

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

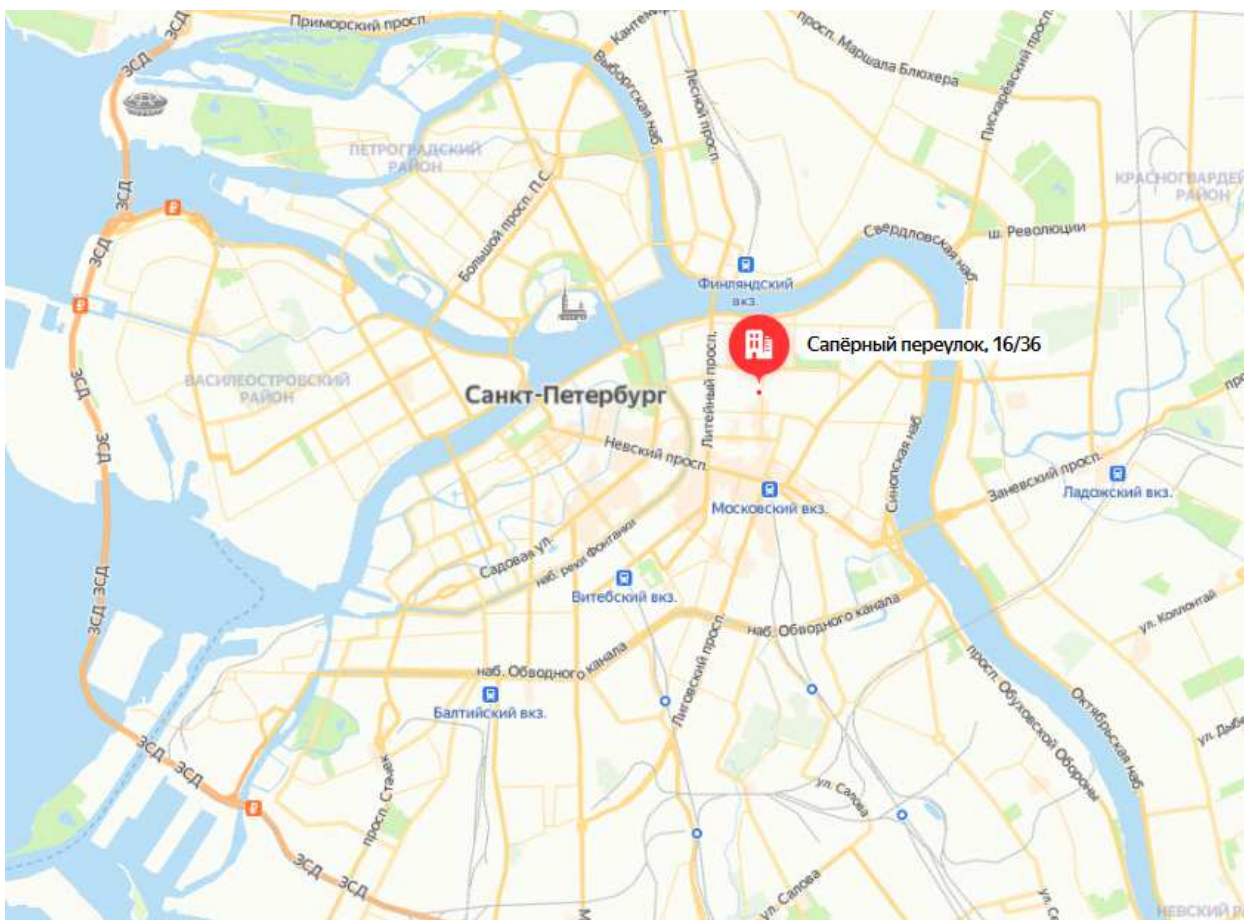
г. Санкт-Петербург, Саперный пер., дом 16/36, литера А, помещение 85-Н

