

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

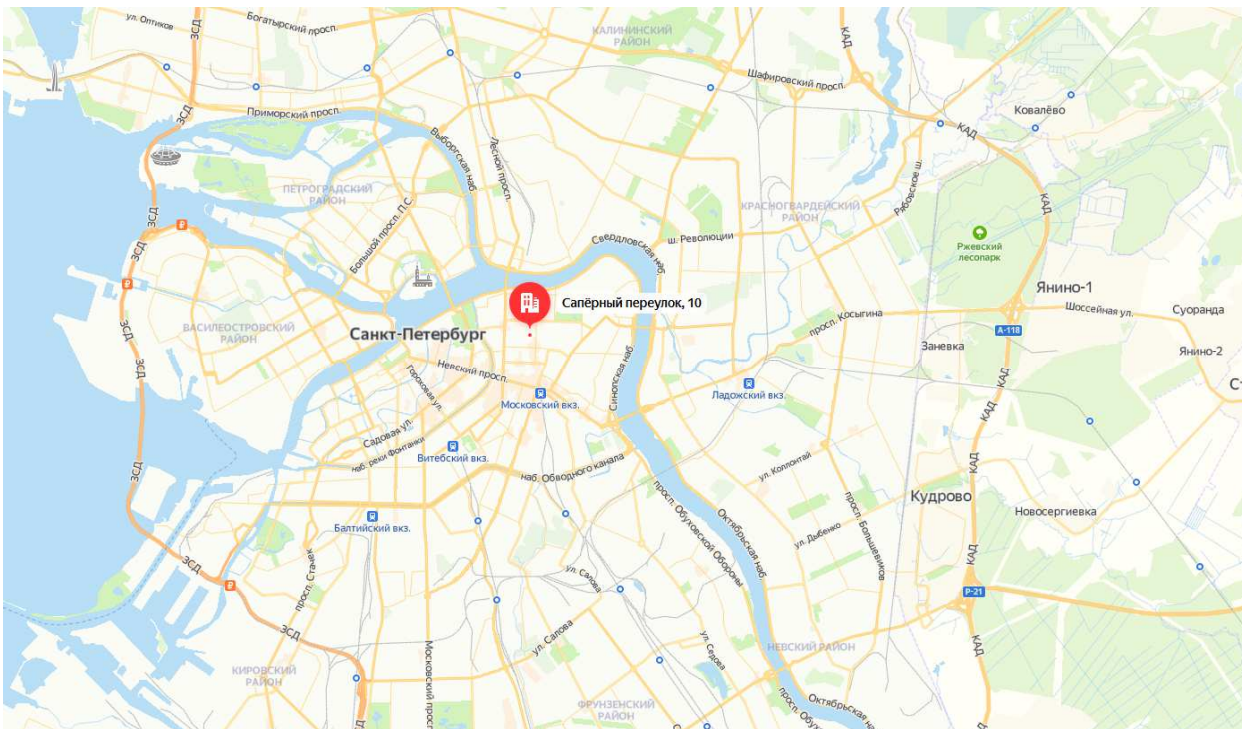
г. Санкт-Петербург, Саперный пер., д. 10, литера А, помещение 2-Н

1. Данные об отчете

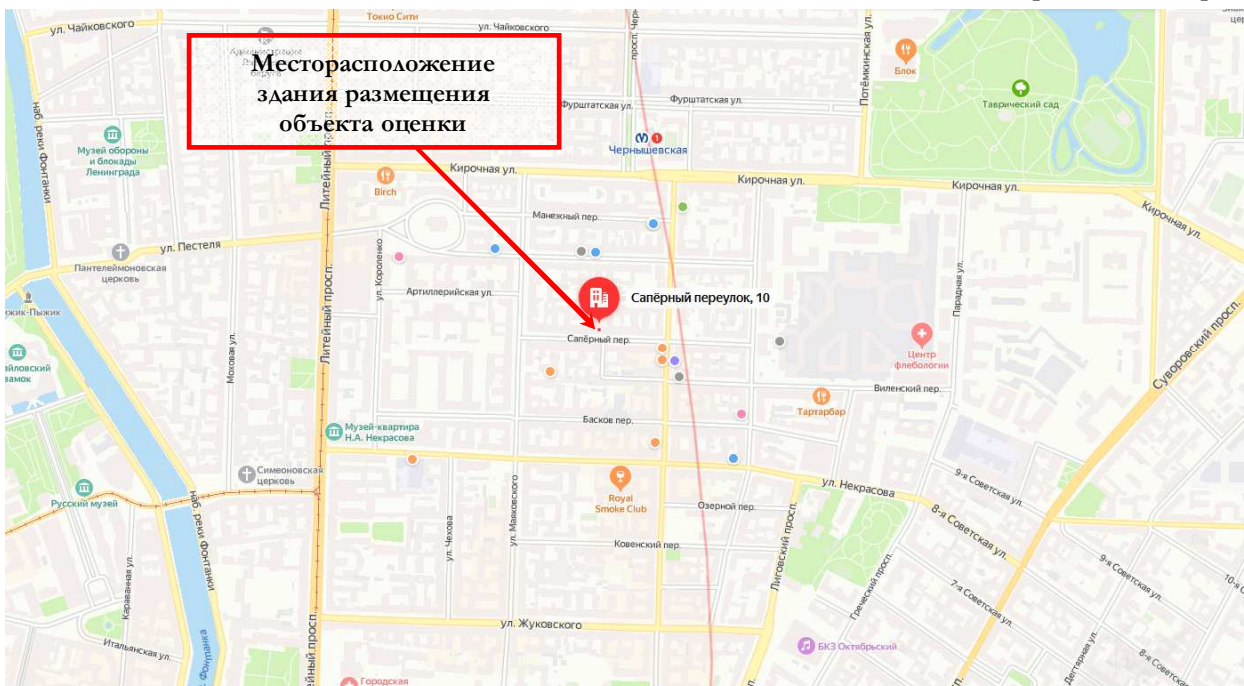
- 1.1. Дата проведения оценки: 23 марта 2021 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 24 марта 2021 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта

