

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

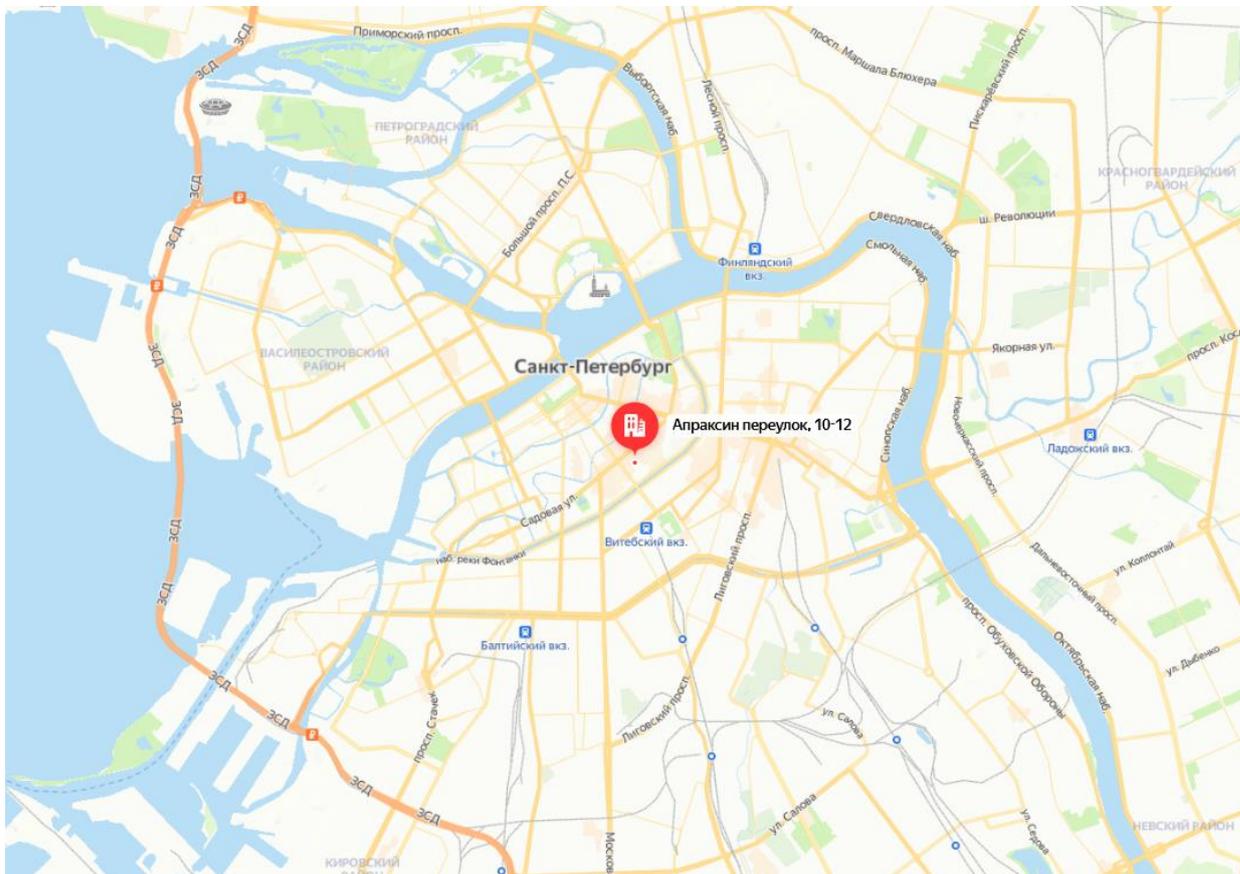
г. Санкт-Петербург, Апраксин переулок, дом 10-12, литера А, помещение 13-Н

