

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Павловск, пер. Мичурина, дом 2, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 146,5 кв.м., кадастровый номер 78:42:0016206:2091, 1 этаж

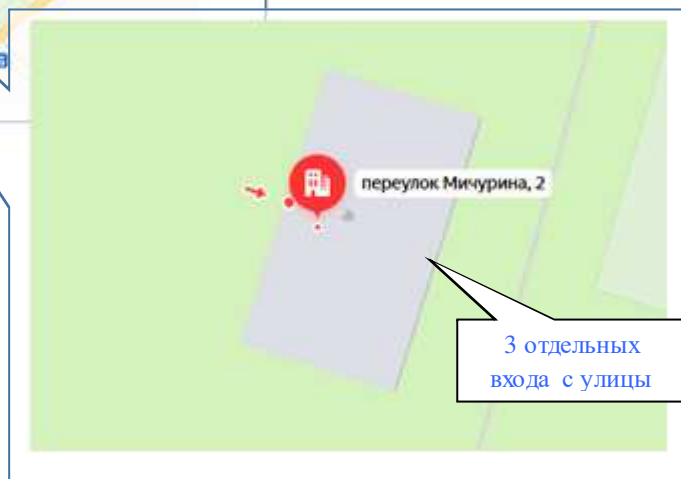
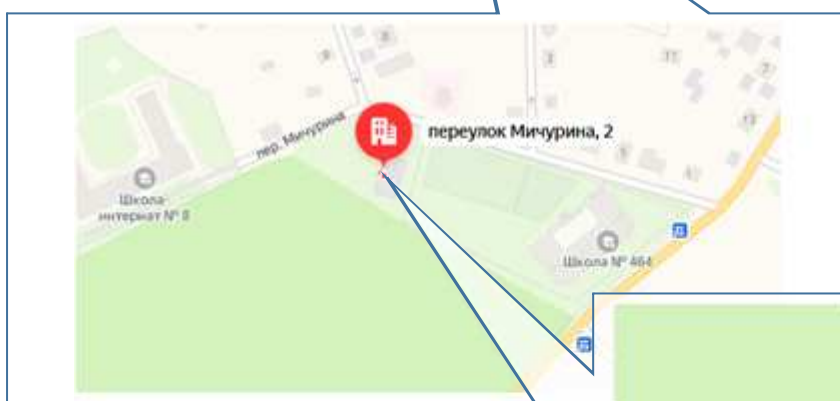
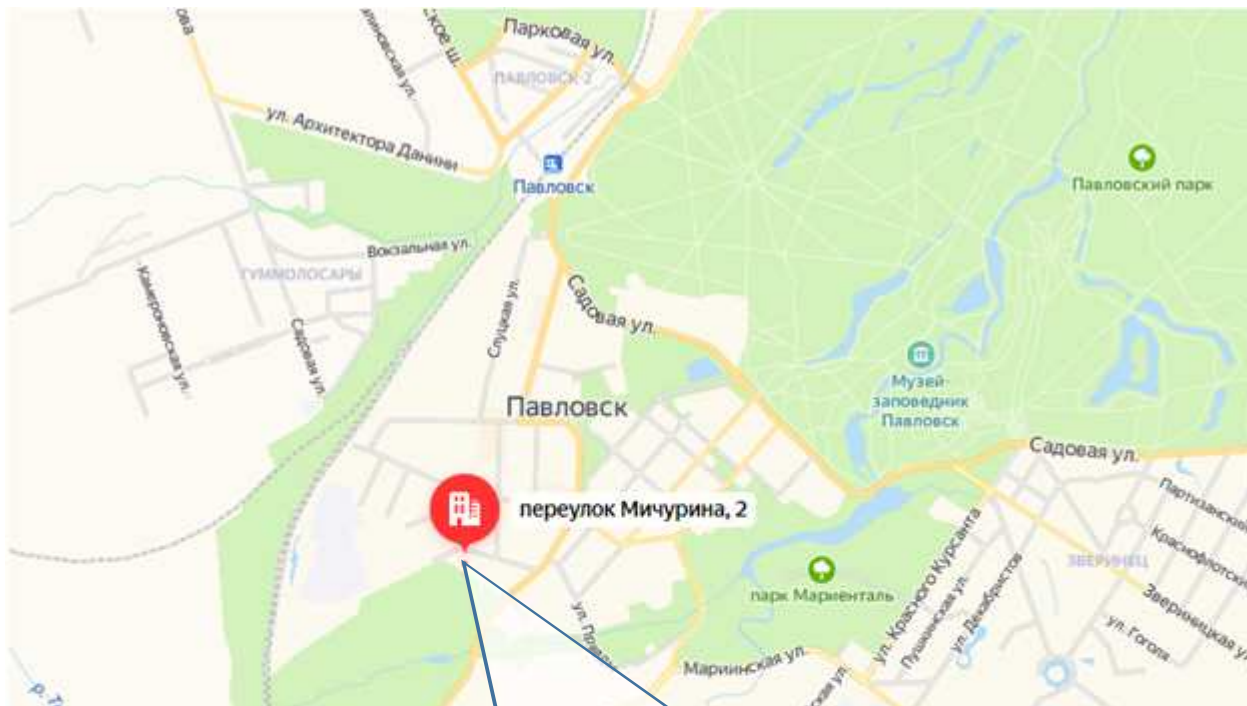
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 15.12.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 16.12.2020.
- 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