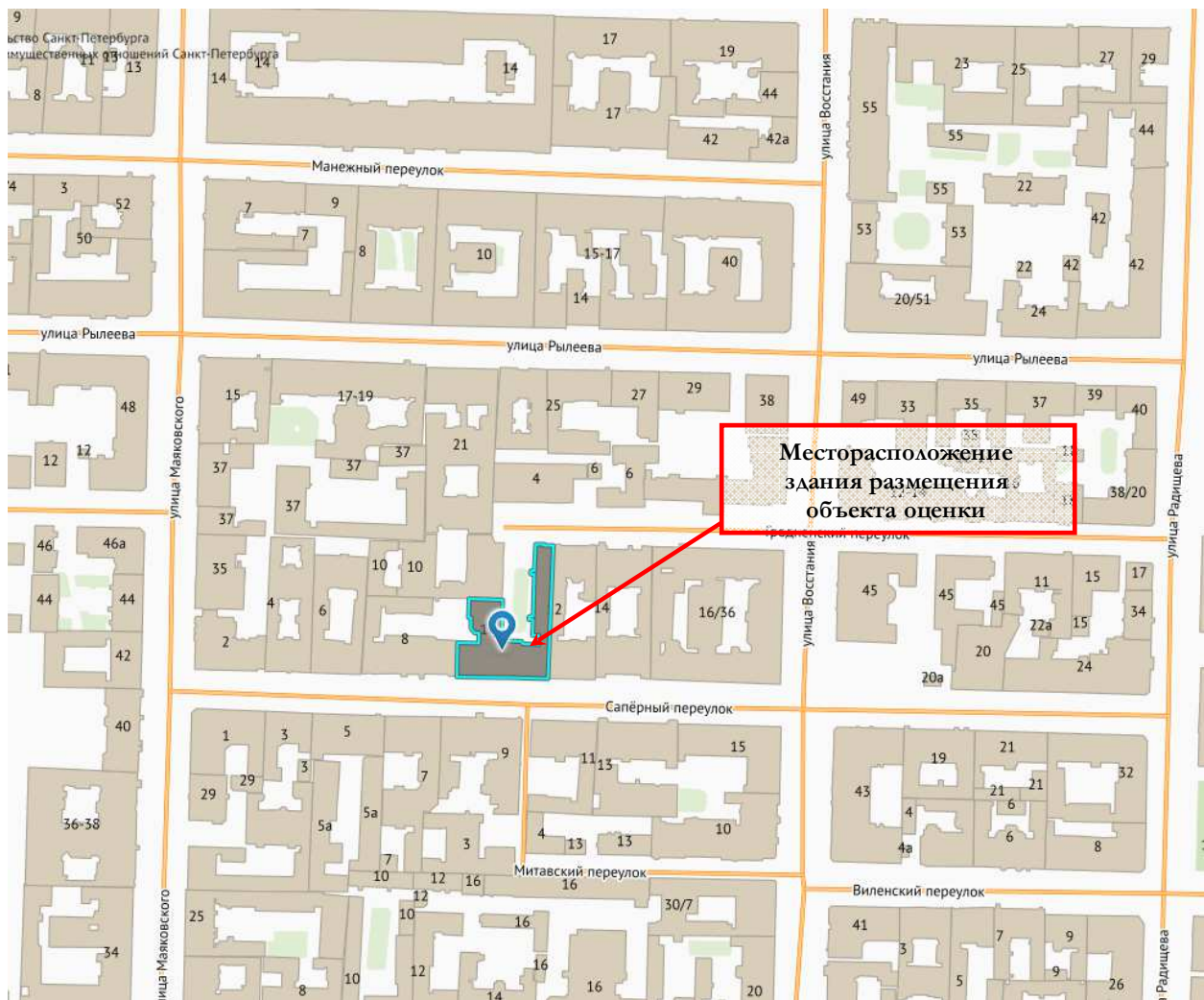


Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



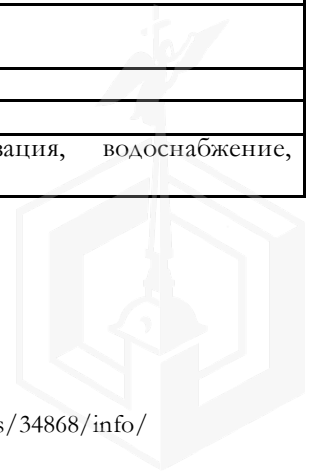


Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

<p>Фото здания</p>	
<p>Тип здания</p>	<p>капитальное</p>
<p>Материал</p>	<p>кирпичные</p>
<p>Состояние по осмотру</p>	<p>работоспособное</p>
<p>Год постройки</p>	<p>1900</p>
<p>Год последнего капитального ремонта</p>	<p>нет данных</p>
<p>Площадь здания, кв. м</p>	<p>5 358</p>
<p>Этажность</p>	<p>6, в том числе цокольный этаж/подвал</p>
<p>Инженерная обеспеченность</p>	<p>электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение</p>

