Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости застроенного земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Тюшина, дом 9/7, литера А

1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки:

1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объектов оценки:

Описание объекта оценки по адресу: Санкт-Петербург, улица Тюшина, дом 9/7, литера А.

2.1. Карта местоположения объекта:

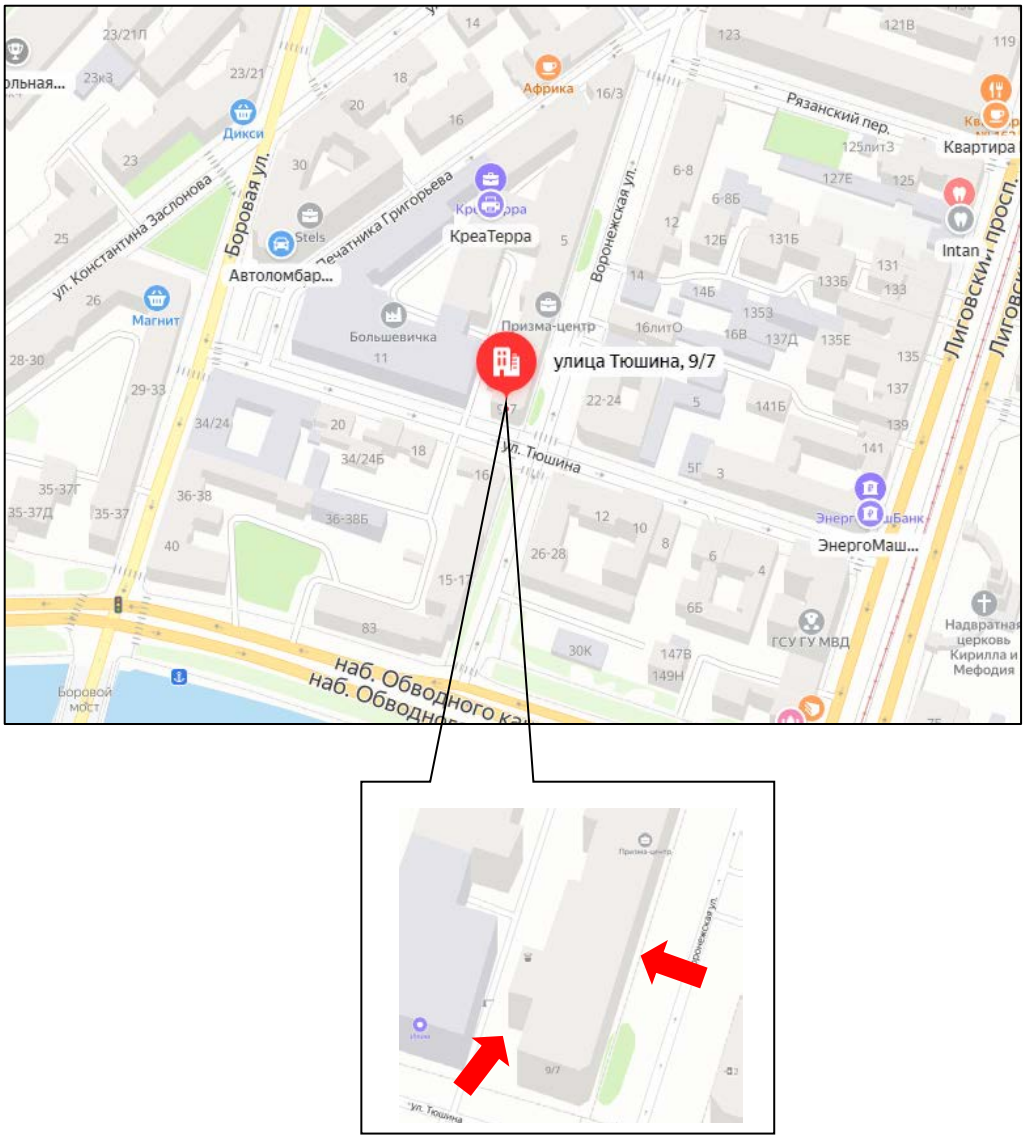


Рисунок 1 Локальное местоположение

– вход в здание со двора и с улицы

2.2. Описание земельного участка:

Площадь земельного участка	763+/-10
Кадастровый номер земельного участка	78:31:0001705:6
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Образование и просвещение
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Постановлением правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2017 № 550 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» объект оценки расположен в пределах территориальной зоны Т3ЖД3 – 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
Обеспеченность инженерной инфраструктурой[1]	Электроснабжение: есть; Водоснабжение: есть; Канализация: есть.
Ближайшее окружение	Объект оценки расположен на первой линии Воронежской ул. Ближайшее окружение объекта оценки представлено жилой и общественно-деловой застройкой
Подъезд к участку	Подъезд к участку осуществляется со стороны ул. Тюшина
Форма участка, рельеф	Участок имеет форму, близкую к прямоугольной, рельеф без значительных перепадов высот

2.3. Описание объекта капитального строительства.

