

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

| | |
|---|---|
| Тип здания | Многokвартирный дом |
| Кадастровый номер | 78:13:0007308:3021 |
| Материал | Кирпичный |
| Общая площадь, кв. м ¹ | 3 889,8 |
| Состояние по осмотру | Удовлетворительное |
| Год постройки | 1901 |
| Год последнего капитального ремонта ² | 2007 |
| Этажность (в том числе подземная) ¹ | 6 |
| Наличие подвала/цоколя | Цоколь |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | - |
| Инженерная обеспеченность ² | Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение |

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

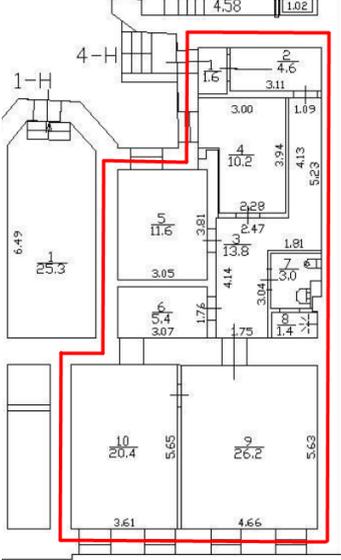
| Вид объекта | Встроенное помещение |
|---|---|
| Местоположение | г. Санкт-Петербург, Тамбовская улица, дом 13, литера А, помещение 4-Н |
| Кадастровый номер объекта | 78:13:0007308:3736 |
| Общая площадь, кв. м | 98,2 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи (согласно Выписке из ЕГРН) | Цокольный |
| Состояние | Удовлетворительное |
| Окна (количество, направленность) | 2 окна, направленность во двор, 4 окна, направленность на улицу |
| Вход | Отдельный со двора |
| Высота пол – потолок, м ³ | 2,65 / -0,70 |
| Инженерные коммуникации ⁴ | Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение |
| Текущее использование | Не используется |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | В натуре не выделена |

¹ По данным Росреестра <https://rosreestr.ru/>

² По данным портала <https://gorod.gov.spb.ru/>

³ Согласно Выписке из ЕГРН

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Актами обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 07.07.2022.

| | |
|--------------------------|--|
| Данные о перепланировках | В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. Внешние границы помещения не изменены. |
| План объекта оценки |  |

2.3.2. Описание локального окружения:

| | |
|--|---|
| Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование | Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению. |
| Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки | Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено в квартале, ограниченном наб. Обводного канала, Тамбовской ул., Курской ул., Лиговским пр. |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.) | В ближайшем окружении расположены: ГКУ Центральный государственный архив научно-технической документации Санкт-Петербурга, гостиница «РА», стоматологическая клиника «Институт здоровья зубов», детская художественная школа № 16, отделение Сбербанка, кафе «Тан Жен», школа № 153, медцентр «Бригита Мед» и пр. |
| Наличие парковки (организованная/неорганизованная) | Парковка неорганизованная на улице и во дворе возле здания, где расположен объект оценки. |
| Транспортная доступность, в т. ч. | Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная. |
| Удобство подъезда к объекту | Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Тамбовской ул. |
| Удаленность от ближайшей станции метро, км. | 0,4 км до ст. м. «Обводный канал» |
| Ближайшие остановки общественного транспорта | До остановки общественного транспорта «Станция метро Обводный канал» 0,3 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 74, 76. |
| Условия для погрузочно-разгрузочных работ | Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Въезд во двор осуществляется через ворота с кодовым замком. |

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно разделу Ограничение прав и обременение объекта недвижимости Выписки из Единого государственного реестра недвижимости, об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-176341231 от 06.10.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано. Согласно разделу Особые отметки Выписки из ЕГРН, имеется запись: право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на объект недвижимости с площадью: 98.6 кв. м.

Согласно справке КГИОП № 07-2073/22-0-1 от 29.06.2022, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Тамбовская улица, дом 13, литера А, пом. 4-Н, 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 2 (участок ОЗРЗ-2(13)).

В соответствии с Письмом главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-5308 от 13.05.2022 объект недвижимости расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Тамбовская улица, дом 13, литера А помещение 4-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2823-РЗ от 28.11.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Тамбовская улица, дом 13, литера А, пом. 4-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы обременения:

- 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.

