

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного нежилого помещения по адресу:

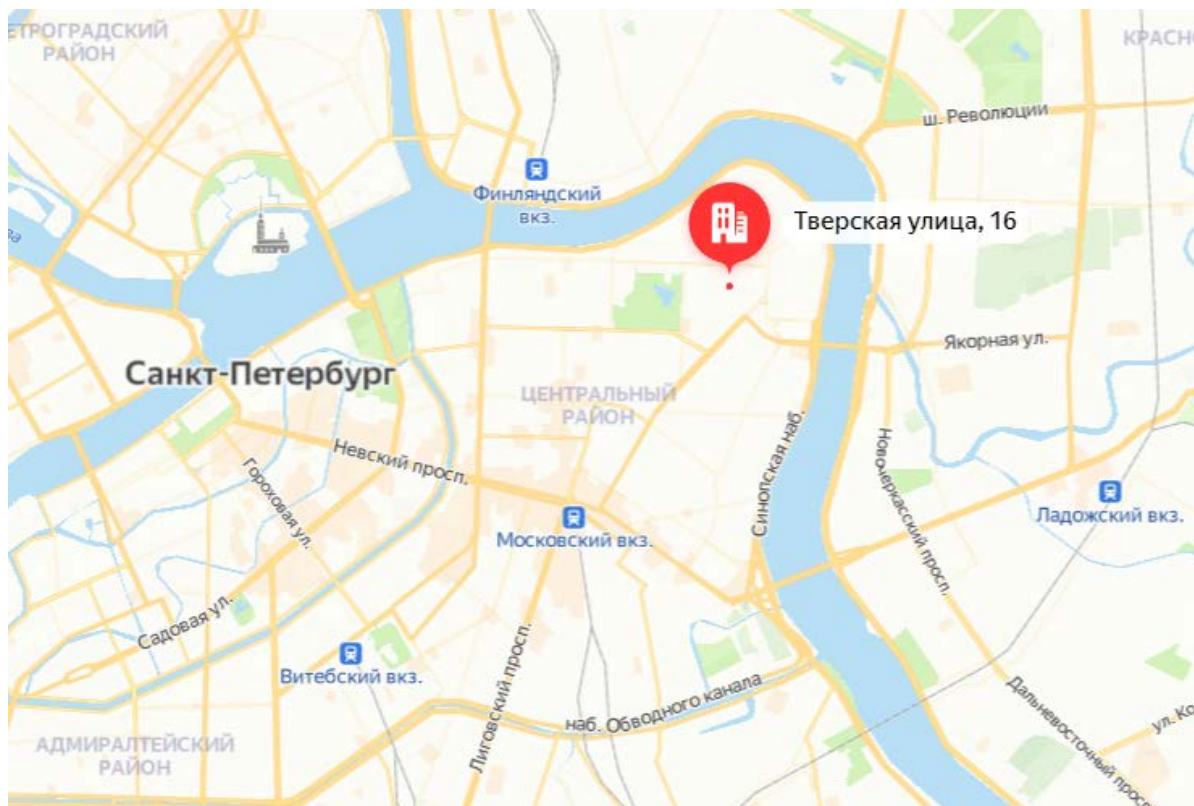
Санкт-Петербург, улица Тверская, дом 16, литера. А, помещение 10-Н