1. Данные об отчете

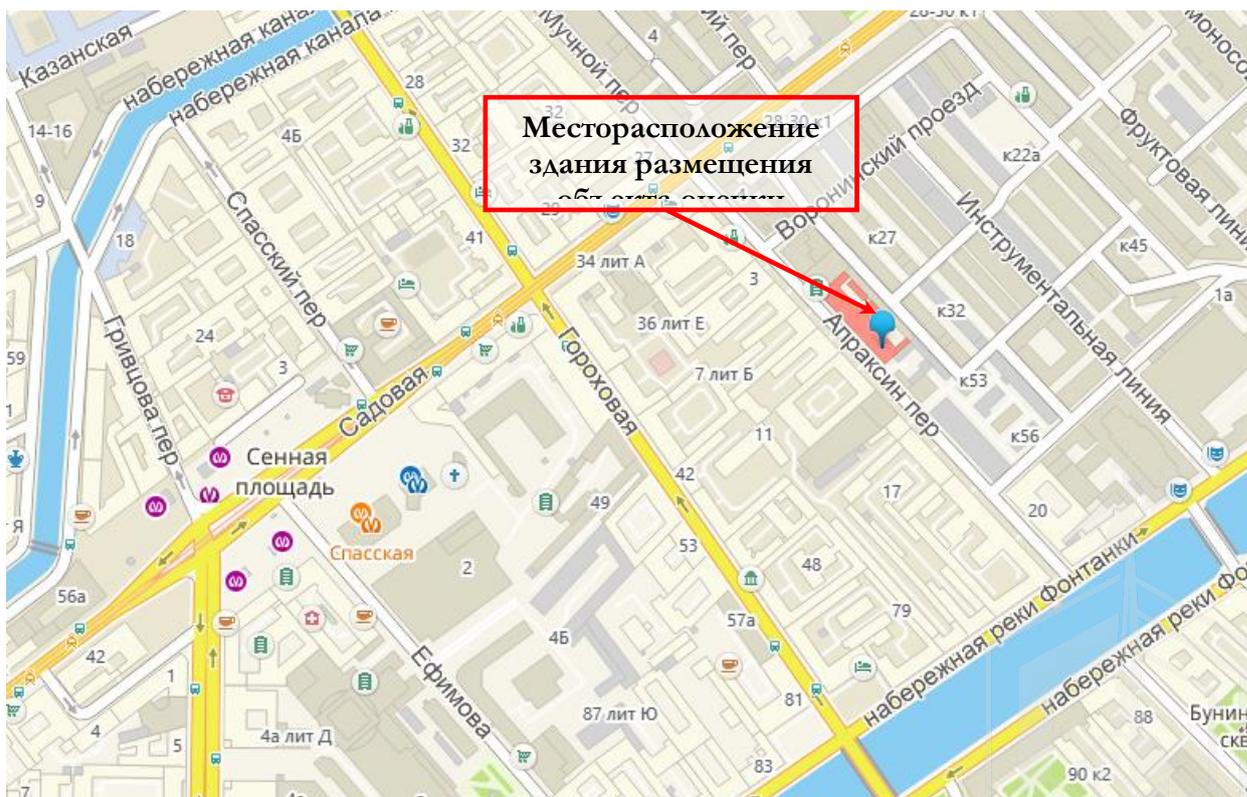
- 1.1. Дата проведения оценки: 22 марта 2023 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет <https://2gis.ru/>

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

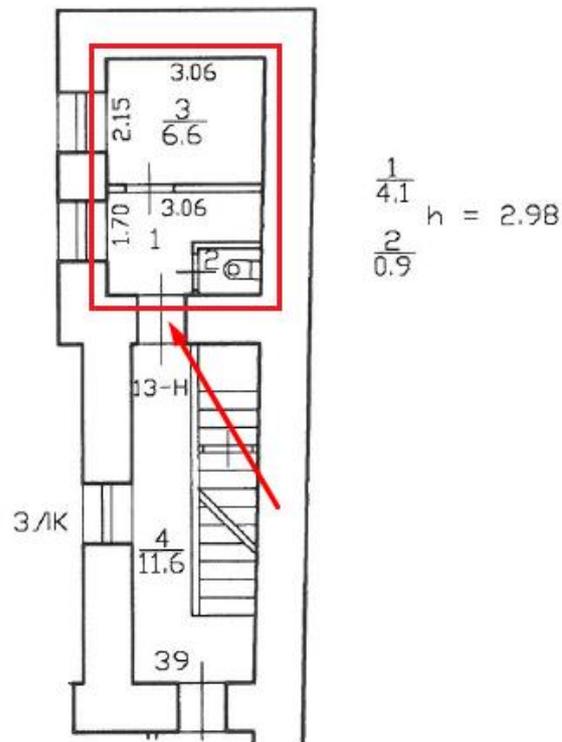
Кадастровый номер	78:31:0105610:1003
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1798 (согласно данным публичной кадастровой карты)
Год последнего кап. ремонта	1952
Этажность	6 (2 подземных)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0105610:1150
Общая площадь, кв. м	11,6
Занимаемый объектом этаж	4 этаж
Наличие лифта	нет
Высота помещения	2,98 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	простые деревянные сворные
Вход	общий вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Наличие перепланировок	визуально перепланировки не выявлены
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, в ч.п.1 оборудована душевая

