

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

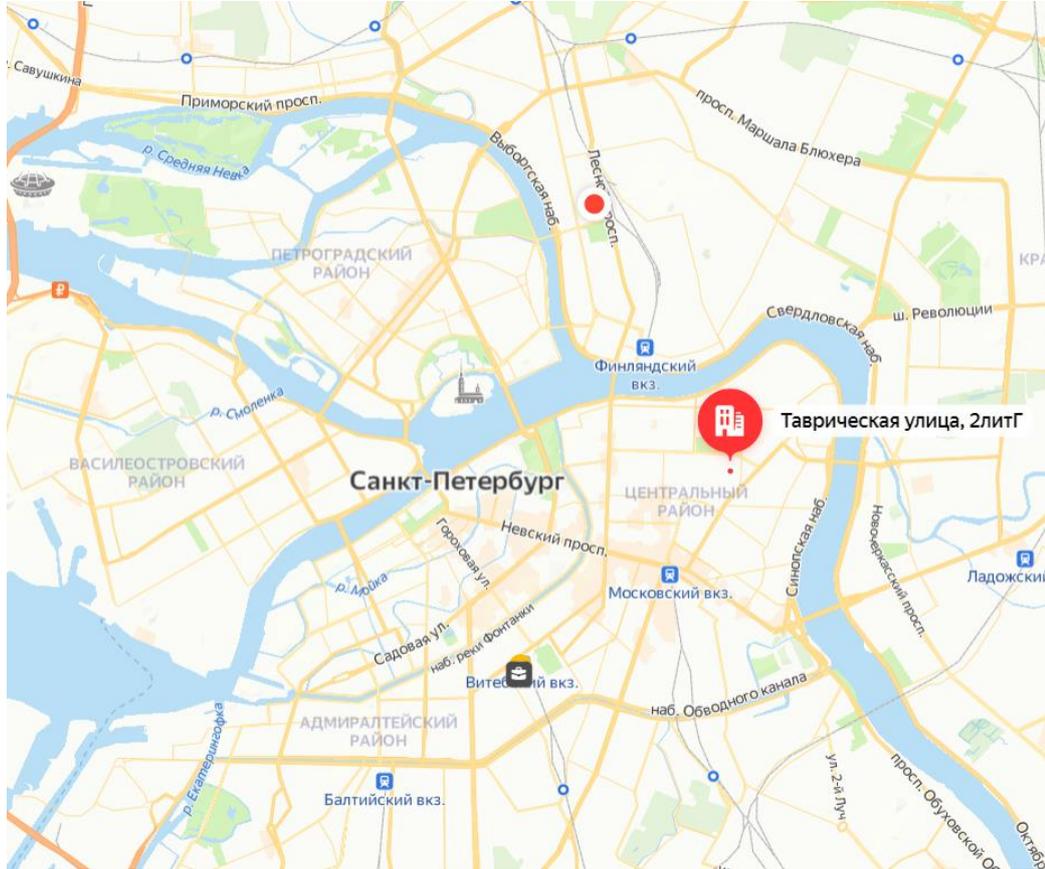
г. Санкт-Петербург, Таврическая улица, дом 2, литера Г, помещение 1-Н

