

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

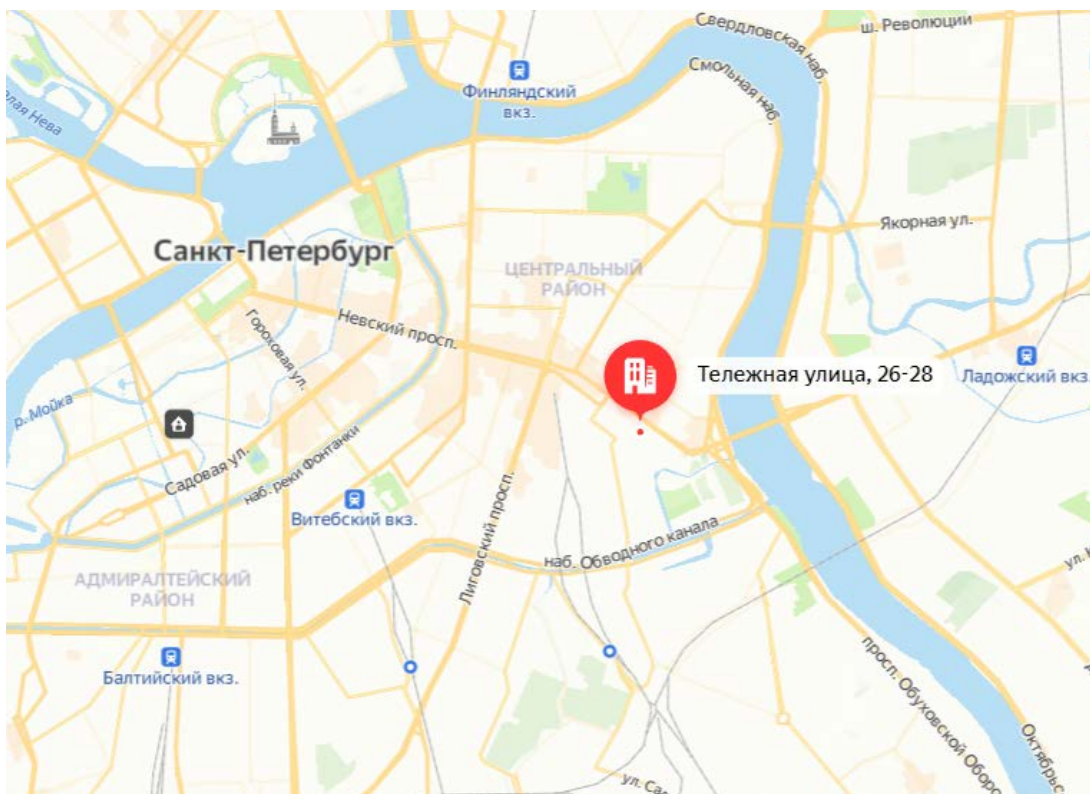
Санкт-Петербург, улица Тележная, дом 26-28, литера А, помещение 9-Н

