

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

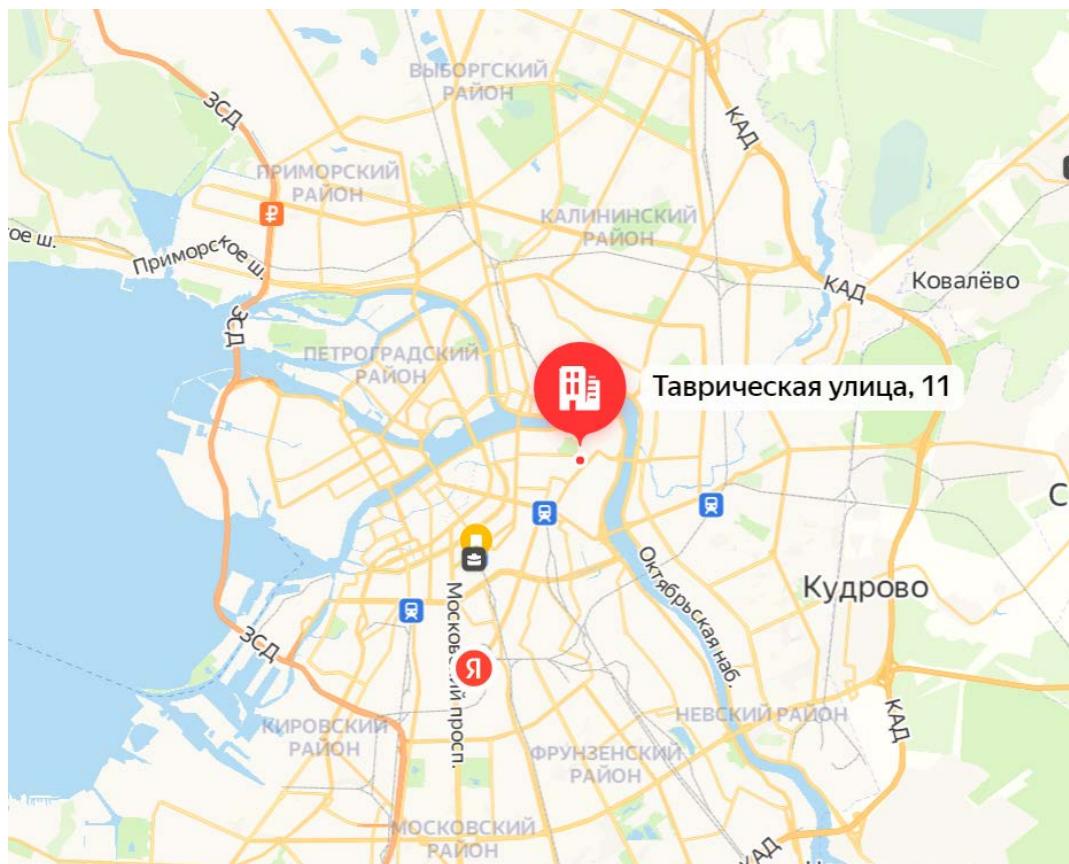
Санкт-Петербург, Таврическая улица, дом 11, литера А, помещение 2-Н

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 15 декабря 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



Источник: данные карты в сети интернет 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:00001121:3031
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1909
Год последнего кап. ремонта	нет данных
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

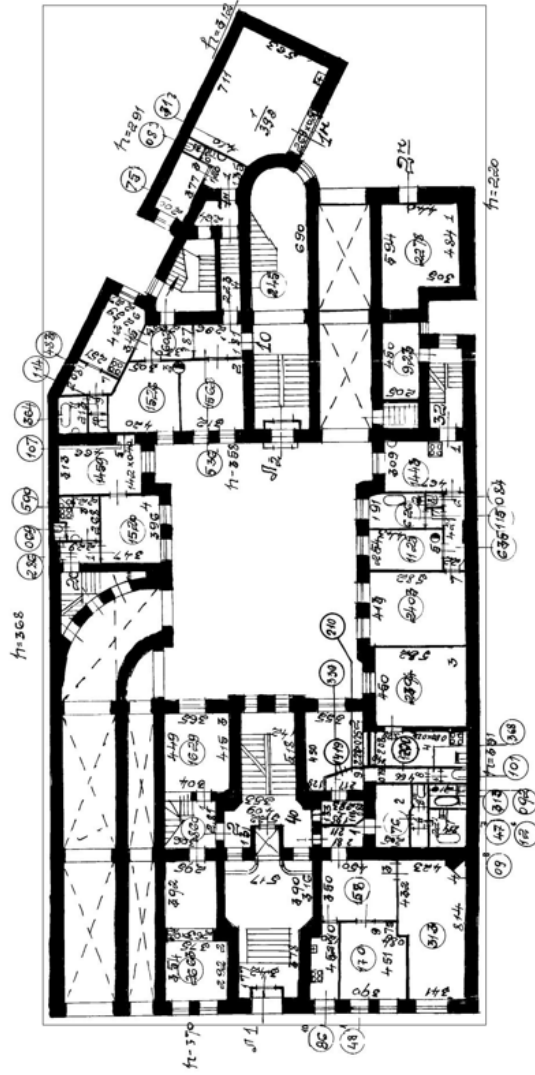
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:00001121:3780
Общая площадь, кв. м	22,8
Занимаемый объектом этаж	первый
Высота помещения	2,2 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	заложены
Вход	отдельный со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление
Наличие перепланировок	визуально не выявлены
Текущее использование	не используется, в помещении проходят транзитные трубы

