

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

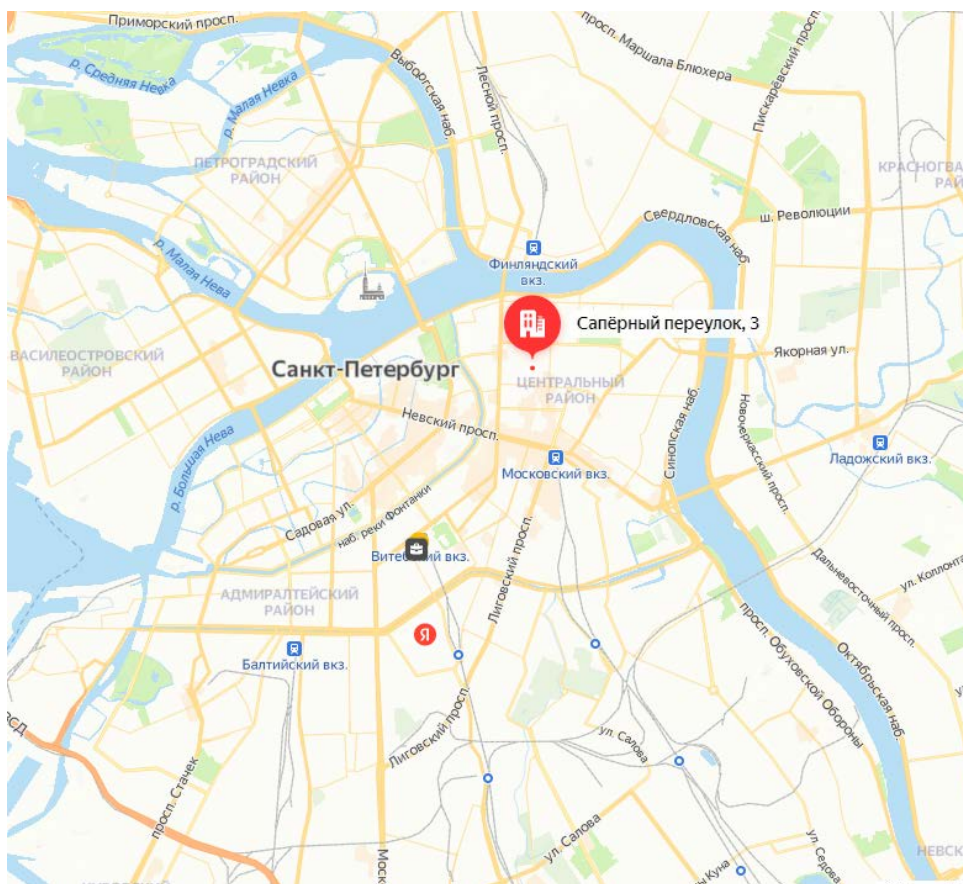
Санкт-Петербург, Саперный пер., д.3, лит. А, пом. 9-Н

1. Данные об отчете

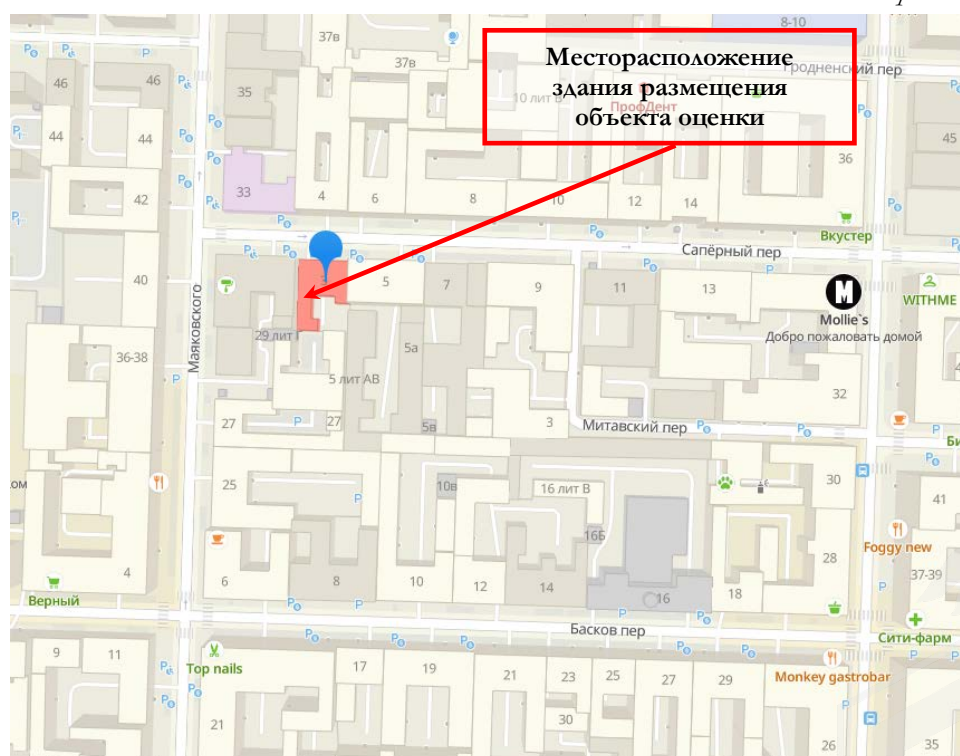
- 1.1. Дата проведения оценки: 22.03.2022 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС



Источник: данные сайта в сети интернет РГИС

## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки<sup>1</sup>

Кадастровый номер	78:31:0001215:2009
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1857
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	3
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

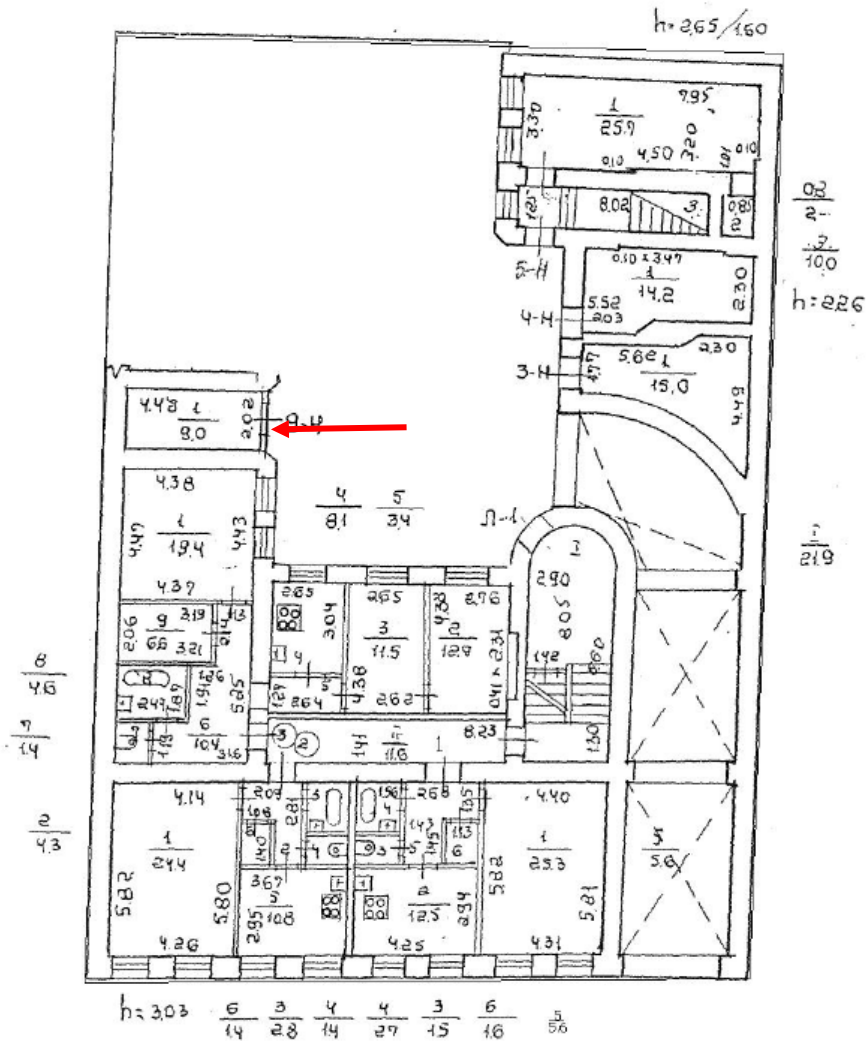
Вид объекта	Встроенно-пристроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001215:2318
Общая площадь, кв. м	9,0
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Высота помещения	2,2 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	отсутствуют
Вход	отдельный со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Наличие перепланировок	визуально перепланировки не выявлены
Текущее использование	не используется, захламлено