План помещения

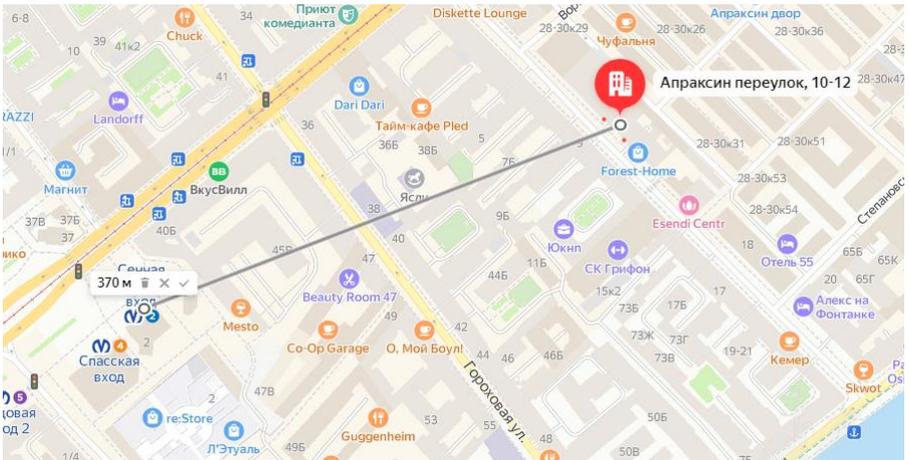


- границы Объекта оценки
- вход в Объект оценки (общий со двора)