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

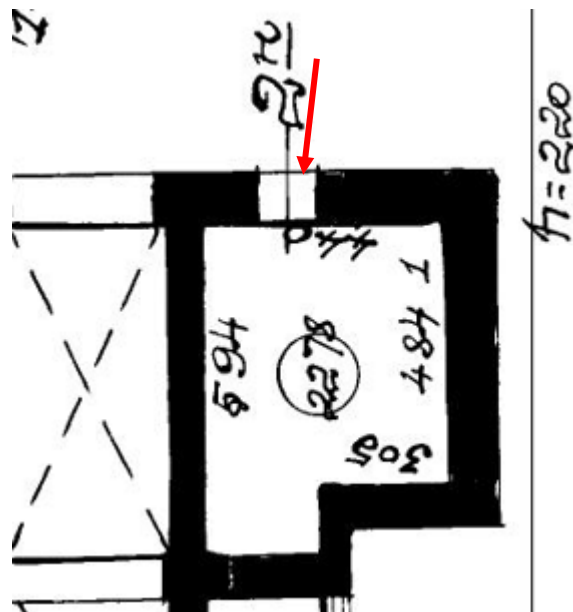


План этажа

1 этаж



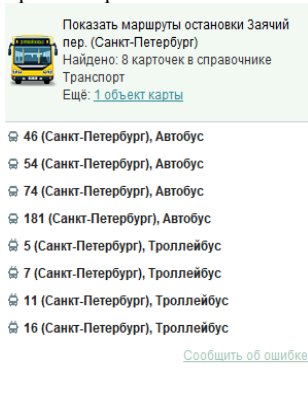
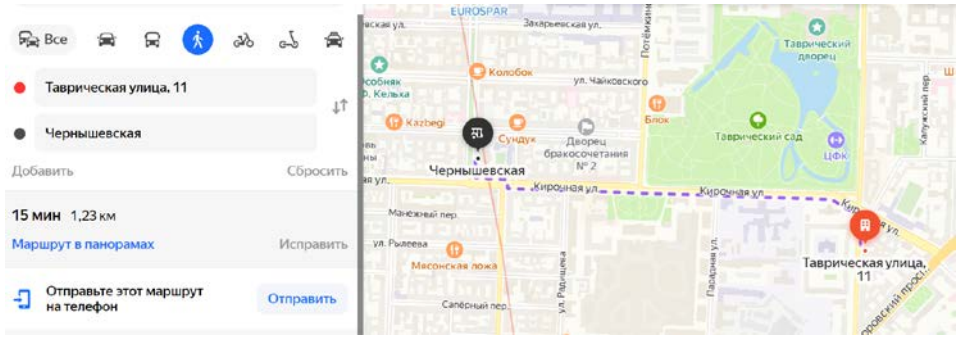
План помещений



— входы в Объект оценки (общий со двора);



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 (магазин «Пятерочка», салоны красоты и пр.). 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 3-6-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 с музеем Суворова. 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>Таврическая улица характеризуется не высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Заячий переулок» расположена на Суворовском проспекте на удалении около 300 метров (4 минуты пешком), где курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена на удалении около 1230 м (15 минут пешком) от Объекта оценки по прямой.</p> 



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 22.08.2022г. № КУВИ-001/2022-144312117, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 23.08.2022 № 01-43-21958/22-0-1 объект, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, Таврическая улица, дом 11, литера А, на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом М.Ф. Щегловитовой".

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Таврическая ул., д. 11, литера А, пом. 2-Н» №2782-рз от 22.11.2022 г. обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

Обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом М.Ф. Щегловитовой», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Маринский проезд)

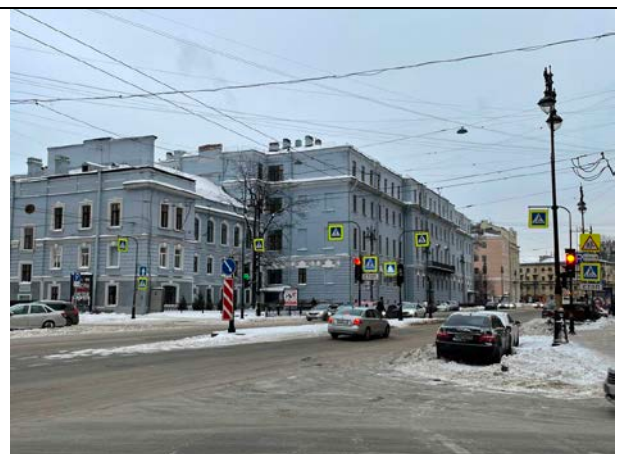


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Кирочная улица)

