

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

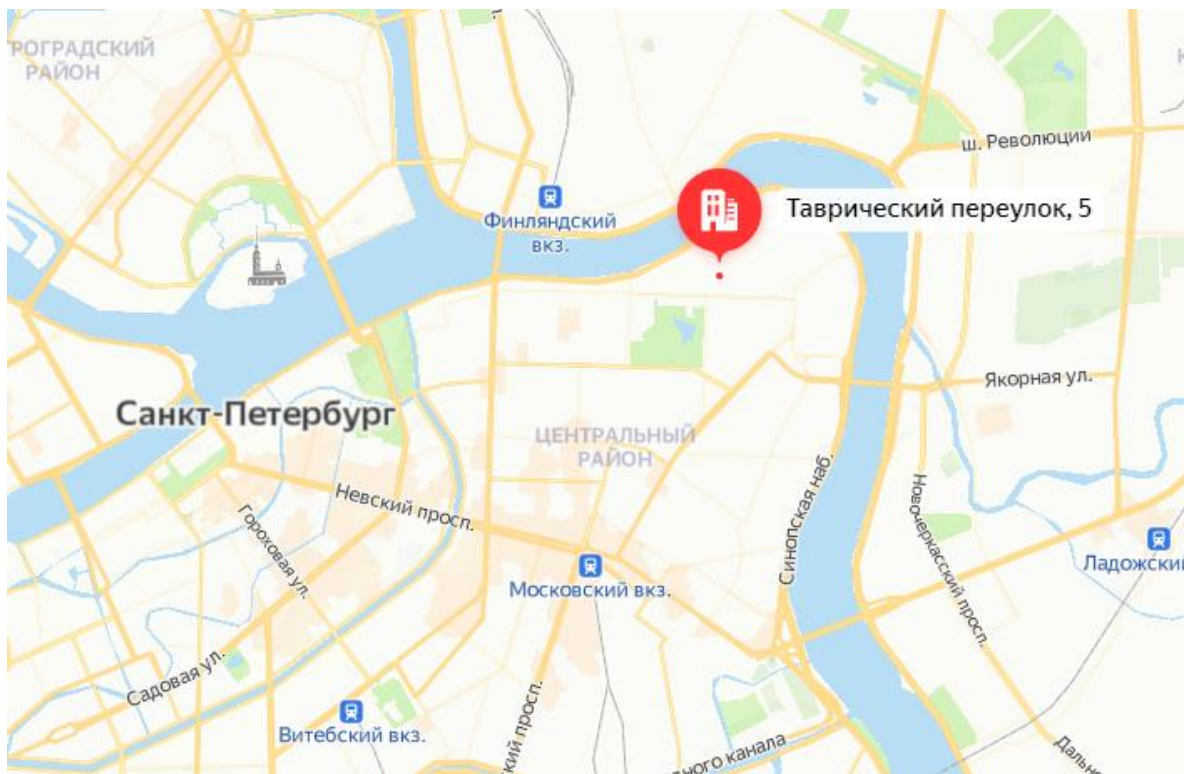
Санкт-Петербург, переулок Таврический, дом 5, литера. А, помещение 2-Н