1. Данные об отчете

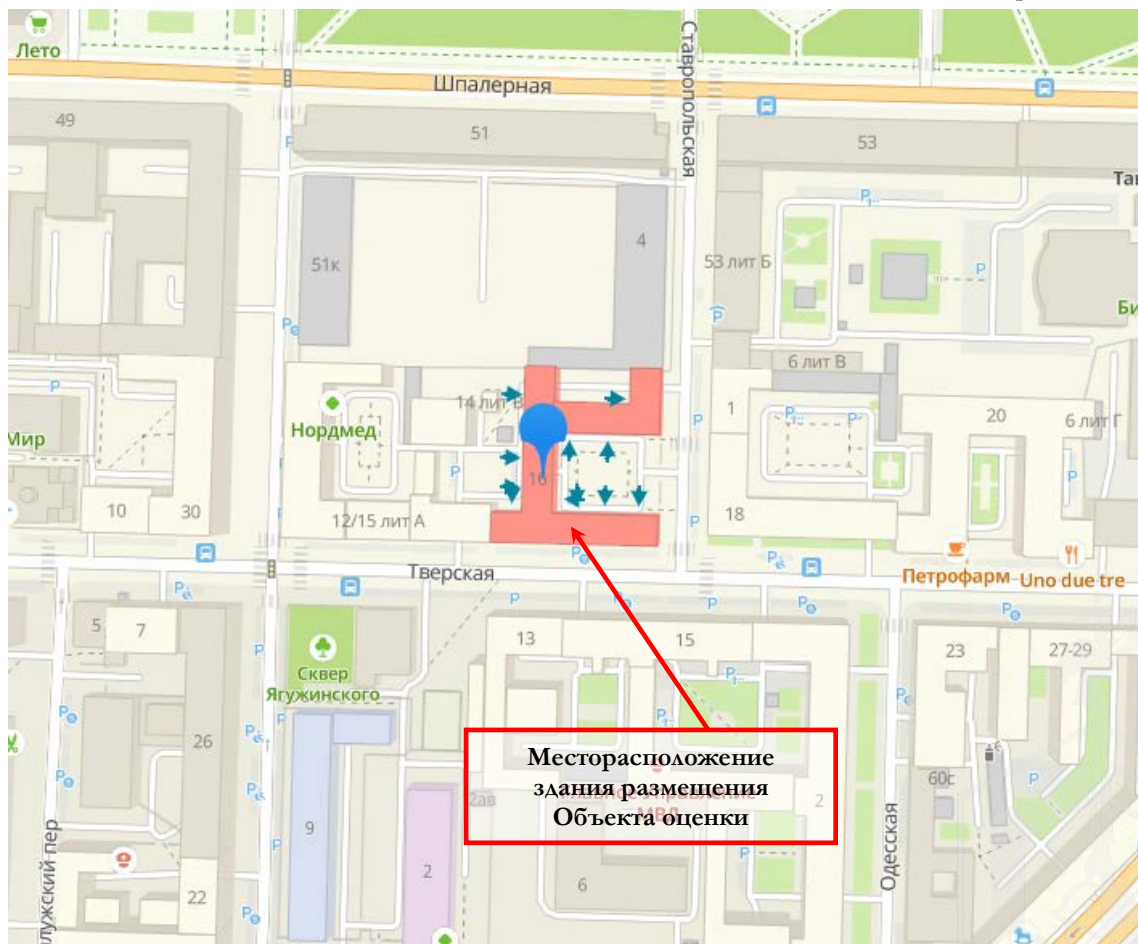
- 1.1. Дата проведения оценки: 15 декабря 2022 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС, адрес <https://2gis.ru/spb/geo/>

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

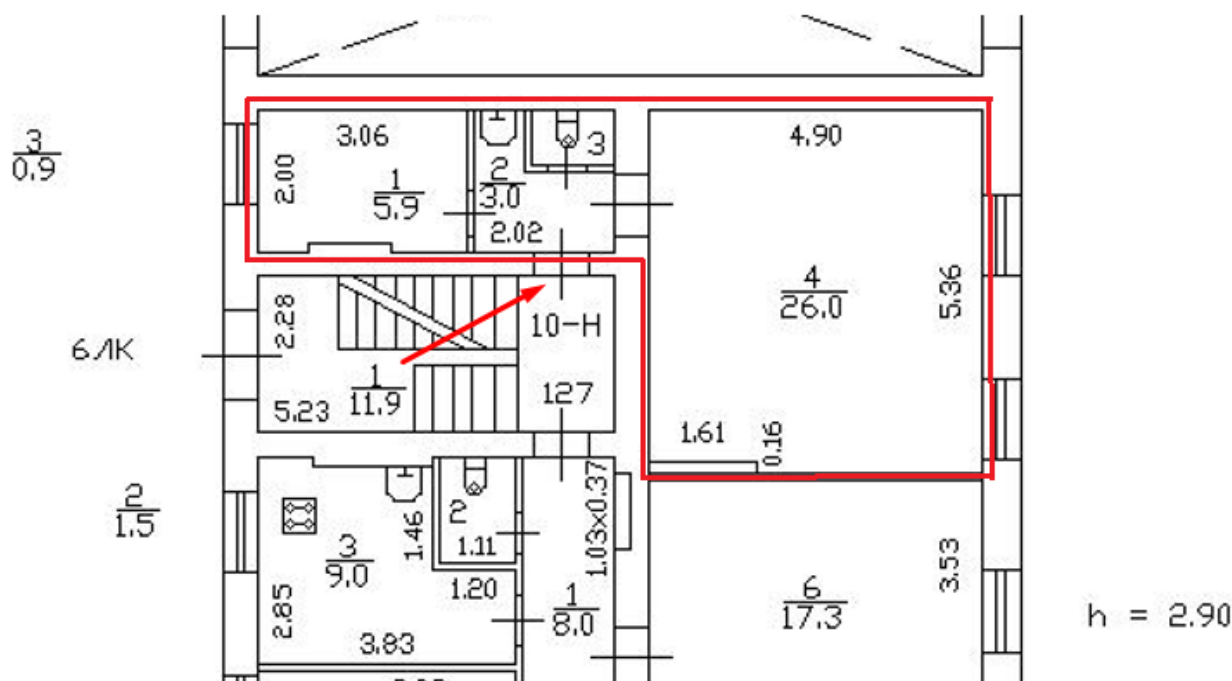
Кадастровый номер	78:31:0001205:2022
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1936
Год последнего кап. ремонта	нет данных
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001205:2188
Общая площадь, кв. м	35,8
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Высота помещения	2,9
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	общий вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Наличие перепланировок	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 27.09.2022 г., в помещении выявлены перепланировки: в ч.п.4 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц,

