

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Апраксин пер., дом № 5, литера А,
помещение 3-Н, площадь 92,9 кв.м.,
кадастровый номер 78:31:0001057:3023, мансарда**

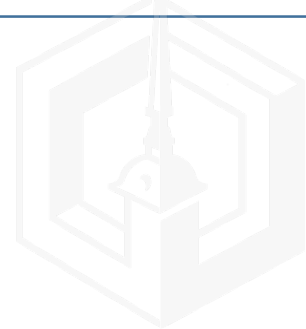
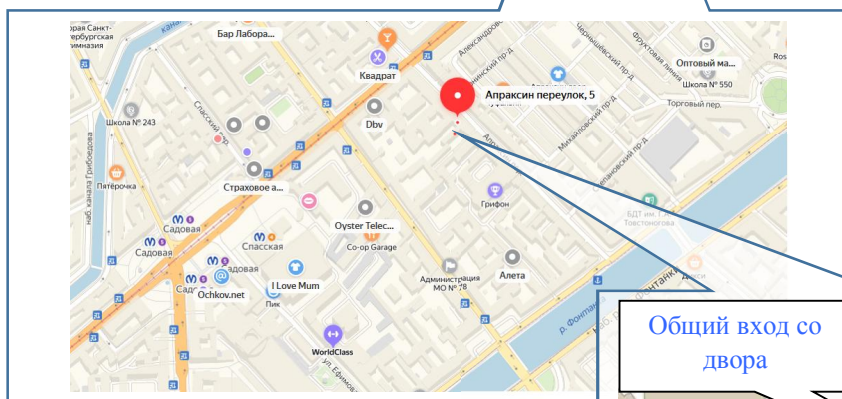
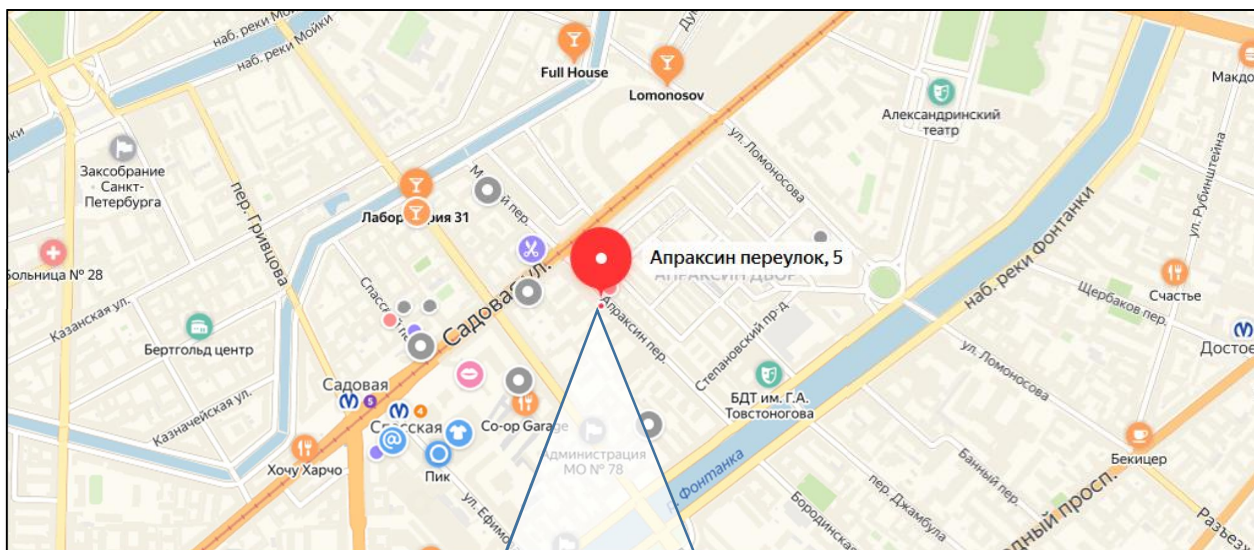
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 10.11.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 10.11.2020.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.


