

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

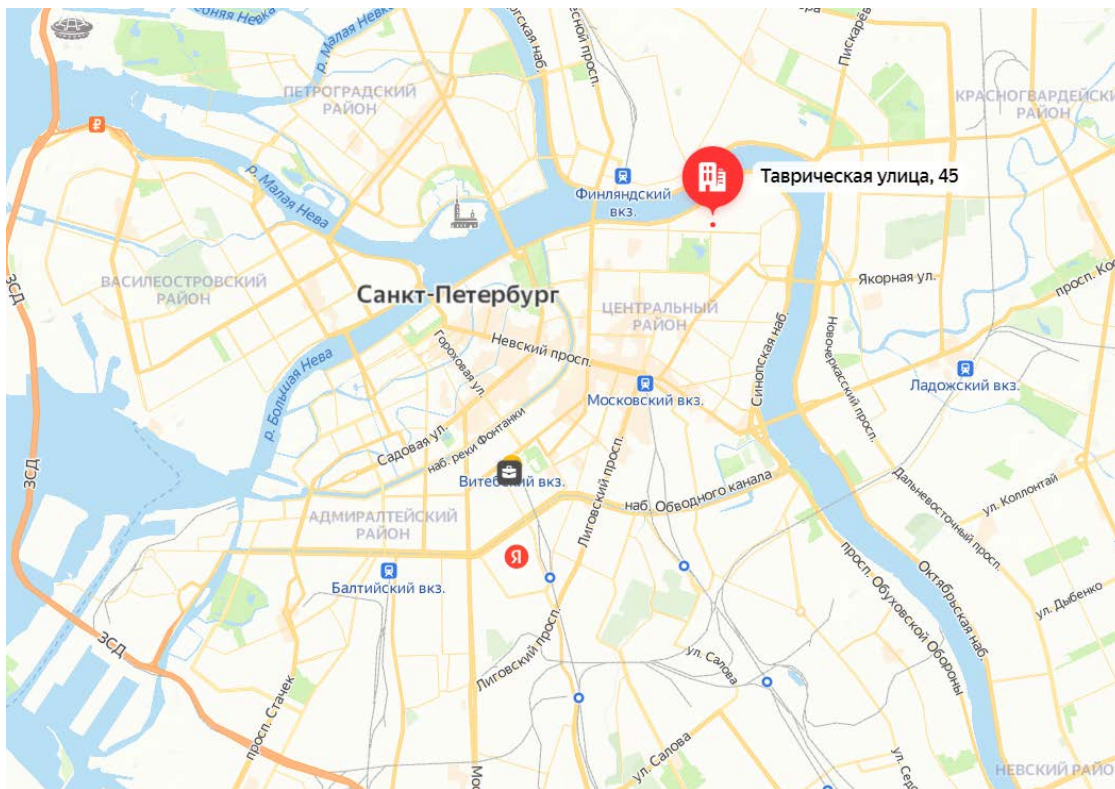
Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, муниципальный округ Смольнинское, Таврическая улица, дом 45, литера А, помещение 15-Н

