

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

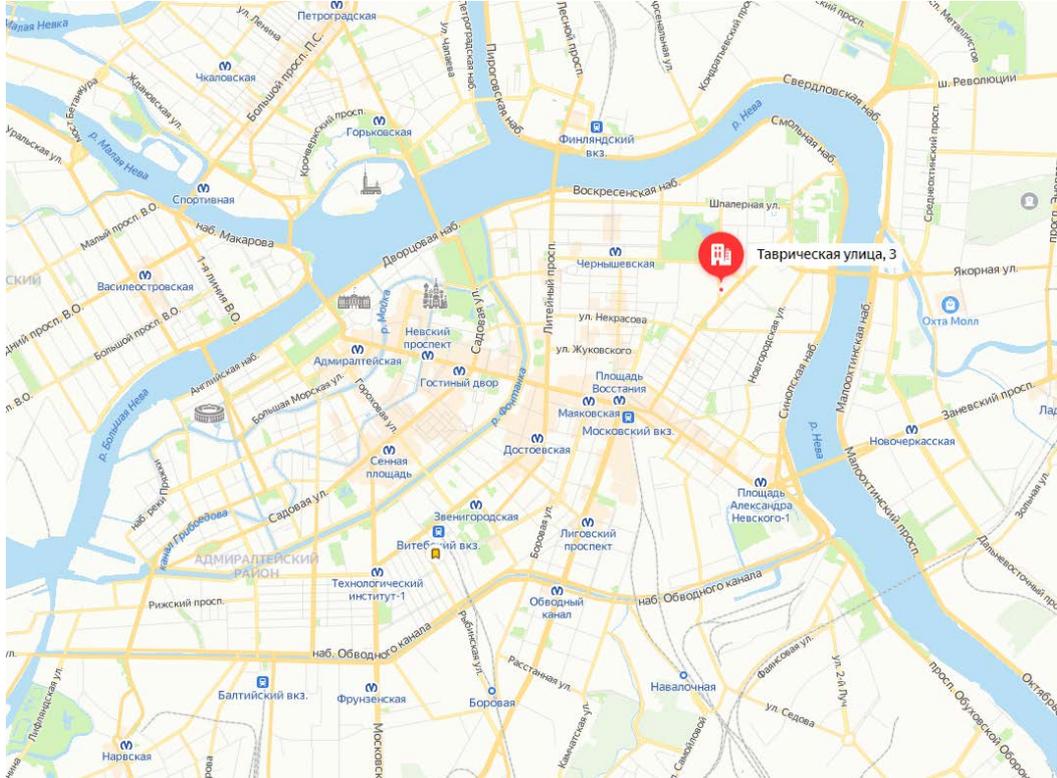
**г. Санкт-Петербург, ул. Таврическая, д.3, лит. А, пом. 6-Н**

**1. Данные об отчете**

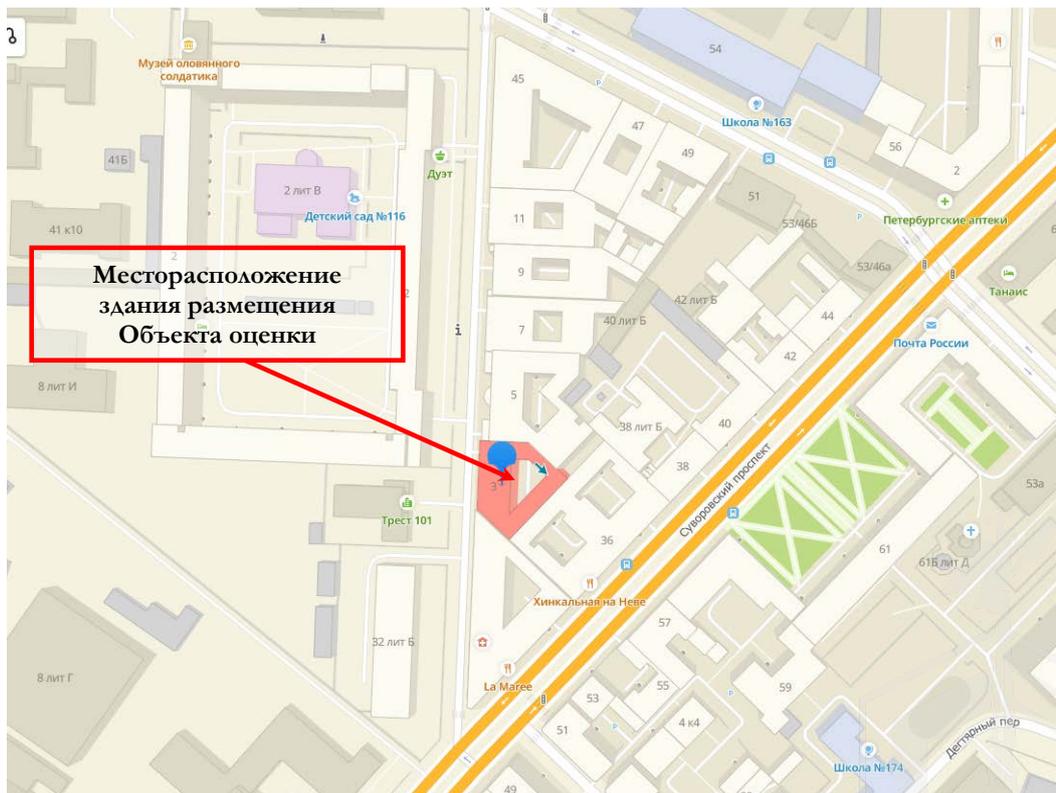
- 1.1. Дата проведения оценки: 28 апреля 2021 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения объекта оценки**



*Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты*



*Источник: данные сайта карты 2ГИС*



Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки<sup>1</sup>

Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1909
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение

## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001121:3657
Общая площадь, кв. м	59,4
Занимаемый объектом этаж	цокольный
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	защиты
Вход	общий вход со двора
Высота помещения, м	2,85
Заглубление, м	0,65
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение
Текущее использование	не используется, свободен от имущества третьих лиц
Наличие перепланировок	в части помещений установлены перегородки

<sup>1</sup> Согласно данным приведенным на сайте «Росреестр», адрес в сети интернет: <https://pkk.rosreestr.ru>

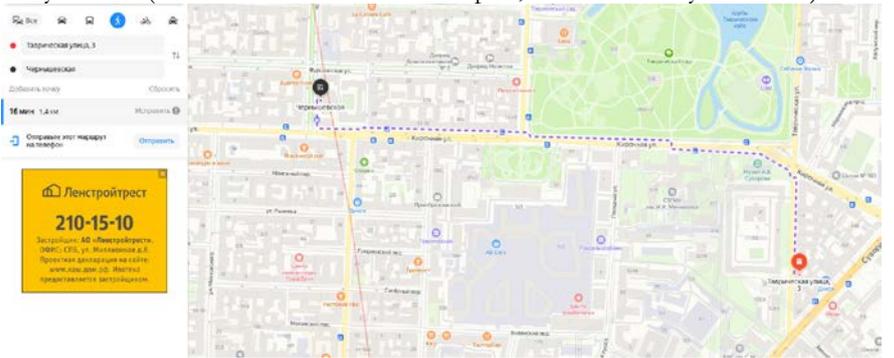


## План помещения



Общий вход со двора (из парадной жилого дома) →

### Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен объект оценки формирует фронт застройки Таврической улицы. Нижние этажи зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и медицинские клиники (Таврическая, Университетская), дворовые помещения используются как офисные, а этажи выше – офисные или жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен объект оценки, характеризуется мало- и среднеэтажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Социальная инфраструктура достаточно развитая – аптеки, отделения банков, магазины шаговой доступности, кафе, рестораны и другое. На расстоянии порядка 350 м расположены музей А.В. Суворова и Таврический сад.</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 средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Заячий остров» расположена на Суворовском проспекте, на удалении около 200 м, где курсируют автобусы №№46,54,74,181, троллейбусы №№5,7,11,16, маршрутные такси №№К-28, К-76. Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена в шаговой доступности (согласно данным Яндекс-карты, около 16 минут пешком).</p> 

### 2.3.2. Обременения объекта

Согласно Письму КГИОП от 08.02.2021 №07-769/20-0-1 Объект расположен в здании, являющимся выявленным объектом культурного наследия «Дом А.С. Хренова», 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».

Покупатель обязан 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.

### 2.3.3. Фотографии объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Таврическая улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Таврическая улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Таврическая улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Таврическая улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Таврическая улица)

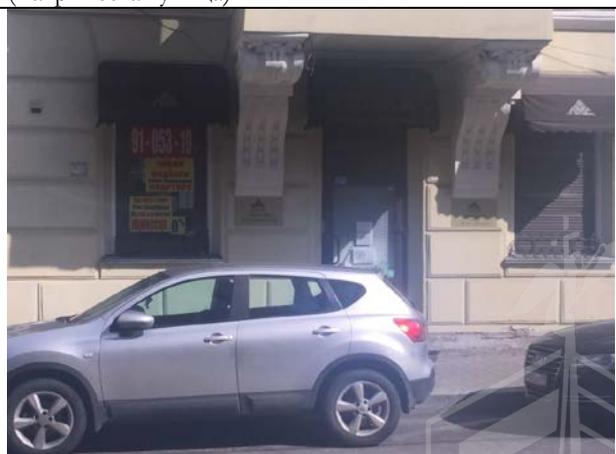


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Таврическая улица)





Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Таврическая улица)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Таврическая улица)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки (Таврическая улица)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки (Таврическая улица)



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки (Таврическая улица)



Фото 12. Адрес Объекта оценки



Фото 13. Вид здания Объекта оценки



Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 16. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 17. Вид здания Объекта оценки



Фото 18. Входная группа Объекта оценки



Фото 19. Лестничная клетка



Фото 20. Входная группа Объекта оценки



Фото 21. Входная группа Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние 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



## 2.3.4. Акт осмотра помещения

### АКТ

контрольного осмотра помещения от 28 «апреля» 2021 года

1. → Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Таврическая, д. 3, лит. А, пом. 6-Н

2. → Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон*	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001121:3657	59,4	цоколь	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом\*:

- → Общий вход со двора;
- → Окна защиты;
- → Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- → Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- → В части помещений установлены перегородки.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	<i>Наумова</i>



### 3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 6-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга в доме №3, литера А на Таврической улице.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, площадь составляет 59,4 кв. м. Имеется общий вход со двора. Состояние объекта характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение.
- Таврическая улица характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором расположен объект оценки, формирует фронт застройки Таврической улицы.
- Нижние этажи зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания (Эксперт Банк, косметический салон и другие), дворовые помещения, как правило, используются как офисные, а этажи выше – офисные или жилые помещения.
- Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена в шаговой доступности.

Вышесказанное, а именно хорошая транспортная доступность, а также характеристики самого помещения, в частности цокольный этаж расположения и общий вход со двора, позволяет позиционировать объект оценки в секторе встроенных помещений офисного назначения.

#### 3.1.1. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>3 570 000</b>
Диапазон стоимости, руб.	3 180 000 – 3 800 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 975 000

