

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

| | |
|-----------------------------|--|
| Кадастровый номер | 78:31:0001203:3006 |
| Тип здания | капитальное |
| Материал | кирпич |
| Состояние по осмотру | работоспособное |
| Год постройки | 1937 |
| Год последнего кап. ремонта | нет данных |
| Этажность | 8, в том числе 1 подземный |
| Инженерная обеспеченность | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение |

2.3. Описание встроенного помещения

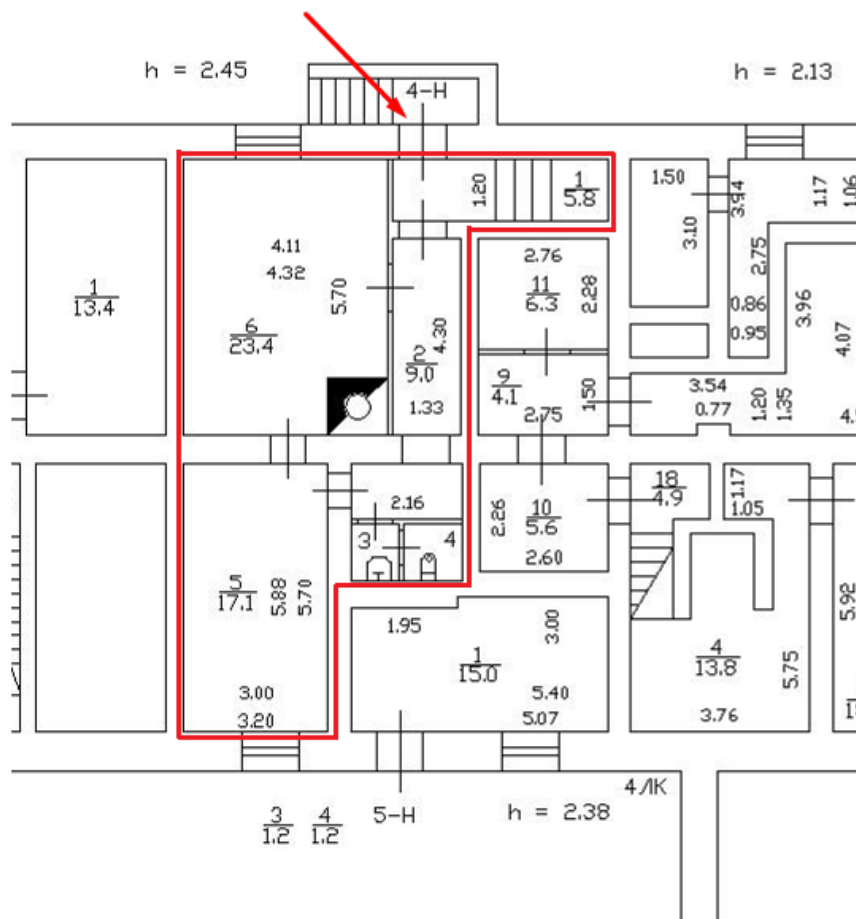
2.3.1. Общие характеристики помещения

| | | |
|---------------------------|--|---|
| Вид объекта | встроенное нежилое помещение | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 01.06.2022г. № КУВИ-001/2022-83958125 |
| Кадастровый номер объекта | 78:31:0001203:3554 | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 01.06.2022г. № КУВИ-001/2022-83958125 |
| Общая площадь, кв. м | 57,7 | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 01.06.2022г. № КУВИ-001/2022-83958125 |
| Занимаемый объектом этаж | подвал | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 01.06.2022г. № КУВИ-001/2022-83958125 |
| Высота помещения | 2,45 | согласно приложению плану этажа |
| Состояние (по осмотру) | удовлетворительное | по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 07.07.2022 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" |
| Оконные проемы | есть, защиты металлическим листом | по данным плана и визуального осмотра |
| Вход | отдельный вход со двора | по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 07.07.2022 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" |
| Инженерные коммуникации | имеются | согласно Письму Администрации Центрального района №01-10-6878/22-0-1 от 25.07.2022 |
| Наличие перепланировок | не выявлены | согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 07.07.2022 г., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" |
| Текущее использование | не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено; в помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой | по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 07.07.2022 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" |

