

# Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенных помещений по адресу:

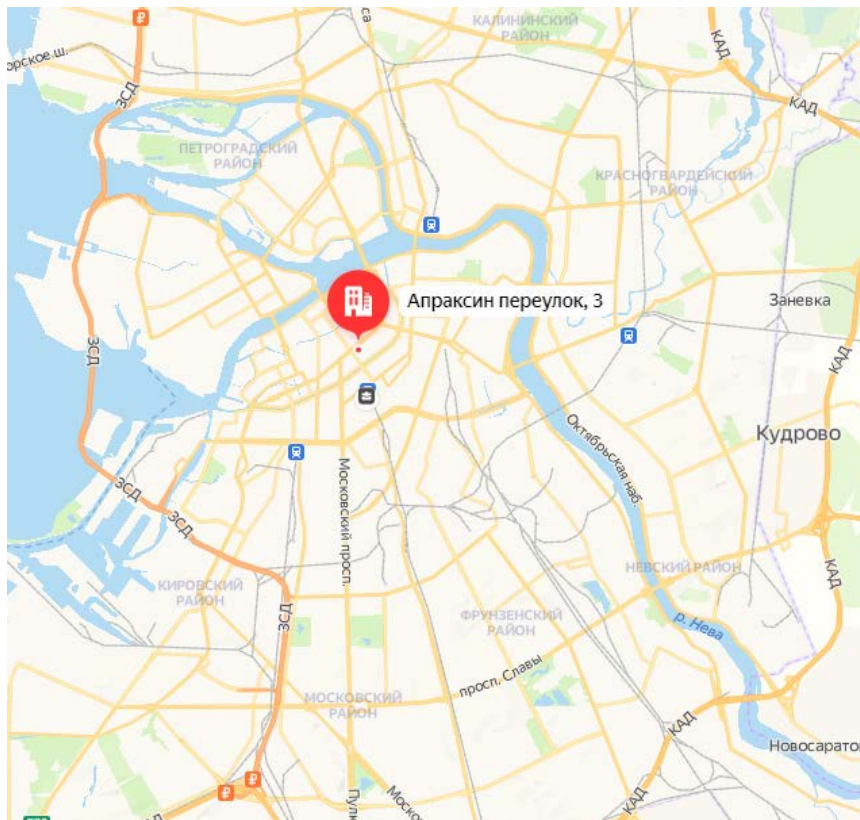
г. Санкт-Петербург, пер. Апраксин, дом 3, литера. А, помещение 9-Н

## 1. Данные об отчете

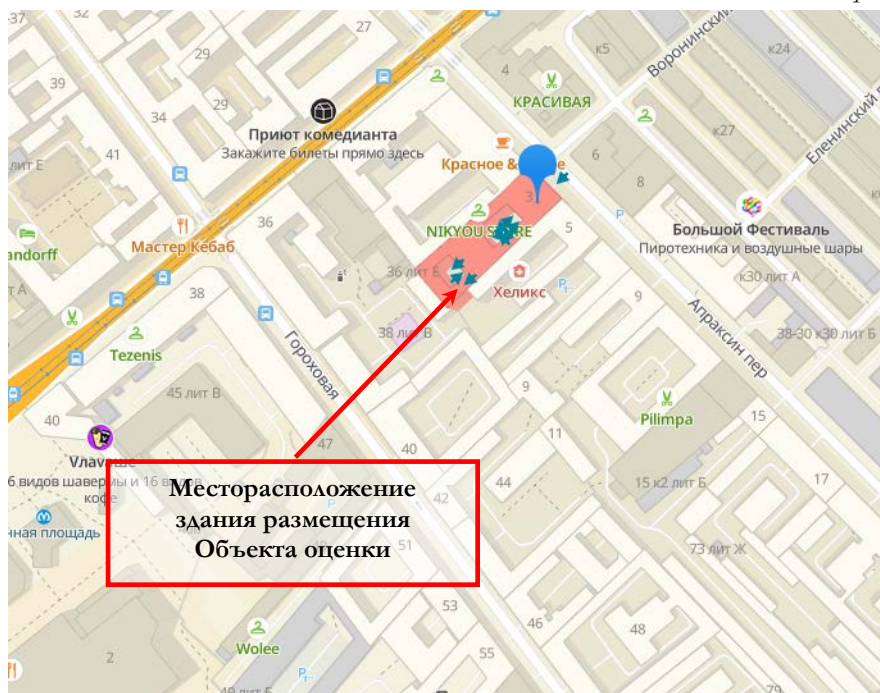
- 1.1. Дата проведения оценки: 15 ноября 2021 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