2.3.4. Фотографии объекта:

| | |
|---|--|
|  |  |
| Фото 1 | Фото 2 |
| Подъездные пути и ближайшее окружение | Подъездные пути и ближайшее окружение |





Фото 3

Фасад здания с улицы



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Двор



Фото 7

Отдельный вход со двора, окна помещения 4-Н со двора



Фото 8

Окна помещения 4-Н с улицы





Фото 9

Вид помещения 4-Н



Фото 10

Вид помещения 4-Н



Фото 11

Вид помещения 4-Н



Фото 12

Вид помещения 4-Н



Фото 13

Вид помещения 4-Н

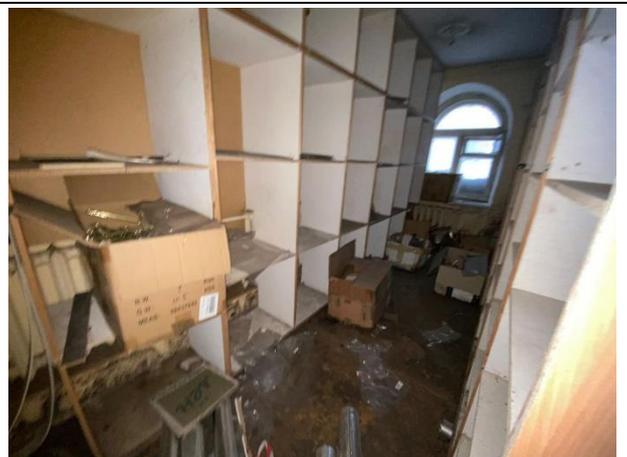


Фото 14

Вид помещения 4-Н





Фото 15

Вид помещения 4-Н



Фото 16

Вид помещения 4-Н



Фото 17

Вид помещения 4-Н



Фото 18

Вид помещения 4-Н



Фото 19

Вид помещения 4-Н



Фото 20

Вид помещения 4-Н





Фото 21

Вид помещения 4-Н



Фото 22

Вид помещения 4-Н



Фото 23

Вид помещения 4-Н



Фото 24

Вид помещения 4-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «23» октября 2023 г.

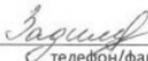
1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Тамбовская улица, дом 13, литера А, помещение 4-Н

2. Данные о помещении:

| № пом. | Занимаемый этаж | Общая площадь, кв. м | Текущее использование | Состояние ¹ | Тип входа | Инженерно-техническое обеспечение | | | |
|--------|-----------------|----------------------|-----------------------|------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----|------|------|
| | | | | | | Эл. | От. | Вод. | Кан. |
| 4-Н | цокольный | 98,2 | Не используется | Удовлетворительное | Отдельный со двора | + | + | + | + |

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. Внешние границы помещения не изменены.

Имеются следы затопления и плесени на стенах.

| Представитель ООО «Городской центр оценки» | |
|--|--|
| Должность | Специалист департамента оценки |
| ФИО | Задимидько А.В. |
| Подпись |  |
| Контакты | телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru |

¹ «Евростандарт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охраняемым оборудованием, системами вентиляции и(или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

«Отличное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

«Нормальное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

«Удовлетворительное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

«Неудовлетворительное (требует ремонта)» - объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«Под чистовую отделку» - сюда входят работы по зачистке и шпаклевке стен, штукатурка, заливка и выравнивание полов, разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.

«Без отделки» - разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение на цокольном этаже;
3. Расположение в многоквартирном доме;
4. Вход в помещение – отдельный вход со двора;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Расположение на расстоянии 0,4 км от ст. м. «Обводного канала»;
7. Наличие оконных проемов, ориентированных на улицу и во двор;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением, канализацией.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве офисного помещения.

2.5 Результаты проведения оценки:

| Рыночная стоимость объекта оценки | |
|---|-----------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС | 7 010 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС | 71 385 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС | 5 841 667 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС | 59 487 |

В связи с трудной политической обстановкой, которая происходит сейчас на фоне конфликта с Украиной, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, что создает неопределенность, обусловленную нестабильностью экономики и повышением уровня сложности прогнозирования и, как следствие, повышением рисков. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