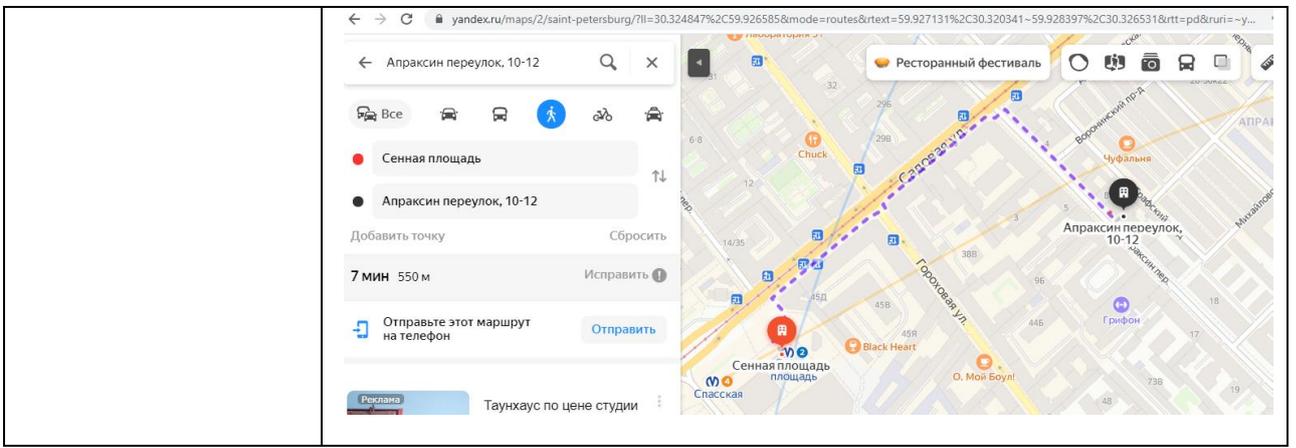
¹ Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/82009/info/>; данные публичной кадастровой карты <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной» линии Апраксина переулка. Первые этажи здания расположения и соседних зданий, в случае если имеется отдельный вход с улицы, занимают предприятия общепита, магазины, салоны красоты и прочее (магазин «Мой чай», магазин «Планета фейерверков», кафе «Мей Тан», магазин одежды «Forest Home», клиника «Эксимер») верхние этажи в основном заняты как офисы или жилые помещения. Нижние этажи дворовых помещений, как правило, используются как офисные или бытовые.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется среднеэтажной жилой застройкой. Основу составляют 5-7 этажные здания исторической постройки, многие из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Объект оценки расположен в непосредственной близости (около 150 м) от Садовой улицы – одной из главных магистралей района. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков по Садовой улице характеризуется как высокая. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по Апраксину переулку (район расположения Объекта оценки) характеризуется как средняя.</p> <p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в районе местоположения расположен «Сад Театра Юных зрителей», «Юсуповский сад», Сад Анничкова дворца, в шаговой доступности расположено множество других скверов.</p> <p>В районе местоположения расположено много объектов социального значения: среднеобразовательные учреждения, дошкольные учреждения и поликлиники.</p> <p>В локальном районе расположения Объекта имеется много объектов сферы услуг и торговли. Рядом находится Апраксин двор и торговый комплекс Гостиный двор.</p>
<p>Расположение Объекта оценки</p>	<p>Вход в оцениваемое помещение осуществляется через общий вход со двора (парадная жилого дома).</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки. Так же парковка возможна на близлежащих улицах.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Садовой улице на удалении около 2 минут пешком от Объекта оценки, где курсирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> • автобусы: №49, №181; • трамвай: №3. <p>Согласно данным информационного сервиса Яндекс-карты, ближайшая станция метро «Сенная площадь» расположена на удалении 370 метров от Объекта.</p>  <p>Пешеходный маршрут, согласно данным информационного сервиса Яндекс-карты, займет 7 минут.</p>





2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.03.2022г. № КУВИ-001/2022-28568759, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП № 07-1101/22-0-1 от 03.03.2022 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Апраксин переулок, дом 10-12, 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 01.02.2021) "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".

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Апраксин пер., д. 10-12, литера А, пом. 13-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

Фотографии объекта оценки



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

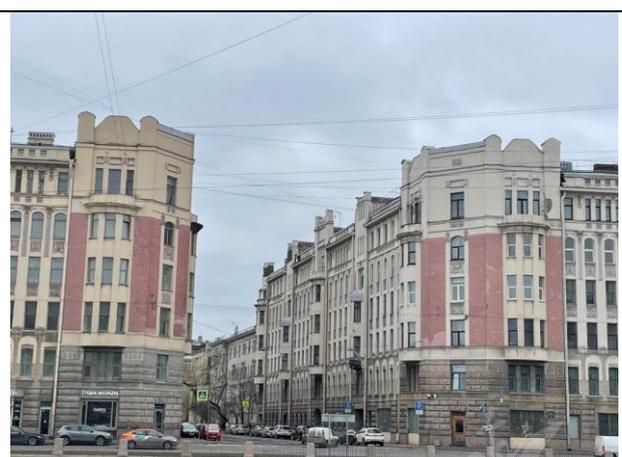


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Бородинская улица)





Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Степановский проезд)