1. Данные об отчете

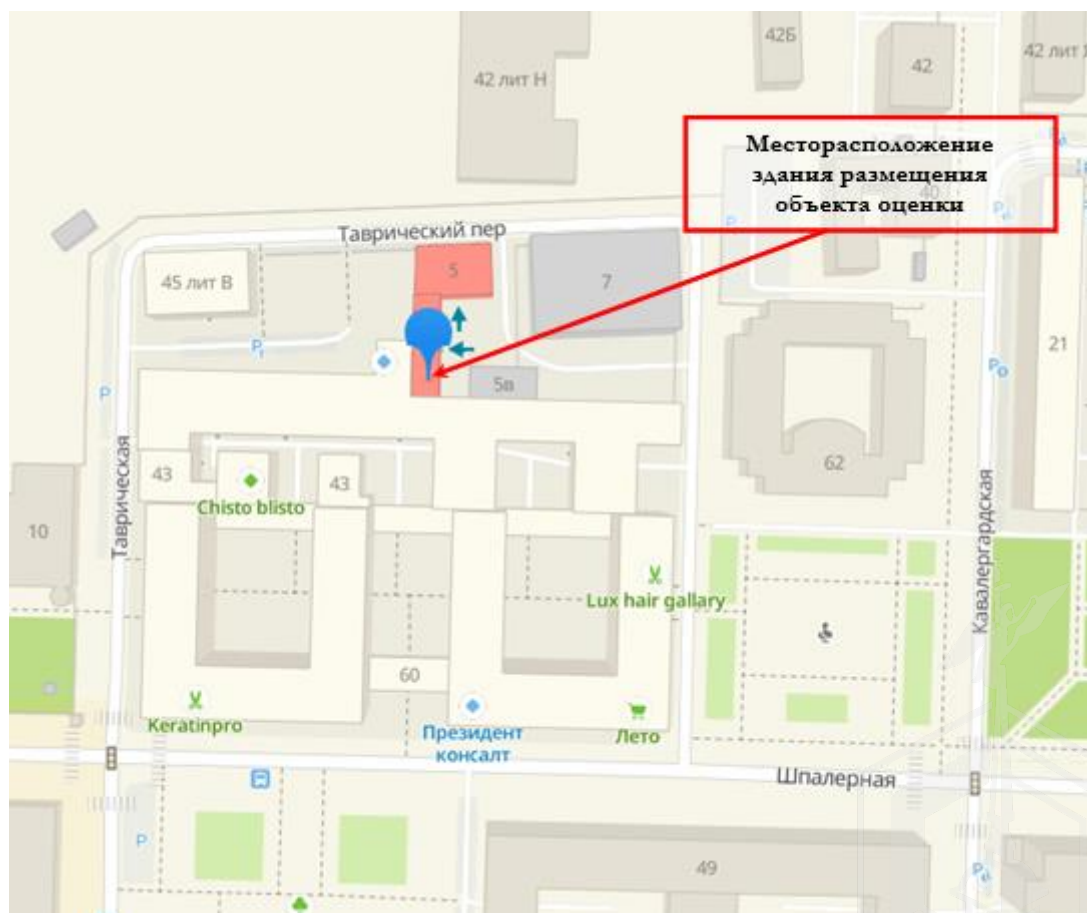
- 1.1. Дата проведения оценки: 24 октября 2023 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

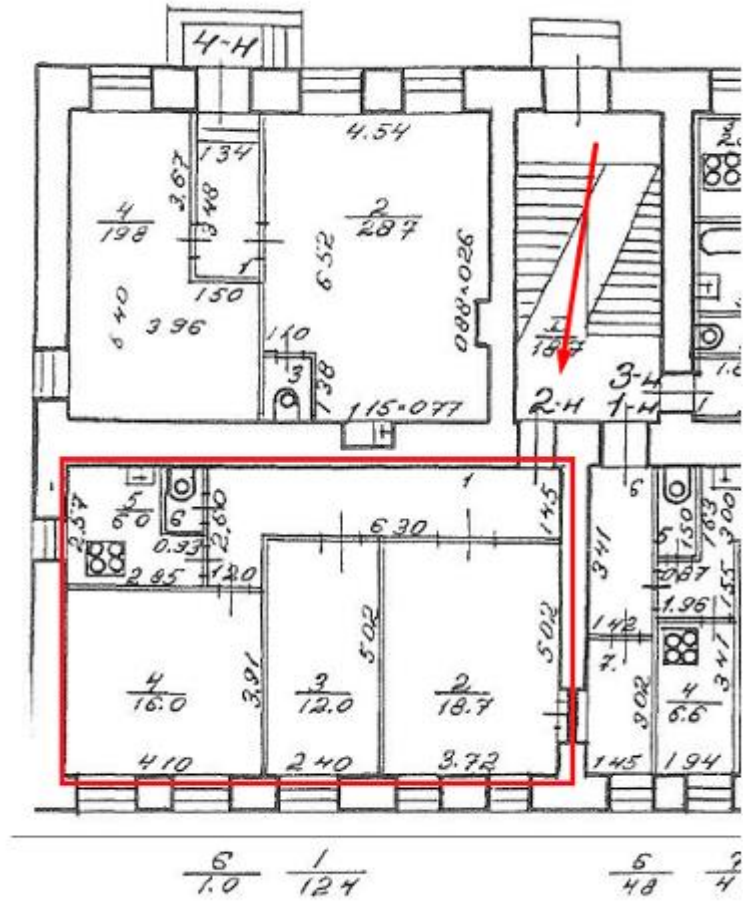
Кадастровый номер	78:31:0111101:1128
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1912
Год последнего кап. ремонта	1964
Этажность	3
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения**2.3.1. Общие характеристики помещения**