Фото здания	
Тип здания	Здание (Нежилое), общая площадь 397,6 кв. м. Год постройки: 1960. Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	1
Наличие подвала	н/д
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	78:42:0016206:2091
Общая площадь, кв. м	146,5
Полезная площадь, кв. м.	146,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Отсутствует проход между ч.п. 8 и ч.п. 11; в ч.п. 4 находится транзитный трубопровод, оборудованный через приямок
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Во двор и на улицу – 11 окон; стандартные
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 3 отдельных входа с улицы (удалены, фактически открыт только центральный вход). Доступ во двор не ограничен.
Высота пол - потолок (по документам)	н/д
Инженерные коммуникации	Обеспечено инженерными коммуникациями: 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 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 в удалении от красной линии пер. Мичурина. 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"> ▪ с севера и запада – пер. Мичурина, ▪ с юга – незастроенные территории, лесной массив, ▪ с востока – ул. Мичурина. <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «низкую». По ближайшей магистрали (ул. Мичурина) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители ближайших домов.</p> <p>Вход в оцениваемое помещение осуществляется через 3 отдельных входа с улицы (удалены, фактически открыт только центральный вход). Доступ во двор не ограничен.</p> <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 ≈ 24 км.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по пер. Мичурина</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.

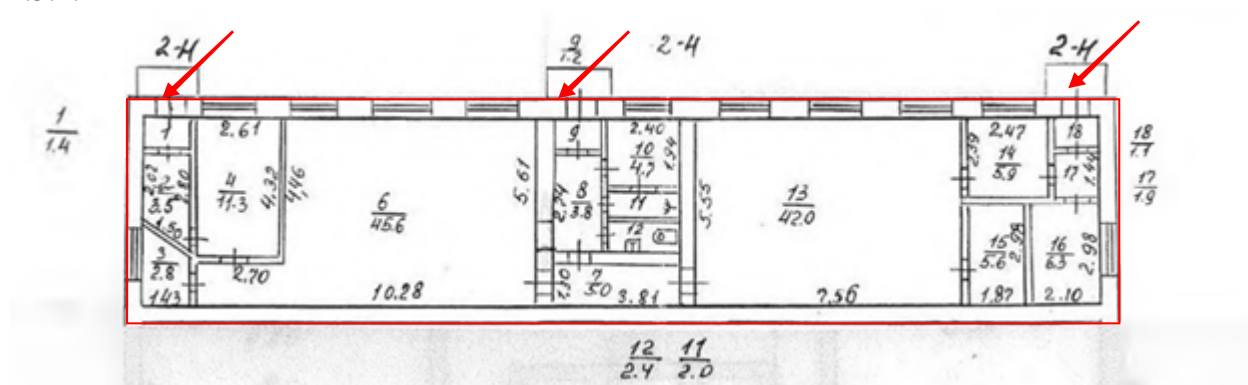
Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-37949177 от 16.11.2020, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП № 01-25-22289/20-0-1 от 16.11.2020, Объект оценки не относится к числу выявленных объектов культурного наследия, ни к числу объектов культурного наследия федерального, регионального или местного (муниципального) значения. Объект расположен на территории объекта культурного наследия федерального значения «Парк «Александрова дача». Парк».

Территория объекта культурного наследия 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.

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 Объекта оценки



Фото 3. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки



Фото 4. Вид Объекта оценки



Фото 5. Вид Объекта оценки



Фото 6. Вид Объекта оценки



Фото 7. Вид Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение



Фото 9. Ближайшее окружение. Подъездные пути

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 10. Отдельный вход 1 с улицы



Фото 11. Отдельный вход 2 с улицы



Фото 12. Отдельный вход 3 с улицы

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.



Фото 16. В ч.п. 4 находится транзитный трубопровод, оборудованный через приямок



Фото 17.



Фото 18.



Фото 19.



Фото 20.



Φοτο 21.



Φοτο 22.



Φοτο 23.



Φοτο 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: 15.12.2020

Адрес объекта: г. Павловск, пер. Мичурина, дом 2, 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

1.6 Этаж:

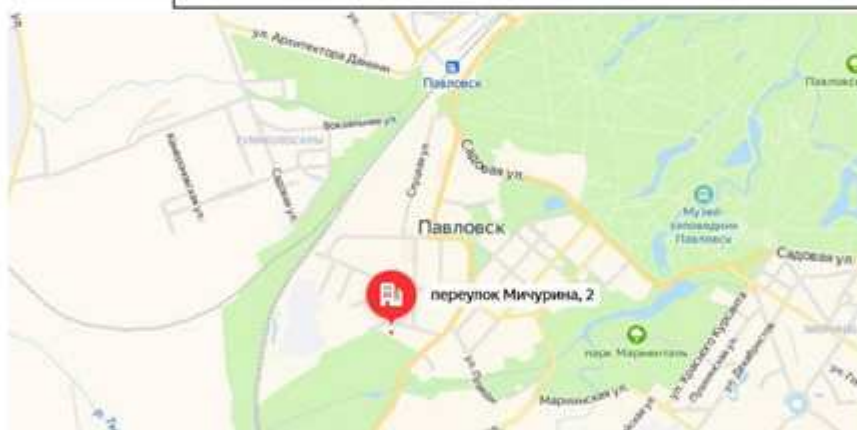
1.7 Высота:

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 на 1 этаже, 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 отдельного входа, 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	5 300 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>4 632 967</i>	<i>5 886 179</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб./ кв. м, без учета НДС (справочно)	36 177,47	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>31 624</i>	<i>40 179</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	6 360 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>5 559 561</i>	<i>7 063 415</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб./ кв. м, с учетом НДС (справочно)	43 412,97	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>37 949</i>	<i>48 214</i>