1. Данные об отчете

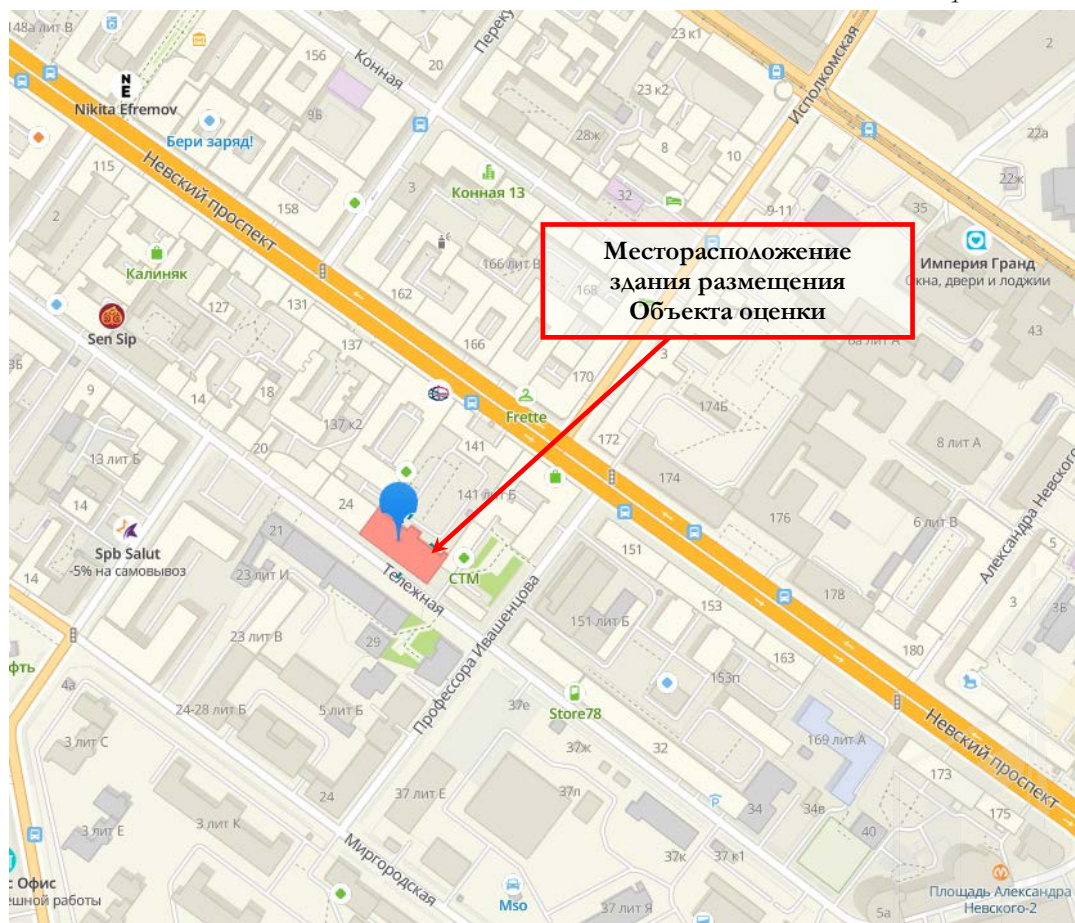
- 1.1. Дата оценки: 8 февраля 2023 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

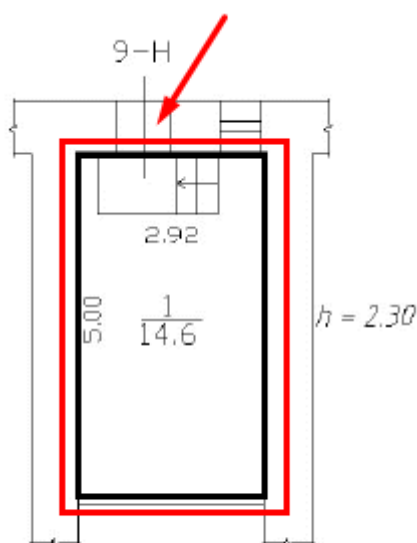
Кадастровый номер	78:31:0001499:3031
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1907
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001499:3901
Общая площадь, кв. м	14,6
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	отсутствуют*
Вход	отдельный со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении проходят транзитные трубы
Наличие перепланировок	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 27.10.2022 г. в помещении выявлены перепланировки: <ul style="list-style-type: none">• оконный проем в ч.п.1 переоборудован в дверной проем;• в ч.п.1 установлен металлический каркас (пандус).