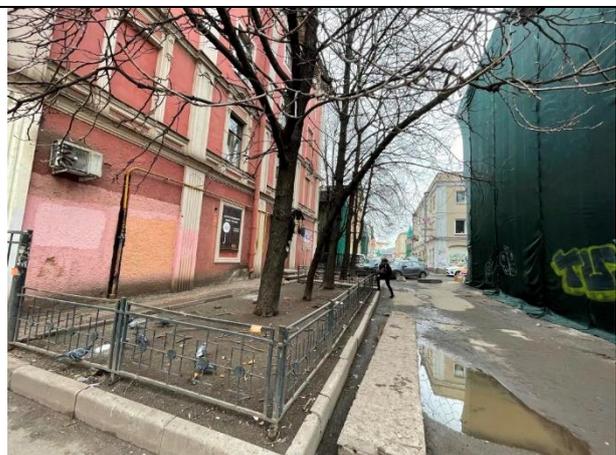


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Инструментальная линия)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки

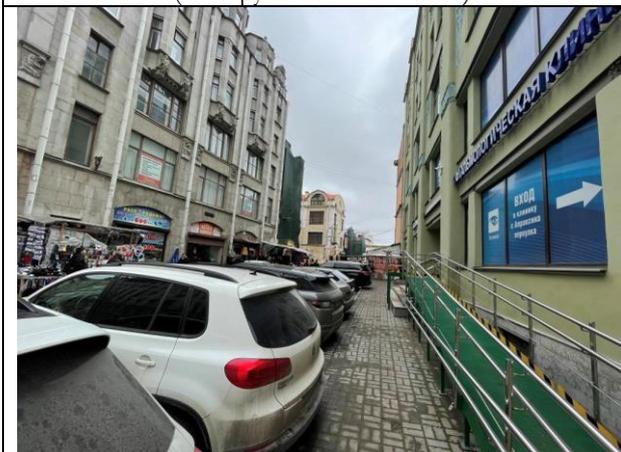


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Воронинский проезд)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Садовая улица)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гороховая улица)



Фото 10 Ближайшее окружение Объекта оценки
(Мучной переулок)





Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Банковский переулок)

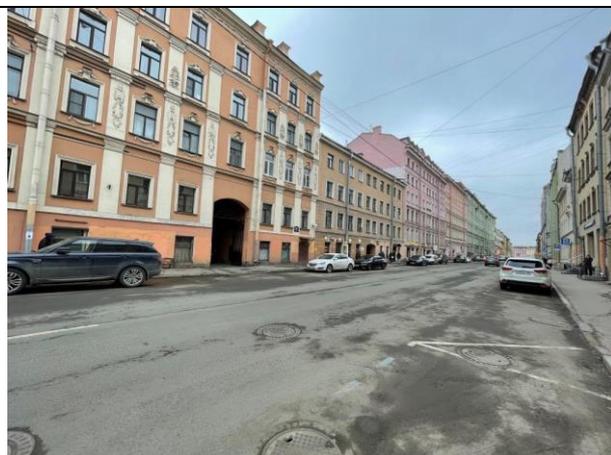


Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Апраксин переулок)



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 Объекта оценки



Фото 24. Вид здания Объекта оценки



Фото 25. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 26. Внутри дворовая территория Объекта оценки





Фото 27. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 28. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 29. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 30. Вид здания расположения Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 31. Входная группа Объекта оценки



Фото 32. Состояние лестничной клетки



Фото 33. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 34. Входная группа Объекта оценки



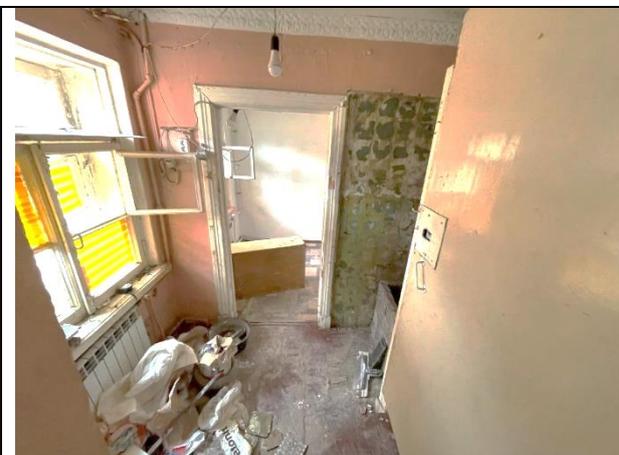


Фото 35. Типичное состояние объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние объекта оценки