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

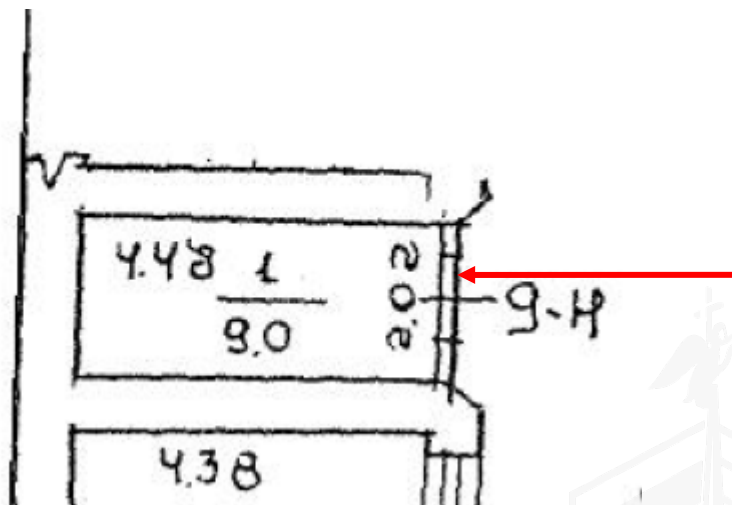


План этажа

1 этаж



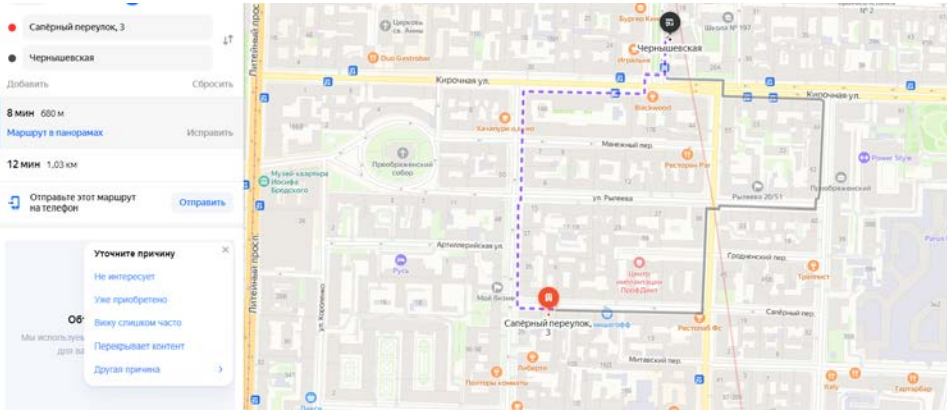
План помещения



— вход в Объект оценки отдельный со двора;



### 2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии Саперного переулка. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (магазины «Семишагофф», «4мма» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 2-5-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности, в непосредственной близости расположен Преображенский собор, в пешеходной доступности Таврический сад. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ. Так же здесь находятся высшие учебные заведения и спортивные сооружения.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Саперный переулок характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Улица Некрасова» расположена на удалении около 320 метров (4 минуты пешком), где курсируют:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• автобусы №№22, 105</li> </ul> <p>Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена на расстоянии около 680 м от Объекта оценки, что составляет около 8 минуты пешком.</p> 



### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.12.2021 №КУВИ 002/2021-158779137, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 09.09.2021 №07-7389/21-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Саперный переулок, дом 3, литера А, пом. 9-Н не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитник зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)).

### Фотографии объекта

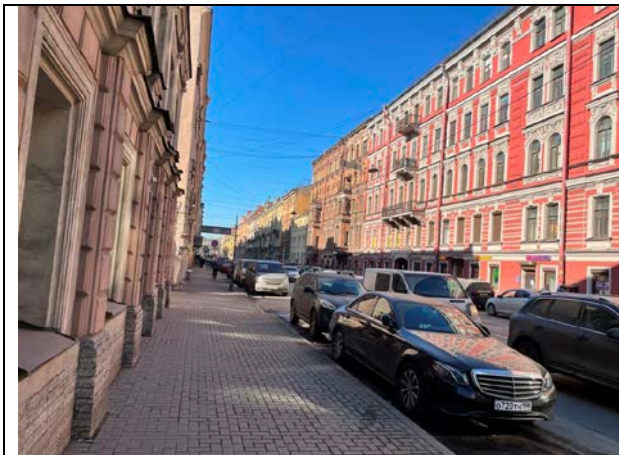


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Рылеева)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (пересечение улицы Восстания и Рылеева)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гродненский переулок)

