

**КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
ЗА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ (НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ СОВМЕСТНО  
С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ, на котором оно расположено),  
РАСПОЛОЖЕННЫЙ ПО АДРЕСУ:**

**Санкт-Петербург, ул. Тюшина, д. 9/7, литера А,  
в составе:**

- нежилое здание, площадью 1 966,4 кв. м, кадастровый номер 78:31:0001705:9.
- земельный участок, площадью 763,0 +/- 1 кв. м, кадастровый номер 78:31:0001705:6

**1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ**

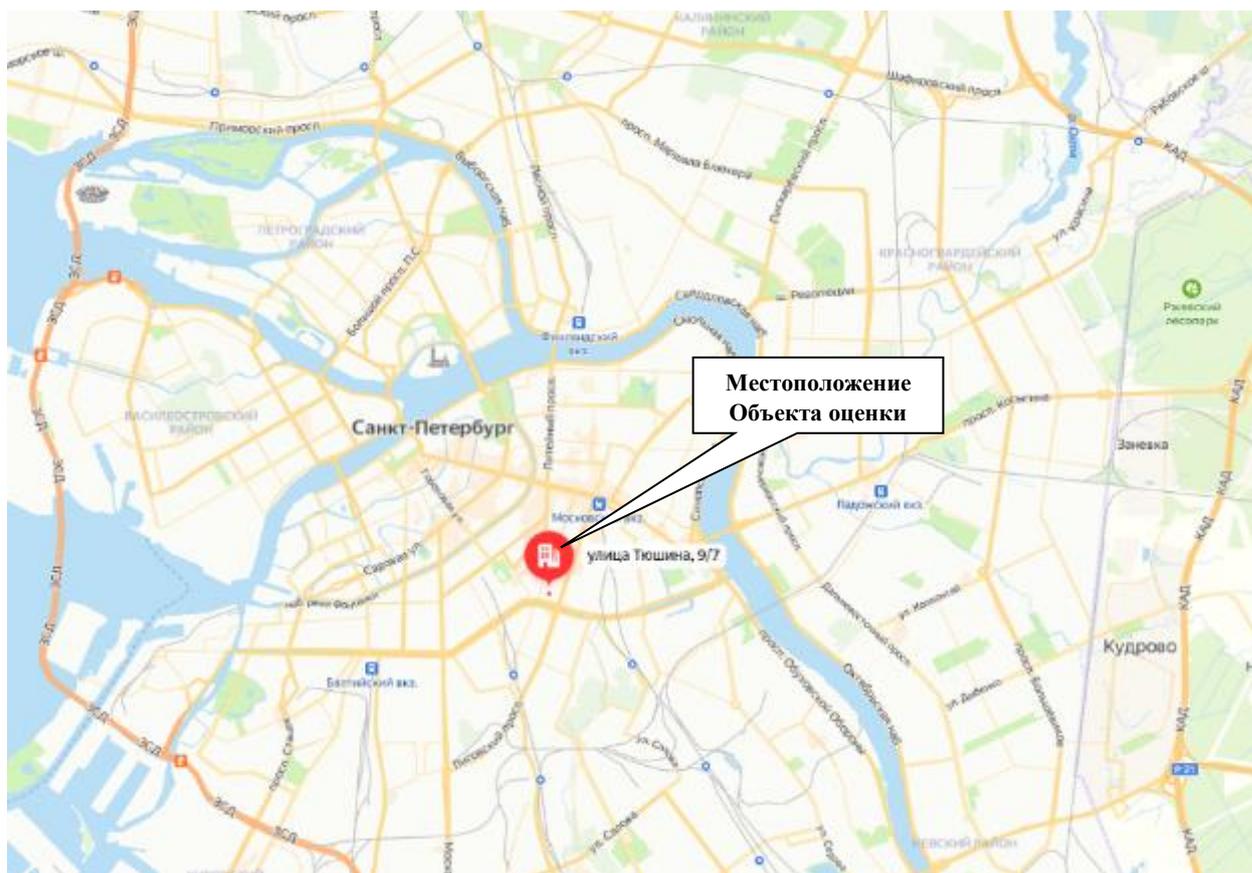
- 1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 13.04.2021;
- 1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 23.04.2021;
- 1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

оцениваемые права - право собственности.

Собственником объекта оценки является Санкт-Петербург.

