

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

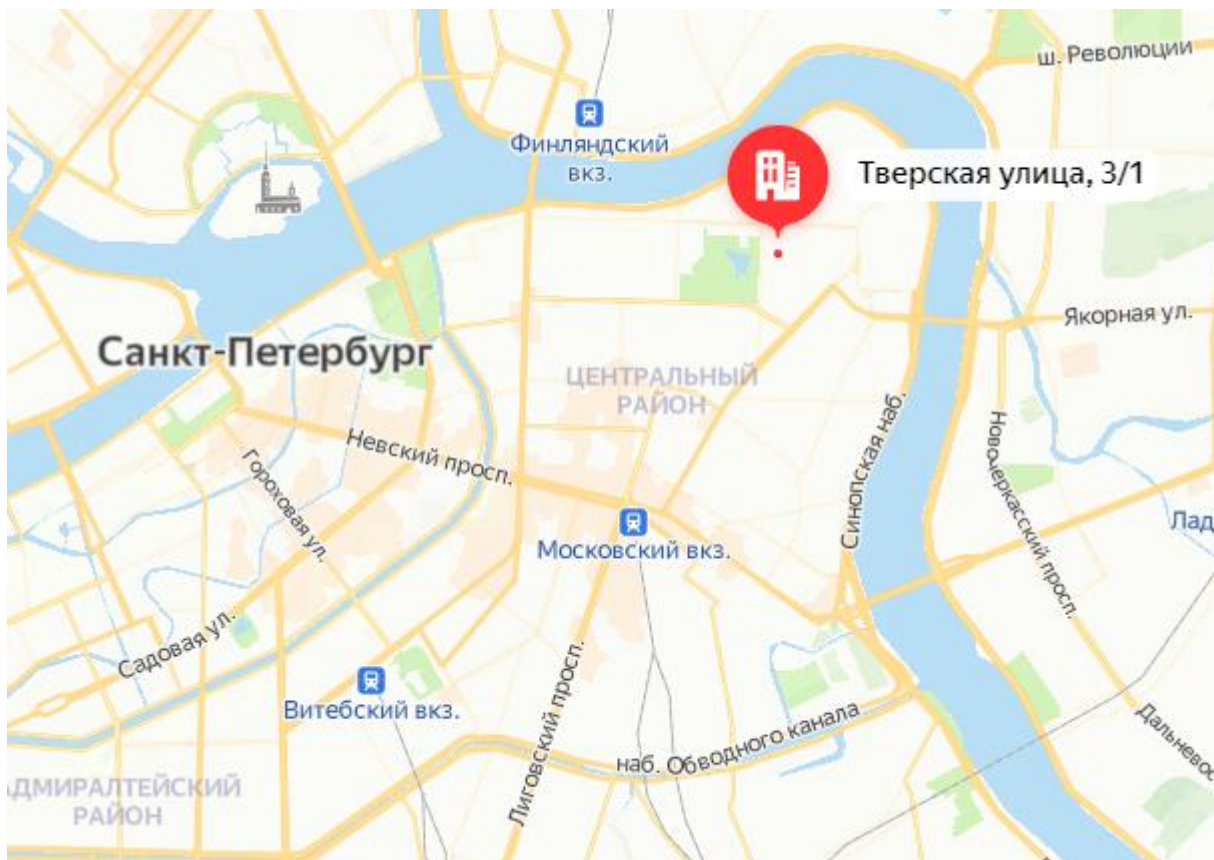
Санкт-Петербург, улица Тверская, дом 3/1, литера. А, помещение 10-Н