Вид объекта	Встроенное нежилое помещение	В соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН от 11.05.2022г. № КУВИ-001/2022-70430508
Кадастровый номер объекта	78:31:0111101:1506	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 11.05.2022г. № КУВИ-001/2022-70430508
Общая площадь, кв. м	66,1	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 11.05.2022г. № КУВИ-001/2022-70430508
Занимаемый объектом этаж	цокольный	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 11.05.2022г. № КУВИ-001/2022-70430508
Высота помещения	2,77 м	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 11.05.2022г. № КУВИ-001/2022-70430508 (план помещения)
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное	В соответствии с результатом визуального осмотра
Оконные проемы	есть, защиты металлическим листом	В соответствии с планом помещений, и результатам визуального осмотра
Вход	общий со двора	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 30.05.2022 г., подготовленному СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" и результатам визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 30.05.2022 г., подготовленному СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" и результатам визуального осмотра
Наличие перепланировок	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 30.05.2022 г. в помещении имеются перепланировки: оконный проемы в ч.п.2,3,4,5 защиты перегородки с дверными проемами между ч.п.1,3,4,5 демонтированы, установлены новые, образованы две новые ч.п. перегородки между ч.п.2 и ч.п.3 демонтирована в перегородке между ч.п.4 и ч.п.5 оборудован дверной проем перегородка между ч.п.5 и ч.п.6 демонтирована, установлена новая	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 30.05.2022 г., подготовленному СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" и результатам визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 30.05.2022 г., подготовленному СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" и результатам визуального осмотра

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


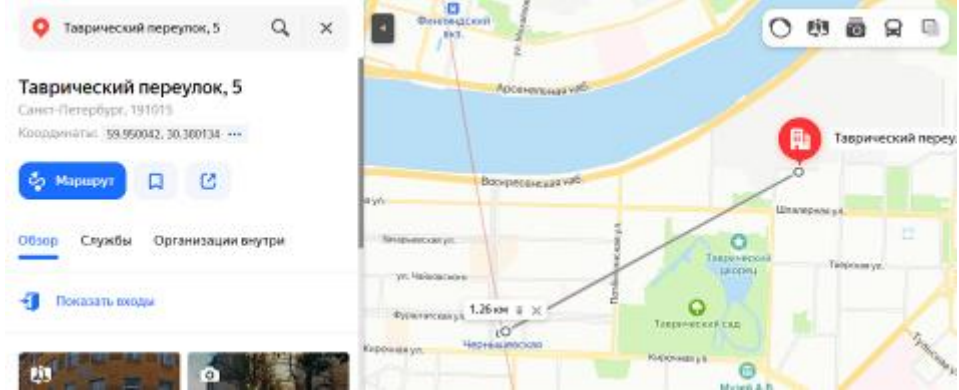
План помещения



- границы Объекта оценки;
- вход в Объект оценки (общий со двора);



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 Таврического переулка. 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. Таврический переулок 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 удалении около 1260 м от Объекта оценки по прямой.</p> 



2.3.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 11.05.2022г. № КУВИ-001/2022-70430508, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 12.05.2022 № 07-1564/22-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Таврический переулок, дом 5, 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 (Шпалерная улица)	Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Кавалергардская улица)
	
Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Шпалерная улица)	Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Тверская улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Таврическая улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Таврический переулок)



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. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Адрес Объекта оценки



Фото 15. Вид здания расположения Объекта оценки со стороны улицы, оконная группа Объекта оценки



Фото 16. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 17. Внутридворовая территория Объекта оценки



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



Фото 19. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 20. Входная группа Объекта оценки