1. Данные об отчете

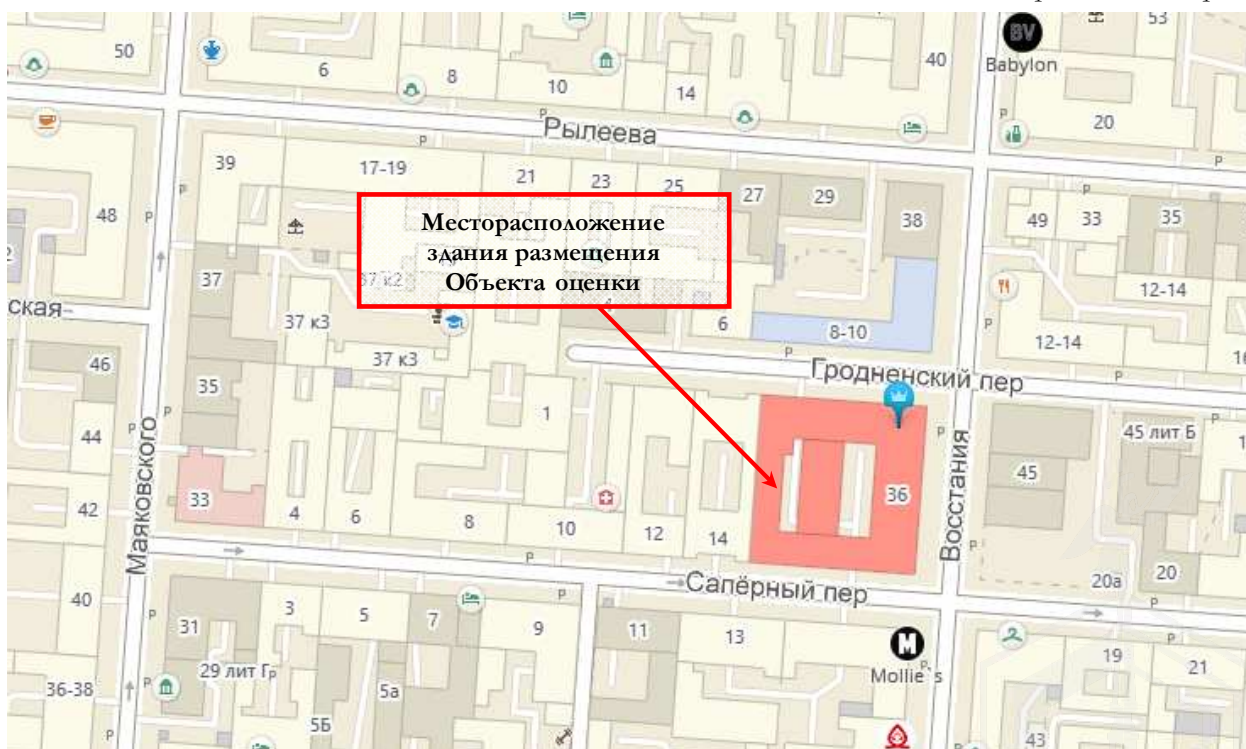
- 1.1. Дата проведения оценки: 15 апреля 2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



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

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1846
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания	10 148,7 кв. м
Этажность	6, в том числе цокольный этаж, подвал
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение

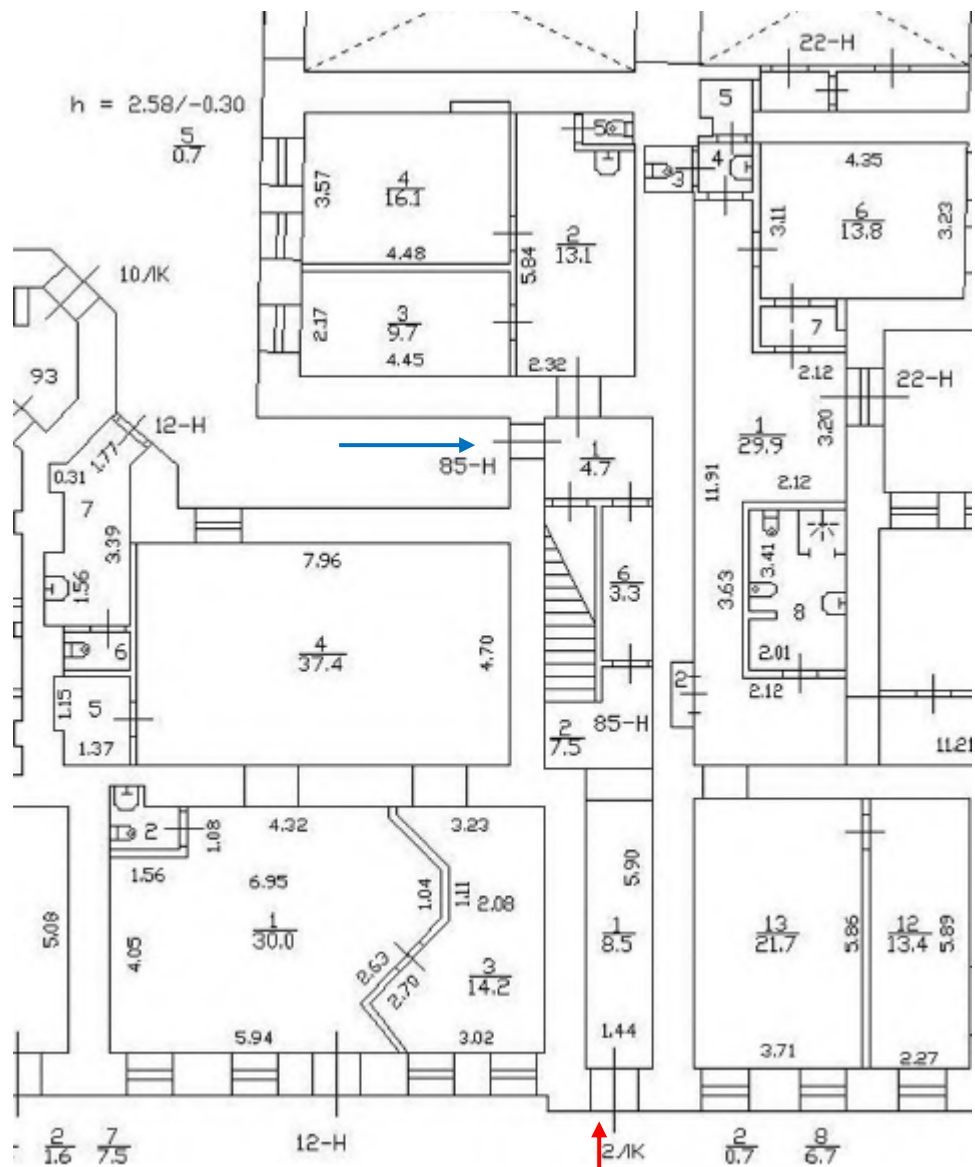
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001278:2629
Общая площадь, кв. м	47,6
Занимаемый объектом этаж	цокольный
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	двойные створные
Вход	1 общий вход с улицы, 1 отдельный вход со двора
Высота помещения, м	2,58
Заглубление, м	0,30
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение
Текущее использование	не используется, частично захламлено
Наличие перепланировок	<ul style="list-style-type: none"> • между ч.п. 3 и ч.п.4 оборудован дверной проем с дверью. • в ч.п. 2 оборудована перегородка с дверью, образуя новую ч.п., в которой установлена ванна. • общий вход в помещение из парадной закрыт, ч.п. 6 завалено

¹ Согласно данным приведенным на сайте «Росреестр», адрес в сети интернет: <https://pkk.rosreestr.ru>

План помещения

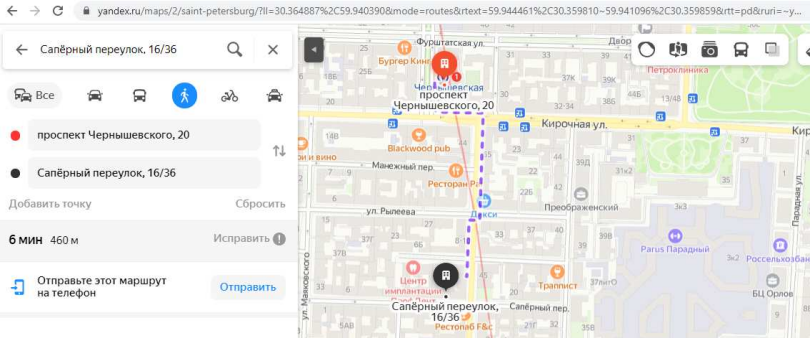


Общий вход с улицы (из парадной) →
 Отдельный вход со двора →

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 первой линии застройки Саперного переулка, улицы Восстания и Гродненский переулок. Первые этажи здания, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (сеть супермаркетов «Вкустер», Арт-кондитерская Сергея Магаева, туристическая компания «Astra Travel» и другие), дворовые помещения, как правило, используются как офисные, а этажи выше – офисные или жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется мало- и среднеэтажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Социальная инфраструктура достаточно развитая – аптеки, отделения банков, магазины шаговой доступности, мини-отели, кафе, рестораны и другое. На расстоянии порядка 600 м расположен Преображенский собор со сквером вокруг него. 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. Площадь Таврического сада составляет 21,1 га².</p>