1. Данные об отчете

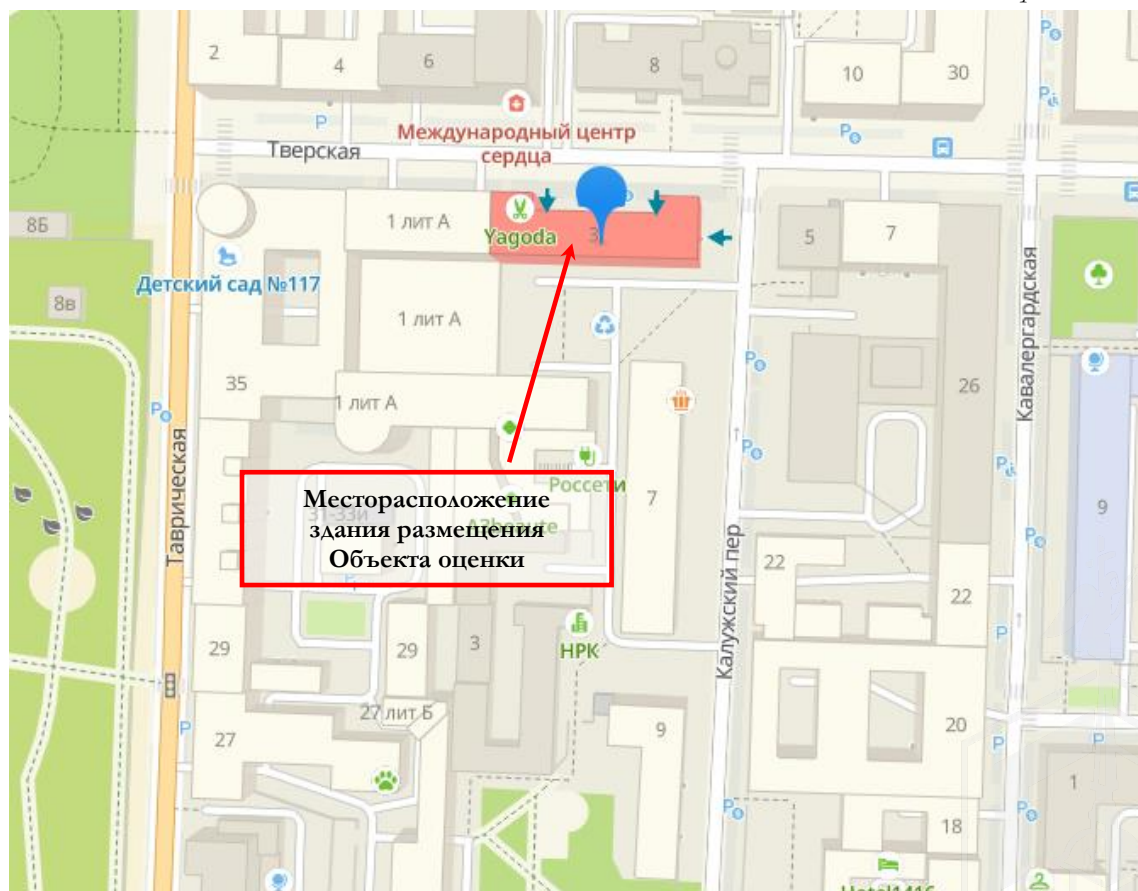
- 1.1. Дата проведения оценки: 15 ноября 2023 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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, адрес <https://2gis.ru/spb/geo/>

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

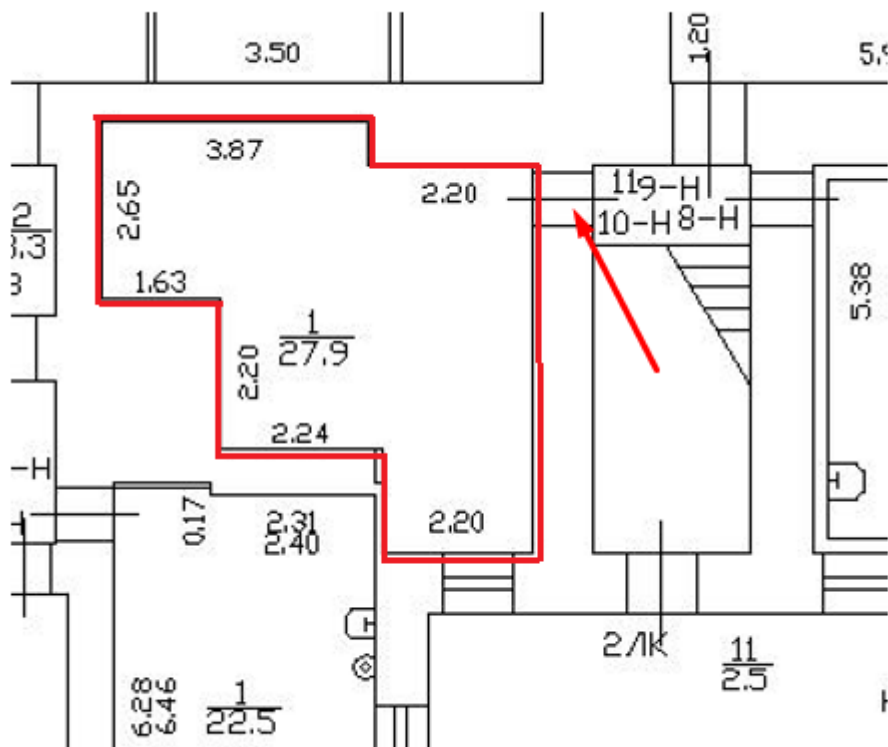
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 01.06.2022г. № КУВИ-001/2022-83958056
Кадастровый номер объекта	78:31:0001203:3543	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 01.06.2022г. № КУВИ-001/2022-83958056
Общая площадь, кв. м	27,9	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 01.06.2022г. № КУВИ-001/2022-83958056
Занимаемый объектом этаж	подвал	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 01.06.2022г. № КУВИ-001/2022-83958056
Высота помещения	2,10	согласно приложению №1 к Протоколу №11Ц заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осматриваемых объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге
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	по данным плана и визуального осмотра
Вход	общий вход с улицы	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 07.07.2022 г. подготовленного 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	в ч.п.1 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 2 новые ч.п.	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 07.07.2022 г.,
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"