1. Данные об отчете

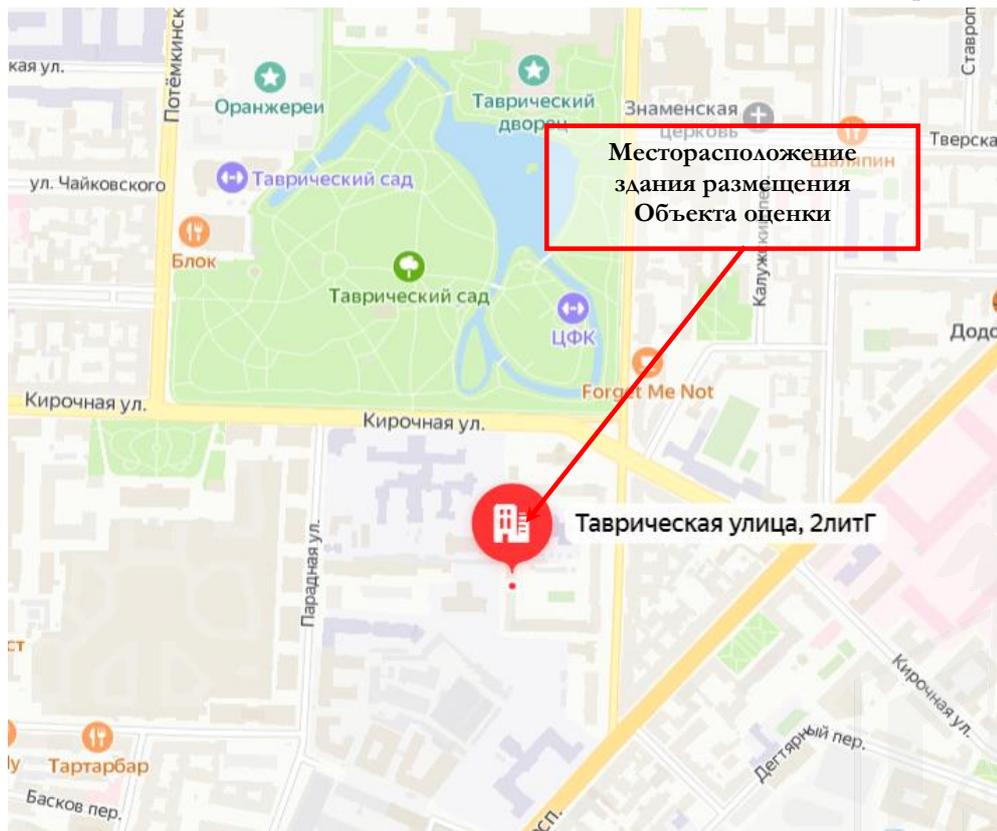
- 1.1. Дата проведения оценки: 8 ноября 2023 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

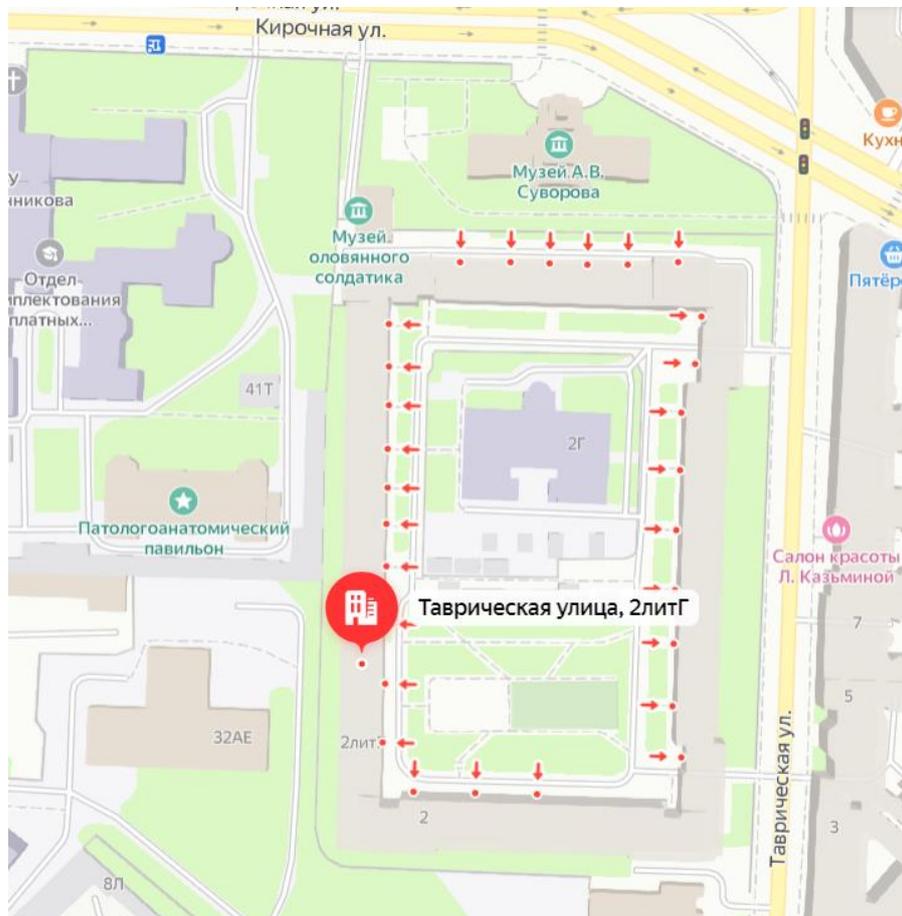
2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001122:2062
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1963
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление

2.3. Описание встроенного помещения

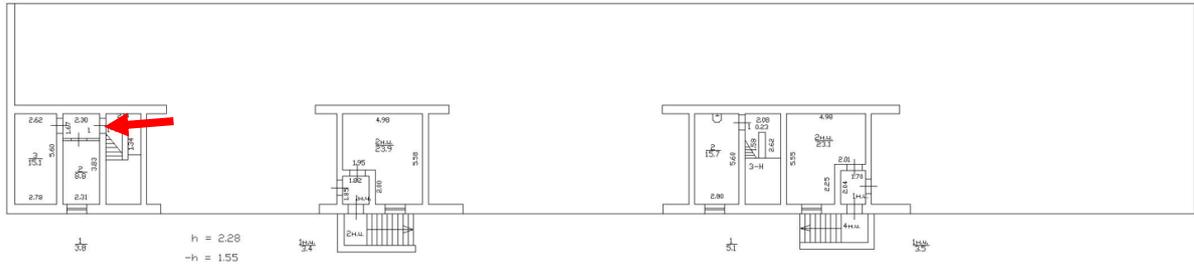
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 29.06.2023г. № КУВИ-001/2023-149636868
Кадастровый номер объекта	78:31:0001122:2697	согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 29.06.2023г. № КУВИ-001/2023-149636868
Общая площадь, кв. м	27,7	согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 29.06.2023г. № КУВИ-001/2023-149636868
Занимаемый объектом этаж	подвал	согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 29.06.2023г. № КУВИ-001/2023-149636868
Высота помещения	2,28	согласно плану этажа
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.06.2023 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Оконные проемы	есть	согласно плану этажа
Вход	общий вход со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.06.2023 г. подготовленного СПб ГКУ

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

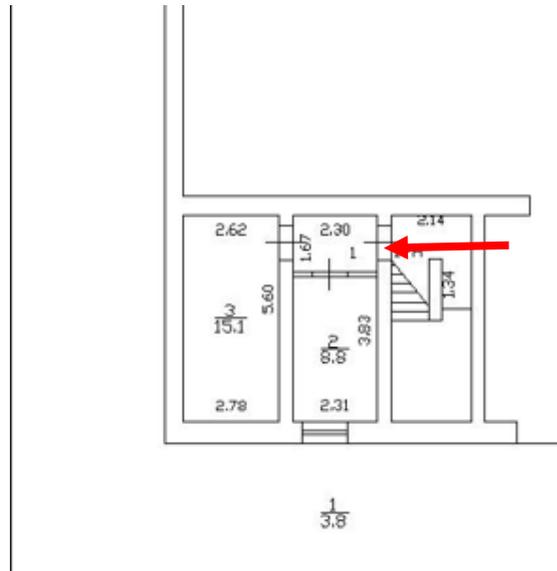
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление	"Имущество Санкт-Петербурга" по данным Акта осмотра объекта недвижимости от 12.04.2021 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено в помещении проходят транзитные трубы	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.06.2023 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	оконный проем зашит	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.06.2023 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

План этажа, расположение объекта

ПОДВОЛ



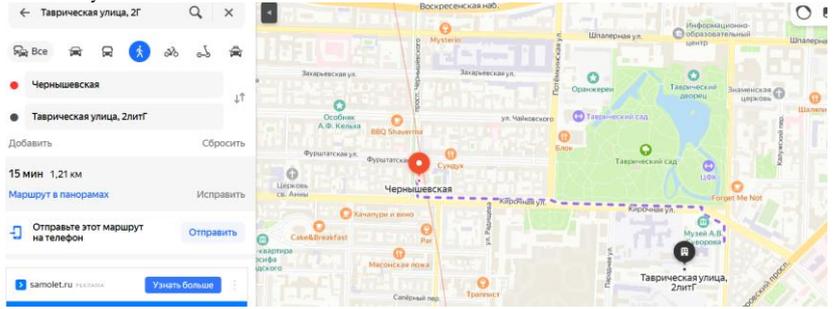
План помещения



 ВХОД в Объект оценки



Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится Объект оценки, расположено в глубине квартала. Нижние этажи ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (магазин «Продукты», салон красоты и др.).</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется мало- и среднеэтажной исторической и современно застройкой.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов культуры, в частности, рядом расположен музей А.В. Суворова. В непосредственной близости находится СЗГМУ им. И.И. Мечникова, а также Таврический сад и Таврический дворец. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Во дворе здания расположен Детский сад №116</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков низкая.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Музей А.В. Суворова», находится на Кировской улице на расстоянии около 300 метров. Там курсируют автобусы №№21,22,76,105,290 и троллейбусы №№15,33.</p> <p>Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена на расстоянии 1210 м от Объекта оценки, что составляет около 15 минут пешком.</p> 



