

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

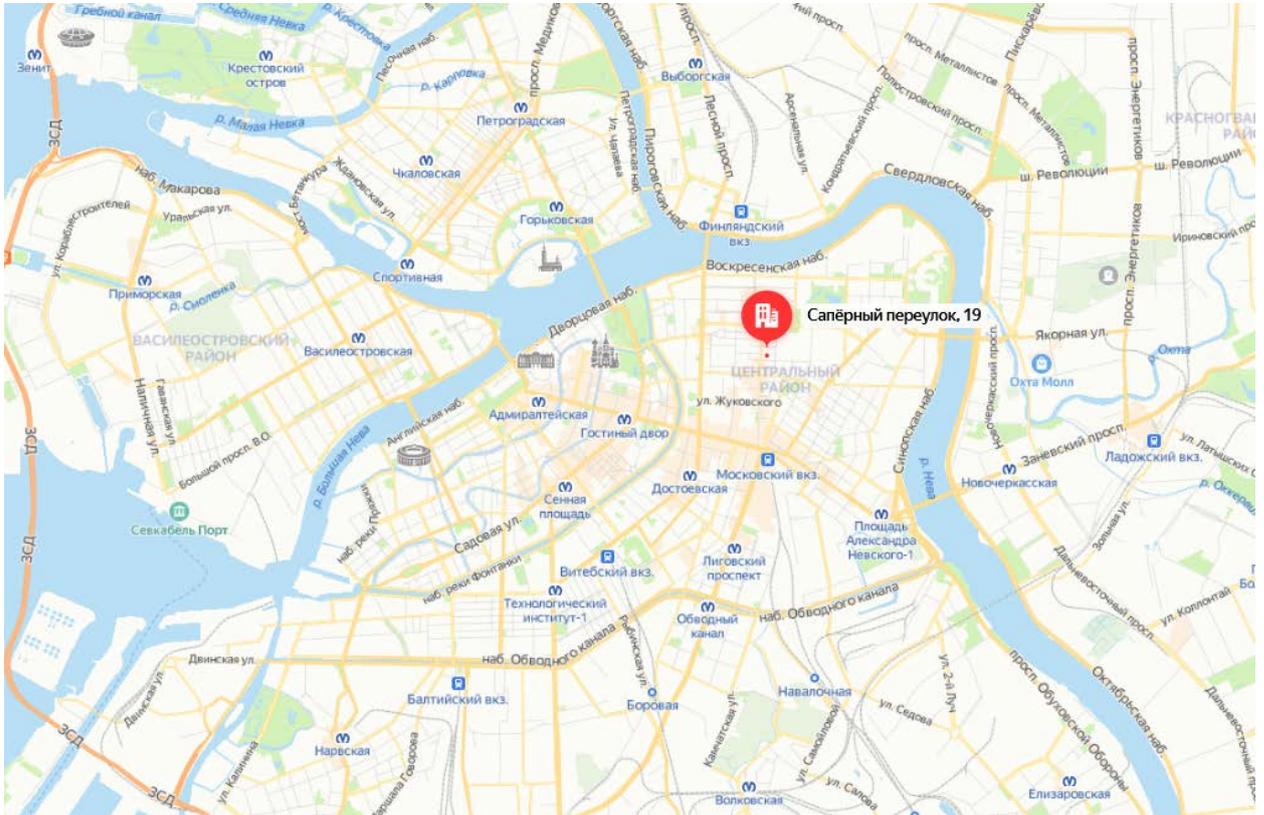
г. Санкт-Петербург, Саперный переулок, дом 19, литера А, помещение 3-Н, 4-Н