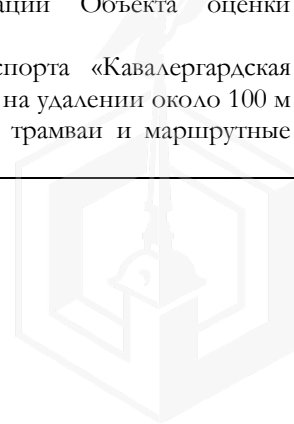
План помещения

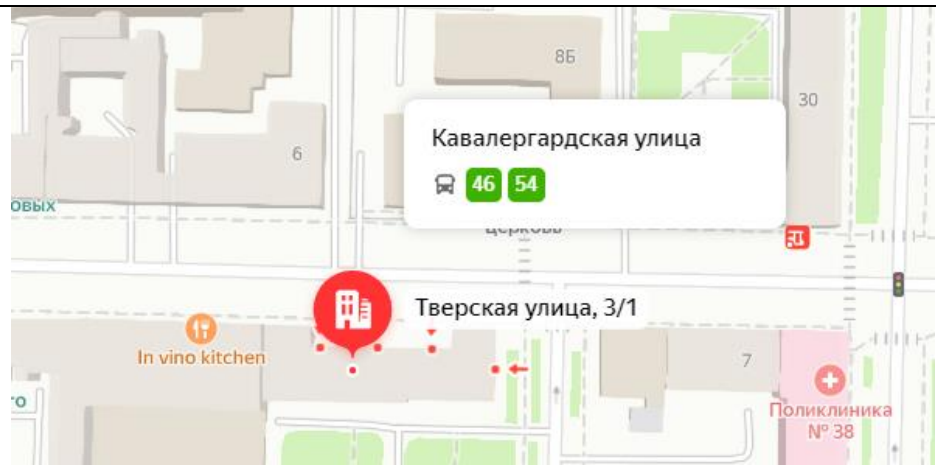


- ▬ — границы Объекта оценки;
➔ — вход в Объект оценки (общий с улицы);

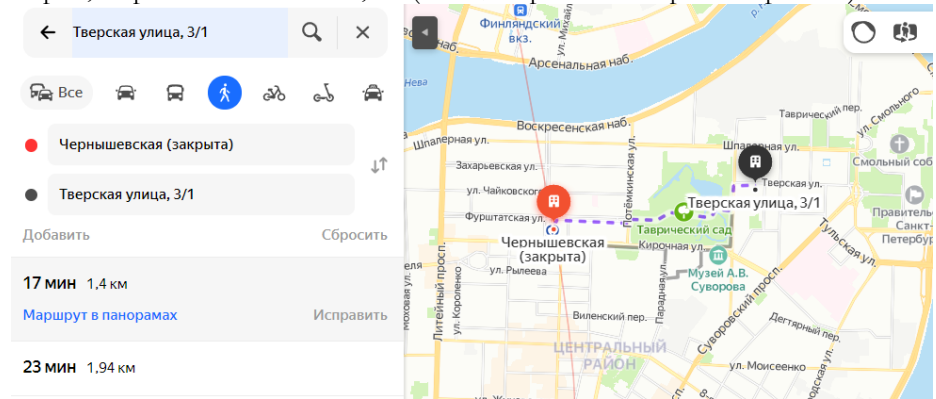
2.3.2. Описание локального окружения

<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 удалении 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-001/2022-83958056, 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. 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
- 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 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Калужский переулок)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Таврическая улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Тверская улица)