2.3.1. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:31:0001705:9
Площадь застройки, кв. м	648
Общая площадь здания, кв. м	1 966,4
Площадь здания с подвалом, кв. м	1 966,4
Полезная площадь здания, кв. м	н/д
Объем здания, куб. м	9 850
Группа капитальности	II
Тип здания	Нежилое здание
Материал стен	Кирпич
Год постройки	1916
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность	3
Наличие подвала	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	1 отдельный с улицы, 3 отдельных со двора
Окна (количество, направленность)	На 4 стороны
Инженерная инфраструктура[2]	
Электроснабжение	Есть

[1] Системы инженерно-технического обеспечения земельного участка не функционируют, требуется их восстановление.
[2] Системы инженерно-технического обеспечения здания не функционируют, требуется их восстановление.

Водоснабжение	Есть
Канализация	Есть
Отопление (централизованное/печное)	Есть
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Информация о степени обеспечения инженерными коммуникациями в предоставленных документах отсутствует
Общее техническое состояние здание	
Состояние по осмотру	В результат осмотра объекта оценки было установлено, что объект находится в неудовлетворительном состоянии

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Объект оценки расположен на первой линии Воронежской ул. Ближайшее окружение объекта оценки представлено жилой и общественно-деловой застройкой
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен в квартале, ограниченном: Воронежской ул., ул. Тюшина, ул. Печатника Григорьева
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении объекта оценки расположены «Группа Илим» производство и продажа бумаги, БЦ «Призма-центр», рекламное агентство «КреаТера», IT-компания «Grotem», парикмахерская, баня «Водолей», кофейня «Baggins Coffee», страховая компания «Ингосстрах», центр обслуживания «Платон» и др.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице
Транспортная доступность, в т.ч.	
Удобство подъезда к объекту	Транспортная доступность легковым транспортом нормальная. Состояние дорожного покрытия нормальное
Удаленность от ближайшей станции метро, м.	Объект оценки удален от станции метрополитена «Обводный канал» на расстоянии 0,44 км.
Ближайшие остановки общественного транспорта	Транспортная доступность общественным транспортном хорошая. Ближайшая остановка общественного транспорта – «Станция метро Обводный канал», расположена на расстоянии около 0,44 км, проходящие маршруты общественного транспорта: - автобусы №№ 3, 26, 54, 65, 91, 141 - трамваи №№ 16, 25, 49
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Подъезд среднегабаритного грузового транспорта возможен со стороны Воронежской ул. и ул. Тюшина. Объект оценки имеет неудовлетворительные условия для осуществления погрузочно-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для разгрузки.

2.3.3. Обременения объекта:

- В соответствии с Охранным обязательством на выявленный объект культурного наследия здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, улица Тюшина, дом 9/7, литера А является выявленным объектом культурного наследия «Дом И.В. Кожевникова (Товарищества мануфактур В.И. Кожевникова).

- В соответствии с Письмом Комитета по градостроительству и архитектуре № 04-07-7829/20-0-0 от 16.03.2020 незначительная часть земельного участка находится в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия (ОЗРЗ-2(31)).

- Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 78/001/004/2020-35893 от 18.03.2020 на здание зарегистрированы ограничение прав и обременение - выявленный объект культурного наследия, обязательство по сохранения объекта.

- В соответствии с Письмом Комитата по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-5244/20-0-1 от 17.03.2020 земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Тюшина, дом 9/7, литера А, не входит в границы существующих и планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий.

- В соответствии со служебной запиской «О предоставлении сведений из региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга»»
  № ИСПБ-13636/20 от 17.03.2020 на земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Тюшина, дом 9/7, литера А, зарегистрированы ограничения (обременения) в виде охранной зоны водопроводных сетей, охранной зоны канализационных сетей, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, охранной зоны объектов культурного наследия, охранной зоны сетей связи и сооружений связи.

- В соответствии с Письмом МЧС по г. Санкт-Петербургу № 6576-5-1-2 от 02.04.2020 объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Тюшина, дом 9/7, литера А на является объектом гражданской обороны.

