

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

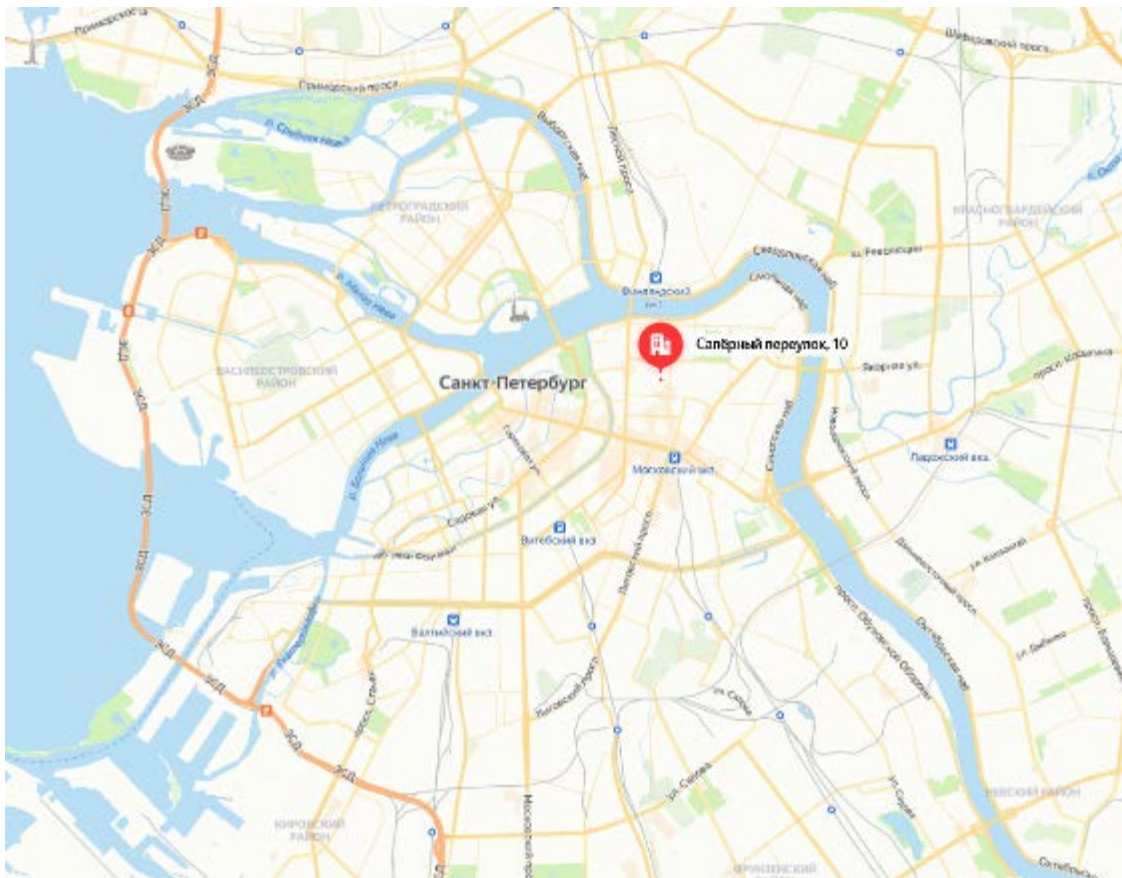
Санкт-Петербург, Саперный переулок, дом 10, литера Б, помещение 78-Н