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



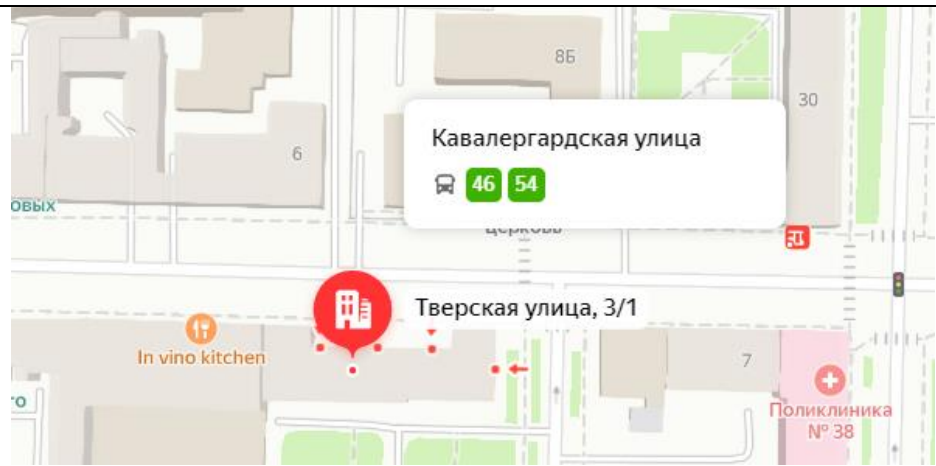
План помещения



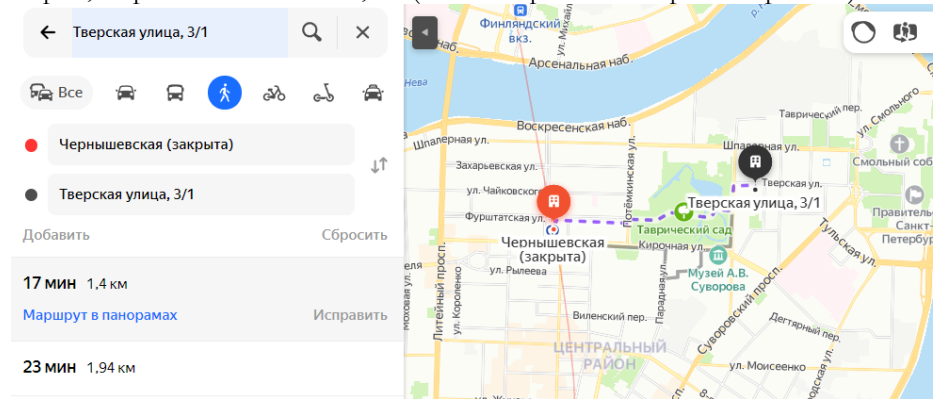
- — границы Объекта оценки;
→ — вход в Объект оценки (отдельный со двора);

2.3.2. Описание локального окружения

| | |
|---|--|
| <p>Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p> | <p>Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на пересечении Тверской улицы и Калужского переулка, расположение на «красной» линии. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (салон массажа «Yagoda», ресторан «In vino kitchen», салон красоты «La Biosthetique» и другие торгово-сервисные объекты). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (компания по сборке мебели и другие. Помещения на верхних этажах используются как жилые.</p> |
| <p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p> | <p>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.</p> |
| <p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p> | <p>Объект оценки расположен Центральном районе. В районе расположения Объекта оценки расположено 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.</p> |
| <p>Социальная инфраструктура</p> | <p>Социальная инфраструктура достаточно развитая – аптеки, отделения банков, магазины шаговой доступности, мини-отели, кафе, рестораны и другое.</p> |
| <p>Наличие парковки</p> | <p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах.</p> |
| <p>Транспортная доступность</p> | <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 «Кавалергардская улица» расположена на Тверской улице в 2 минутах ходьбы на расстоянии около 100 м от Объекта оценки, где курсируют следующие автобусы, трамваи и маршрутные такси:</p> |



Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена согласно данным, Яндекс-карты, на расстоянии около 1,4 км (станция временно закрыта на ремонт)



2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 01.06.2022г. № КУВИ-001/2022-83958125, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 09.06.2022 № 07-1905/22-0-1 объект, находящийся по адресу: 193015, г. Санкт-Петербург, Тверская улица, дом 3/1, 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. 1/3, литера А, пом. 4-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
- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

Фотографии Объекта оценки





Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Суворовский проспект)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(пересечение Суворовского проспекта и Лафонской
улицы)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Кирочная улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гаврическая улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гверская улица)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гверская улица)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки

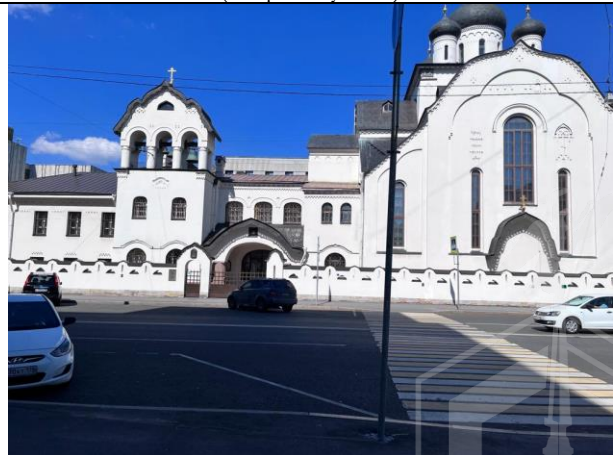


Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки

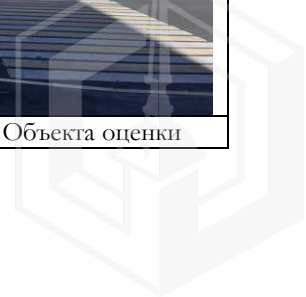




Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Адрес Объекта оценки



Фото 15. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 16. Входная группа Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 22. Внутривдворовая территория Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 07 августа 2023 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, улица Тверская, дом 3/1, литера А, помещение 4-Н

2. Данные по помещению:


| № | Кадастровый номер помещения | Площадь, кв. м | Занимаемый этаж | Тип входа | Наличие окон | Состояние | Коммуникации* | | | |
|---|-----------------------------|----------------|-----------------|-----------|--------------|-----------|---------------|------|-----|------|
| | | | | | | | Эл. | Вод. | От. | Кан. |
| 1 | 78:31:0001203:3554 | 57,7 | подвал | * | ++ | * | + | - | + | + |

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, канализации, отопления;
- Оконные проемы защиты металлическим листом.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 07.07.2022 г., в помещении не выявлены перепланировки

| | |
|----------|---|
| Ф. И. О. | Наумова Я. А. |
| Подпись |  |



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 4-Н расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Тверской улице в доме № 3/1, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Площадь составляет 57,7 кв. м. Имеется отдельный вход 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 улицы и Калужского переулка, расположение на «красной» линии. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (салон массажа «Yagoda», ресторан «In vino kitchen», салон красоты «La Biosthetique» и другие торгово-сервисные объекты). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (компания по сборке мебели и другие). 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 складского (универсального коммерческого) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки*

| | |
|---|-----------------------|
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС | 3 500 000 |
| Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС | 60 659 |
| Диапазон стоимости, руб. | 3 150 000 – 3 850 000 |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС | 2 916 666,67 |
| Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС | 50 549 |

* 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.

Кроме того, необходимо отметить, что Объект оценки неоднократно³ выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

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

³ <https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=125345003>

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=121008003>

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=130223003>

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=137068003>