План помещения



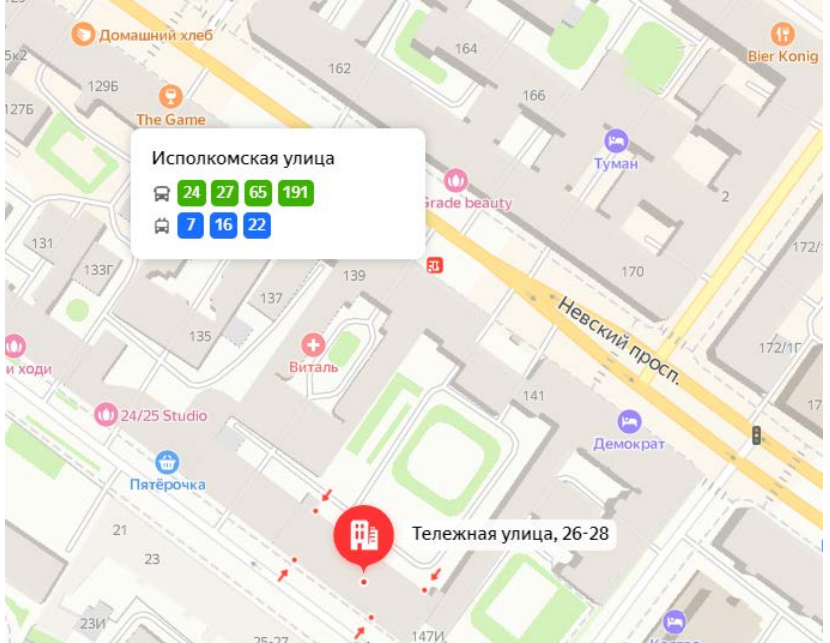
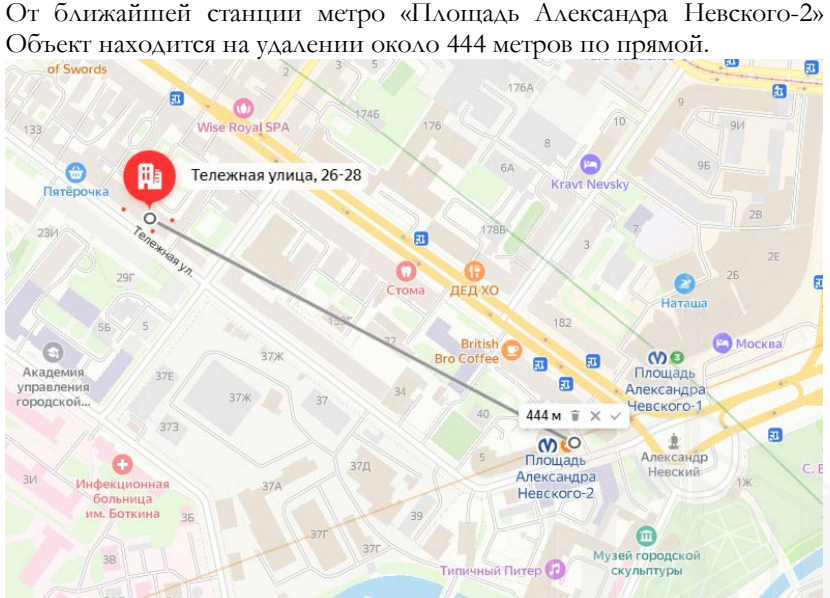
- границы Объекта оценки;
→ вход в Объект оценки (отдельный со двора);

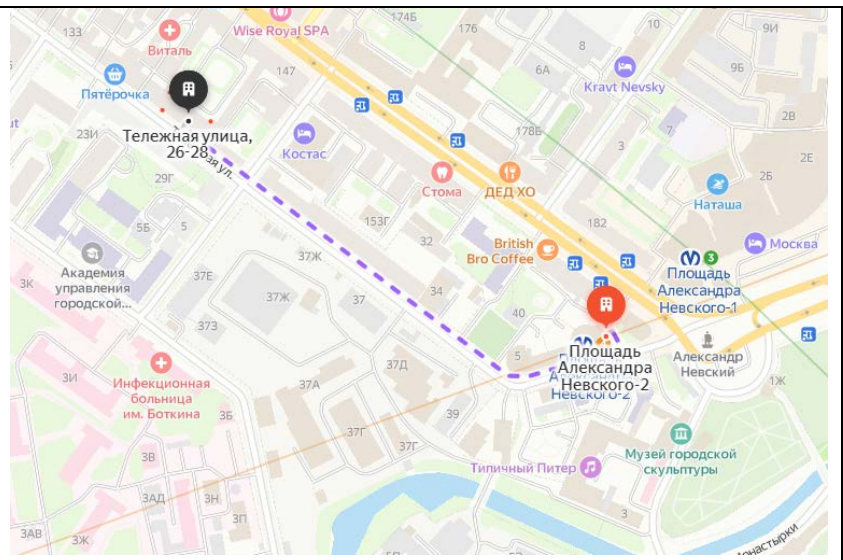
2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее	Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на красной линии Тележной улицы. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с
--	--

¹ Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/113329/info/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

* согласно акту осмотра от 27.10.2022, в результате перепланировки оконный проем переоборудован в дверной проем

