

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества – нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Тамбовская улица, дом 13, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 98,2 кв. м, кадастровый номер 78:13:0007308:3736, цокольный этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 23.10.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Тамбовская улица, дом 13, литера А, помещение 4-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

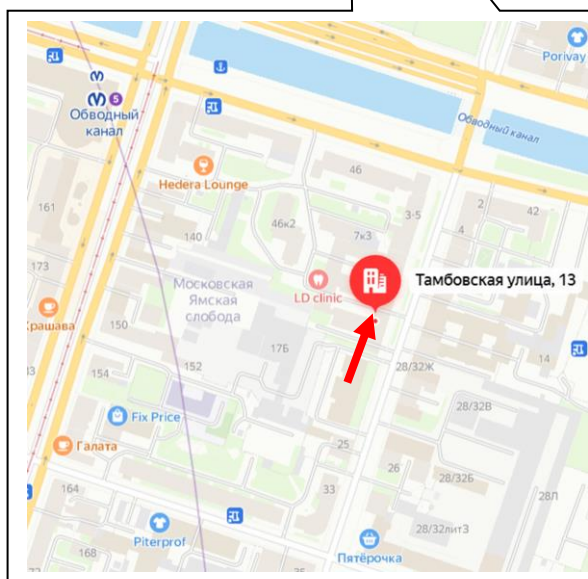
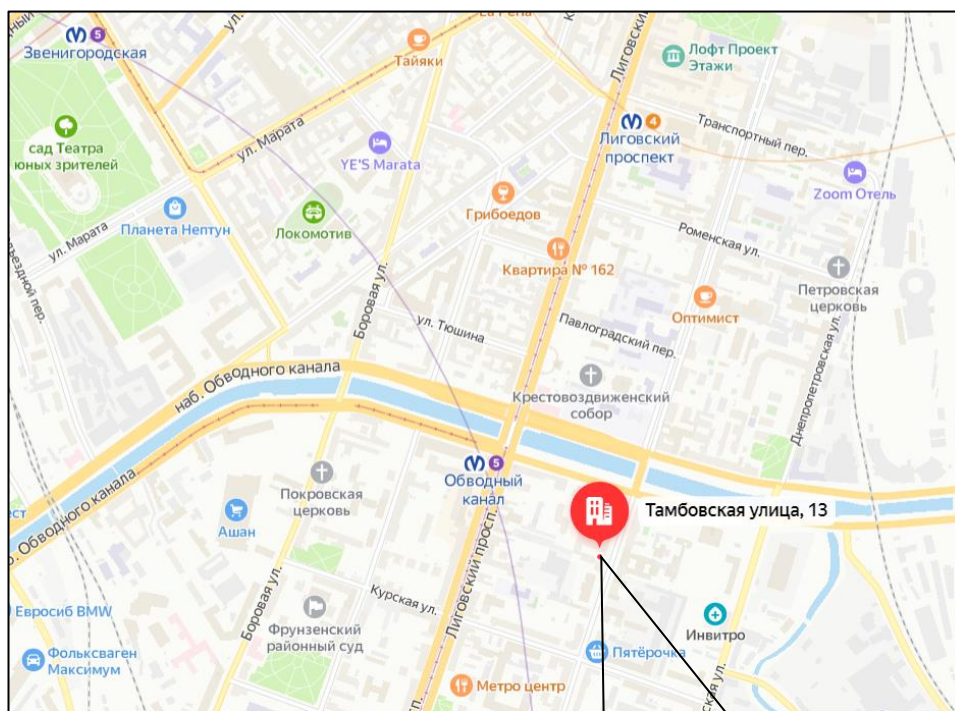


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – Отдельный вход со двора



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:

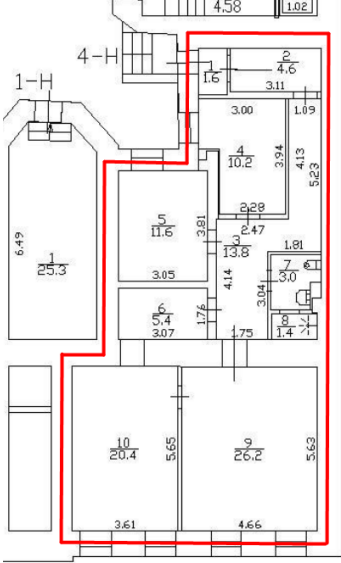
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Тамбовская улица, дом 13, литера А, помещение 4-Н
Кадастровый номер объекта	78:13:0007308:3736
Общая площадь, кв. м	98,2
Занимаемый объектом этаж или этажи (согласно Выписке из ЕГРН)	Цокольный
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, 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

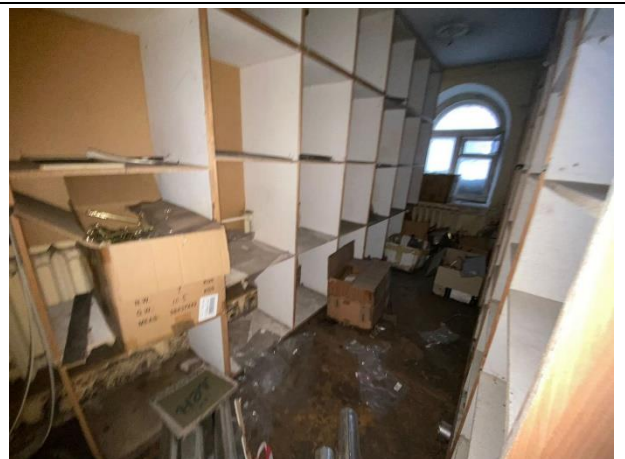


Фото 14

Вид помещения 4-Н





Фото 15

Вид помещения 4-Н



Фото 16

Вид помещения 4-Н

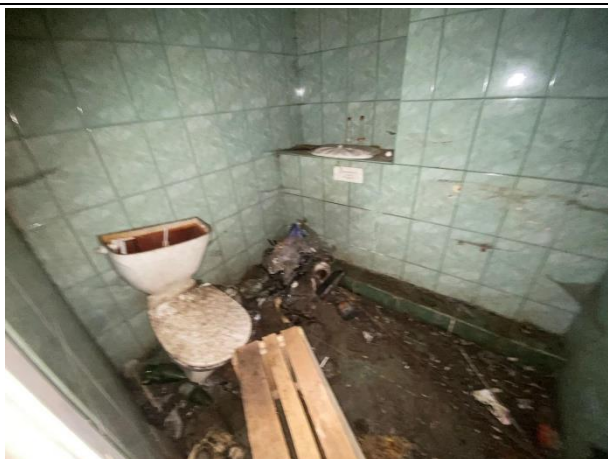


Фото 17

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.

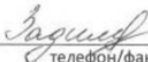
1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Тамбовская улица, дом 13, литера А, помещение 4-Н

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.