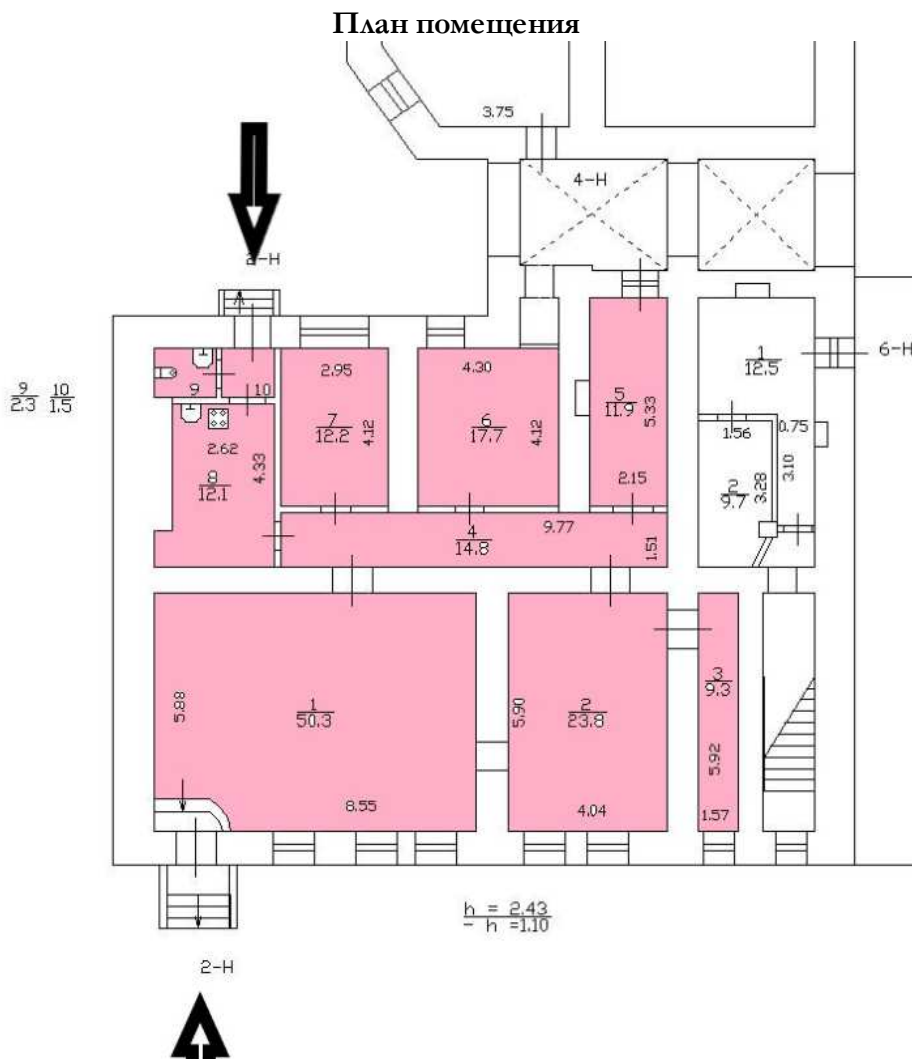
¹ Согласно данным приведенным на интернет-ресурсе <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/34868/info/>



2.3. Описание встроенного помещения

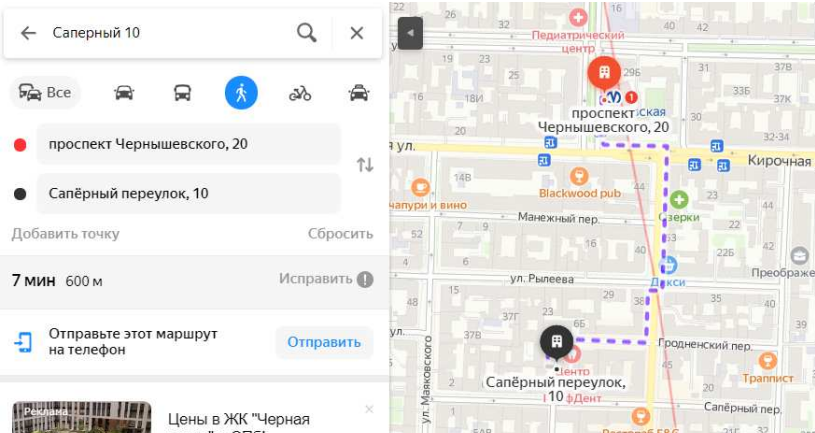
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001278:2586
Общая площадь, кв. м	155,9
Занимаемый объектом этаж	цокольный
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	на улицу и во двор
Вход	отдельный с улицы и отдельный вход со двора
Высота пол-потолок, м	2,43
Заглубление, м	1,1
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение
Текущее использование	частично захламлено, подсобное использование