## 2. Описание Объекта оценки:

### 2.1. Карта местоположения Объекта оценки

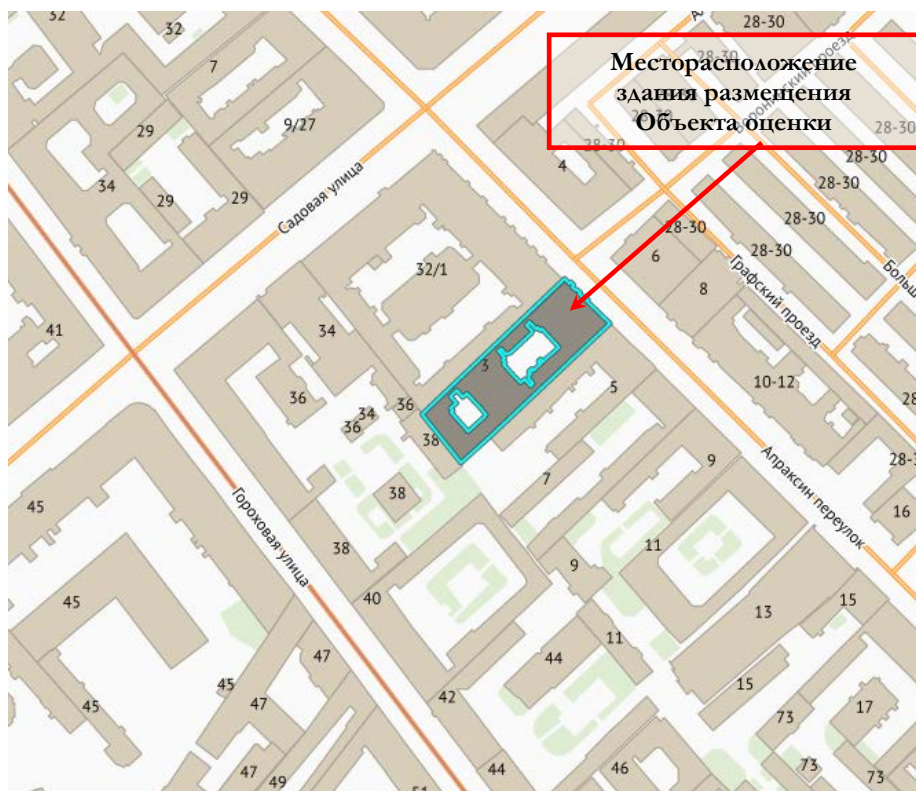


Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные 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>

Кадастровый номер	78:31:0001057:2006
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1852
Год последнего капитального ремонта	2017
Площадь здания, кв. м	8 305,1
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