1. Данные об отчете

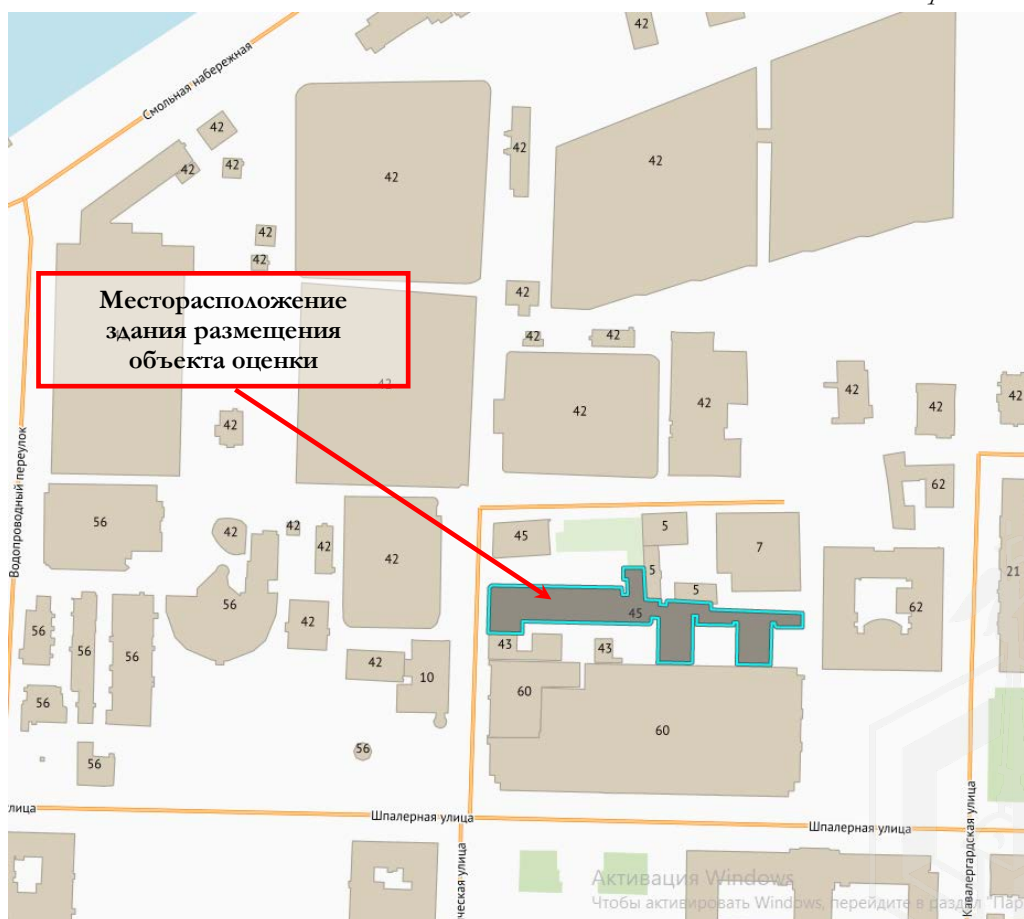
- 1.1. Дата проведения оценки: 11 июля 2022 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Месторасположение
здания размещения
объекта оценки

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

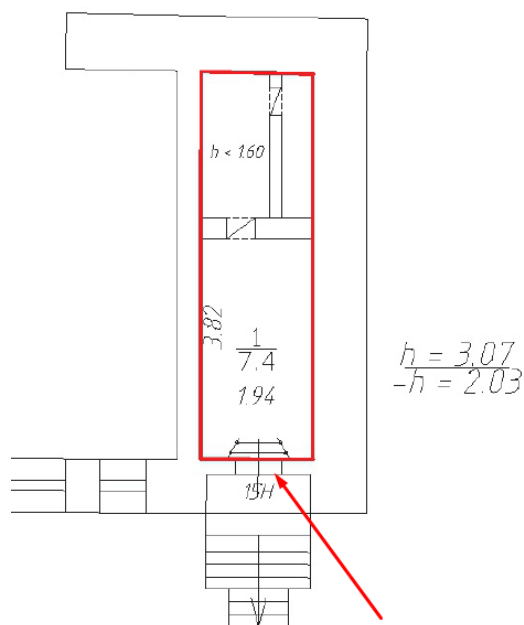
Кадастровый номер	78:31:0111101:1007
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1913
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0111101:1727
Общая площадь, кв. м	7,4
Занимаемый объектом этаж	подвал
Высота помещения	3,07 м
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	отсутствуют
Вход	отдельный со двора
Инженерные коммуникации	согласно данным визуального осмотра на объекте имеется электроснабжение, согласно письму Администрации Центрального района №01-10-3847/22-0-1 от 13.05.2022 г., объект инженерно-обеспеченный
Наличие перепланировок	визуально перепланировки не выявлены
Текущее использование	не используется, в помещении проходят транзитные трубы