1.1.1. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен объект оценки, расположено на первой линии застройки Саперного пер.. Первые этажи здания, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (продовольственные магазины, магазин «4ММА», магазин «Семишагофф», ресторан-паб «F&C»), дворовые помещения, как правило, используются как офисные, а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется мало- и среднеэтажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Социальная инфраструктура достаточно развитая – аптеки, отделения банков, магазины шаговой доступности, мини-отели, кафе, рестораны и другое. В непосредственной близости от Объекта оценки расположено несколько дошкольных образовательных учреждений. Рядом с Объектом оценки располагается Средняя

	<p>общеобразовательная школа №193.</p> <p>В районе местоположения расположено несколько объектов культуры: Камерный театр Малыщицкого, Большой театр кукол, Музей-квартира Н.А. Некрасова и другие учреждения.</p> <p>На расстоянии порядка 600 м расположен Преображенский собор со сквером вокруг него. Так же в пешей доступности расположен Некрасовский сад.</p> <p>На расстоянии порядка 1 км, расположен сад им. Салтыкова-Щедрина и «Таврический сад» — памятник садово-паркового искусства в центральной части Санкт-Петербурга. Границы объекта рекреации – квартал, ограниченный Кирочной, Потемкинской, Шпалерной и Таврической улицами.</p>
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Саперный переулок характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Кирочной ул. улице, на удалении около 500 м, где курсируют маршрутные такси №К-163, К-167, К-269, К-389, К-51, К-76, К-90.</p> <p>Ближайшая станции метро «Чернышевская» расположена на расстоянии - 600 м. (7 минут пешком), согласно данным Яндекс-карты.</p> 

1.1.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 30.01.2020 №78/001/004/2020-9821, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: выявленный объект культурного наследия, обязательства по сохранению объекта.

Согласно Письму КГИОП от 06.02.2020 №01-25-2002/20-0-1 объект по адресу: Саперный переулок, дом 10, литера А, пом. 2-Н на основании «Приказ председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001» относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Мельникова (Н.А. Тирана) с оградой. Дом Мельникова (Н.А. Тирана)».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.



1.1.3. Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Восстания)

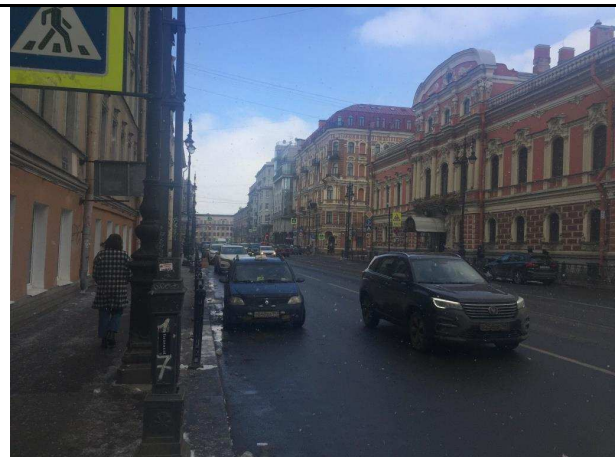


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Восстания)

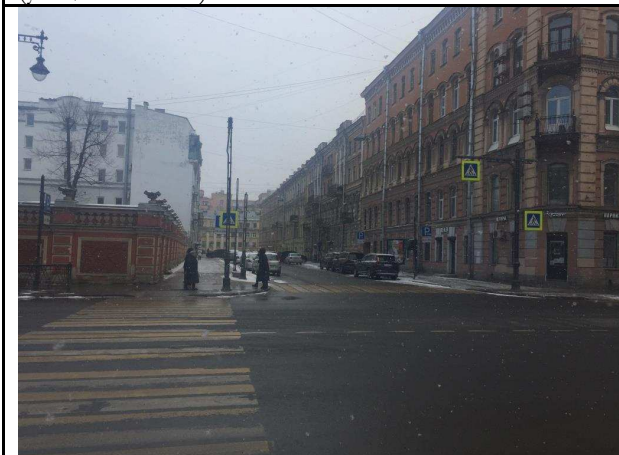


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Восстания пересечение Сапёрный переулок)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Сапёрный переулок)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Сапёрный переулок)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Сапёрный переулок)

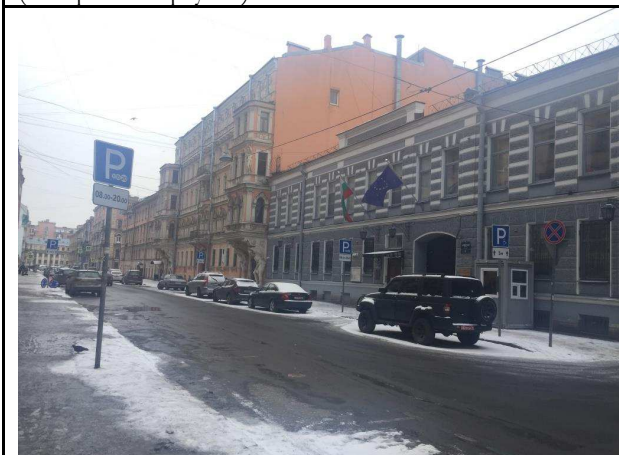


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Сапёрный переулок)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Сапёрный переулок)