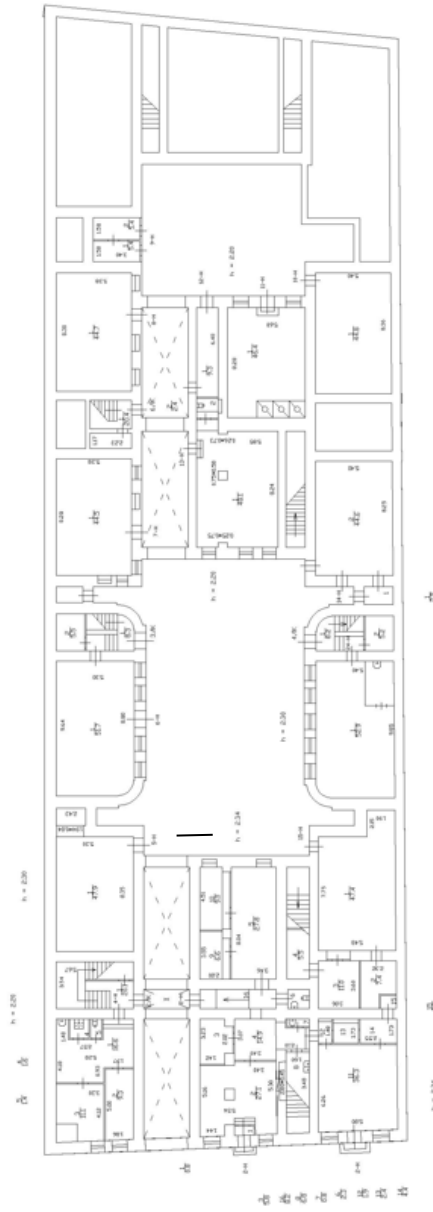
## 2.3. Описание встроенного помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001057:3005
Общая площадь, кв. м	10,8
Занимаемый объектом этаж	цокольный
Высота помещения	2,2
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	нет
Вход	отдельный вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	не используется, захламено
Наличие перепланировок	перегородка демонтирована, входные двери демонтированы, установлены металлические ворота

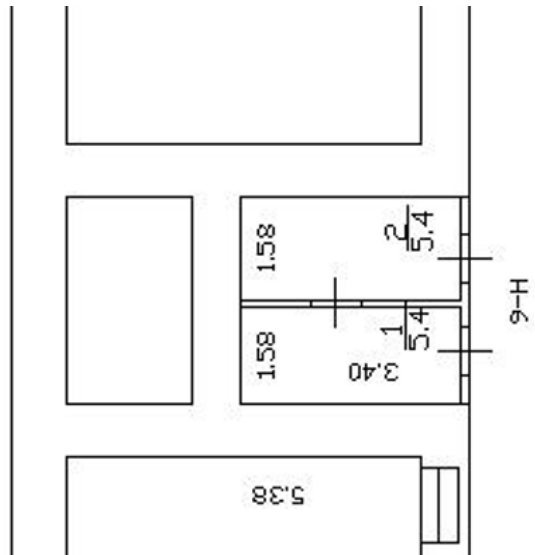
<sup>1</sup>Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/91823/summary/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru>

# План этажа

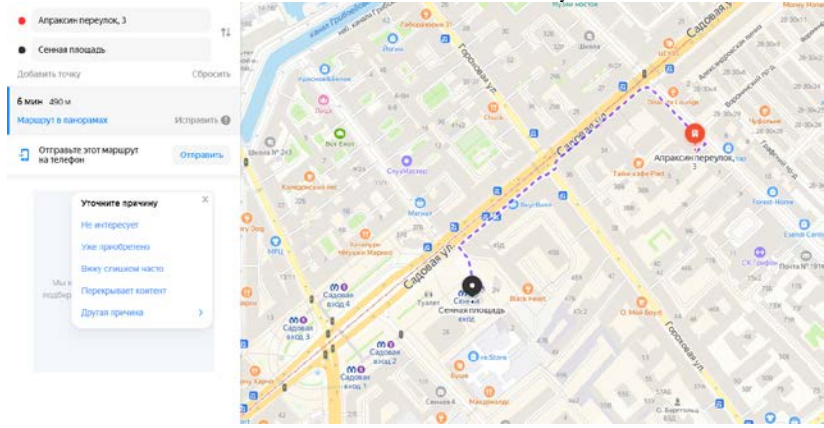
ПОДВАЛ И ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ



# План помещения



## 2.4. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, выходит фасадом на Апраксин переулок. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазины «Красное и белое», «Посуда», «Milidi» и др.), мини-отели. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-6-этажной исторической застройкой города XVIII-XX века.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности Большой Драматический театр и театр Принот комедианта.</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. Интенсивность движения – средняя. На близлежащих улицах Садовая и Гороховая - высокая Локальное местоположение Объекта (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Апраксин переулок – Принот комедианта» расположена на расстоянии около 150 метров, здесь курсируют автобусы №№49,181.</p> <p>Ближайшая станция метро «Сенная площадь», согласно данным Яндекс-карты, расположена на расстоянии около 490 м от Объекта оценки, что составляет около 6 минут пешком.</p> 