План части подвала и помещения

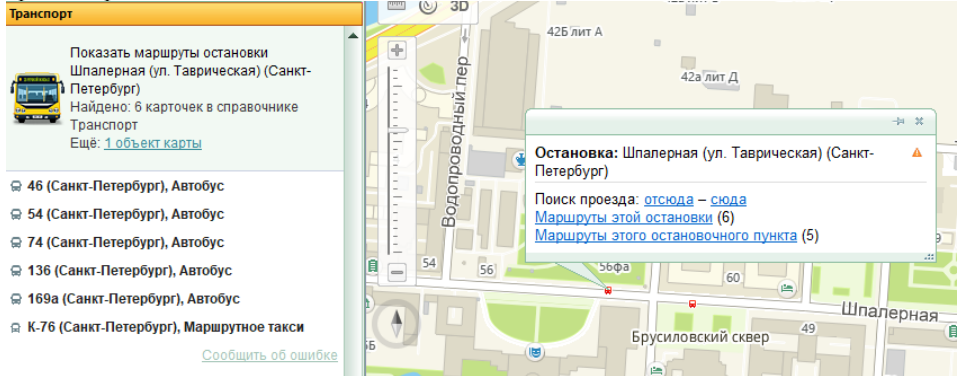
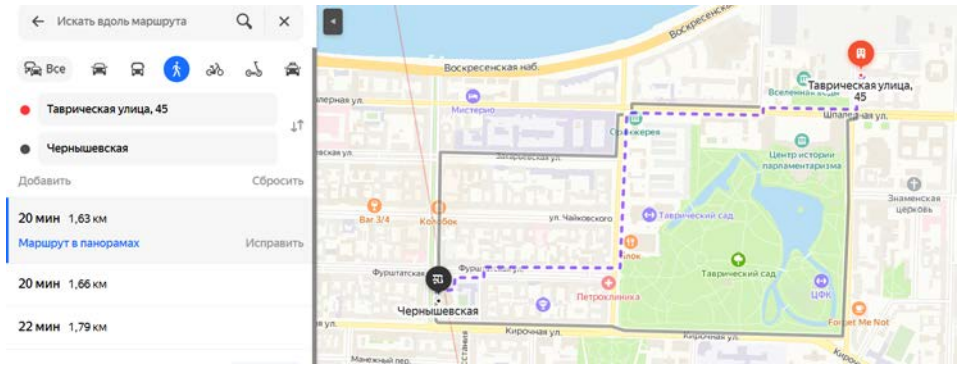


- — границы Объекта оценки;
→ — входы в Объект оценки (отдельный со двора);

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



2.3.2. 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 на «красной» линии Таврической улицы. Встроенные коммерческие помещения на нижних этажах используются, в основном, как офисные или сервисно-бытовые (столовая «Чайка»). Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 2-5-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности, в непосредственной близости расположен Таврический сад, музей Вселенная воды. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.</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. Таврическая улица характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Таврическая улица/Шпалерная улица» расположена на удалении около 170 метров (2 минуты пешком), где курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена на расстоянии около 1630 м от Объекта оценки, что составляет около 20 минуты пешком.</p> 



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 15.04.2022 №КУВИ-001/2022-56788696, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 18.04.2022 № 01-43-10211/22-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Таврическая улица, дом 45, 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".

Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Восстания)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Парадная улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Кирочная улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Кирочная улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Тверская улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Таврический сад)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Шпалерная улица)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Шпалерная улица)

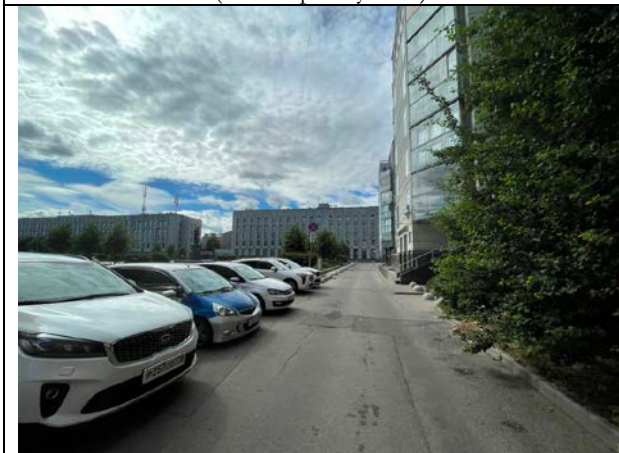


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Таврический переулок)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Таврическая улица)