Фото 9. Адресная табличка Объекта оценки



Фото 10. Вид здания Объекта оценки

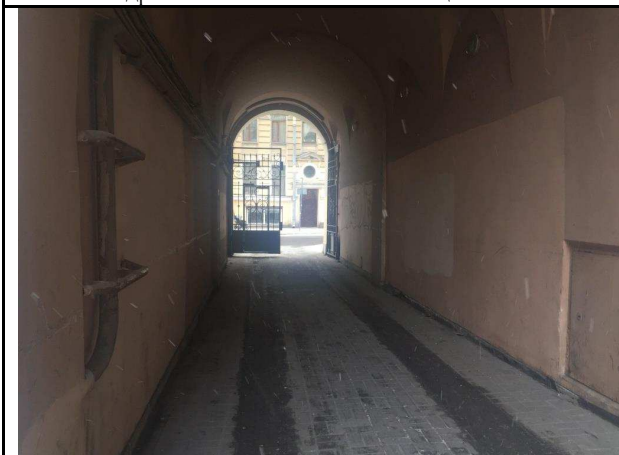


Фото 11. Проход через арку во двор здания нахождения Объекта оценки



Фото 12. Вид арки со двора здания нахождения Объекта оценки



Фото 13. Вид арки здания нахождения Объекта оценки



Фото 14. Вид входа в Объект оценки со двора и оконной группы выходящей во двор



Фото 15. Вид входа в Объект оценки со двора

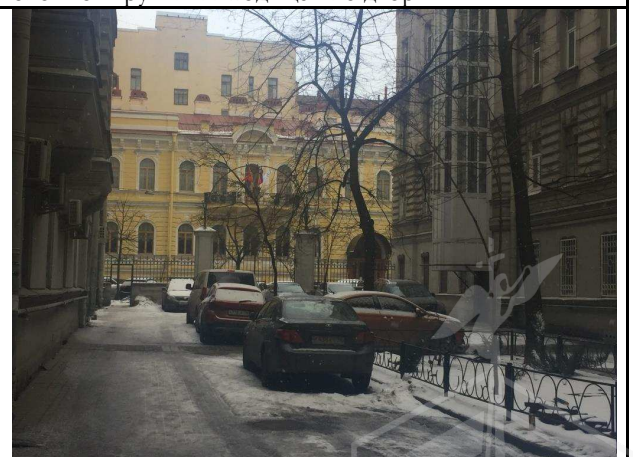


Фото 16. Вид дворовой территории Объекта оценки





Фото 17. Вид дворовой территории Объекта оценки



Фото 18. Вид дворовой территории Объекта оценки



Фото 19. Вид оконной группы, выходящей на улицу Объекта оценки

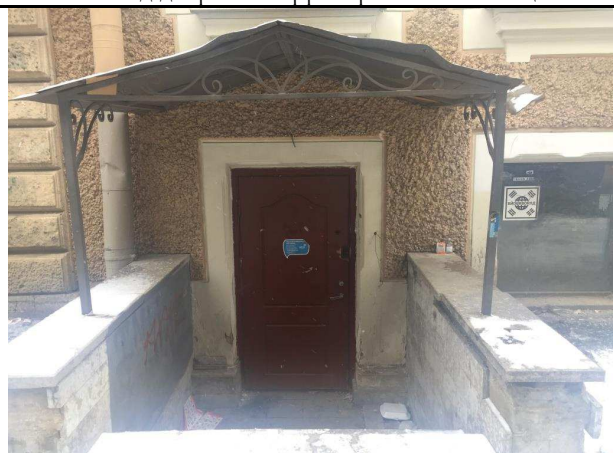