1. Данные об отчете

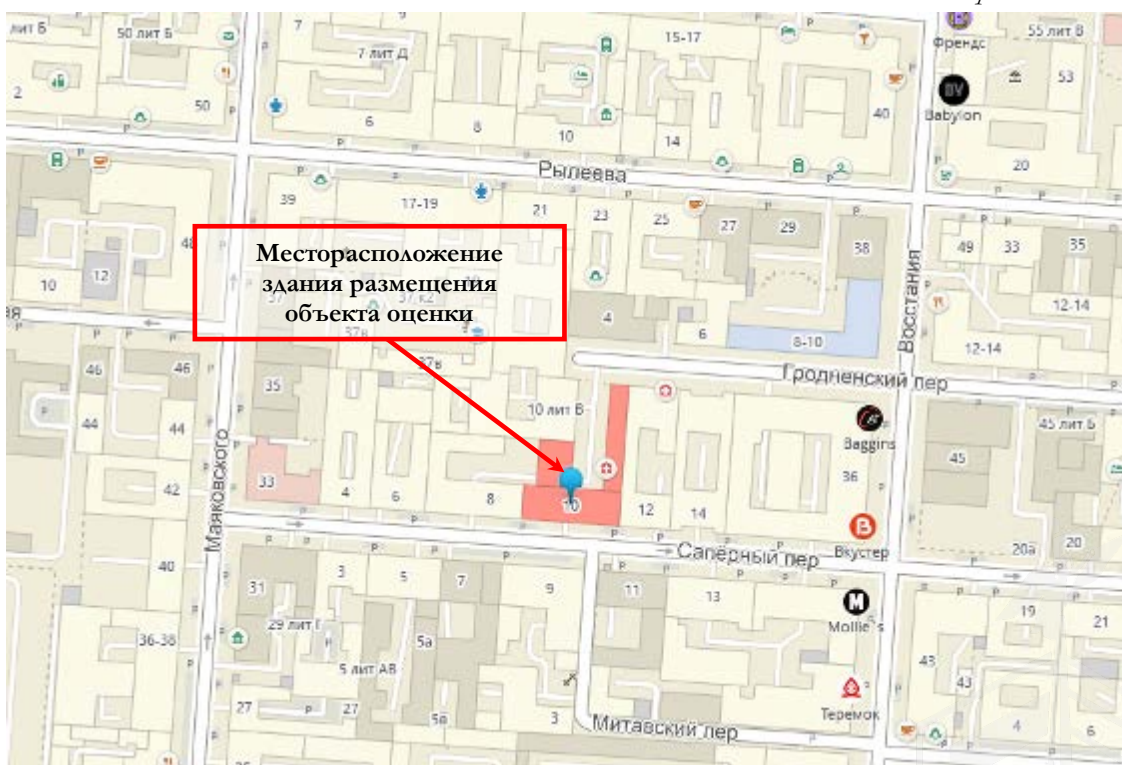
- 1.1. Дата проведения оценки: 27 декабря 2021 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

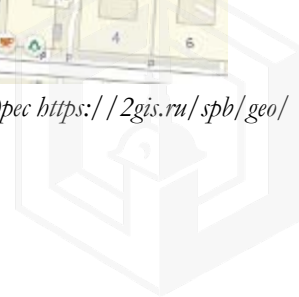
2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС, адрес <https://2gis.ru/spb/geo/>



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001278:2025
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1900
Год последнего кап. ремонта	нет данных
Этажность	7, в том числе подвал
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001278:2643
Общая площадь	31,9 кв. м
Занимаемый объектом этаж	первый
Высота помещения	2,84 м
Состояние (по осмотру)	нормальное
Оконные проемы	есть
Вход	общий вход со двора (парадная жилого дома)
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация
Наличие перепланировок	визуально перепланировки не выявлены
Текущее использование	не используется, захламлено, в помещении проходят транзитные трубы