² https://ru.wikipedia.org/wiki/Таврический_сад

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 улице, на удалении около 550 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 около 460 м, что составляет 6 минут пешком, согласно данным Яндекс-карты.</p> 

1.1.1. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 05.06.2020 №78/001/004/2020-74483, ограничения прав и обременение объекта недвижимости не выявлены.

Согласно Письму КГИОП от 10.07.2020 №01-25-11869/20-0-1 объект по адресу: Саперный переулок, дом 16/36, литера А, пом. 85-Н 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 зона 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 (ред. от 07.07.2016) «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).

Следует отметить, что здание, в котором расположено оцениваемое помещение, 1846 года постройки, то есть является историческим.

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».



1.1.2. Фотографии Объекта оценки

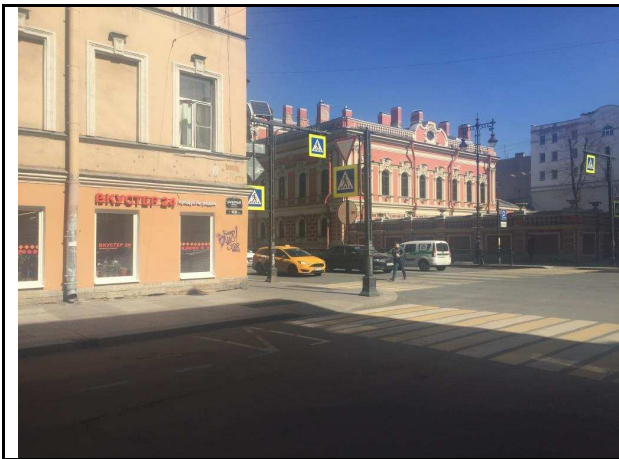


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Сапёрный переулок)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Сапёрный переулок)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Сапёрный переулок)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Сапёрный переулок)

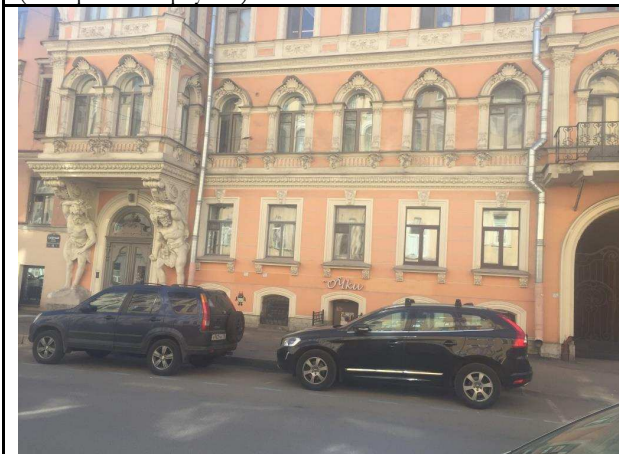


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Сапёрный переулок)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Сапёрный переулок)



Фото 7. Адрес Объекта оценки



Фото 8. Вид здания Объекта оценки



Фото 9. Вид здания Объекта оценки



Фото 10. Вход с улицы



Фото 11. Проход через арку к зданию Объекта оценки



Фото 12. Проход через арку к зданию Объекта оценки



Фото 13. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 14. Внутри дворовая территория Объекта оценки