## 2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 15 сентября 2021г. № КУВИ-002/2021-123005483 ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 15.09.2021 № 07-7555/21-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Апраксин переулок, дом 3, 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: Единая охранная зона 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 (ред. от 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 оценки

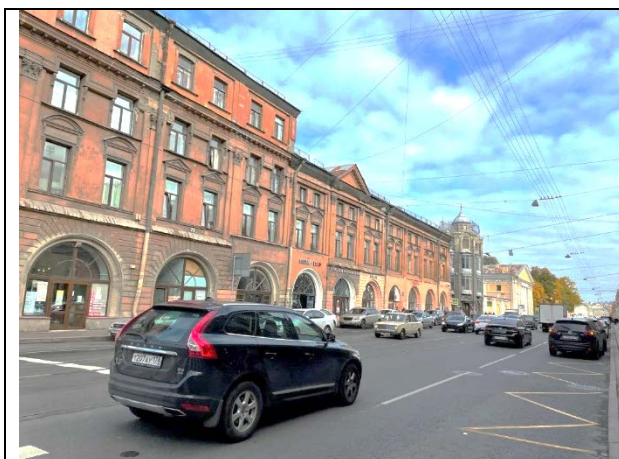


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)

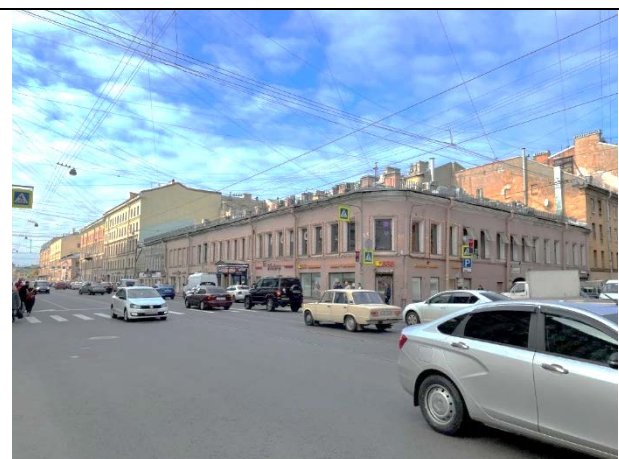


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)

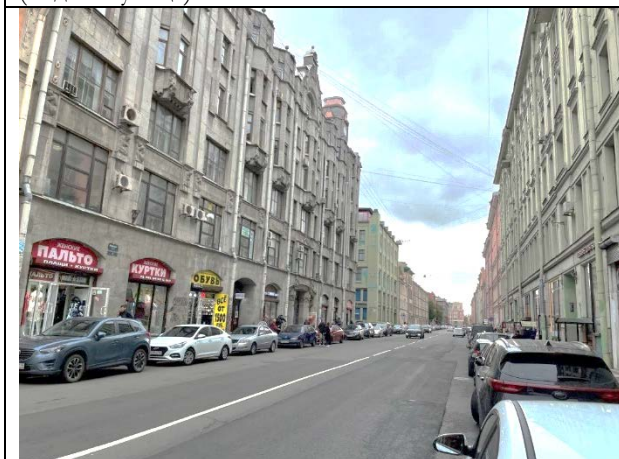


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Апраксин переулок)