2.3.4. Фотографии объекта:

Фото 1	Фото 2
Подъездные пути	Подъездные пути и ближайшее окружение
Фото 3	Фото 4
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
Фото 5	Фото 6
Ближайшее окружение	Вид фасада здания

Фото 7	Фото 8
Вид фасада здания	Вид фасада здания
Фото 9	Фото 10
Вид здания со двора	Состояние отделки помещений

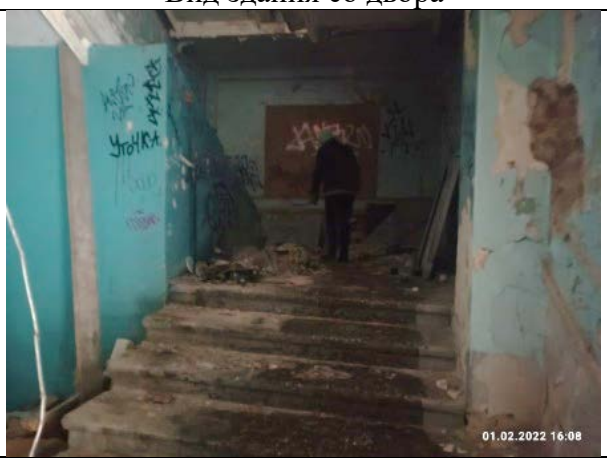
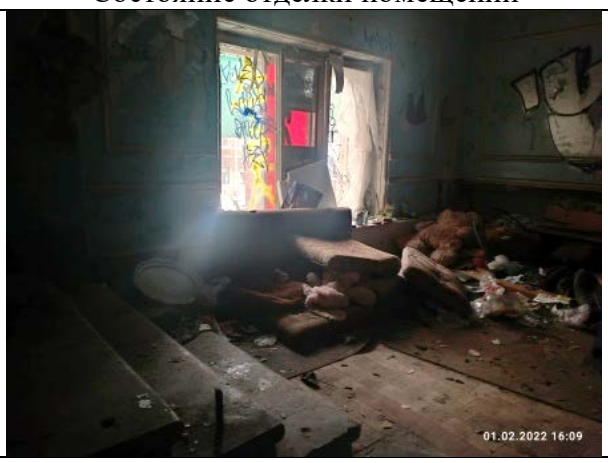

	

Фото 11	Фото 12
Состояние отделки помещений	Состояние отделки помещений

Фото 13	Фото 14
Состояние отделки помещений	Состояние отделки помещений
Фото 15	Фото 16
Состояние отделки помещения	Состояние отделки помещения
Фото 17	Фото 18
Состояние отделки помещения	Состояние отделки помещения

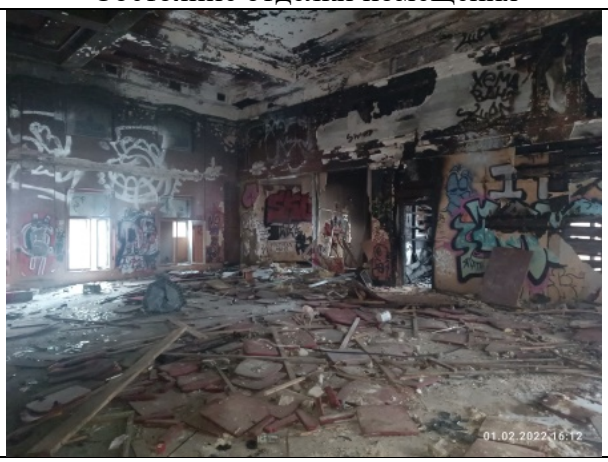
Фото 19	Фото 20
Состояние отделки помещения	Состояние отделки помещения
	
Фото 21	Фото 22
Состояние отделки помещения	Состояние отделки помещения
Фото 23	Фото 24
Состояние отделки помещения	Состояние отделки помещения

Фото 25	Фото 26
Состояние отделки помещения	Состояние отделки помещения
Фото 27	Фото 28
Пожарная лестница	Состояние отделки помещения
Фото 29	Фото 30
Состояние отделки помещения	Состояние отделки помещения

Фото 31	Фото 32
Состояние отделки помещения	Состояние отделки помещения
Фото 33	Фото 34
Состояние отделки помещения	Состояние отделки помещения
Фото 35	Фото 36
Состояние отделки помещения	Состояние отделки помещения

2.3.5. Акт осмотра недвижимости:

А К Т
осмотра объекта недвижимости – земельного участка с расположенным на нем зданием
от 01 февраля 2022 г.