План помещения

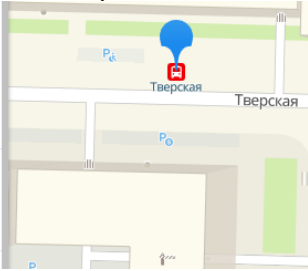
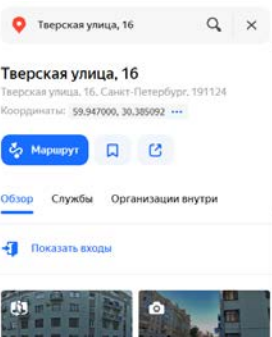
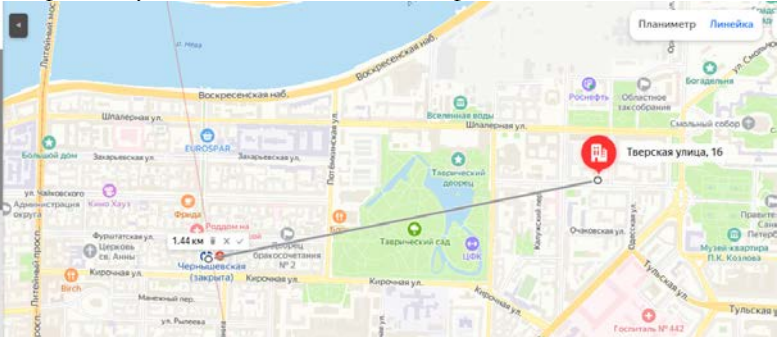


- — границы Объекта оценки;
→ — вход в Объект оценки (общий со двора);

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на пересечении Тверской и Старопольской улицы, расположение на «красной» линии. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (кафе «Кофе и цветы», аптека «Петрофарм», пекарня «Ленинградские сладости», салон красоты «Тверская Studio» и другие торгово-сервисные объекты). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения
--------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

	на верхних этажах используются как жилые.
Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется среднеэтажной жилой застройкой. Основу составляют 4-6 этажные здания исторической постройки XVIII-XX веков, некоторые из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Объект оценки расположен Центральном районе. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений, школ. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации: Таврический сад, сад Салтыкова-Щедрина. В непосредственной близости – сад-партер Смольного. Имеется много учреждений культуры и искусства.
Социальная инфраструктура	Социальная инфраструктура достаточно развитая – аптеки, отделения банков, магазины шаговой доступности, мини-отели, кафе, рестораны и другое.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах.
Транспортная доступность	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Тверской улице в локации Объекта оценки характеризуется как средняя. Ближайшая остановка наземного общественного транспорта «Тверская улица» расположена на Тверской улице в 3 минутах ходьбы на удалении около 150 м от Объекта оценки, где курсируют следующие автобусы: 46, 54</p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> <p>Автобус 2</p> <p>46 Вазаский пер. → Станция метро Ладожская, Ладожский вокзал</p> <p>54 Загребский бульвар (ул. Малая Балканская) → Потёмкинская</p> </div> <div style="flex: 1;">  </div> </div> <p>Ближайшая станция метро «Чернышевская» (временно закрыта на ремонт) расположена согласно данным, Яндекс-карты, на удалении около 1,44 м по прямой.</p> <div style="display: flex; align-items: flex-start;"> <div style="flex: 1;"> <p>Тверская улица, 16 Тверская улица, 16, Санкт-Петербург, 191124 Координаты: 59.947000, 30.385092</p> <p>Маршрут</p> <p>Обзор Службы Организации внутри</p> <p>Показать входы</p>  </div> <div style="flex: 2;">  </div> </div>