Фото 20. Вход в Объект оценки с улицы

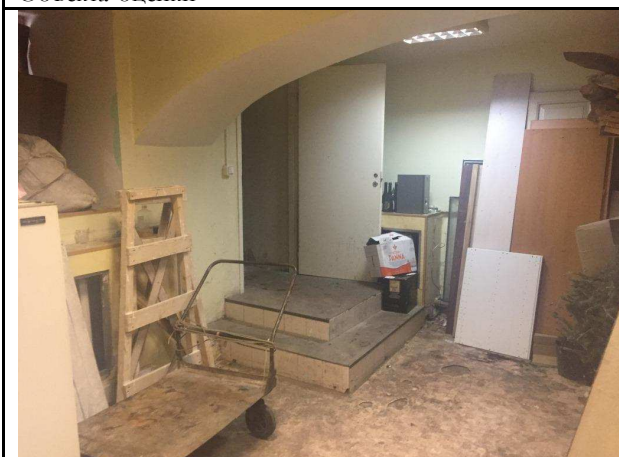


Фото 21. Входная группа Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки

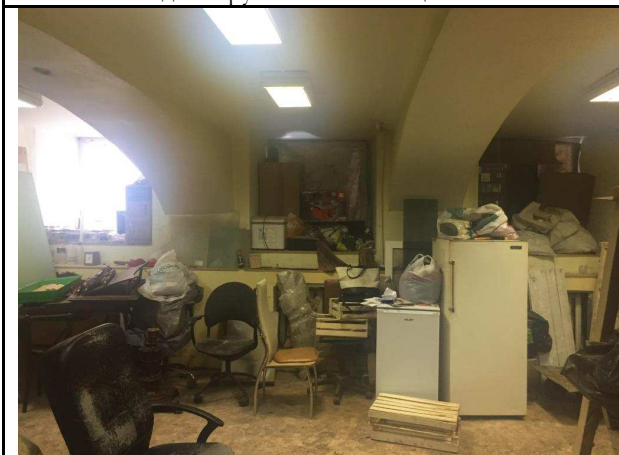


Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



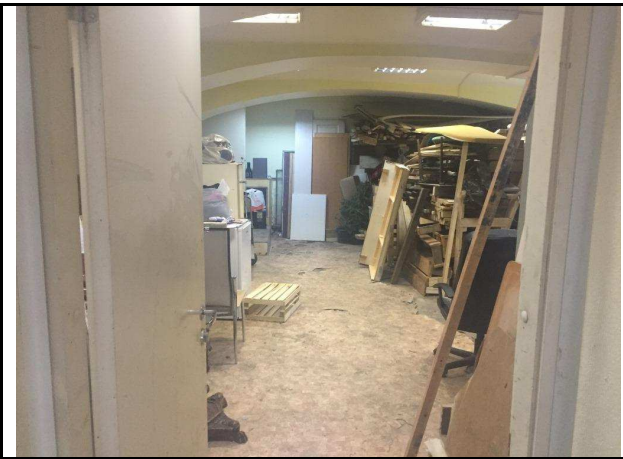


Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки

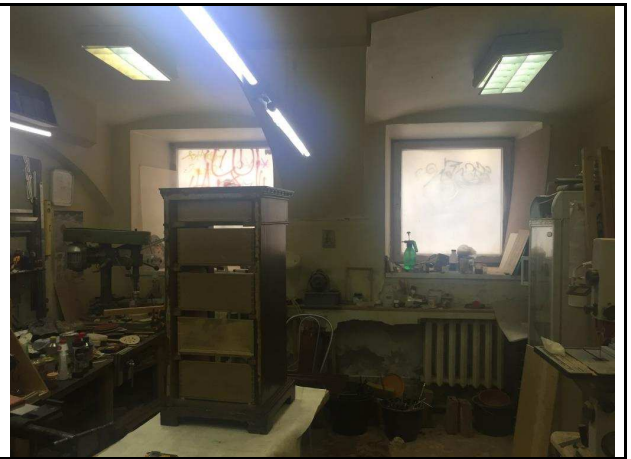


Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

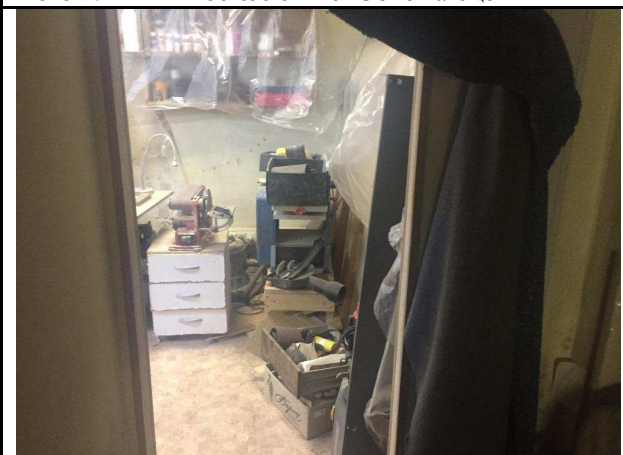


Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки

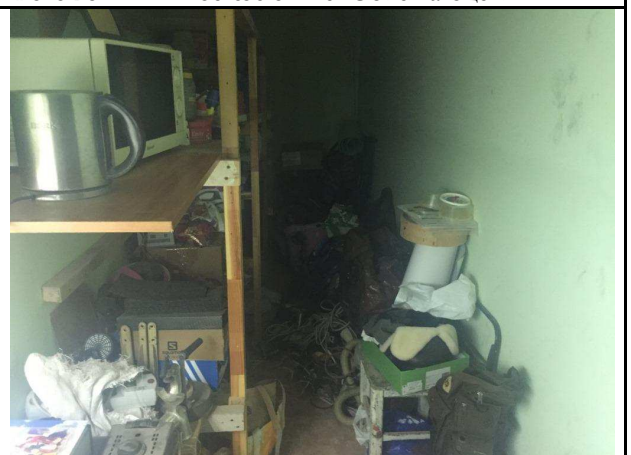


Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки

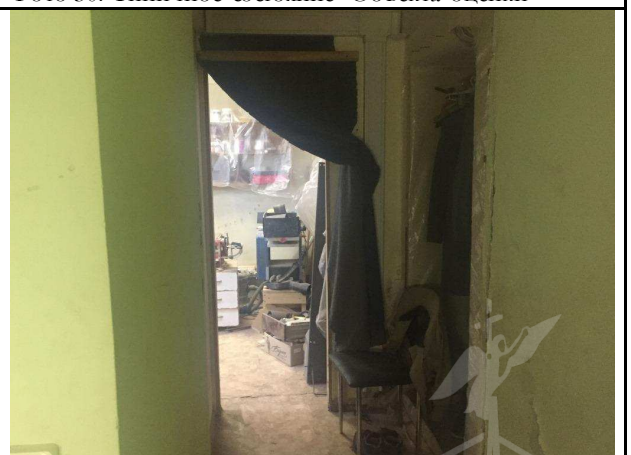


Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки

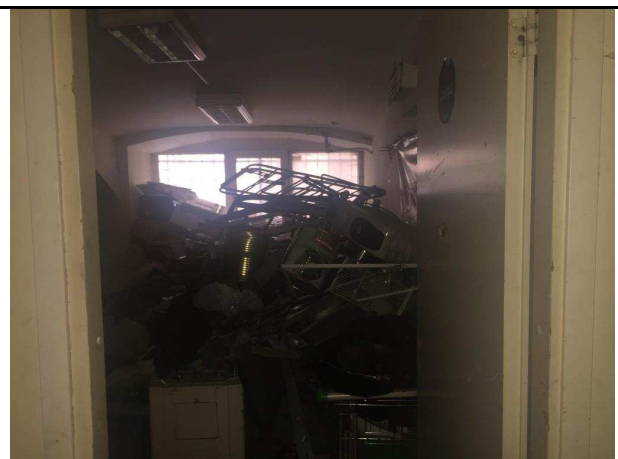


Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки

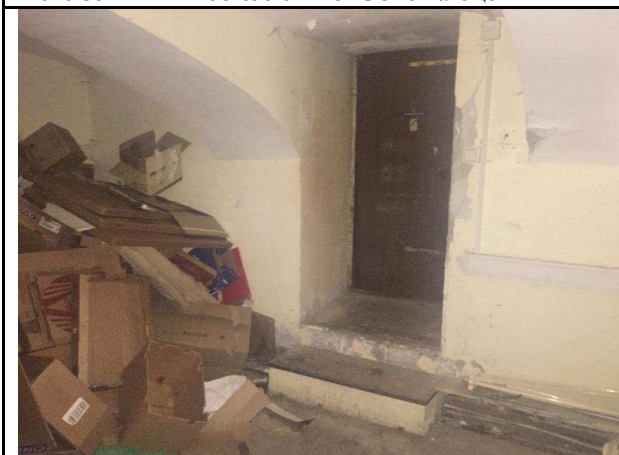


Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



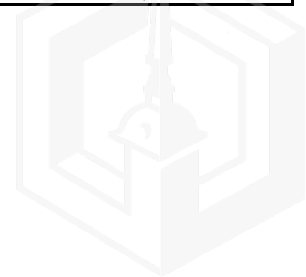
Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки



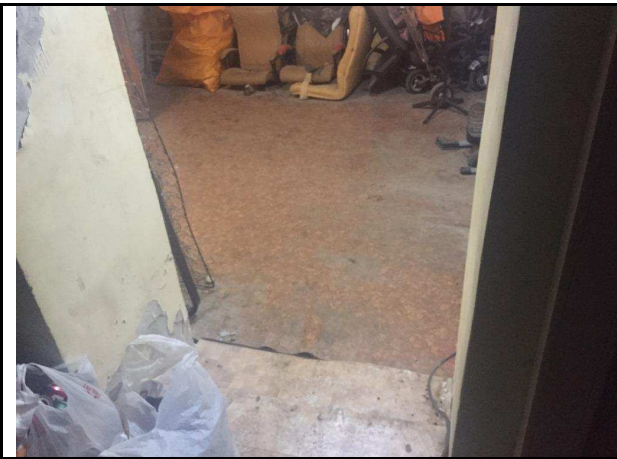


Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки

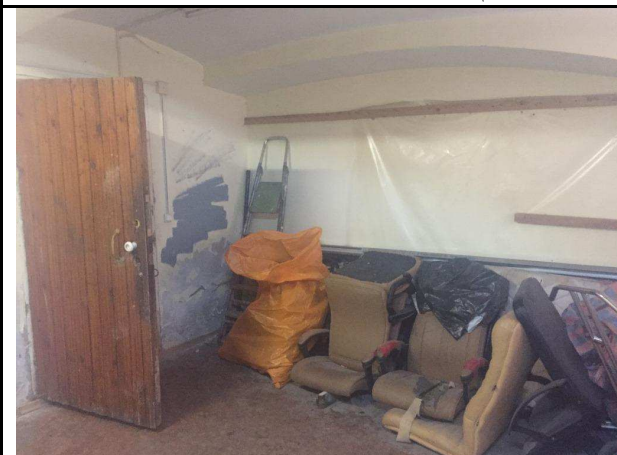


Фото 43. Типичное состояние Объекта оценки

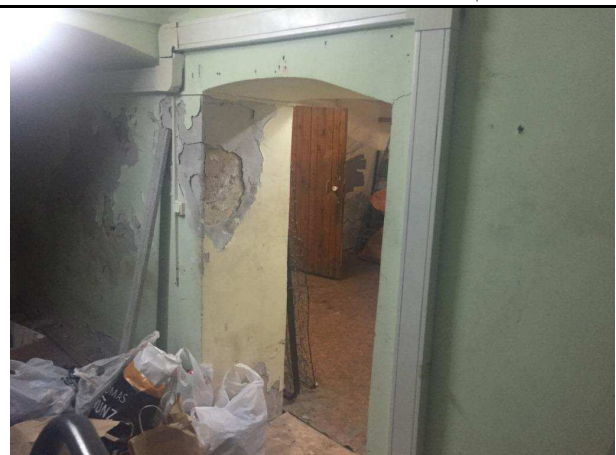


Фото 44. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 45. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 46. Типичное состояние Объекта оценки

