Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенных помещений по адресу: Санкт-Петербург, Апраксин переулок, дом 9, литера А, помещение 1-Н

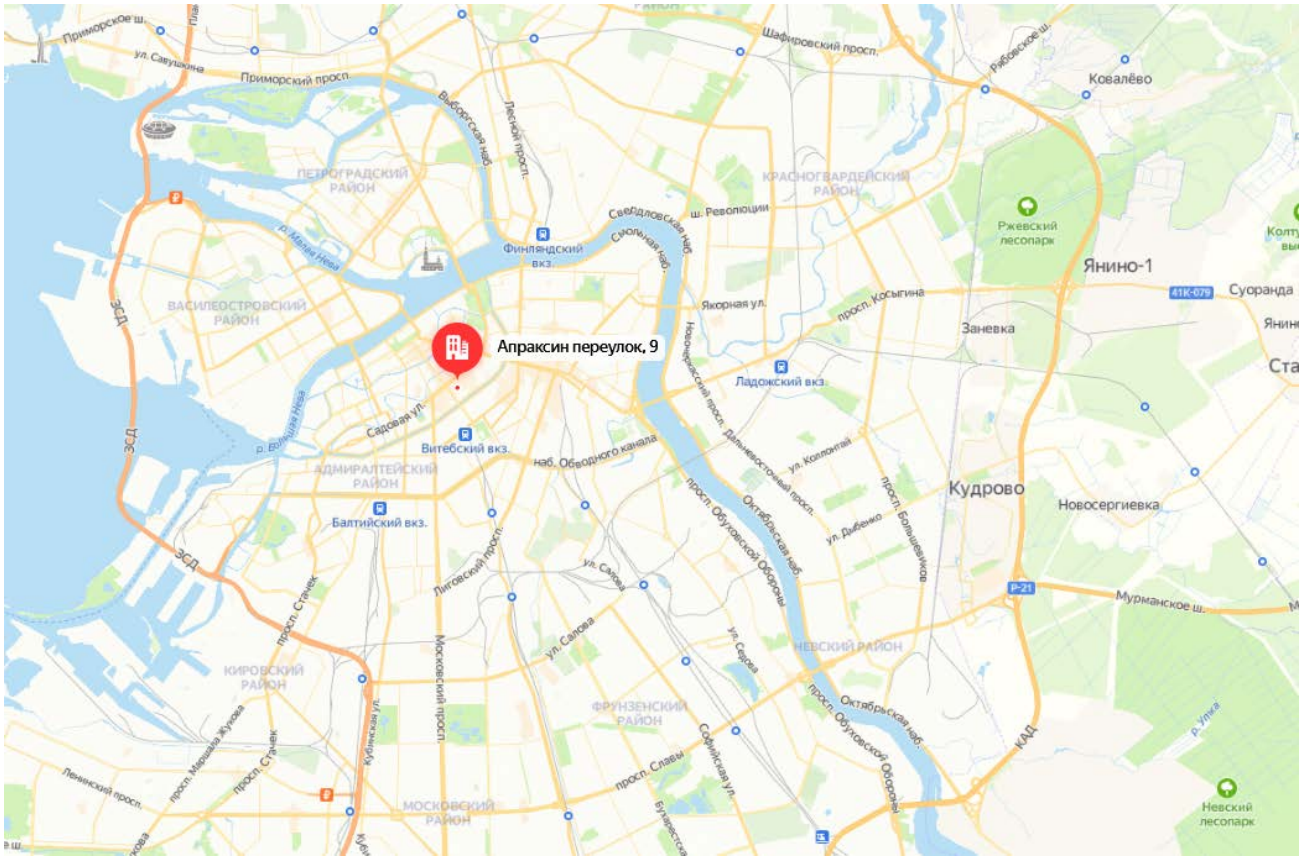
1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки: 03 октября 2022 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 в сети интернет http://rgis.spb.ru/map/