Фото 37. Типичное состояние объекта оценки

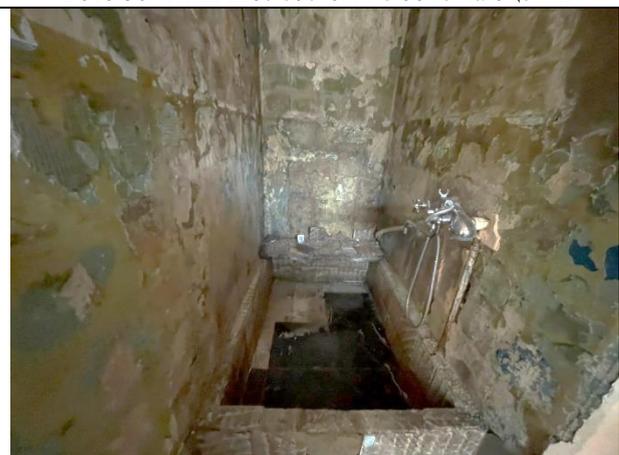


Фото 38. Типичное состояние объекта оценки



Фото 39. Типичное состояние объекта оценки



Фото 40. Типичное состояние объекта оценки



Фото 41. Вид из окна (внутри дворовая территория)

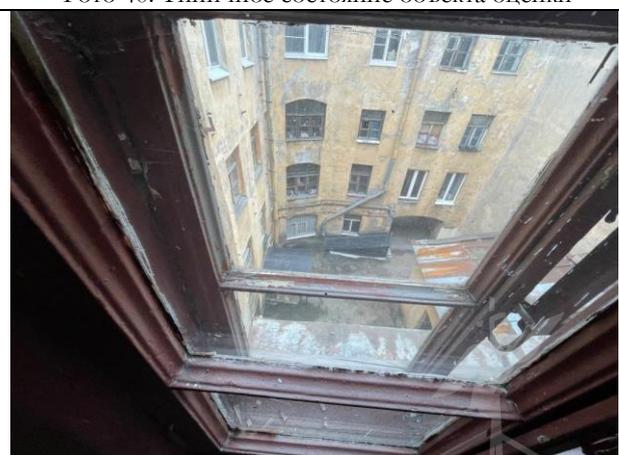


Фото 42. Вид из окна (внутри дворовая территория)



2.3.4. Акт осмотра помещения

АКТ контрольного осмотра помещения от 22 марта 2023 года

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, Апраксин переулок, дом 10-12, литера А, помещение 13-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0105610:1150	11,6	4*	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий со двора
- Занимаемый этаж: четвертый, без лифта;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- В ч.п.1 оборудована душевая.
- Согласно Акту осмотра нежилого помещения от 17.02.2023 г. в помещении не выявлено перепланировок

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 13-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, в доме 10-12 литера А на Апраксином переулке.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – четвертый, лифт отсутствует, площадь составляет 11,6 кв. м. Вход в помещение осуществляется через общий вход со двора (парадная жилого дома). Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Помещение инженерно-обеспеченное.
- Объект оценки расположен в непосредственной близости (около 150 м) от Садовой улицы – одной из главных магистралей района. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков по Садовой улице характеризуется как высокая. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по Апраксину переулку (район расположения Объекта оценки) характеризуется как средняя.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной» линии Апраксина переулка. Первые этажи здания расположения и соседних зданий, в случае если имеется отдельный вход с улицы, занимают предприятия общепита, магазины, салоны красоты и прочее (магазин «Мой чай», магазин «Планета фейерверков», кафе «Мей Тан», магазин одежды «Forest Home», клиника «Эксимер») верхние этажи в основном заняты как офисы или жилые помещения. Нижние этажи дворовых помещений, как правило, используются как офисные или бытовые.

Учитывая вышесказанное, а именно локальное местоположение, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного назначения (универсального коммерческого назначения).

2.5. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 600 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	137 931
Диапазон стоимости, руб.	1 440 000 – 1 760 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 333 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	114 943

*

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.

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