**2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.**

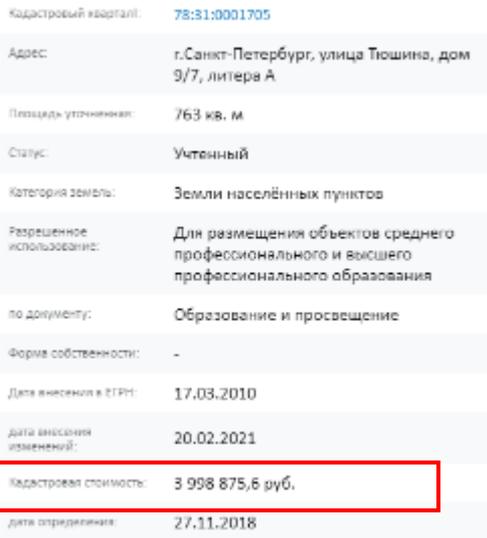


**Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта**



## 2.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристики	Описание / значение	Примечание
<i>Описание нежилого здания</i>		
Наименование	Нежилое здание	
Назначение	Культурно-просветительное	по данным технического паспорта от 11.05.2005
Использование	Дом культуры	по данным технического паспорта от 11.05.2005
Кадастровый номер	78:31:0001705:9	по данным п. 3.2. Задания на оценку
Адрес	г. Санкт-Петербург, улица Тюшина, дом 9/7	по данным Выписки из ЕГРН от 18.03.2020 №78/001/004/2020-35893
Кадастровая стоимость здания, руб.	1 6150 978,62 руб. (8 213,48 руб./кв. м)	по данным Выписки из ЕГРН от 18.03.2020 №78/001/004/2020-35893
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены	-
Год постройки / Год капитального ремонта	1916 / -	по данным технического паспорта от 11.05.2005
Группа капитальности	II	по данным технического паспорта от 11.05.2005
Этажность	3, кроме того: подвал	по данным Выписки из ЕГРН от 18.03.2020 №78/001/004/2020-35893
Общая площадь здания, кв. м	1 966,4	по данным технического паспорта от 11.05.2005
Площадь застройки, кв. м	648,0	по данным технического паспорта от 11.05.2005
Строительный объем здания, куб. м	9 850,0	по данным технического паспорта от 11.05.2005
Износ Объекта оценки в соответствии с технической документацией	34%	по данным технического паспорта от 11.05.2005
Состояние здания	Аварийное. Фасад здания затянут строительной сеткой.	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 22.04.2020
Состояние внутренней отделки	Осмотр внутреннего состояния помещений не проводился в виду опасности для жизни из-за общего технического состояния здания. Помещения захламлены, часть перегородок демонтирована, установлены деревянные подпорки перекрытий.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 22.04.2020
Количество и направление входов	7 входов, в том числе: 1 со стороны Воронежской улицы, остальные – со двора	по данным поэтажных планов и визуального осмотра
Ориентация окон	Трехсторонняя (ул. Тюшина, ул. Воронежская, двор)	по данным поэтажных планов и визуального осмотра
Доступ	Свободный	по данным визуального осмотра
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	По данным Технического паспорта, здание обеспечено электроснабжением, водоснабжением, канализацией, отоплением. по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 22.04.2020, элементы благоустройства отсутствуют. По результатам визуального осмотра установлено, что инженерные системы утрачены.	по данным технического паспорта от 11.05.2005; результатам визуального осмотра
Лифт	Отсутствует	по данным технического паспорта от 11.05.2005