ИСПОЛЬЗОВАНИЕ	улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазин «Пятерочка», кондитерская «Maya's cakes», студия красоты «24/25 Studio» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, а этажи выше – жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-6-этажной исторической застройкой города.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в непосредственной близости расположен сад «Соловьёва-Седого», «Овсянниковский сад», в шаговой доступности расположено также много других скверов. В районе расположения Объекта оценки находится Некрасовский сад.</p> <p>В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Недалеко находится Свято-Троицкая Александро-Невская лавра.</p> <p>Имеется много учреждений культуры и искусства</p>
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	<p>Тележная улица в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение (внутри дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью движения.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на удалении около 100 метров, где курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>От ближайшей станции метро «Площадь Александра Невского-2» Объект находится на удалении около 444 метров по прямой.</p>  <p>Пешеходный маршрут до станции метро займет 8 минут.</p>



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 29.08.2022г. без номера, ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 17.01.2023 № 01-43-701/23-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Лиговка - Ямская, Тележная улица, дом 26-28, литера А, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.02.2021) "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".

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Тележная улица, д. 26-28, литера А, пом. 9-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



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Исполкомская улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Профессора Ивашенцова)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Кременчугская улица)





Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Чернорецкий переулок)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Миргородская улица)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Тележная улица)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки

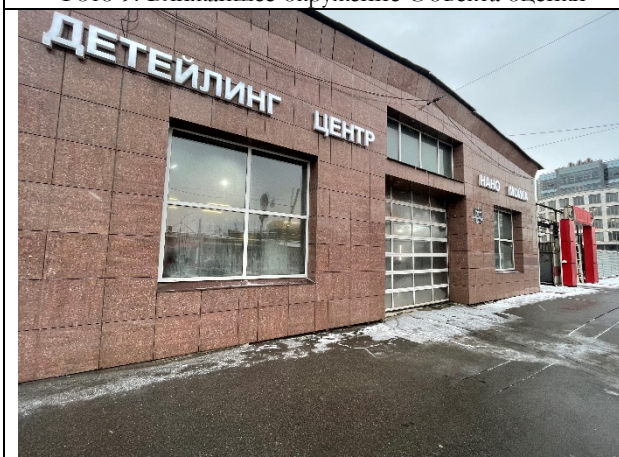


Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Адрес Объекта оценки





Фото 13. Вид здания Объекта оценки



Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки

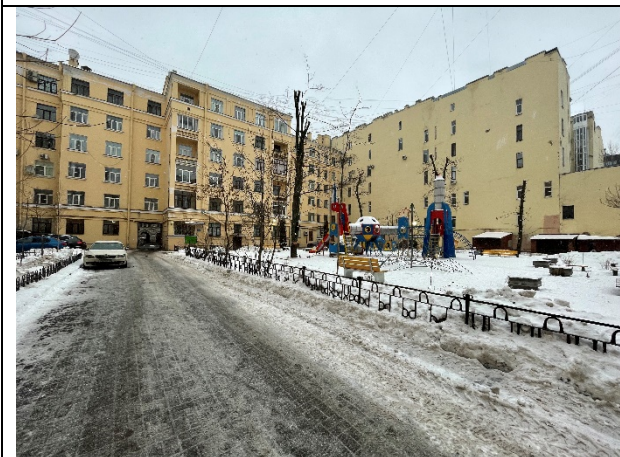


Фото 16. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 17. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 19. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 20. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 21. Вид здания расположения объекта оценки





Фото 22. Входная группа Объекта оценки



Фото 23. Входная группа Объекта оценки



Фото 24. Входная группа Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 8 февраля 2023 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Тележная улица, дом 26-28, литера А, помещение 9-Н

2. Данные по помещению:

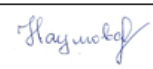
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001499:3901	14,6	1 этаж	*	—	*	+	—	+	—

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный со двора
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- В помещении проходят транзитные трубы;
- согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 27.10.2022 г. в помещении выявлены перепланировки:
 - оконный проем в ч.п.1 переоборудован в дверной проем;
 - в ч.п.1 установлен металлический каркас (пандус).

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 9-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Тележной улице в доме №26-28, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж, площадь составляет 14,6 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы отсутствуют. Элементы благоустройства на Объекте – электроснабжение, отопление.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры и искусства.
- В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазин «Пятерочка», кондитерская «Maya's cakes», студия красоты «24/25 Studio» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно характер локального расположения Объекта оценки, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений свободного (универсального коммерческого) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 460 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	100 000
Диапазон стоимости, руб.	1 314 000 – 1 606 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 216 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	83 333

*

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