2.4. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 29.06.2023г. № КУВИ-001/2023-149636868 ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 16.05.2023 № 01-43-10972/23-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Таврическая улица, дом 2, литера Г не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект оценки расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и охранной 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 № 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, Таврическая улица, дом 2, литера Г, помещение 1-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 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 (Кирочная улица)

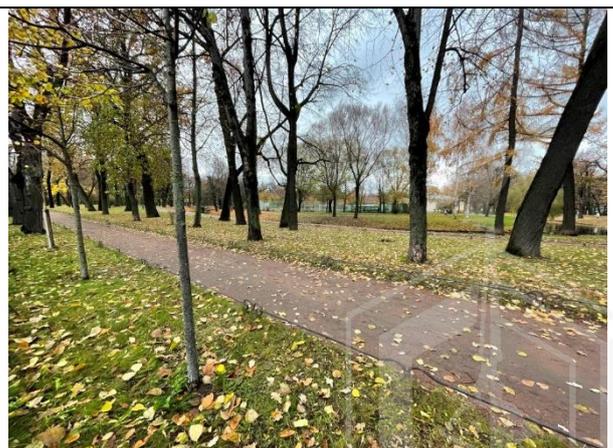


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Таврический сад)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Суворовский проспект)

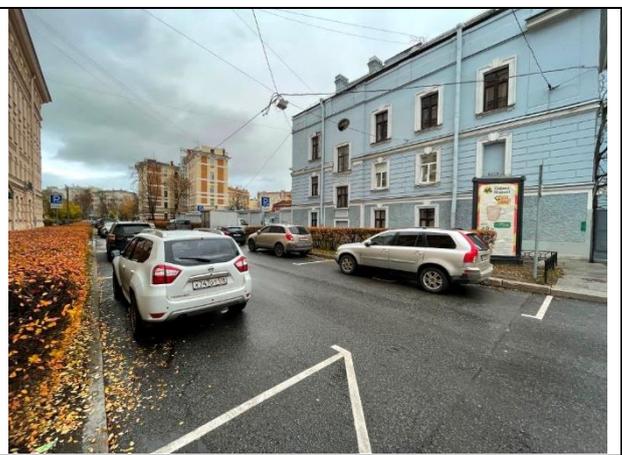


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Марининский проезд)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гаврическая улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки

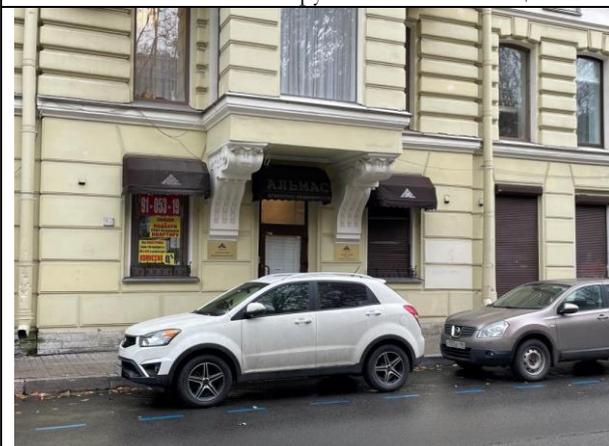


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Адрес Объекта оценки

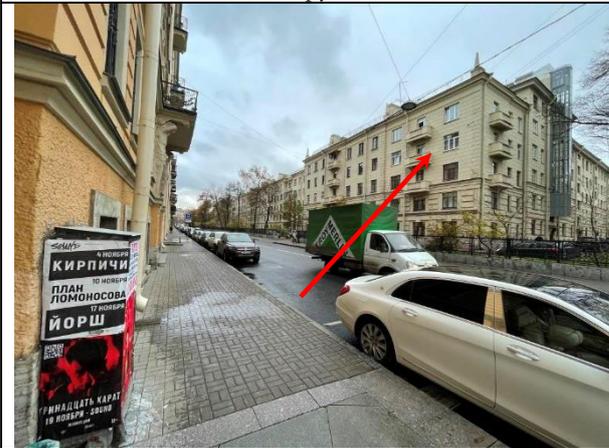


Фото 13. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки

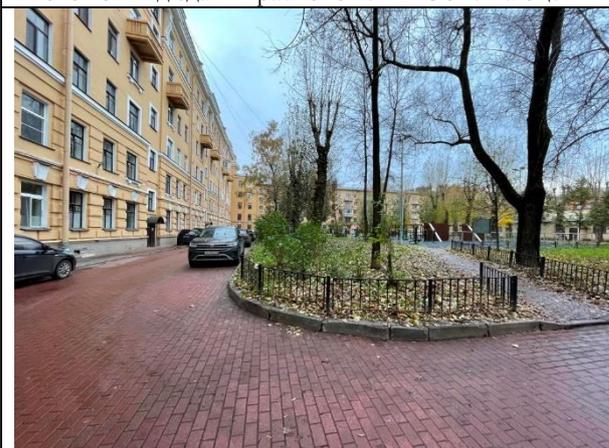


Фото 15. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 17. Внутривдворовая территория Объекта оценки

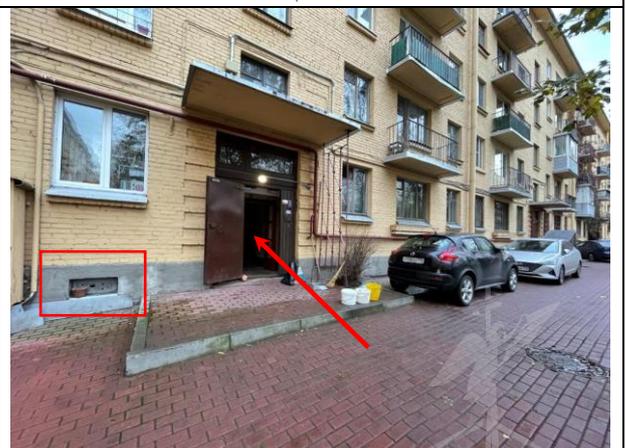


Фото 18. Вид здания расположения Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки





Фото 19. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 20. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 21. Входная группа Объекта оценки



Фото 22. Входная группа Объекта оценки



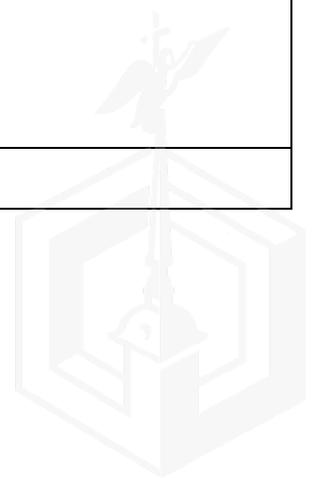
Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки, оконная группа.



2.5. Акт осмотра помещений

А К Т

контрольного осмотра помещения от 8 ноября 2023 года

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Таврическая улица, дом 2, литера Г, помещение 1-Н

Данные по помещению:

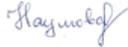
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001122:2697	27,7	подвал	общий со двора	+	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Состояние: удовлетворительное;

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- В помещении проходят транзитные трубы;
- Оконный проем зашит.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования Объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 1-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Таврической улице в доме №2, литера Г.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Площадь помещения составляет 27,7 кв. м. Вход в помещение общий со двора дома. Состояние Объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление.
- Таврическая улица характеризуется низкой интенсивностью транспортных и пешеходных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено в глубине квартала. Нижние этажи ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (магазин «Продукты», салон красоты и др.).
- Окружающая территория представлена множеством объектов культуры, в частности, рядом расположен музей А.В. Суворова. В непосредственной близости находится СЗГМУ им. И.И. Мечникова, а также Таврический сад и Таврический дворец.
- В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Во дворе здания расположен Детский сад №116

Вышесказанное, а именно дворовое местоположение, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений складского (универсального коммерческого) назначения.

4. Результаты проведения оценки *

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 200 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	43 321
Диапазон стоимости, руб.	1 080 000 – 1 320 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 000 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	36 101

*

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://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=752981
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=741659