Высота по наружному обмеру, м	12,21	по данным технического паспорта от 11.05.2005
Внутренняя высота, м	подвал (заглубление – 1,5 м) – 2,62/2,68; 1 этаж – 3,08; 2 этаж – 2,46/3,90; 3 этаж – 4,49	по данным Ведомости помещений и их площадей от 11.05.2005 и поэтажных планов
Тип фактической планировки	Преимущественно коридорная; <sup>1</sup> 3-й этаж - зальная	по данным поэтажных планов
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	Оценщик не проводил инвентаризацию на соответствие фактической планировки в виду не проведения осмотра внутреннего состояния здания из-за опасности для жизни (см. результаты фотофиксации)	-
<b>Описание земельного участка</b>		
Адрес земельного участка	г. Санкт-Петербург, ул. Тюшина, дом 9/7, литера А	согласно Выписке из ЕГРН от 18.03.2020 №78/001/004/2020-35890
Кадастровый номер земельного участка	78:31:0001705:6	согласно Выписке из ЕГРН от 18.03.2020 №78/001/004/2020-35890
Площадь земельного участка, кв. м	763,0	согласно Выписке из ЕГРН от 18.03.2020 №78/001/004/2020-35890
Категория земель	Земли населенных пунктов	согласно Выписке из ЕГРН от 18.03.2020 №78/001/004/2020-35890, подтвержденными данными Публичной кадастровой карты <sup>2</sup>
Разрешенное использование	Образование и просвещение	согласно Выписке из ЕГРН от 18.03.2020 №78/001/004/2020-35890, подтвержденными данными Публичной кадастровой карты
Кадастровая стоимость, руб.	3998875,60 (5 241,0 руб./кв. м) 	Согласно Выписке из ЕГРН от 18.03.2020 №78/001/004/2020-35890, подтвержденными данными Публичной кадастровой карты
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены	См. приложение 6

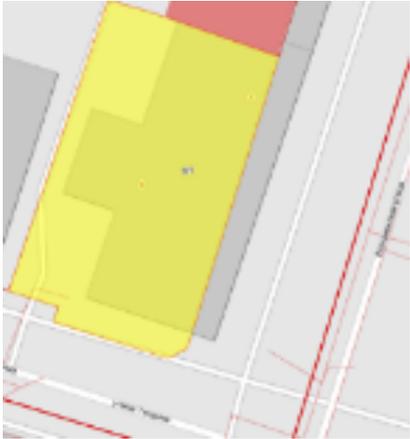
<sup>1</sup> В соответствии с п. 1.8. Приложения №3 Инструкции по проведению осмотра объектов недвижимости ГУП «ГУИОН»:

«Зальная» - осматриваемый объект состоит из комнат количеством от одной до трех, соединенных по анфиладному принципу или объект состоит из комнат большой площади, а площадь подсобных помещений составляет не более 30% площади больших комнат.

«Коридорная» - в составе осматриваемого объекта присутствует ярко выраженное помещение, используемое для доступа в остальные комнаты объекта и по своим характеристикам не способное служить другим целям.

«Смешанная» - все остальные помещения, не подходящие под определения, указанные выше.

<sup>2</sup> По данным <https://pkk5.rosreestr.ru>

Функциональная зона в соответствии с Генеральным планом	ЗЖД - зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны	Согласно Генеральному плану Санкт-Петербурга
Функциональная зона в соответствии с ПЗЗ	ТЗЖДЗ - многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры	Согласно Правилам землепользования и застройки (ПЗЗ) Санкт-Петербурга <sup>3</sup>
Наличие объектов и территорий культурного наследия	Незначительная часть земельного участка находится в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия (ОЗРЗ-2(31)).	согласно письма КГА от 28.04.2020 №01-21-5-16026/20
Подъезд к участку	Свободный, без ограничений	Согласно результатам визуального осмотра
Форма земельного участка	Форма близкая к прямоугольной 	согласно Выписке из ЕГРН от 18.03.2020 №78/001/004/2020-35890, подтвержденными данными Публичной кадастровой карты
Рельеф и границы участка	Ровный, без видимых перепадов и высот. Границы земельного участка, при визуальном осмотре не определены.	Согласно результатам визуального осмотра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Информация об инженерной обеспеченности земельного участка не предоставлена. Коммуникации нежилого здания, расположенного на земельном участке утрачены.	Согласно результатам визуального осмотра; кроме того см. п. 4.2 Отчета
Текущее использование	На земельном участке расположено нежилое здание лит. А (бывший дом культуры), общей площадью 1 966,4 кв.м. По состоянию на дату оценки здание не эксплуатируется.	Согласно результатам визуального осмотра

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Объект оценки расположен в Центральном административном районе Санкт-Петербурга. Квартал, в котором располагается Объект, ограничен улицами Печатника Григорьева и Тюшина, Воронежской улицей.

#### Характер окружающего типа землепользования

Ближайшее окружение объекта оценки представлено преимущественно историческими объектами (в том числе объектами культурного наследия), характерными для исторической части города, жилым фондом дореволюционной постройки, социальными объектами, а также объектами общественно-делового назначения, размещенными на первых этажах домов.