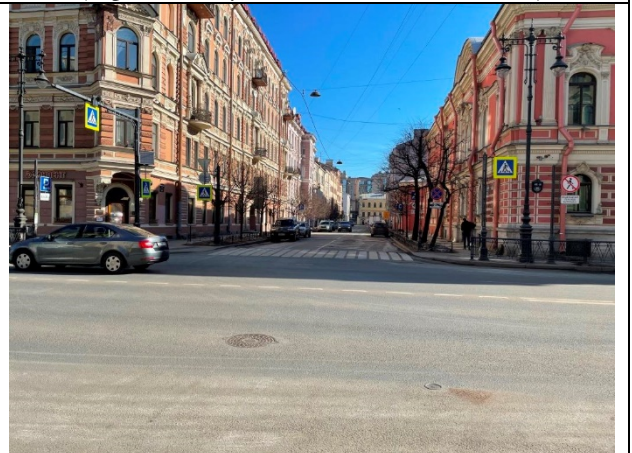


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (пересечение улицы Восстания и Гродненского переулка)

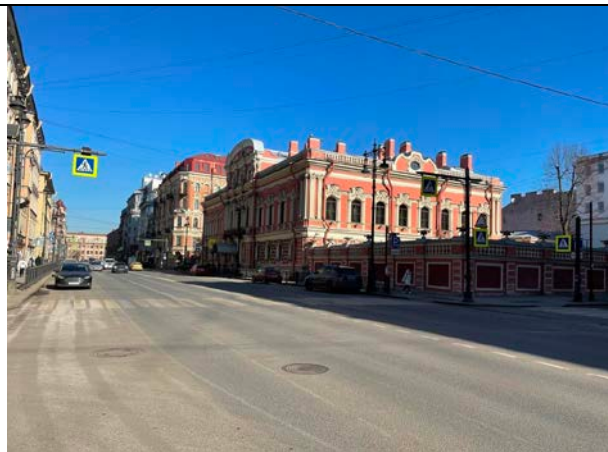


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Восстания)

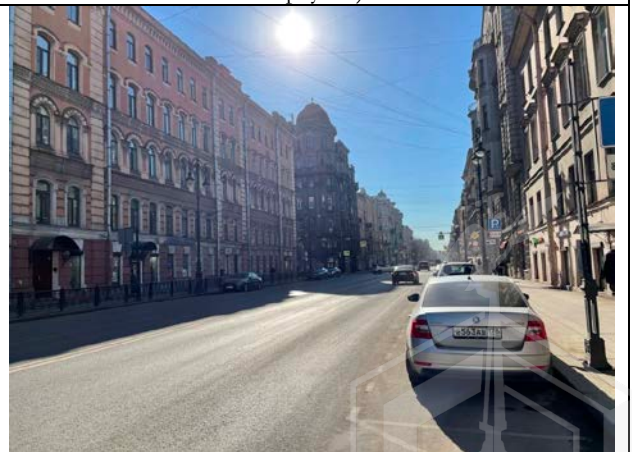


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Восстания)

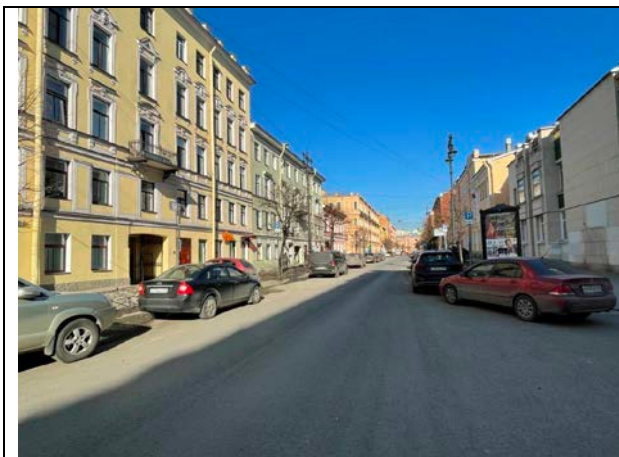


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Маяковского)

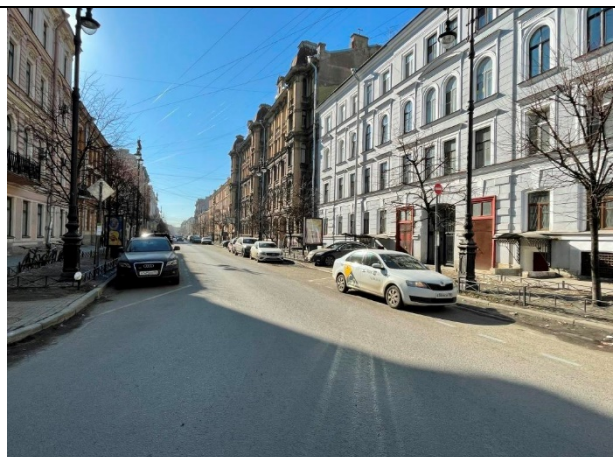


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Маяковского)

