Ближайшее окружение



## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

|   |   |
|---|---|
| Тип здания  | Здание (Многоквартирный жилой дом)                      |
| Материал  | Кирпич  |
| Год постройки   | 1958  |
| Состояние по осмотру                                      | Работоспособное   |
| Этажность   | 3   |
| Наличие подвала   | +   |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | н/д   |
| Инженерная обеспеченность                                 | Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация |

## 2.3. Описание встроенного помещения:

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

|   |  |
|---|--|
| Вид объекта   | Встроенное нежилое   |
| Кадастровый номер объекта   | 78:42:0018112:1193   |
| Общая площадь, кв. м  | 39,2   |
| Занимаемый объектом этаж или этажи  | Подвал, заглубление 1,66 м   |
| Состояние (по осмотру)  | Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: в стене м/у ч.п.1 пом. 1-Н и 3нч оборудован дверной проем |
| Окна (количество, размер, направленность и др.)   | 2 – подвальные – во двор   |
| 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 | 1 отдельный вход со двора; Доступ во двор не ограничен   |
| Высота пол - потолок (по документам)  | 2,30 м (согласно Ведомости помещений)  |
| Инженерные коммуникации   | Электроснабжение; водоснабжение, канализация, отопление  |
| 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                           | Жилые и 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 на 1-й линии. 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 во Пушкинском  |

|   |  |
|---|--|
|   | <p>районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – Магазейной ул.,</li> <li>▪ с юга – Пушкинской ул.,</li> <li>▪ с востока – Конюшенной ул.,</li> <li>▪ с запада – Оранжерейной ул.</li> </ul> <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «ниже средней». По ближайшей магистрали (Октябрьский бул.) – 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 «Купчино» расположена на расстоянии ≈13 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Оранжерейной 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:

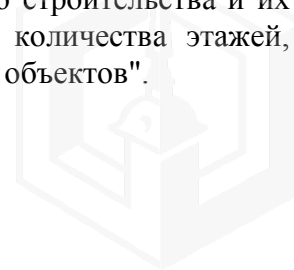
Объект не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

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).

Требования по сохранению исторических зданий\* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

\*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах -построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов".

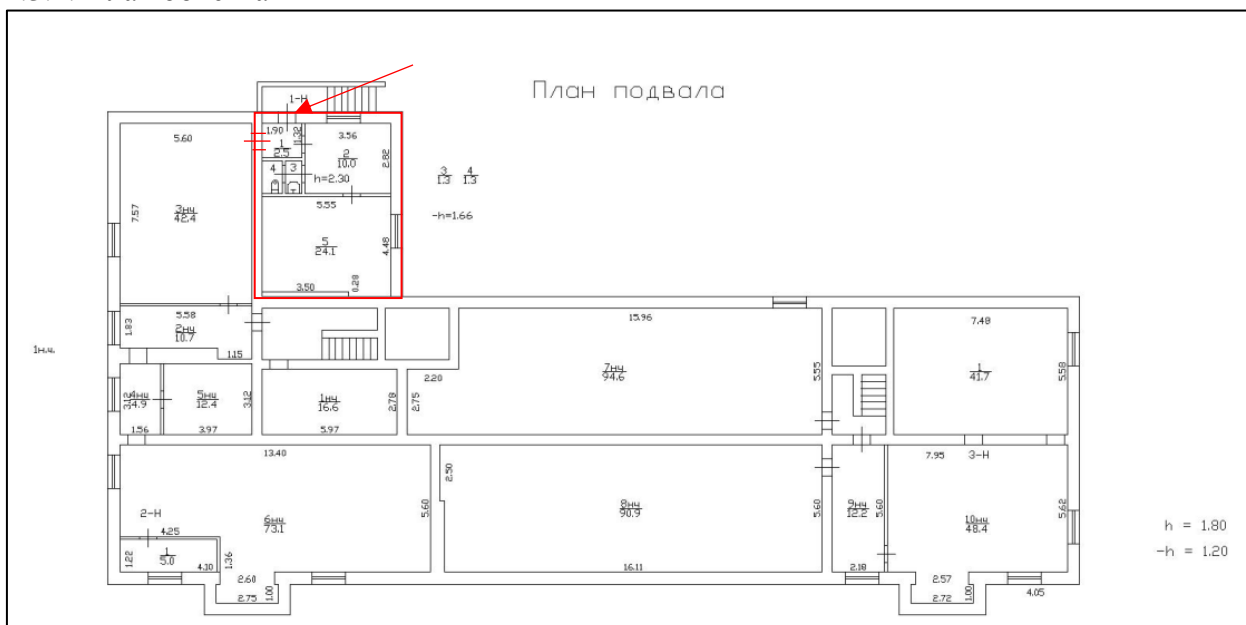


Выявленные ограничения (обременения) прав:

- 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



| 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 |
|-------------------------|-------------|-------------------|------------------------------|----------------------|---|-----------|------------|
| подвал                  | 1-Н         | 1                 | коридор                      | 2.5                  |   | 2.30      |            |
|                         |             | 2                 | подсобное помещение          | 10.0                 |   | 2.30      |            |
|                         |             | 3                 | умывальная                   | 1.3                  |   | 2.30      |            |
|                         |             | 4                 | туалет                       | 1.3                  |   | 2.30      |            |
|                         |             | 5                 | мастерская                   | 24.1                 |   | 2.30      |            |
| Итого по помещению 1-Н: |             |                   |                              | 39.2                 |   |           |            |

\* Выявленные перепланировки: в стене м/у ч.п.1 пом. 1-Н и 3нч оборудован дверной проем





### 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. Ближайшее окружение



Фото 4. Табличка с номером дома

**Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов**



Фото 5. Отдельный вход со двора и окно Объекта  
оценки



Фото 6. Доступ







Фото 7. Доступ



Фото 8. Вид окна Объекта оценки

**Внутреннее состояние Объекта оценки**



Фото 9.