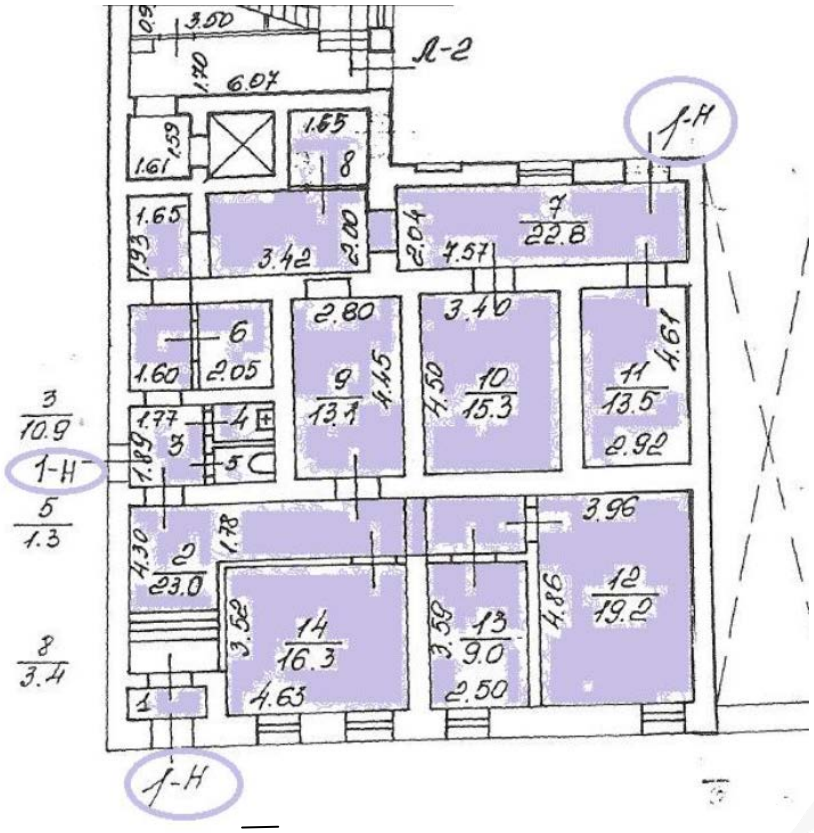
2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки[1]

Кадастровый номер	78:31:0001057:2015
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1836
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	2 637,7
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

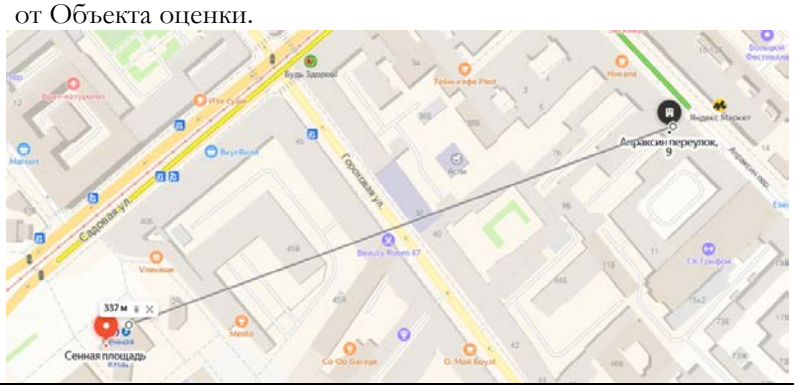
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001057:3084
Общая площадь, кв. м	155
Занимаемый объектом этаж	цокольный
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	один отдельный вход с улицы и два отдельных входа со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	не используется
Наличие перепланировок	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 07.12.2021 г, выявлены следующие перепланировки: • перегородки с дверями между ч.п.2 и ч.п.14 демонтированы, • ниша между ч.п.7 и ч.п.9 переоборудована в дверной проем, • перегородки с дверями между ч.п.2, ч.п.12 и ч.п.13демонтированы, • в стене между ч.п.2 и ч.п.10 оборудован дверной проем.

План помещения



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

2.4. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на красной линии и формирует фронт застройки улицы 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 (магазин «Посуды и товаров для дома», грузинское кафе «Никала», пекарня «Никала», магазин натуральных масел «Habby Baraka» и другие) Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), например, лабораторная служба «Helix», а этажи выше – жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-6-этажной исторической застройкой города XVIII-XX века.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, рядом расположен Екатерининский сквер. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и средних общеобразовательных школ. Имеется много учреждений культуры и искусства, например, театр «Приют комедианта».
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность движения пешеходных и транспортных потоков – высокая. Ближайшая остановка общественного транспорта «Апраксин переулок – Приют комедианта» расположена на расстоянии около 210 метров, здесь курсируют автобусы №49 и №181. Ближайшая станция метро «Сенная площадь», согласно данным, Яндекс-карты, расположена на расстоянии около 337 м (по прямой) от Объекта оценки. 

2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 15 июля 2021 года № КУВИ-002/2021-88136381 ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 14.07.2021 № 07-5616/21-0-1 объект, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, Апраксин переулок, дом 9, 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 установлены 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».