2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания	
Тип здания	Здание (Многоквартирный дом). Год постройки: 1874 (реконструкция 1965). Год проведения последнего капитального ремонта: 2012
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	7
Наличие подвала	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:31:0001057:3023
Общая площадь, кв. м	92,9
Полезная площадь, кв. м.	92,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	Мансарда
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	7 – мансардные – на улицу
Вход (Отдельный /общий с жилыми / нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	В соответствии с данными представленных документов, оцениваемое помещение имеет 1 общий с жилыми помещениями вход со двора. Доступ во двор – ограничен (ворота)
Высота пол - потолок (по документам)	2,32 / 1,10 м
Инженерные коммуникации	Обеспечено инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена.
Дополнительные сведения	Во время проведения визуального осмотра, было выявлено, что доступ к объекту можно характеризовать как ограниченный.

2.3.2. Описание локального окружения

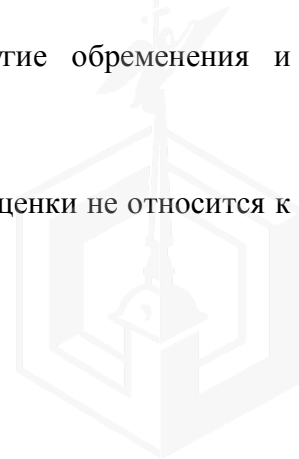
Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и нежилые помещения
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение объекта оценки составляет преимущественно жилая застройка. В ближайшем окружении располагаются школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, аптеки. Плотность застройки – высокая.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Дом, в котором находится оцениваемое помещение, расположен на красной линии пер. Апраксин. Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)	Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, расположено в Центральном районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – Садовой ул., ▪ с юга – наб.р. Фонтанки, ▪ с востока – пер. Апраксин, ▪ с запада – Гороховой ул. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «высокую». Вход в оцениваемое помещение осуществляется через общий с жилыми помещениями вход со двора. Доступ во двор ограничен (ворота). Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Спасская» расположена на расстоянии $\approx 0,52$ м. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по пер. Апраксин
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки

2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Согласно справке КГИОП № 04-22-599/22-С от 16.02.2017: Объект оценки не относится к числу объектов культурного наследия.



Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-41879 от 23.07.2019, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

2.3.4. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

Общий вид здания, в котором расположен Объект оценки, придомовой территории и ближайшего окружения



Фото 1. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, с улицы



Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, со двора



Фото 3. Табличка с номером дома



Фото 4. Дворовая территория



Фото 5. Ближайшее окружение



Фото 6. Ближайшее окружение



Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 7. Общий вход со двора



Фото 8. Арка, ведущая во двор дома Объекта оценки



Фото 9. Арка, ведущая во двор дома Объекта оценки



Фото 10. Окна оцениваемого помещения, ориентация – на улицу

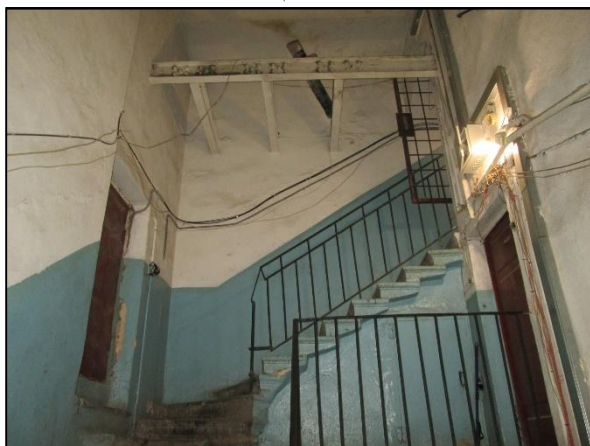


Фото 11. Доступ к Объекту оценки



Фото 12. Доступ к Объекту оценки



Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 13.



Фото 14.



Фото 15.



Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.



Фото 19.

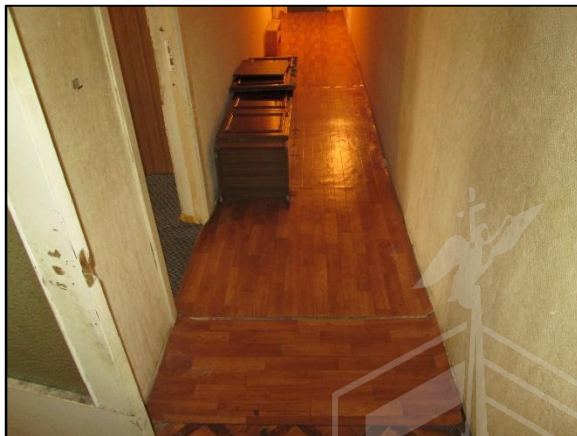


Фото 20.

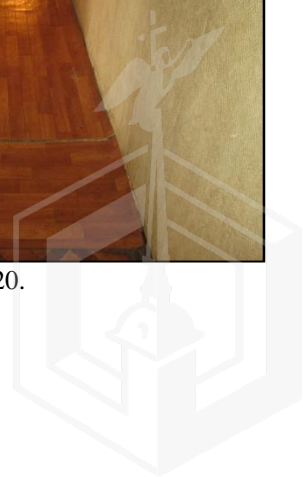




Фото 21.



Фото 22.



Фото 23. Вид из окна помещения



Фото 24.



Фото 25.



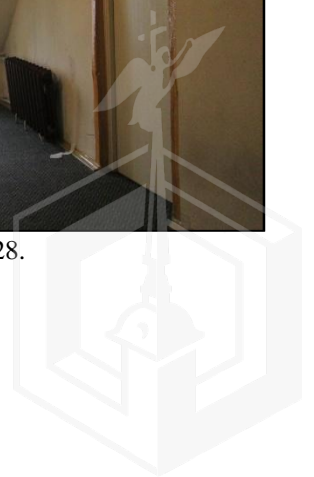
Фото 26.



Фото 27.



Фото 28.





Φοτο 29.



Φοτο 30.



Φοτο 31.



Φοτο 32.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 10.11.2020

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Апраксин пер., дом № 5, литера А, помещение 3-Н

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта:

1.2 Текущее использование:

1.3 Входы: с улицы отдельных общих через проходную
со двора отдельных общих

1.4 Соответствие текущей планировки предоставленным документам:

Соответствует / Частично соответствует / Не соответствует

1.5 Описание различий текущей планировки и планировки согласно предоставленным документам

1.6 Этаж:

1.7 Высота:

1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество водоснабжение
 отопление канализация

1.10 Дополнения:



Представитель исполнителя
(ООО "Клиринг")

Дудин А.И.

Подпись

Представитель пользователя

Захаров Е.В.

Подпись

Наси-к ДУНБ



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как условно свободного:

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного не проводился по следующим причинам:

- земельный участок, относящийся к Объекту оценки, является частью большого участка, относящегося к зданию, в котором расположен Объект оценки (встроенное помещение). Оценщик не может рассматривать различные функциональные варианты использования, отличающиеся от использования всего (большого) земельного участка;

- доля земельного участка, относящегося к Объекту оценки, не выделена «в натуре», данные о размере доли земельного участка не предоставлены.

Анализ участка как застроенного:

В соответствии с п.17 ФСО№7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта. При проведении осмотра было установлено, что фактическим использованием других частей здания размещения Объекта оценки является нежилое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – офисное использование.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение и технические характеристики Объекта, а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под офисное использование.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является офисное использование.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	5 000 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>4 566 870</i>	<i>6 115 618</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	53 821,31	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>49 159</i>	<i>65 830</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	6 000 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>5 480 244</i>	<i>7 338 741</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	64 585,58	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>58 991</i>	<i>78 996</i>