2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 20.09.2022г. № КУВИ-001/2022-164662343, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 28.09.2021 № 07-7939/21-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Тверская улица, дом 16, литера А, 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 зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)).

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 01.08.2021) "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".

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Тверская ул, д. 16, литера А, пом. 10-Н обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

Фотографии Объекта оценки

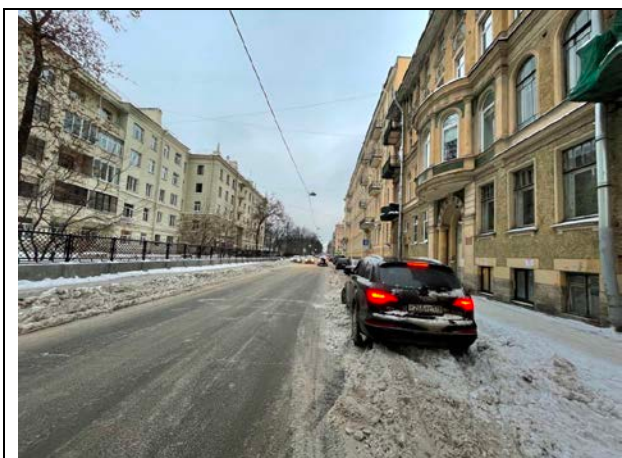


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Таврическая улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Кирочная улица)

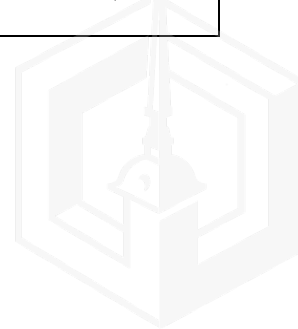




Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Марининский проезд)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Ставропольская улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Кавалергардская улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Одесская улица)

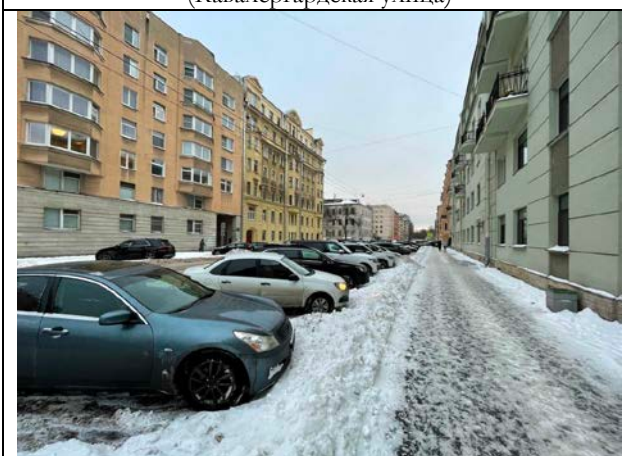


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гверская улица)

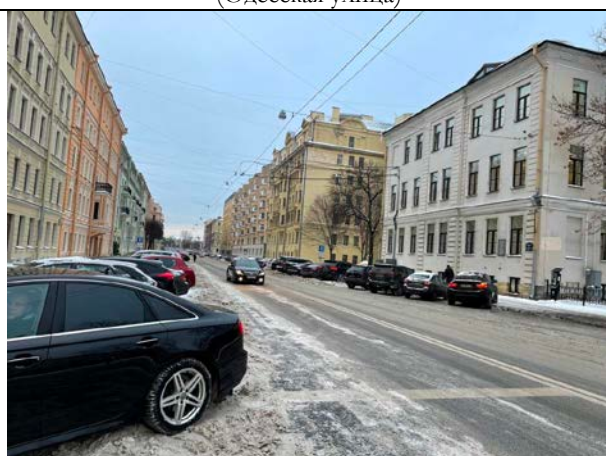


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гверская улица)