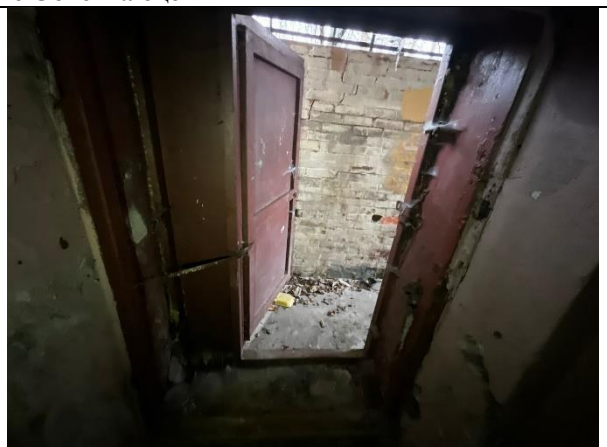


Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.



Фото 14.







Фото 15.



Фото 16.



Фото 17.

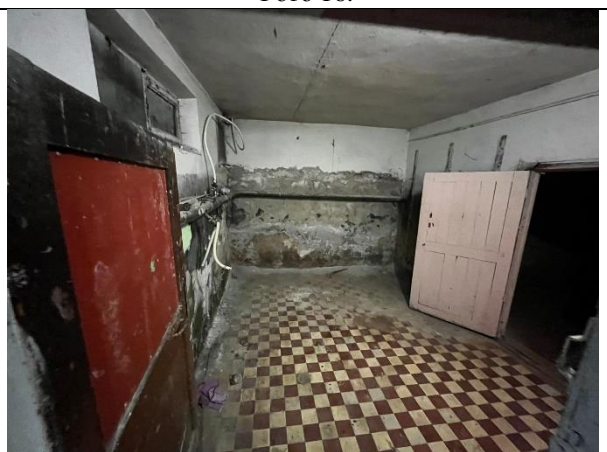


Фото 18.



Фото 19.

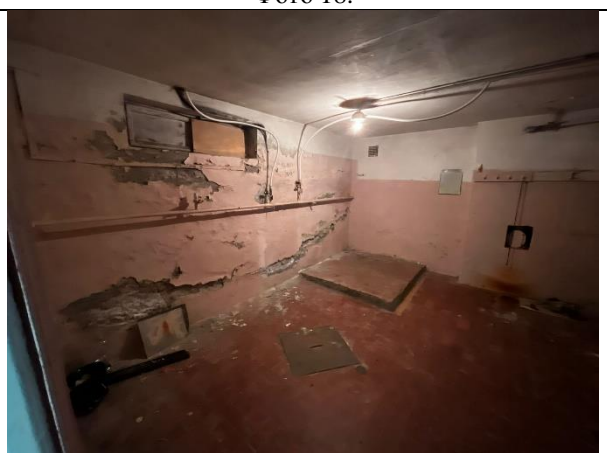


Фото 20.



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

**Акт осмотра объекта нежилого фонда  
помещения  
от 13.11.2024**

Адрес Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Оранжерейная, д. 35, литера. А, пом. 1-Н.

Площадь: 39,2 кв.м.

Этаж: Подвал, заглубление 1,66 м.

Входы: 1 отдельный вход со двора.

Окна: 2 – подвальные – во двор.

Высота потолков: 2,30 м (согласно Ведомости помещений).

Кадастровый номер: 78:42:0018112:1193.

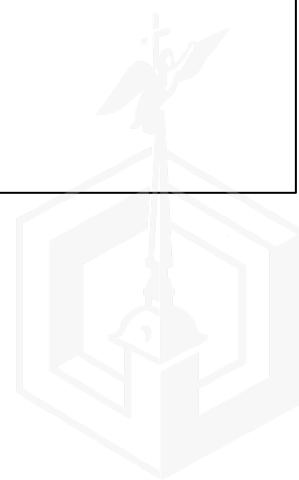
Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение; водоснабжение, канализация, отопление; в помещении: электроснабжение; водоснабжение, канализация, отопление.

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: в стене м/у ч.п.1 пом. 1-Н и 3нч оборудован дверной проем.

Примечание: -.

| Представитель ООО «Оценка-НБК» |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| ФИО                            | О.В. Васильева     |
| Контакты                       | ocenka_nbk@mail.ru |





## 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 жилое и коммерческое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещению свободного назначения.

Характеристики локального местоположения, а также характеристики помещения, позволяют позиционировать Объект в сегменте встроенных помещений свободного назначения.

*Вывод:* наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве помещения свободного назначения.

## 2.6. Результаты проведения оценки<sup>1</sup>

|  |                |           |
|--|----------------|-----------|
| <b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС</b>              | <b>800 000</b> |           |
| <i>Диапазон стоимости, руб.</i>  | 720 000        | 880 000   |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно) | 20 408         |           |
| <b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>               | <b>960 000</b> |           |
| <i>Диапазон стоимости, руб.</i>  | 864 000        | 1 056 000 |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)  | 24 490         |           |

<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.