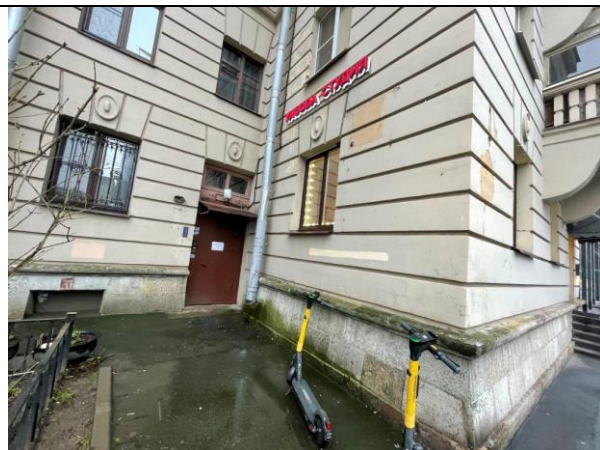


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки

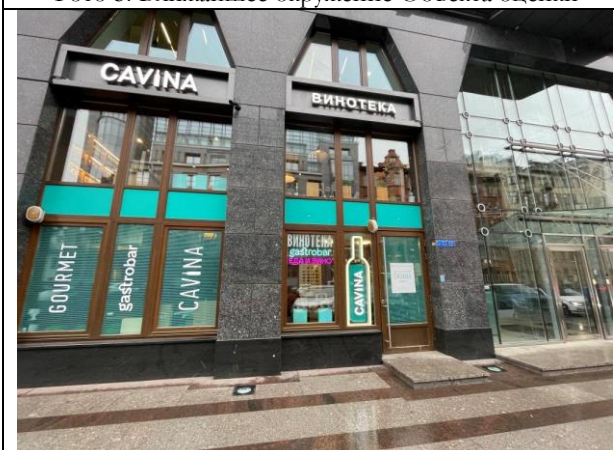


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 11. Адрес Объекта оценки



Фото 12. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 13. Дворовая территория здания расположения Объекта оценки



Фото 14. Входная группа Объекта оценки, оконная группа Объекта оценки

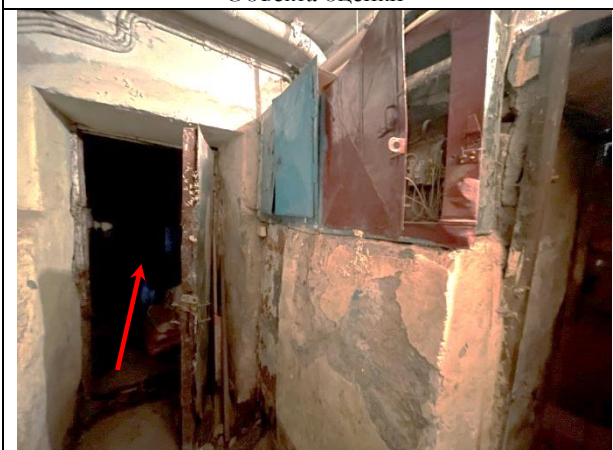


Фото 15. Входная группа Объекта оценки

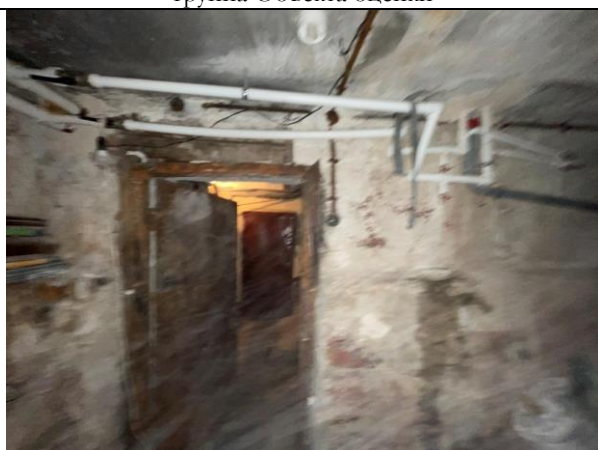


Фото 16. Входная группа Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



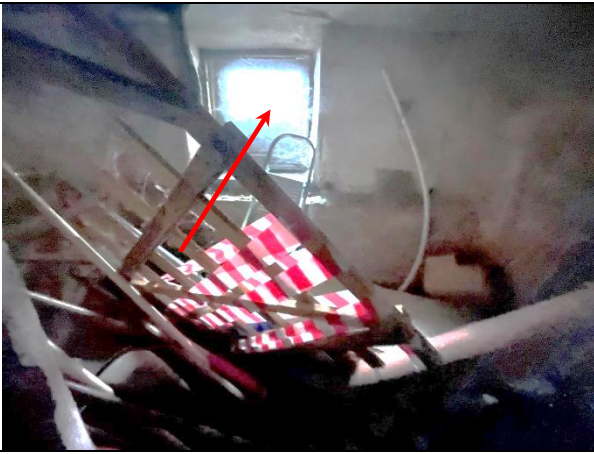


Фото 19. Оконная группа Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 15 ноября 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Тверская, дом 3/1, 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	78:31:0001203:3543	27,9	ПОДВАЛ	*	+	*	+	-	-	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход с улицы;
- Состояние: неудовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, канализации;
- 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 выявлены перепланировки: в ч.п.1 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 2 новые ч.п.

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 10-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 27,9 кв. м. Имеется общий вход с улицы. Состояние характеризуется как неудовлетворительное. 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	1 500 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	53 763
Диапазон стоимости, руб.	1 350 000 – 1 650 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	1 250 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	44 803

* Учитывая, сложную политическую обстановку, которая сформировалась на фоне военного конфликта, 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.

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 неоднократно² выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

² https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=753592
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=742255
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=125346003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=124781003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=121009003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=130224003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=137077003>