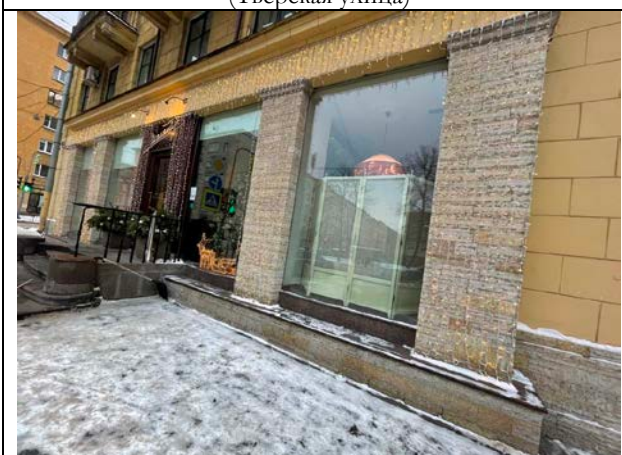


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Адрес Объекта оценки



Фото 14. Вид здания Объекта оценки



Фото 15. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 17. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 18. Внутри дворовая территория Объекта оценки

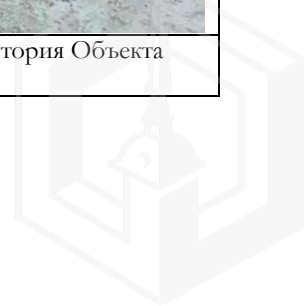




Фото 19. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 20. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 21. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 22. Входная группа Объекта оценки



Фото 23. Входная группа Объекта оценки

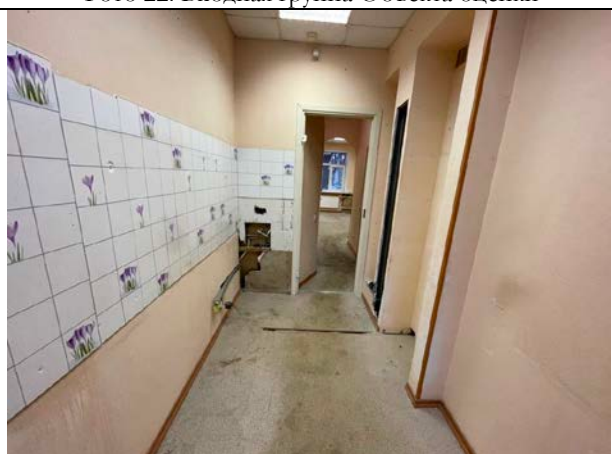


Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки

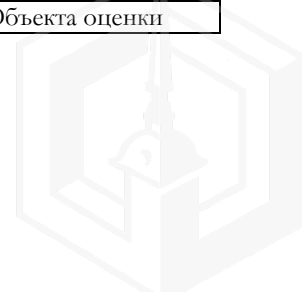




Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



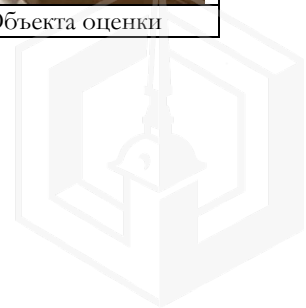
Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 15 декабря 2022 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Тверская, дом 16, литера. А, помещение 10-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001205:2188	35,8	1 этаж	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 27.09.2022 г., в помещении выявлены перепланировки: в ч.п.4 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	<i>Наумова Я. А.</i>



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 10-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Тверской улице в доме № 16, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь составляет 35,8 кв. м. Вход в помещение общий со двора, то есть локальное местоположение помещения внутриквартальное. Состояние характеризуется как удовлетворительное. Объект инженерно-обеспеченный.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Тверской улице в локации Объекта оценки характеризуется как средняя.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на пересечении Тверской и Ставропольской улицы, расположение на «красной» линии. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (кафе «Кофе и цветы», аптека «Петрофарм», пекарня «Ленинградские сладости», салон красоты «Тверская Studio» и другие торгово-сервисные объекты). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.

Учитывая вышесказанное, а именно внутриквартальное локальное местоположение, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного (свободного) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 300 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	120 112
Диапазон стоимости, руб.	3 870 000 – 4 730 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	3 583 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	100 093

*

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация², на рынке формируется ситуация с высокой степенью неопределенности, вызванная внешними причинами по отношению к Объекту оценки и его рынку (политические, военные и прочие). В этой связи Оценщики считают необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка.



²Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647