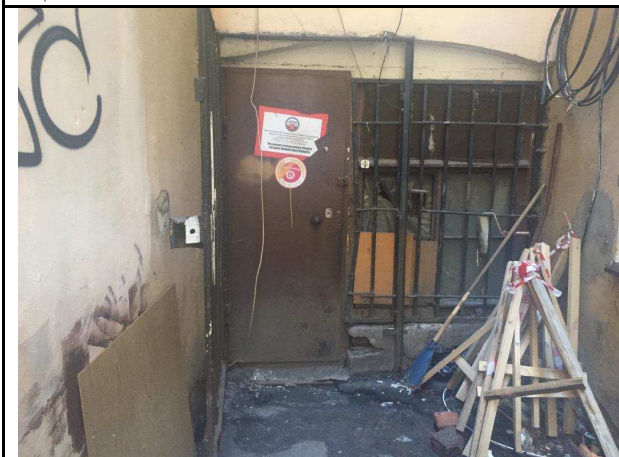


Фото 15. Входная группа Объекта оценки со двора



Фото 16. Оконная группа Объекта оценки

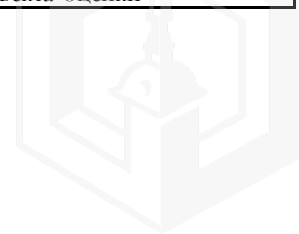




Фото 17. Входная группа Объекта оценки со двора

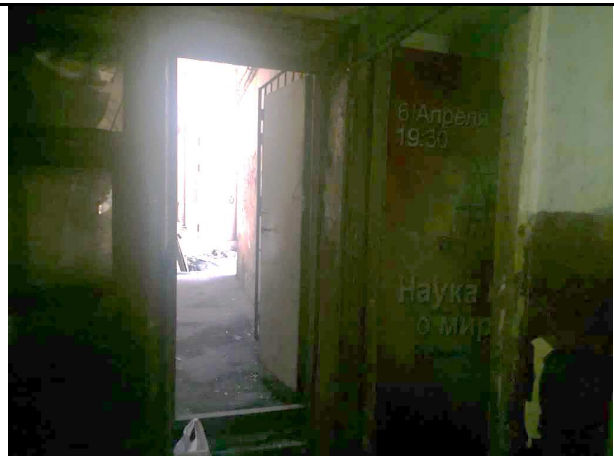


Фото 18. Входная группа Объекта оценки (вход со двора)



Фото 19. Вход с улицы в здание Объекта оценки



Фото 20. Вход с улицы Объекта оценки

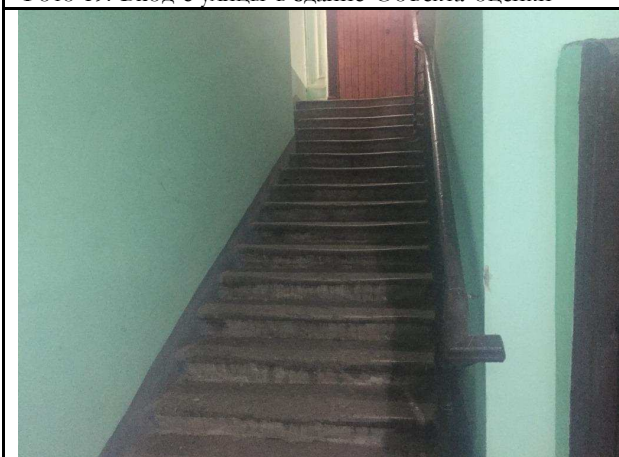


Фото 21. Лестничный проём Объекта оценки

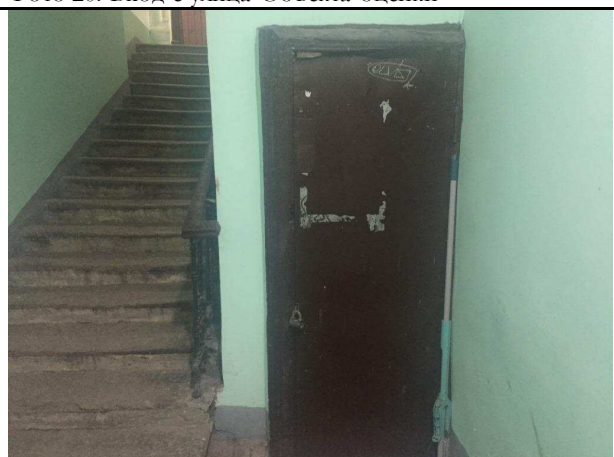


Фото 22. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 23. Оконная группа Объекта оценки

