

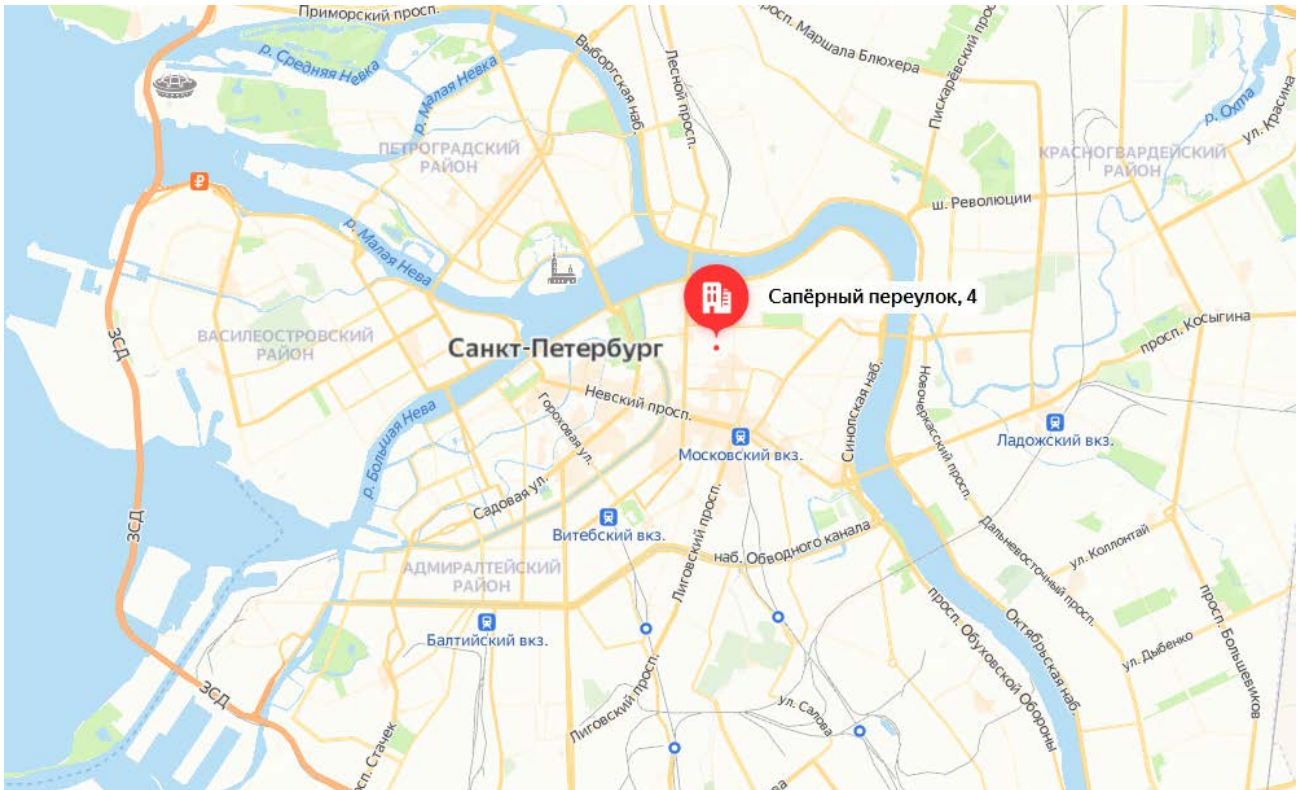
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного помещения по адресу:
Санкт-Петербург, Саперный переулок, дом 4, литера А, помещение 1-Н**