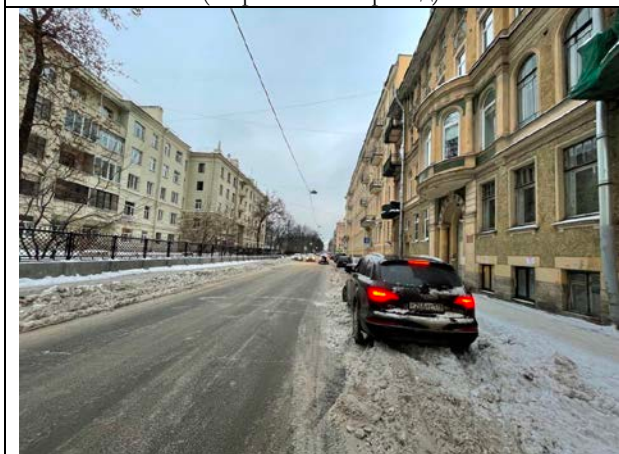


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Таврическая улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки

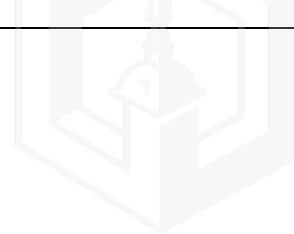




Фото 5. Адрес объекта оценки



Фото 6. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 7. Вид здания расположения Объекта оценки

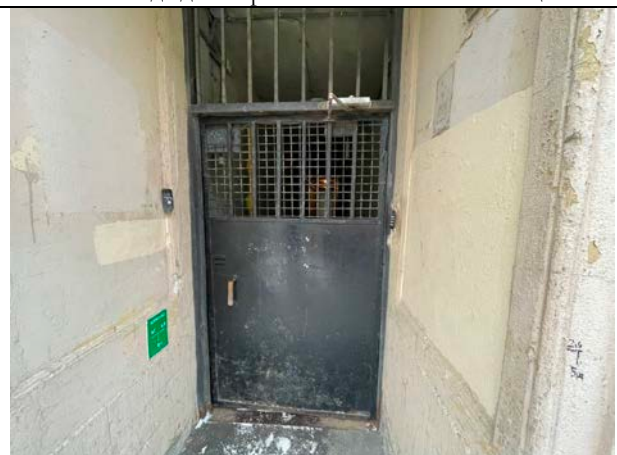


Фото 8. Проход к Объекту оценки



Фото 9. Проход к Объекту оценки



Фото 10. Проход к Объекту оценки



Фото 11. Проход к Объекту оценки



Фото 12. Проход к Объекту оценки

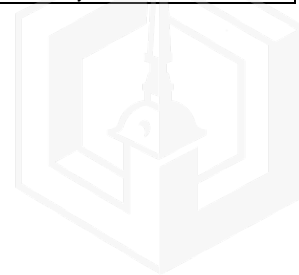




Фото 13. Входная группа объекта оценки



Фото 14. Входная группа объекта оценки

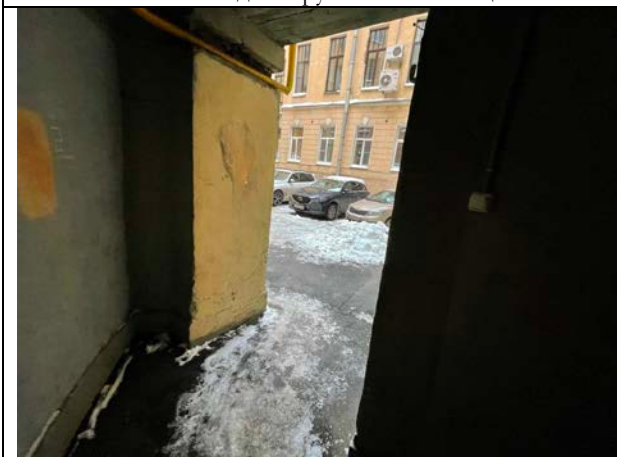


Фото 15. Входная группа Объекта оценки



Фото 16. Входная группа Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки

2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 15 «декабря» 2022 года

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, Таврическая ул., д.11, лит. А, пом. 2-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:00001121:3780	22,8	первый	*	заложены	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Вход отдельный со двора;
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- В помещении проходят транзитные трубы;
- Визуально 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 2-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Таврической улице, в доме 11, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь составляет 22,8 кв.м. Имеется отдельный вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное.
- Согласно данным визуального осмотра и в соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 26.09.2022 года на объекте имеется электроснабжение и отопление.
- Таврическая улица характеризуется не высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- 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 (магазин «Пятерочка», салоны красоты и пр.). 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 складского (универсального коммерческого) назначения.

Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 300 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	100 877
Диапазон стоимости, руб.	2 070 000 – 2 530 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 916 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	84 064

*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.

²Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