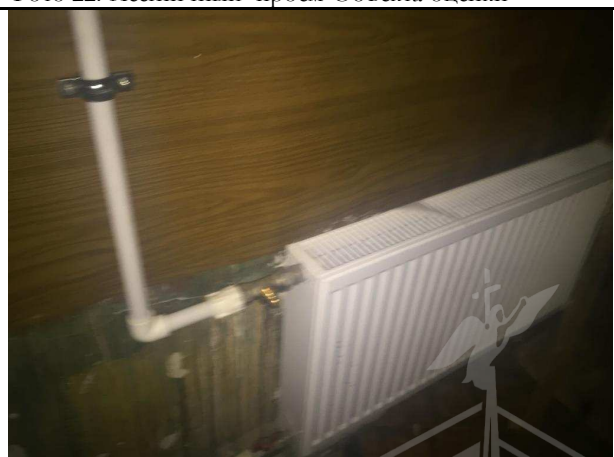


Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки

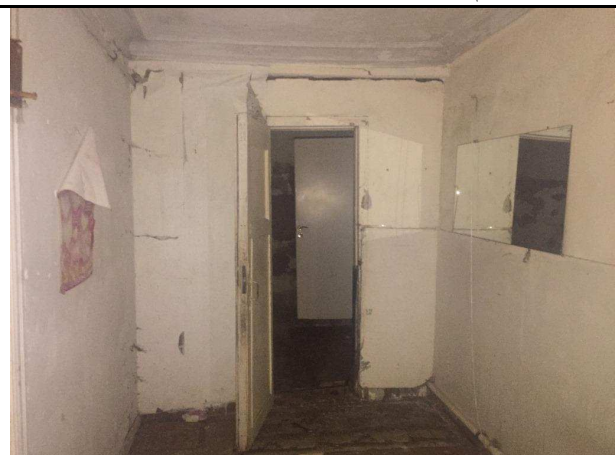


Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки

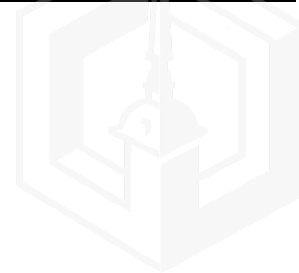




Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки

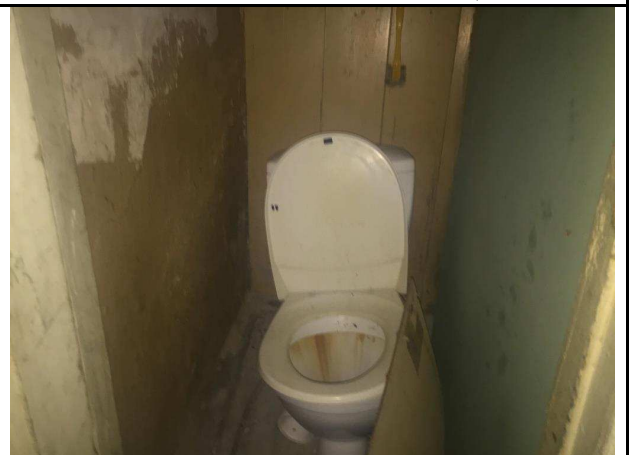


Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



1.1.3. Акт осмотра помещения

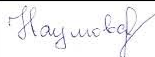
А К Т
контрольного осмотра помещения от 15 «апреля» 2021 года

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, Саперный пер., дом 16/36, литера А, помещение 85-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001278:2629	47,6	цоколь	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: 1 общий вход с улицы и 1 отдельный со двора;
- Состояние: неудовлетворительное;
- Текущее использование: не используется, частично захламлено;
- Наличие перепланировок:
 - Между ч.п. 3 и ч.п. 4 оборудован дверной проем с дверью.
 - В ч.п. 2 перегородка с дверью, образуя новую ч.п., в которой установлена ванна.
 - Общий вход в помещение из парадной закрыт, ч.п. 6 завалено.

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 85-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга в доме №16/36, литера А по Саперному переулку.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь, площадь составляет 47,6 кв. м. Имеется общий вход с улицы, а также 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, улицы Восстания и Гродненского переулка.

Первые этажи здания, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (сеть супермаркетов «Вкустер», Арт-кондитерская Сергея Магаева, туристическая компания «Astra Travel» и другие).

Учитывая вышесказанное, а именно средний уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности наличие общего входа с улицы, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений торгово-сервисного (свободного) назначения.

1.3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 800 000
Диапазон стоимости, руб.	3 500 000 – 4 100 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	3 166 666,67