<sup>3</sup> Утверждены Комитетом по градостроительству и архитектуре СПб <http://www.kgainfo.spb.ru/tmp>



### Транспортная доступность

Характеристика	Описание / значение	Примечание
<b>Доступность автомобильным транспортом</b>		
Ближайшая к Объекту оценки магистраль	Лиговский проспект	см. рис. 7.3.2
Значимость магистрали	Движение высокой активности автомобильного и среднегабаритного грузового наземного транспорта	результаты визуального осмотра
Возможность подъезда к Объекту оценки	Со стороны Воронежской улицы и улицы Тюшина	см. рис. 7.3.2
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую»	-
<b>Доступность общественным транспортом</b>		
Расстояние до ближайшей станции метро	Станция метрополитена «Обводный канал» удалена от квартала расположения оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 450 м.	по данным программного продукта 2GIS и Яндекс карты
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта («Станция метро «Обводный канал») удалена от квартала расположения оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 450 м. Общественный наземный транспорт представлен автобусными маршрутами №№3, 26, 54, 65, 74, 76, 91, 141; трамвайными маршрутами №№16, 25, 49.	
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую».	по данным визуального осмотра

### Градостроительное зонирование

В соответствии со ст. 83 Земельного Кодекса РФ земельный участок, на котором расположено здание размещения Объекта оценки относится к категории «земли населенных пунктов».

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 (в действующей редакции) «О Генеральном плане Санкт-Петербурга», Объект оценки располагается в границах зоны ЗЖД - зоны среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

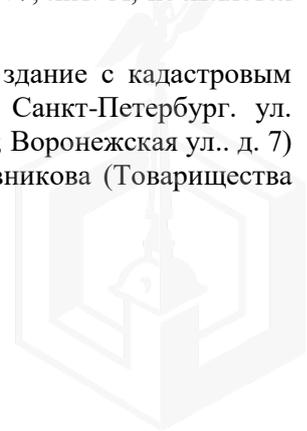
Согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции) Объект оценки расположен в границах зоны «ТЗЖДЗ» - многофункциональной зоны среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (действующая редакция от 28.06.2018), Объект оценки расположен в объединенной зоне охраны объектов культурного наследия ОЗРЗ-2 (31).

#### 2.4. СЕРВИТУТЫ, ОГРАНИЧЕНИЯ КГИОП, ПРОЧИЕ ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

Согласно письму ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу от 02.04.2020 №6576-5-1-2, объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Тюшина, д. 9/7, лит. А, не является объектом гражданской обороны.

В соответствии с Охранным обязательством от 29.03.2011 №10049, здание с кадастровым номером 78:1705:3:1, площадью 1 966,4 кв. м, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Тюшина, д. 9, лит. А (описательный адрес: Санкт-Петербург, ул. Тюшина, д. 9; Воронежская ул.. д. 7) отнесено к выявленным объектам культурного наследия – «Дом И.В. Кожевникова (Товарищества мануфактур В.И. Кожевникова)».



Согласно Акта осмотра технического состояния выявленного объекта культурного наследия от 17.03.2009, работы по реставрации лицевых фасадов и исторических интерьеров по проекту, согласованному с КГИОП, необходимо выполнить в течение 3 лет со дня заключения охранного обязательства.

## 2.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Внешний вид здания лит. А д. 9 по улице Тюшина



Фото 2. Внешний вид здания лит. А д. 9 по Воронежской улице



Фото 3. Следы пожара на 3 этаже. Трещины стен, отпадение штукатурки. Вид со стороны ул. Тюшина



Фото 4. Состояние кирпичной кладки и наружной отделки стен со двора



Фото 5. Дворовая территория. Состояние фасада здания со двора: кирпичная кладка оконных проемов, трещины, зазоры в стенах