План помещения

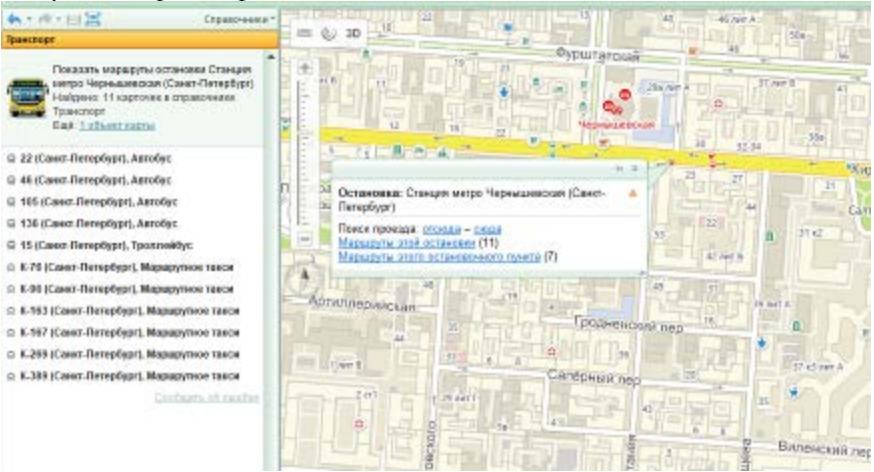
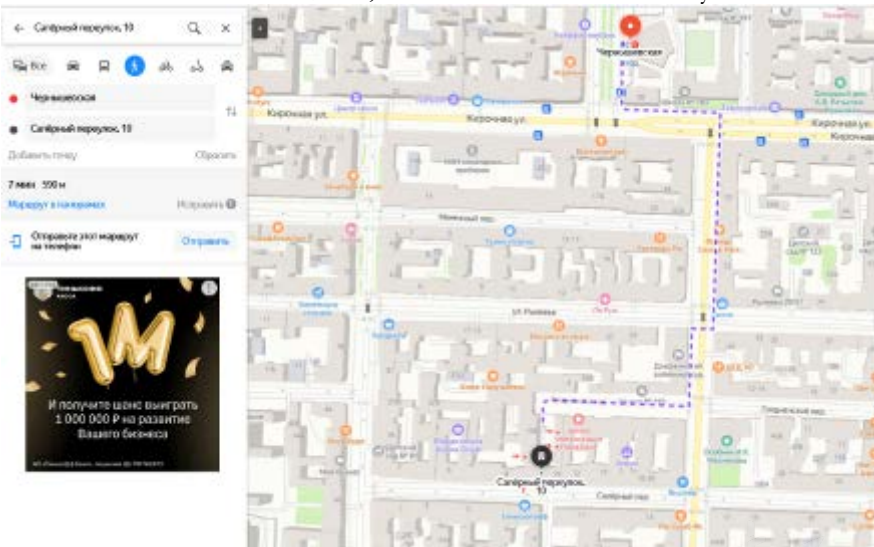


 вход в Объект оценки (общий со двора (парадной жилого дома))

2.3.2. 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 Саперного переулка. Нижние этажи здания расположения, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (Дом детской книги, рекламное агентство «Твин Медиа», кафе «БЕК», гостиница Weekend Inn, OZON, профессиональная детская шахматная школа «Медный всадник» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (офис семейных врачей, архитектурно-строительная компания «Реставратор» и другие). Помещения на верхних этажах используются как жилые.
Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется средне этажной жилой застройкой. Основу составляют 3-5 этажные здания исторической постройки XVIII-XX веков, некоторые из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.

¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/9956/info/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru>

Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	<p>Объект оценки расположен в непосредственной близости (около 300 м) от улицы Кирочная – одна из главных магистралей района. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков по улице Кирочная характеризуется как высокая. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по Саперному переулку (район расположения Объекта оценки) характеризуется как средняя.</p> <p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в районе местоположения расположен «Таврический сад» и сад «Салтыкова-Щедрина», в шаговой доступности расположены «Некрасовский сад» и «Летний сад», а также множество других скверов.</p> <p>В районе местоположения расположено много объектов социального значения: среднеобразовательные учреждения, дошкольные учреждения и поликлиники.</p>
Расположение Объекта оценки	Вход в оцениваемое помещение осуществляется через общий вход со двора (парадная жилого дома) с Саперного переулку или улицы Рылеева.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки. Так же парковка возможна на близлежащих улицах.
Транспортная доступность	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Суворовский проспект» расположена улице Кирочная на расстоянии около 430 м, где курсируют следующий транспорт:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена на расстоянии около 590 м от Объекта оценки, что составляет около 7 минут пешком.</p> 