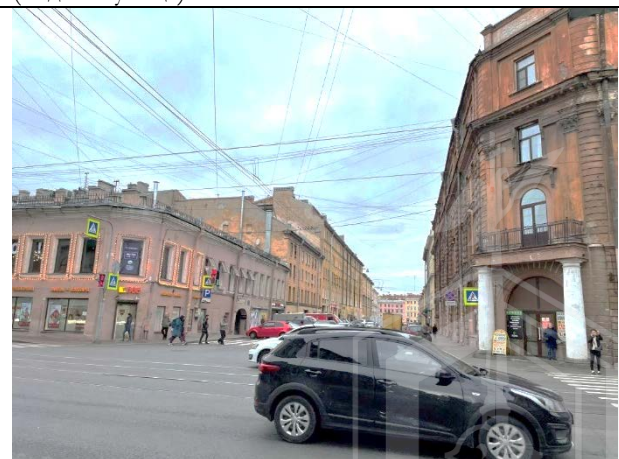


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Апраксин переулок)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Апраксин переулок)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Апраксин переулок)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Апраксин переулок)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Апраксин переулок)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки (Апраксин переулок)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки (Апраксин переулок)



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки (Апраксин переулок)



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки (Апраксин переулок)

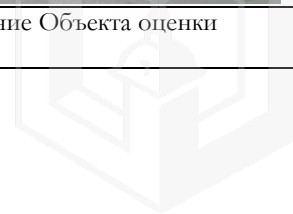




Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки (Апраксин переулок)



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки (Апраксин переулок)



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки (Апраксин переулок)

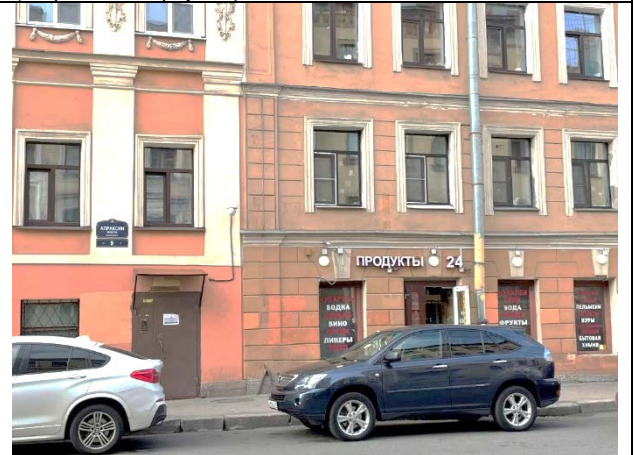


Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки (Апраксин переулок)



Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки (Апраксин переулок)



Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки (Апраксин переулок)



Фото 19. Ближайшее окружение Объекта оценки (Апраксин переулок)



Фото 20. Ближайшее окружение Объекта оценки (Апраксин переулок)





Фото 21. Ближайшее окружение Объекта оценки (Апраксин переулок)



Фото 22. Ближайшее окружение Объекта оценки (Апраксин переулок)



Фото 23. Ближайшее окружение Объекта оценки (Апраксин переулок)

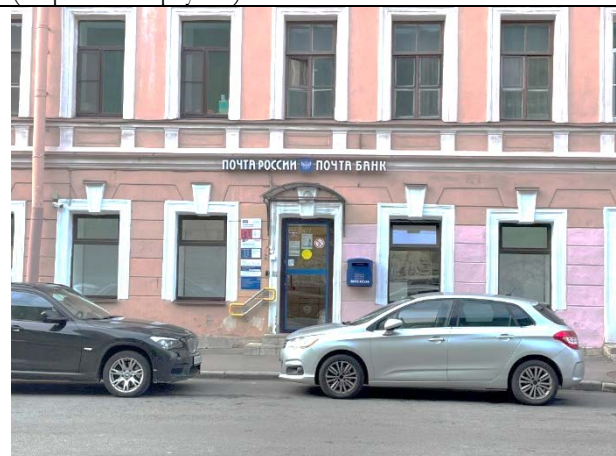


Фото 24. Ближайшее окружение Объекта оценки (Апраксин переулок)



Фото 25. Ближайшее окружение Объекта оценки (Апраксин переулок)



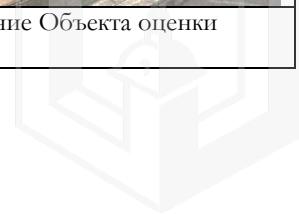
Фото 26. Ближайшее окружение Объекта оценки (Апраксин переулок)



Фото 27. Ближайшее окружение Объекта оценки (Апраксин переулок)