1. Данные об отчете

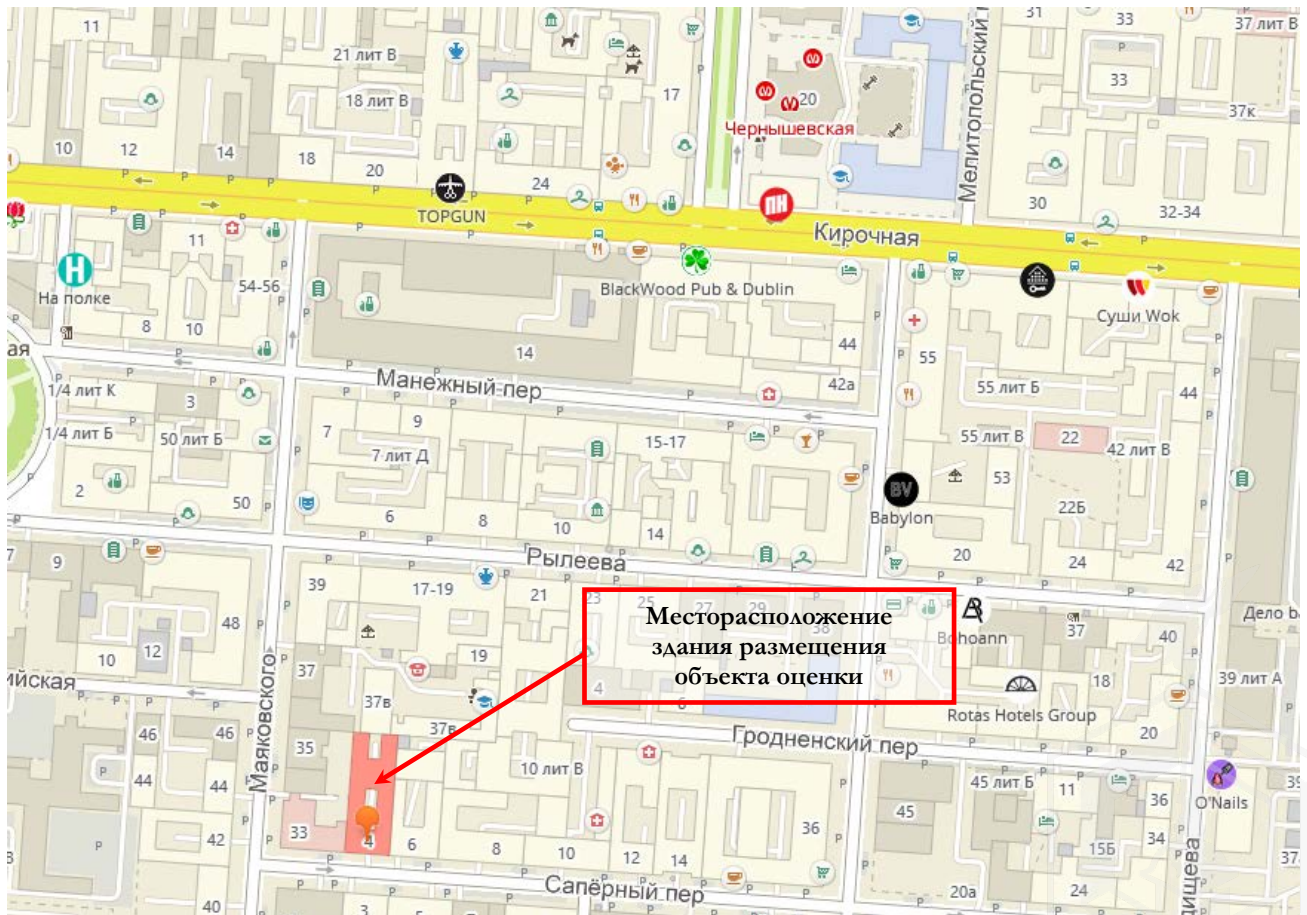
- 1.1. Дата проведения оценки: 01 августа 2022 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

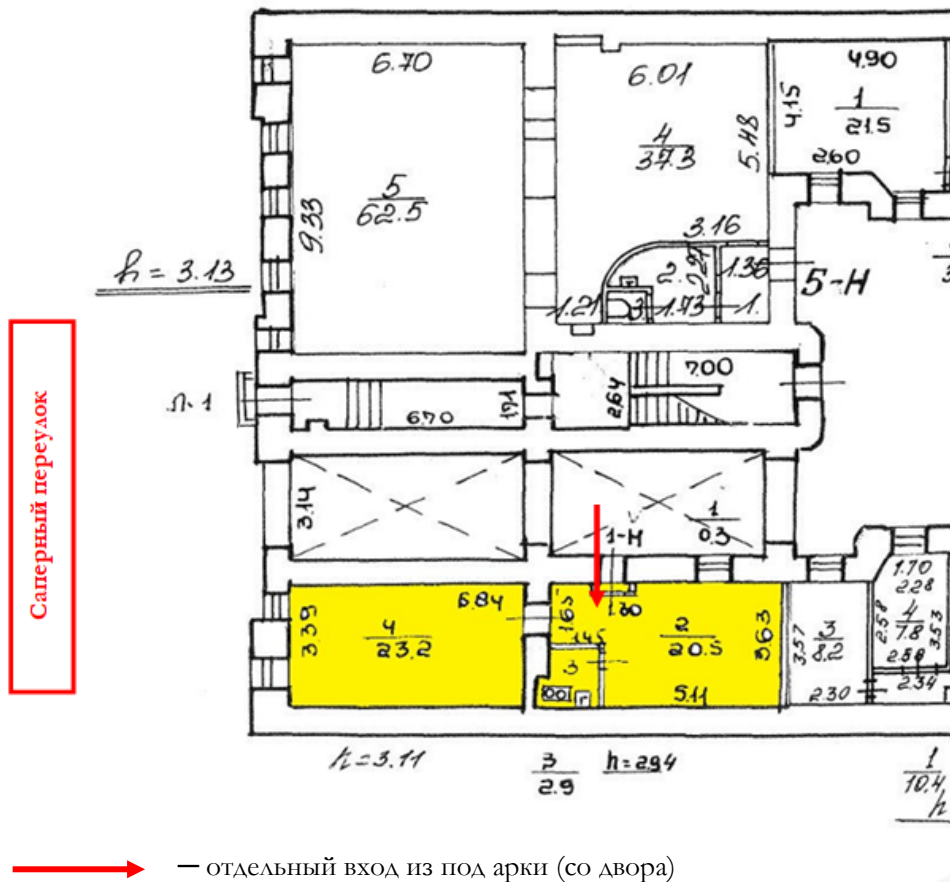
Кадастровый номер	78:31:0001278:2009
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1903
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	6, в том числе подвал
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