2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 16.07.2021г. № КУВИ-002/2021-88947298, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 28.09.2021 г. № 07-7937/21-0-1, объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Саперный переулок, дом 10, литера Б 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 01.08.2021) «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».

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Саперный переулок, д. 10, литера Б, пом. 78-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



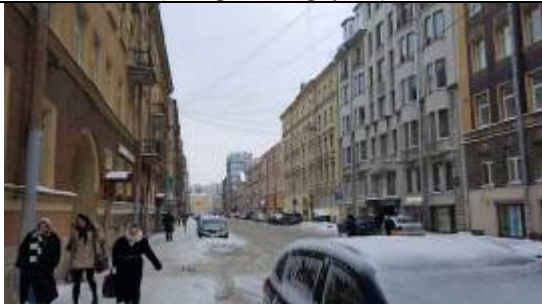



	
<p>Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Саперный переулок)</p>	<p>Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Саперный переулок)</p>
	
<p>Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Рылеева)</p>	<p>Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Рылеева)</p>
	
<p>Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (вход к Объекту оценки через арку со стороны улицы Рылеева)</p>	<p>Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (вход к Объекту оценки через арку со стороны улицы Рылеева)</p>



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (вход к Объекту оценки через арку со стороны Саперного переулка)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (вход к Объекту оценки через арку со стороны улицы Рылеева)



Фото 9. Адрес Объекта оценки



Фото 10. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 11. Внутри дворовая территория здания расположения Объекта оценки



Фото 12. Внутри дворовая территория здания расположения Объекта оценки



Фото 13. Входная группа Объекта оценки (общий вход со двора - парадная жилого дома)



Фото 14. Входная группа Объекта оценки (общий вход со двора - парадная жилого дома)



Фото 15. Лестничный проём парадной жилого дома Объекта оценки



Фото 16. Лестничный проём парадной жилого дома Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние 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



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 27 «декабря» 2021 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Саперный переулок, дом 10, литера Б, помещение 78-Н
2. Данные по помещению:

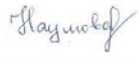
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001278:2643	31,9	первый	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход со двора (парадная жилого дома);
- Состояние: нормальное;
- Инженерные коммуникации: электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, захламлено; в помещении проходит транзитная труба (фото №23).
- Наличие перепланировок: визуалью перепланировки не выявлены.

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 78-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Саперном переулке в доме № 10 литера Б.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь составляет 31,9 кв. м. Имеется общий вход со двора (парадная жилого дома). Состояние Объекта оценки характеризуется как нормальное. Элементы благоустройства – электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация.
- Объект оценки расположен в непосредственной близости (около 300 м) от улицы Кирочная – одна из главных магистралей района. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков по улице Кирочная характеризуется как высокая. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по Саперному переулку (район расположения Объекта оценки) характеризуется как средняя.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на красной линии Саперного переулка. Нижние этажи здания расположения, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (Дом детской книги, рекламное агентство «Твин Медиа», кафе «БЕК», гостиница Weekend Inn, OZON, профессиональная детская шахматная школа «Медный всадник» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (офис семейных врачей, архитектурно-строительная компания «Реставратор» и другие). Помещения на верхних этажах используются как жилые.

Учитывая вышесказанное, а именно внутриквартальное локальное местоположение, а также характеристики самого помещения, в частности: первый этаж расположения и наличие общего входа со двора, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного (универсального) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 640 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	145 455
Диапазон стоимости, руб.	4 176 000 – 5 104 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	3 866 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	121 212