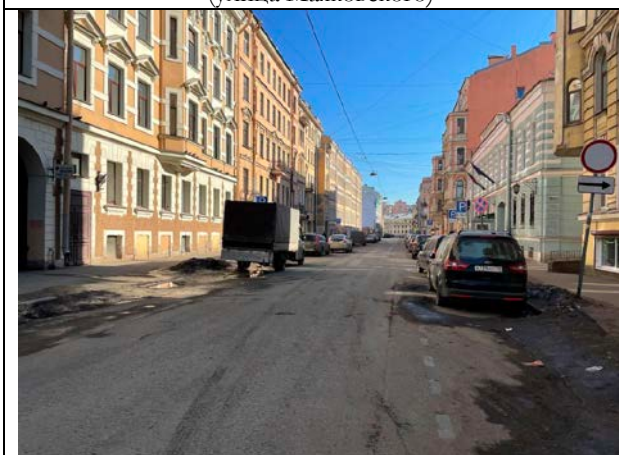


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Сапёрный переулок)

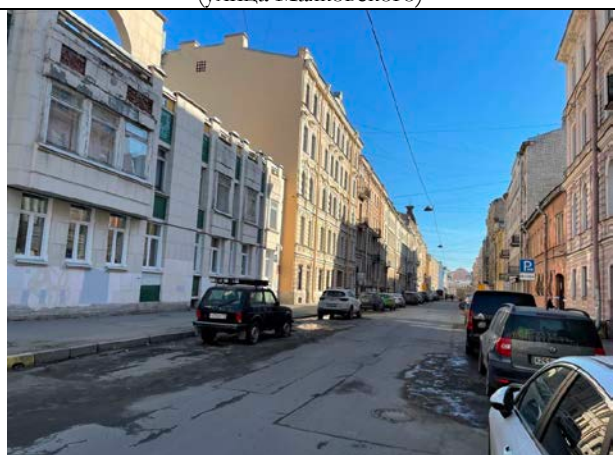


Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Сапёрный переулок)



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. Адрес Объекта оценки



Фото 19. Вид здания Объекта оценки



Фото 20. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 21. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 22. Проход через арку к Объекту оценки

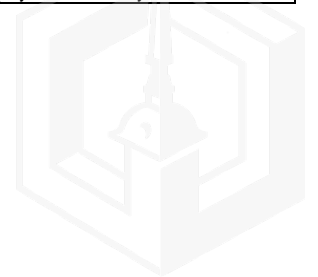




Фото 23 Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 24. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 25 Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 26. Входная группа Объекта оценки



Фото 27. Входная группа Объекта оценки



Фото 28. Входная группа Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки

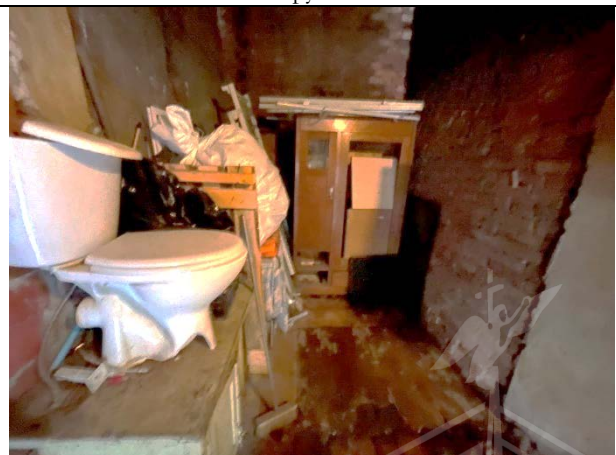


Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки







Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



## 2.3.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 17 «марта» 2022 года

1. Адрес объекта:  
г. Санкт-Петербург, Саперный пер., д.3, лит. А, пом. 9-Н
2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001215:2318	9	1	*	-	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, захламлено;

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 9-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Саперном переулке в доме № 3, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь составляет 9,0 кв.м. Имеется отдельный вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
- Доступ к объекту оценки не ограничен. Саперный переулок характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии Саперного переулка. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (магазины «Семишагофф», «4мма» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.

Вышесказанное, а именно характеристики локального местоположения, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений складского (универсального коммерческого) назначения.

## 2.5. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>1 370 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	152 222
Диапазон стоимости, руб.	1 233 000 – 1 507 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 141 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	126 852