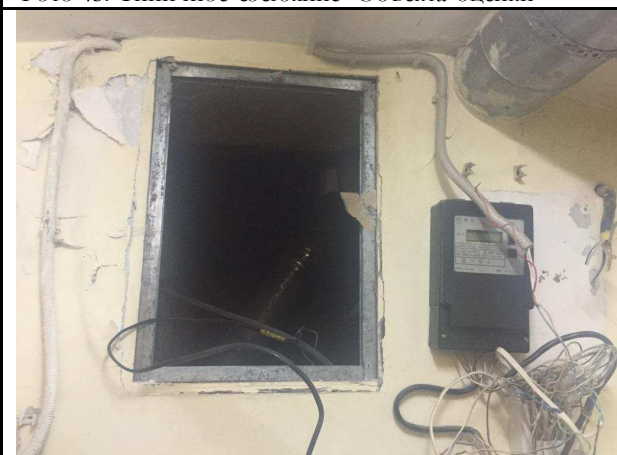
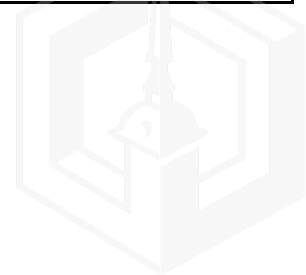


Фото 47. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 48. Типичное состояние Объекта оценки



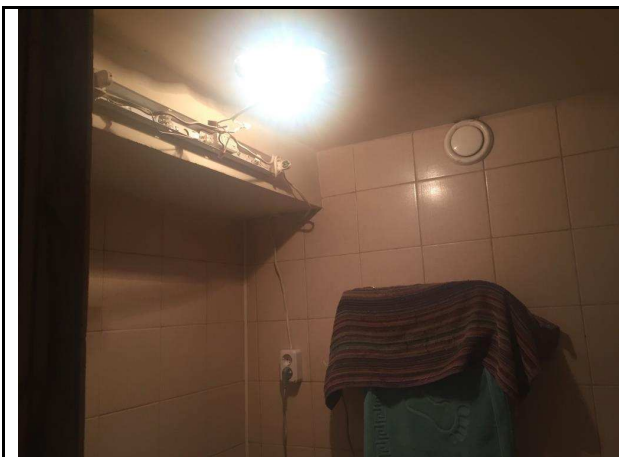


Фото 49. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 50. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 51. Типичное состояние Объекта оценки

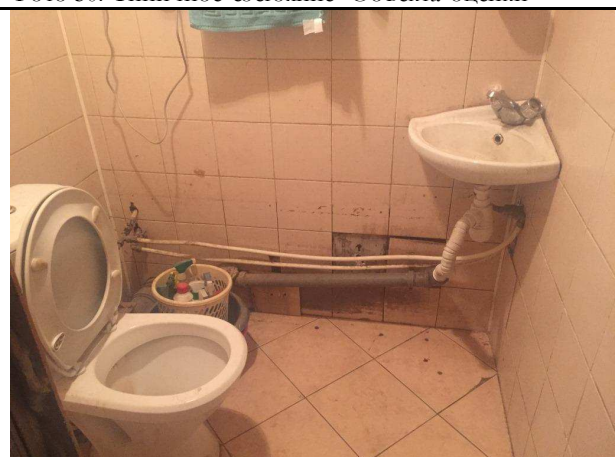


Фото 52. Типичное состояние Объекта оценки



1.1.4. Акт осмотра помещения

Акт осмотра оцениваемого помещения

А К Т


контрольного осмотра помещения от 22 «марта» 2021 г.

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, Саперный пер., д. 10, литера А, помещение 2-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:31:0001278:2586	155,9	цокольный	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный с улицы и отдельный вход со двора;
- Состояние: неудовлетворительное.
- Текущее использование: не используется.

Ф. И. О.	Наумова Я.А.
Подпись	



1.2. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 2-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга в доме №10, литера А по Саперному переулку.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь (заглубление 1,1 м), площадь составляет 155,9 кв. м. Имеется отдельный вход с улицы и отдельный вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется средним уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, что обусловлено расположением Объекта на второстепенной улице Центрального района – Саперный переулок.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, формирует фронт застройки Саперного переулка.

Первые этажи здания, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (продовольственные магазины, магазин «4ММА», магазин «Семишагофф», ресторан-паб «F&C»), дворовые помещения, как правило, используются как офисные, а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения.

Учитывая вышесказанное, а именно средний уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности наличие отдельного входа с улицы, этаж расположения, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений торгово-сервисного назначения.

1.3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	10 400 000
Диапазон стоимости, руб.	9 800 000 – 10 800 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	8 666 666,67