2.6. Фотографии Объекта оценки

Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. реки Фонтанки)

Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Степановский проезд)

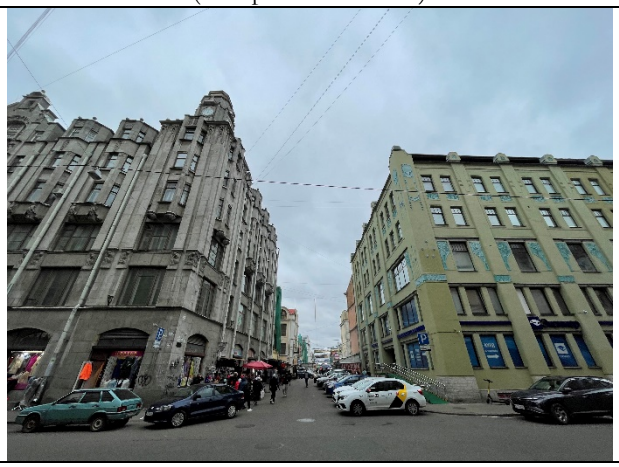


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Воронинский проезд)

Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)

Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гороховая улица)

Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гороховая улица)

Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Апраксин переулок)

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. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 19. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 20. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 21. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 22. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 23. Адрес здания расположения Объекта оценки (табличка дома)

Фото 24. Вид здания расположения Объекта оценки

Фото 25. Отдельный вход с улицы Объекта оценки

Фото 26. Вид окон Объекта оценки

Фото 27. Проход через арку на внутри дворовую территорию здания расположения Объекта оценки

Фото 28. Внутри дворовая территория здания расположения Объекта оценки

Фото 29. Два отдельных входа со двора 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

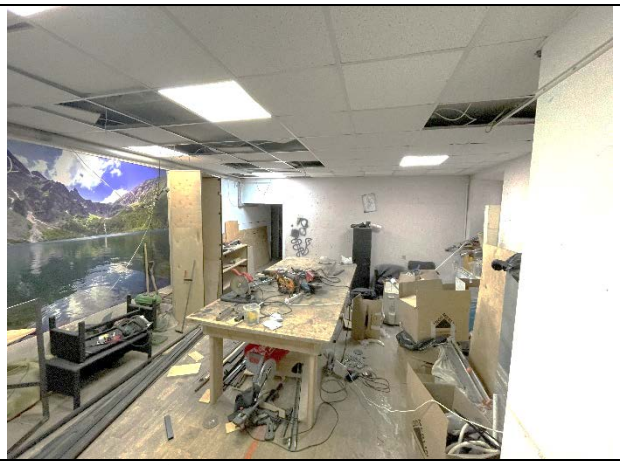


Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки

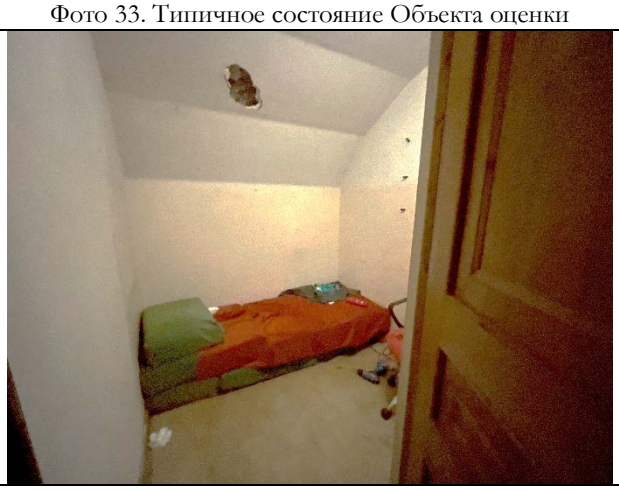


Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки

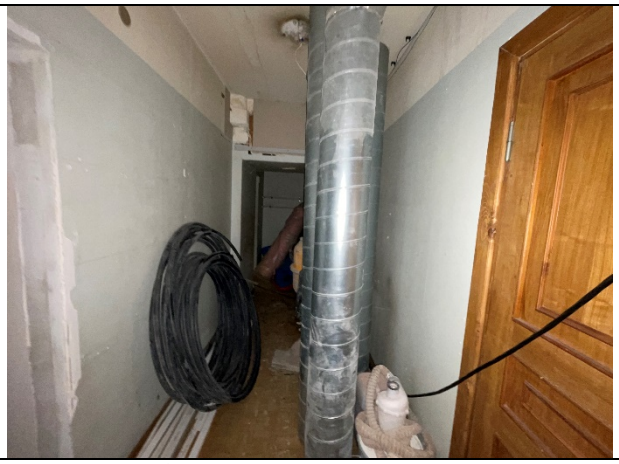


Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки

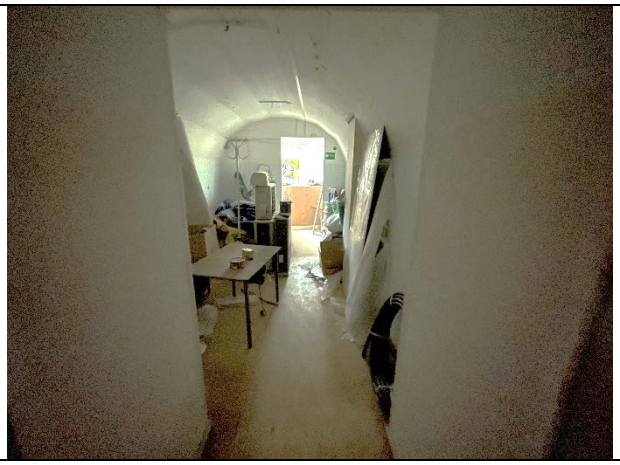


Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 43. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 44. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 45. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 46. Типичное состояние Объекта оценки