Адрес объекта: Санкт-Петербург, улица Тюшина, дом 9/7, литера А

Характеристика земельного участка

Показатель	Характеристика
Кадастровый номер	78:31:0001705:6
Площадь, кв. м	763
Форма и основная протяженность	Форма близкая к прямоугольной
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Образование и просвещение
Текущее использование	Не используется
Дополнительные сведения	В границах участка расположено нежилое здание в неудовлетворительном состоянии
Обеспеченность инженерной инфраструктурой, в том числе:[1]	
электроснабжение	Есть
водоснабжение	Есть
канализация	Есть

Характеристика здания

Показатель	Значение
Кадастровый номер	78:31:0001705:9
Общая площадь, кв. м	1966,4
Строительный объем, куб.м	Н/д
Тип здания	Нежилое
Материал стен	Н/д
Год постройки	1916
Год капитального ремонта	Н/д
Этажность	3, в том числе подземных подвал
Наличие подвала	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	1 отдельный с улицы, 3 отдельных со двора
Состояние по осмотру[2]	Неудовлетворительное
Текущее использование	Не используется
Обеспеченность инженерной инфраструктурой, в том числе:[3]	
электроснабжение	Есть
теплоснабжение	Есть
водоснабжение	Есть
канализация	Есть

[1] Системы инженерно-технического обеспечения земельного участка не функционируют, требуется их восстановление.

[2] Оценщик использует следующую градацию состояния зданий (Источник: "Оценка недвижимости" А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2003 г.):

«Отличное»- здание новое, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) не более 10 лет назад. Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.

«Нормальное»- здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад. Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.

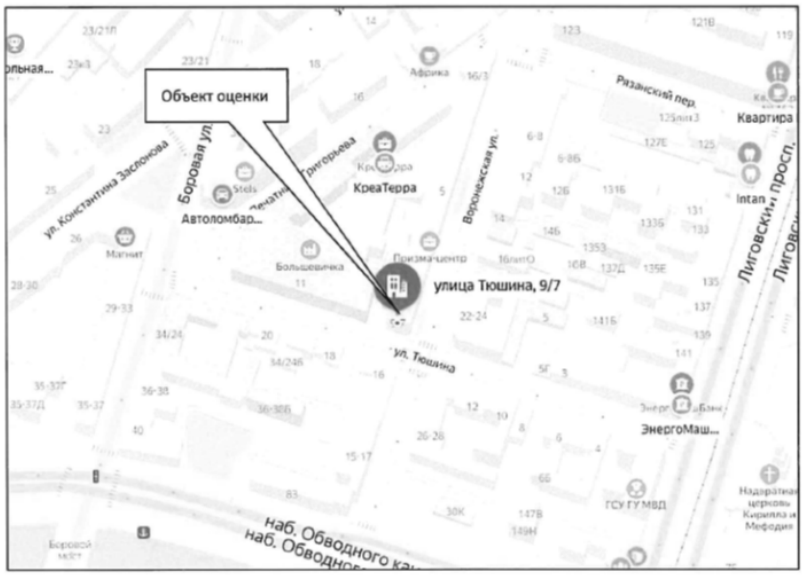
«Удовлетворительное»- здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад. Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.

«Аварийное» - Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.

«Непригодное» - здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.

[3] Системы инженерно-технического обеспечения здания не функционируют, требуется их восстановление.

Карта локального местоположения объекта оценки



Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Директор по оценке
ФИО	Мизиков Дмитрий Юрьевич
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru

2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемого земельного участка, с расположенным на нем зданием:

1. Объект расположен в Центральном районе Санкт-Петербурга;
2. Станция метрополитена «Обводный канал» расположена на удалении 0,44 км;
3. Ближайшее окружение объекта оценки представлено жилой и общественно-деловой застройкой;
4. Доступность автомобильным и общественным транспортом – нормальная;
5. Земельный участок, с расположенным на нем зданием, располагается на красной линии Воронежской ул.;
6. Согласно данным, представленным в выписке из ЕГРН, оцениваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов, вид разрешенного использования – образование и просвещение.
7. Оцениваемый земельный участок в соответствии с Постановлением правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2017 № 550 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» расположен в пределах территориальной зоны Т3ЖД3 – 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.
8. В соответствии с охранным обязательством на выявленный объект культурного наследия здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, улица Тюшина, дом 9/7, литера А является объектом культурного наследия «Дом И.В. Кожевникова (Товарищества мануфактур В.И. Кожевникова).

Вывод: наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование здания в качестве объекта общественно-делового назначения, с использованием земельного участка под общественно-деловые цели.

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки		
Показатель	**без учета НДС**	**с учетом НДС**
Рыночная стоимость объекта оценки, в том числе:	75 000 000	84 490 000
Рыночная стоимость здания, руб.	47 450 000	56 940 000
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)	27 550 000	27 550 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади земельного участка, руб. с учетом НДС	36 107	
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб. с учетом НДС	28 956	
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки		
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	76 041 000	
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	92 939 000	