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки

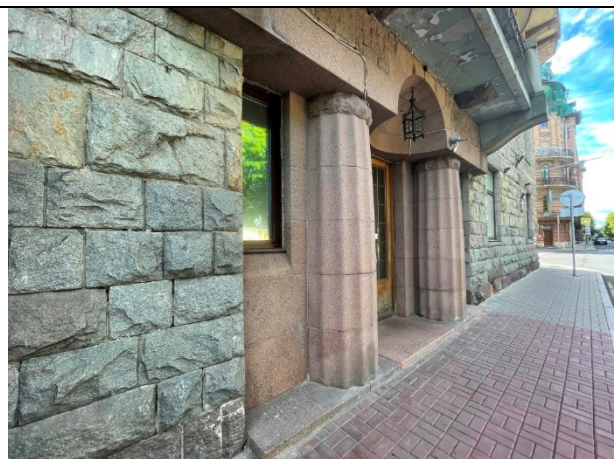


Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки

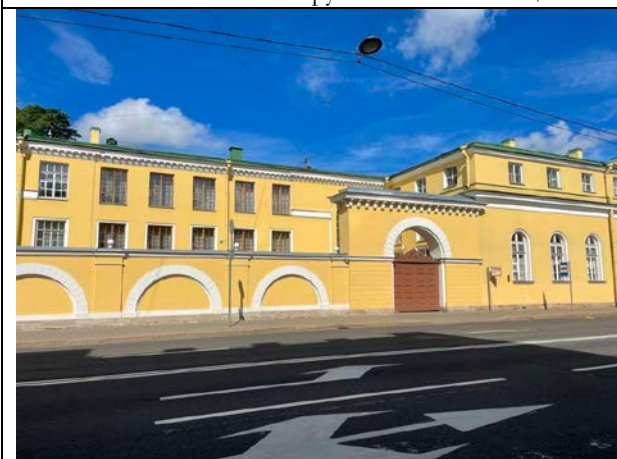


Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки

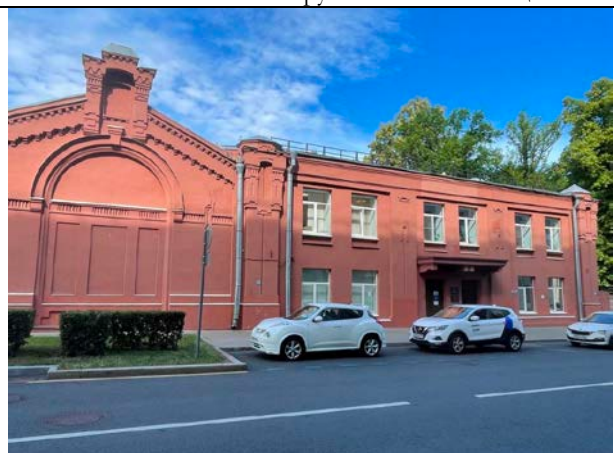


Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 19. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 20. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 21. Адрес Объекта оценки



Фото 22. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 23. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 24. Проход через арку к Объекту оценки

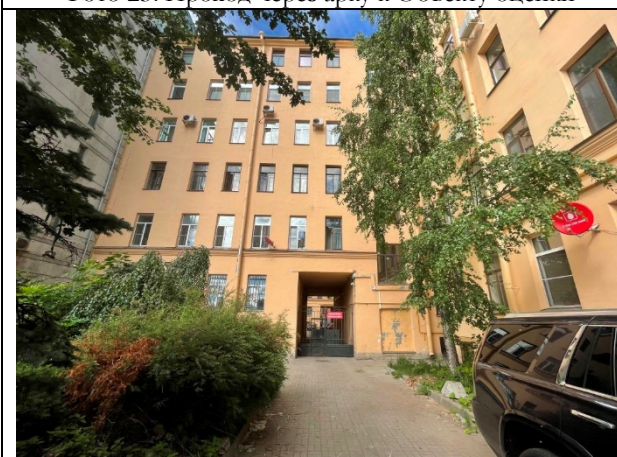


Фото 25. Внутри дворовая территория Объекта оценки

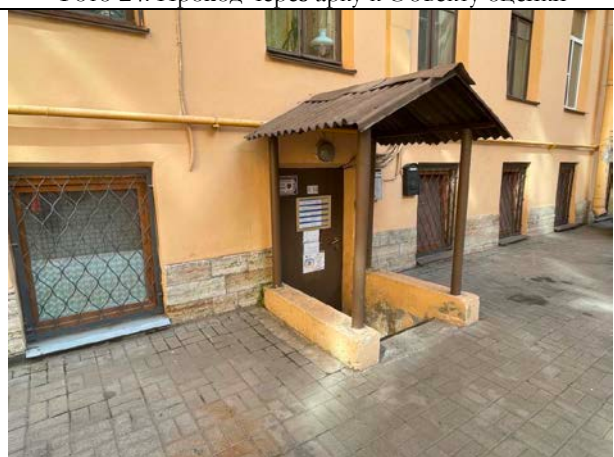


Фото 26. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 27. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 28. Внутри дворовая территория Объекта оценки