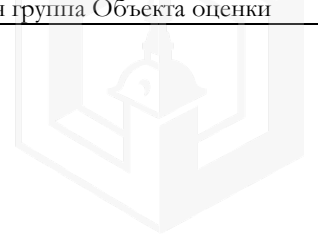




Фото 21. Лестница Объекта оценки



Фото 22. Входная группа Объекта оценки



Фото 23. Входная группа Объекта оценки



Фото 24. Входная группа Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки

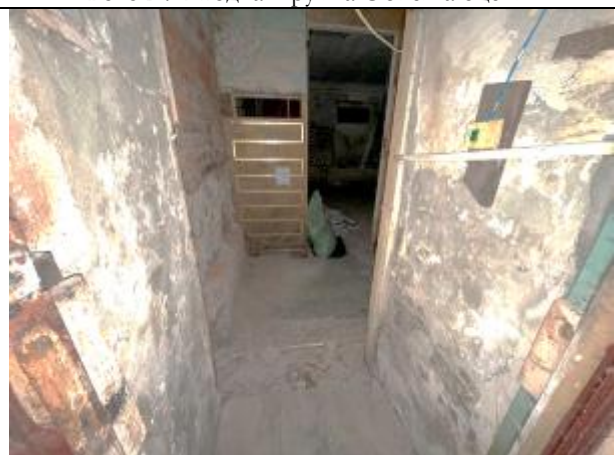


Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

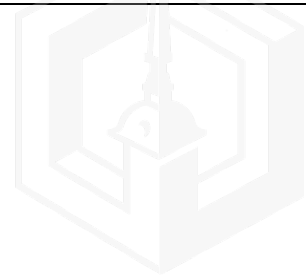




Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки

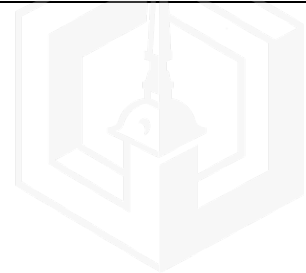




Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки

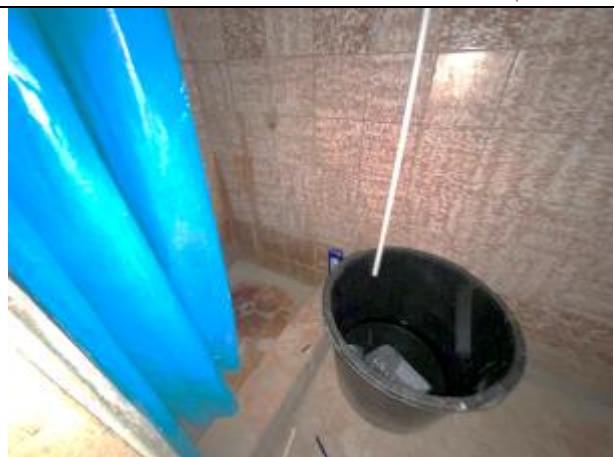


Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 41. Оконная группа Объекта оценки



Фото 42. Оконная группа Объекта оценки



2.3.3. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 24 октября 2023 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, переулок Таврический, дом 5, литера. А, помещение 2-Н
2. Данные по помещению:

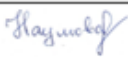
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0111101:1506	66,1	цокольный	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий со двора
- Состояние: неудовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации;

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 30.05.2022 г. в помещении имеются перепланировки:
 - оконный проемы в ч.п.2,3,4,5 защиты
 - перегородки с дверными проемами между ч.п.1,3,4,5 демонтированы, установлены новые, образованы две новые ч.п.
 - перегородки между ч.п.2 и ч.п.3 демонтирована
 - в перегородке между ч.п.4 и ч.п.5 оборудован дверной проем
 - перегородка между ч.п.5 и ч.п.6 демонтирована, установлена новая

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 2-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, в Таврическом переулке в доме 5, литера А
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный. Площадь составляет 66,1 кв.м. Имеется общий вход со двора. Объект находится в неудовлетворительном состоянии.
- Согласно данным визуального осмотра на объекте имеется электроснабжение, согласно письму Администрации Центрального района №01-10-5082/22-0-1 от 17.06.2022 г, объект инженерно-обеспеченный.
- Доступ к объекту оценки не ограничен. Таврический переулок характеризуется 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, офисного и т.п.) назначения.

4. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 500 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	52 950
Диапазон стоимости, руб.	3 150 000 – 3 850 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 916 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	44 125

* 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=713382
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=698168
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=684916
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=676071
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=138549003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=142599003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=145211003>