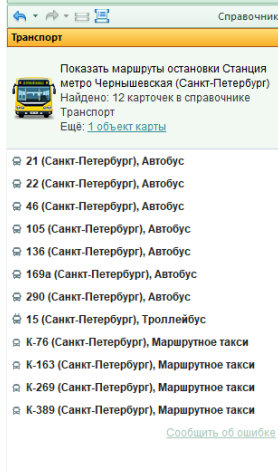
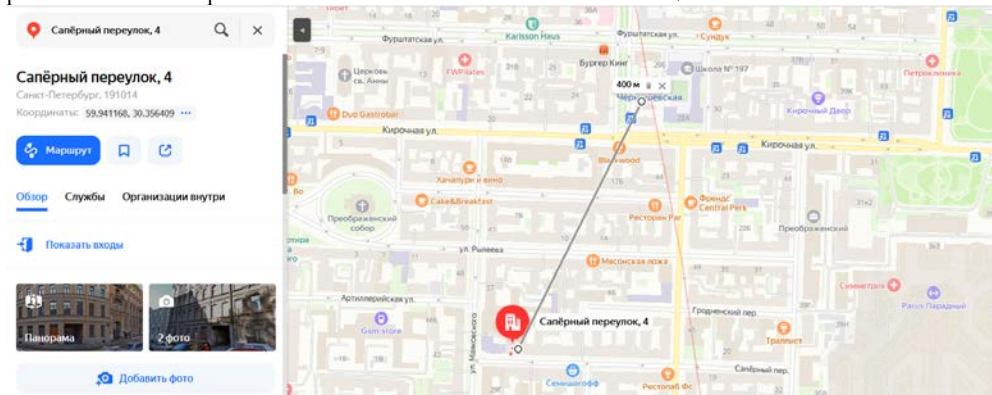
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001278:2509
Общая площадь, кв. м	46,9
Занимаемый объектом этаж	первый
Высота помещения	2,94 м на площади 23,7 кв.м, 3,11 м – 23,2 кв.м. (по данным Ведомости помещений)
Состояние (по осмотру)	нормальное (90%), удовлетворительное (10%)
Оконные проемы	стандартные
Вход	отдельный вход из под арки (со двора)
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Наличие перепланировок	Согласно Акту обследования нежилого фонда от 01.06.2022 г., в помещении выявлена следующая перепланировка: <ul style="list-style-type: none"> • в ч.п. 2 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.
Текущее использование	не используется

План помещения



¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/>; Публичная кадастровая карта <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 находится Объект оценки, расположено на красной линии Саперного переулка. Вход в оцениваемое помещение из под арки (со двора) здания. Встроенные коммерческие помещения в ближайшем окружении на нижних этажах используются, в основном для объектов сервиса (офисы, магазины, например, интернет-магазин товаров для единоборств, юридическое бюро «Право», кафе «Бек», ремонт ноутбуков, рекламное агентство «Гвин медиа» и другие). Помещения на верхних этажах используются как жилые.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется преимущественно 4-7-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 сад Салтыкова-Щедрина и Таврический сад. В районе расположения Объекта оценки имеется множество объектов социального назначения (детские сады, школы и другие).</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и на дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Саперный переулок характеризуется невысокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Высокие транспортные и пешеходные потоки характерны ближайшей крупной магистрали Центрального района – улице Кирочной, которая расположена на расстоянии около 360 м.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «станция метро Чернышевская», согласно данным 2ГИС, расположена на удалении около 550 м, где курсируют следующие виды транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Чернышевская», согласно данным Яндекс-Карты, расположена на расстоянии около 400 м от Объекта оценки.</p> 



2.3.3. Обременения объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН 18.05.2022г. № КУВИ-001/2022-75468688, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от 08.06.2022 № № 07-1897/22-0-0, объект по адресу Санкт-Петербург, Сапёрный переулок, дом 4, 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 01.08.2021) «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). Год постройки здания, в котором расположен Объект оценки, – 1903, то есть здание 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".

Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Кирочная улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Маяковского)





Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Рылеева)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Манежный переулок)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гродненский переулок)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Саперный переулок)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Адрес Объекта оценки (табличка с номером дома)



Фото 14. Вид здания расположения Объекта оценки с Саперного переулка



Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки (вход Объекта оценки из под арки (со двора))



Фото 16. Проход через арку к Объекту оценки (вход Объекта оценки из под арки (со двора))



Фото 17. Вход Объекта оценки (отдельный вход из под арки (со двора)), вид окна



Фото 18. Дворовая территория здания расположения Объекта оценки

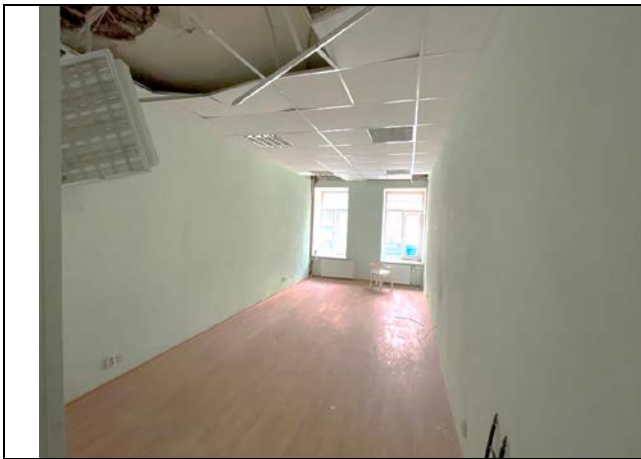


Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



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

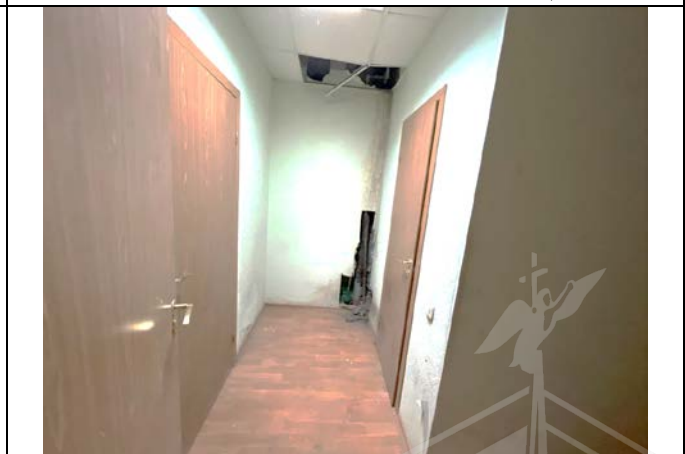


Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки

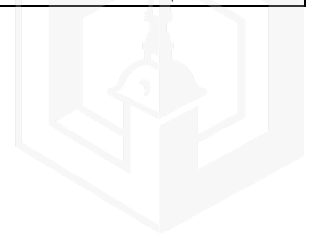




Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 01 «августа» 2022 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Саперный переулок, дом 4, литера А, помещение 1-Н

2. Данные по помещению:

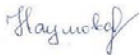
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001278:2509	46,9	первый	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход из од арки (со двора);
- Состояние: нормальное (90%), удовлетворительное (10%);
- Инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

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 1-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Саперном переулке в доме 4, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь составляет 46,9 кв. м. Имеется отдельный вход из под арки (со двора). Состояние Объекта оценки характеризуется как нормальное (90%), удовлетворительное (10%). Помещение инженерно обеспечено (электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление).
- Доступ к Объекту оценки не ограничен. Саперный переулок характеризуется невысокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Высокие транспортные и пешеходные потоки характерны ближайшей крупной магистрали Центрального района – улице Кирочной, которая расположена на расстоянии около 360 м.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии Саперного переулка. Вход в оцениваемое помещение из под арки (со двора) здания. Встроенные коммерческие помещения в ближайшем окружении на нижних этажах используются, в основном для объектов сервиса (офисы, магазины, например, интернет-магазин товаров для единоборств, юридическое бюро «Право», кафе «Бек», ремонт ноутбуков, рекламное агентство «Твин медиа» и другие). Помещения на верхних этажах используются как жилые.
- Ближайшая станция метро «Чернышевская», согласно данным Яндекс-Карты, расположена на расстоянии около 400 м от Объекта оценки.

Вышесказанное, а именно характеристики локального местоположения, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений универсального (свободного, в том числе офисного) назначения.

Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	8 600 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	183 369
Диапазон стоимости, руб.	7 740 000 – 9 460 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	7 166 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	152 807