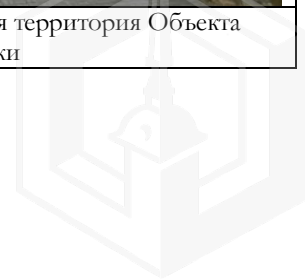




Фото 29. Внутри дворовая территория Объекта оценки

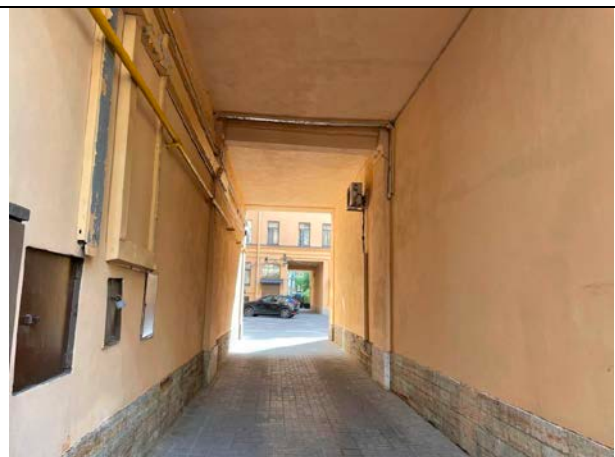


Фото 30. Проход через арку к Объекту оценки

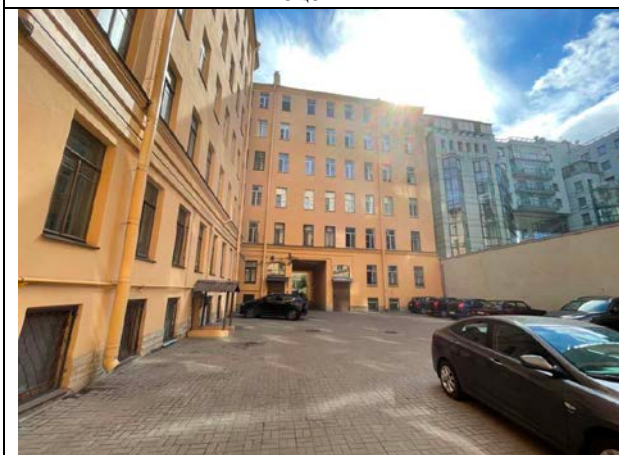


Фото 31. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 32. Вид здания Объекта оценки



Фото 33. Вид здания Объекта оценки



Фото 34. Входная группа Объекта оценки

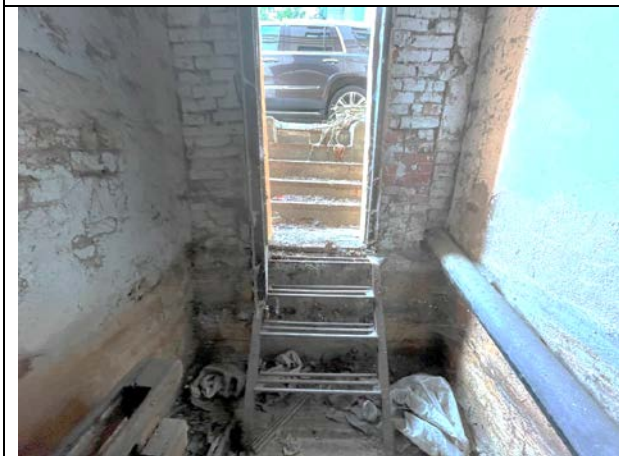


Фото 35. Входная группа Объекта оценки



Фото 36. Входная группа Объекта оценки





Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 11 «июля» 2022 года

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, Таврическая улица, дом 45, литера А, помещение 15-Н
2. Данные по помещению:

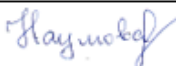
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0111101:1727	7,4	подвал	*	-	*	+	-	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Вход отдельный со двора;
- Состояние: неудовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется;
- В помещении проходят транзитные трубы;
- Согласно Акту обследования нежилого фонда от 25.04.2022 г. перепланировки не выявлены.

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 15-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Таврической улице в доме 45, литера А
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Площадь составляет 7,4 кв.м. Имеется отдельный вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное.
- Согласно данным визуального осмотра на объекте имеется электроснабжение, согласно письму Администрации Центрального района №01-10-3847/22-0-1 от 13.05.2022 г, объект инженерно-обеспеченный.
- Доступ к объекту оценки не ограничен. Таврическая улица характеризуются низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки, торцом выходит на Таврическую улицу. Напротив расположена территория ГУП Водоканал. Встроенные коммерческие помещения на нижних этажах используются, в основном, как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.

Вышесказанное, а именно характеристики локального местоположения, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений универсального (свободного, в том числе сервисного, складского и т.п.) назначения.

Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	830 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	112 162
Диапазон стоимости, руб.	747 000 – 913 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	691 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	93 468