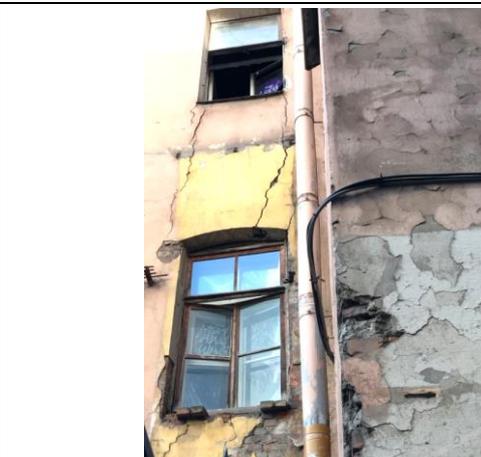


Фото 6. Состояние фасада здания со двора: трещины в стенах, отпадение штукатурного слоя



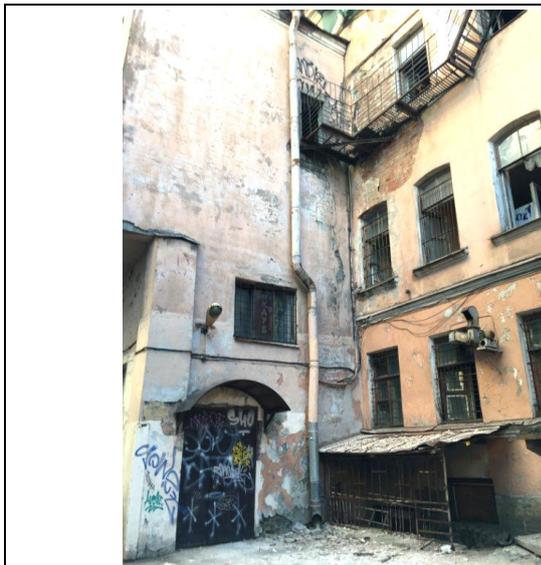


Фото 7. Дворовая территория. Вход в ч. п. №1 (1 этаж) и ч. п. №6 (подвал) со двора



Фото 8. Состояние кирпичной кладки и наружной отделки стен



Фото 9. Входная дверь в здание со стороны Воронежской улицы. Условия парковки



Фото 10. Входная дверь в здание со стороны Воронежской улицы



Фото 11. Типовое состояние внутренней отделки подвала



Фото 12. Типовое состояние внутренней отделки помещений 1 этажа: отпадение штукатурки, отслоение и отставание окрасочного слоя, сырые пятна, временные подпорки перекрытий



Фото 13. Состояние наружной отделки фасада со стороны двора. Вход в ч. п. №27



Фото 14. Выезд на улицу Тюшина



Фото 15. Ближайшее окружение.  
Улица Воронежская в сторону Обводного канала



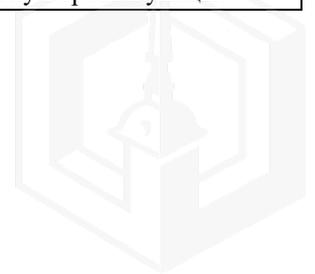
Фото 16. Ближайшее окружение.  
Улица Тюшина в сторону Лиговского проспекта



Фото 17. Ближайшее окружение.  
БЦ «Воронежская 5»



Фото 18. Ближайшее окружение.  
Улица Тюшина в сторону Боровой улицы



## 2.6. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

Согласно Задания на оценку, результаты оценки предполагается использовать для установления начальной цены продажи объекта на торгах.

**Вывод:** наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является его использование в качестве объекта общественно-делового назначения после проведения работ по реконструкции с сохранением существующих объемно-планировочных решений

## 2.7. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки			
Рыночная стоимость Объекта оценки (округленно), руб. без учета НДС		88 900 000	
Состав Объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Условный вклад <sup>4</sup> в рыночную стоимость, руб. без учета НДС
Нежилое здание	78:31:0001705:9	1 966,4	58 100 000
Земельный участок	78:31:0001705:6	763,0	30 800 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС в части объекта капитального строительства <sup>5</sup>		100 520 000	
Состав Объекта оценки	Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Условный вклад в рыночную стоимость, руб. с учетом НДС в части ОКС
Нежилое здание	78:31:0001705:9	1 966,4	69 720 000
Земельный участок	78:31:0001705:6	763,0	30 800 000

<sup>4</sup> Результаты оценки рыночной стоимости оцениваемого ОКС (нежилое здание) представлены в разности между рыночной стоимостью оцениваемого Объекта и расчетного значения рыночной стоимости земельного участка.

<sup>5</sup> В соответствии с пп. 6 п.2 ст. 146 Налогового Кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (не облагаются НДС).