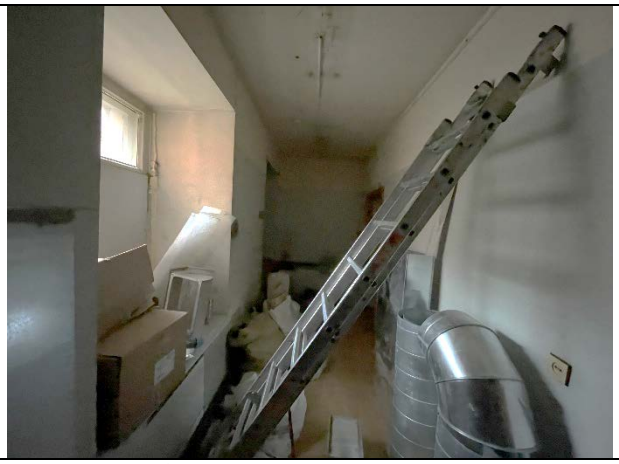


Фото 47. Типичное состояние Объекта оценки

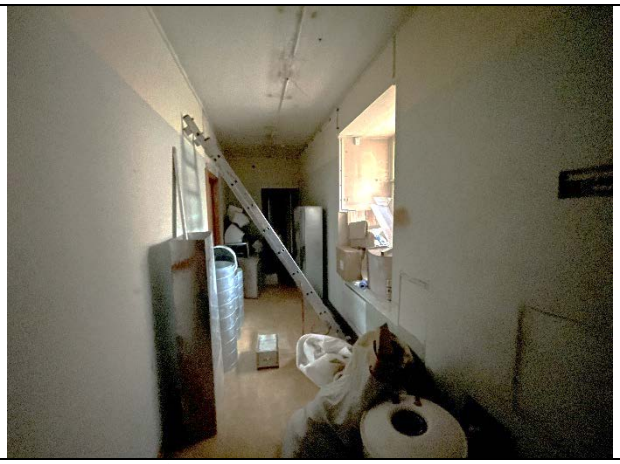


Фото 48. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 49. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 50. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 51. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 52. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 53. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 54. Типичное состояние Объекта оценки

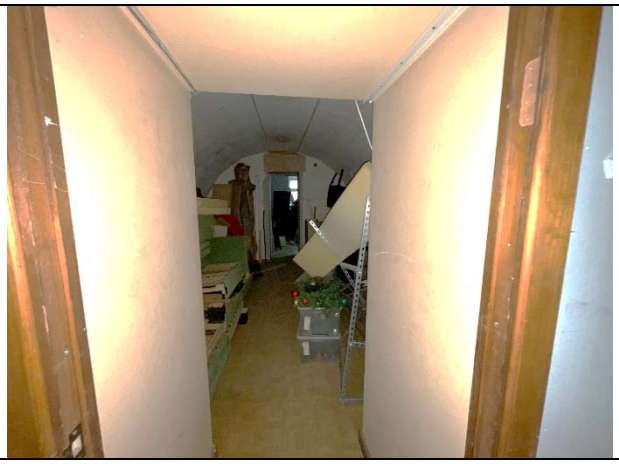


Фото 55. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 56. Типичное состояние Объекта оценки
Фото 57. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 58. Типичное состояние Объекта оценки

2.7. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 03 октября 2022 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Апраксин переулок, дом 9, литера А, помещение 1-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001057:3084	155,0	цокольный	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: один отдельный вход с улицы и два отдельных вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	Наумова

3. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования Объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 1-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на улице Апраксин переулок в доме №9, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный. Помещение имеет один отдельный вход с улицы и два отдельных входа со двора. Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, водоотведения и отопления.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на красной линии и формирует фронт застройки улицы 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 (магазин «Посуды и товаров для дома», грузинское кафе «Никала», пекарня «Никала», магазин натуральных масел «Habby Baraka» и другие).

  Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), например, лабораторная служба «Helix», а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно локальное фасадное местоположение, а также характеристики помещения, в частности, отдельный вход, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений торгово-сервисного (свободного) назначения.

4. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	**15 200 000**
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	98 065
Диапазон стоимости, руб.	13 680 000 – 16 720 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	12 666 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	81 720

*****

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация[2], 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.

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