Фото 28. Ближайшее окружение Объекта оценки (Апраксин переулок)





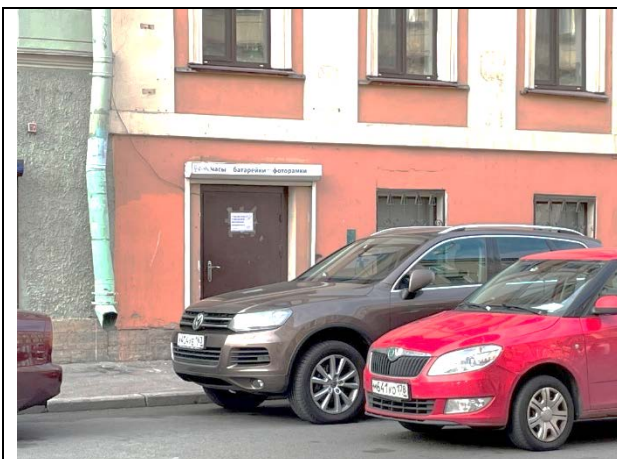


Фото 29. Ближайшее окружение Объекта оценки (Апраксин переулок)



Фото 30. Ближайшее окружение Объекта оценки (Апраксин переулок)

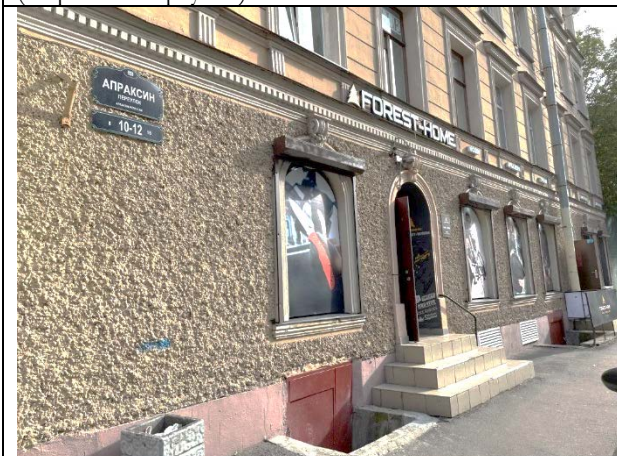


Фото 31. Ближайшее окружение Объекта оценки (Апраксин переулок)



Фото 32. Ближайшее окружение Объекта оценки (Апраксин переулок)



Фото 33. Адрес объекта оценки



Фото 34. Вид здания Объекта оценки



Фото 35. Проход через арку к объекту оценки



Фото 36. Проход через арку к объекту оценки





Фото 37. Проход через арку к объекту оценки



Фото 38. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 39. Входная группа объекта оценки



Фото 40. Входная группа объекта оценки



Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки



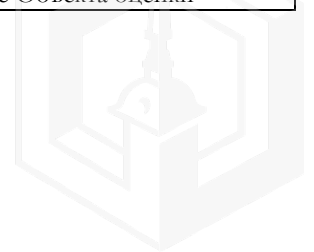
Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 43. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 44. Типичное состояние Объекта оценки



## 2.6. Акты осмотра помещений

### А К Т контрольного осмотра помещения от 15 «ноября» 2021 года

1. Адрес объекта:  
г. Санкт-Петербург, Апраксин пер, д.3, лит. А, пом. 9-Н
2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001057:3005	10,8	цокольный	*	-	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, захламлено;
- перегородка демонтирована, входные двери демонтированы, установлены металлические ворота.

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 9-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга в Апраксином переулке в доме №3, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный. Вход в помещения – отдельный со двора. Визуально выявлены только элементы системы электроснабжения. Существует возможность подключения систем водоснабжения, водоотведения и отопления.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на «красной линии» Апраксина переулка.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазины «Красное и белое», «Посуда», «Milidi» и др.), мини-отели. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно локальное дворовое местоположение, а также характеристики помещения, в частности, отдельный вход, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений складского назначения (универсального назначения).

### 4. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>1 150 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	106 481
Диапазон стоимости, руб.	1 035 000 - 1 265 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	958 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	88 735