1. Данные об отчете

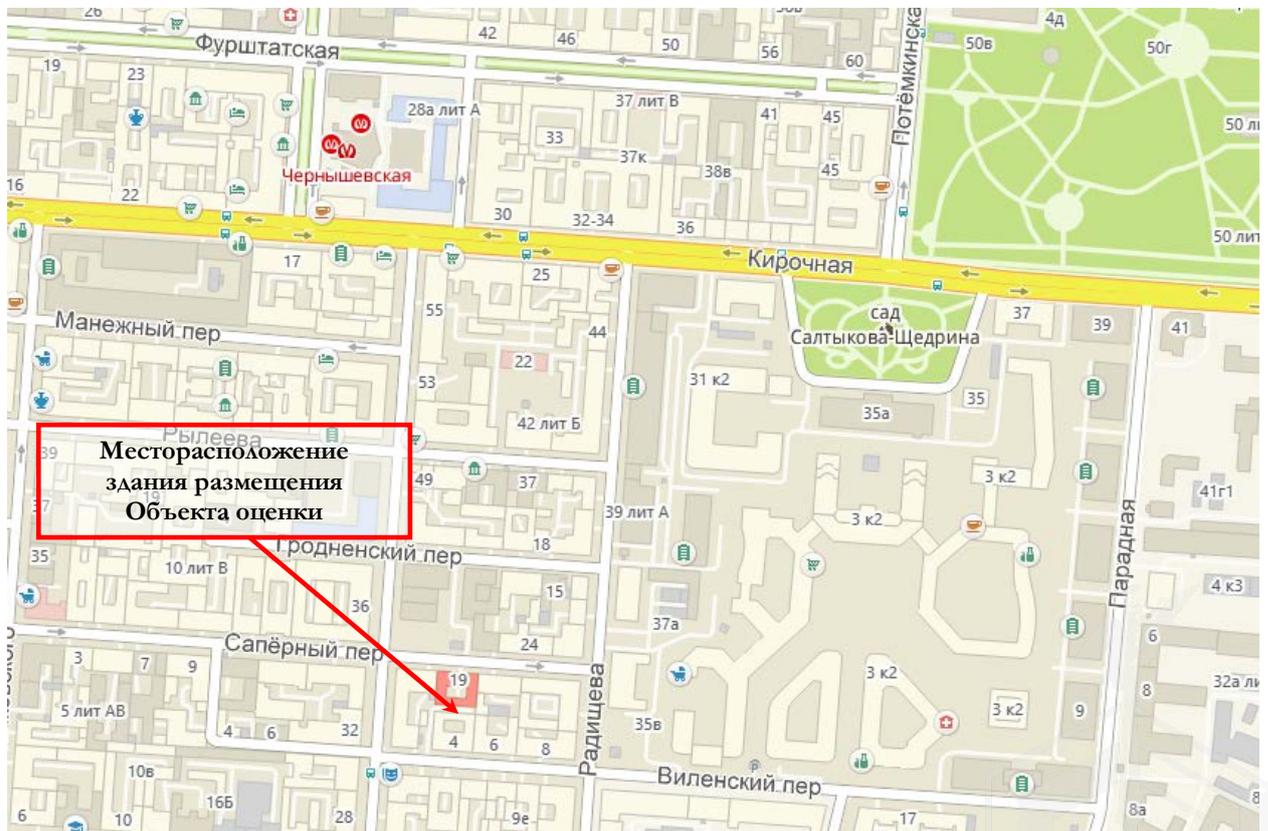
- 1.1. Дата проведения оценки: 17 января 2023 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



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

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001213:2006
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1878
Год последнего кап. ремонта	нет данных
Этажность	6, в том числе 1 подземный
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

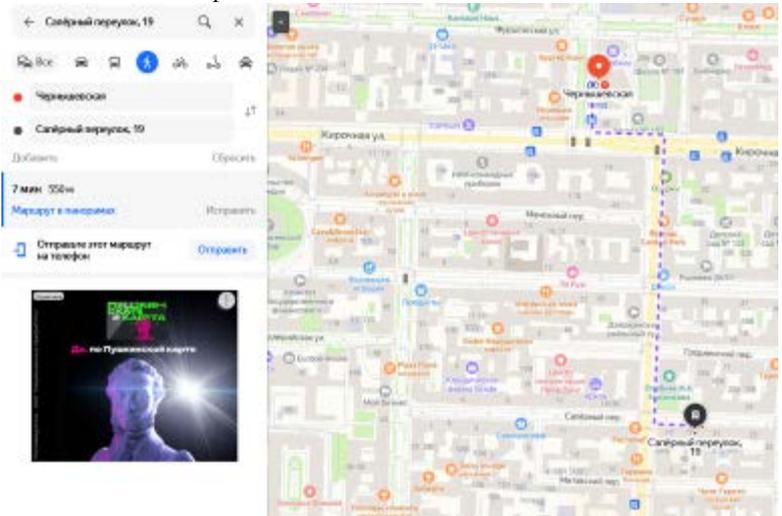
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001213:2098
Общая площадь, кв. м	132,5
Занимаемый объектом этаж	подвал
Высота помещения	2,40/2,56 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	два отдельных входа с улицы, один отдельный вход из-под арки
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	не используется
Наличие перепланировок	<p>Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, пер. Саперный, д. 19, лит. А, пом. 3-Н,4-Н от 25.10.2021 г., визуально выявлены следующие перепланировки:</p> <ul style="list-style-type: none"> в ч.п. 1 пом. 4-Н установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.; в ч.п. 2 пом. 4-Н установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.; перегородка с дверью между ч.п. 2 пом.4-Н и ч.п.3 пом. 4-Н демонтирована; дверные проемы между ч.п.1 и ч.п.5 пом. 4-Н и ч.п.5 пом. 4-Н защиты. <p>Кроме того выявлено:</p> <ul style="list-style-type: none"> наличие плесени на стенах и потолке; в помещении проходят транзитные трубы.

План помещения



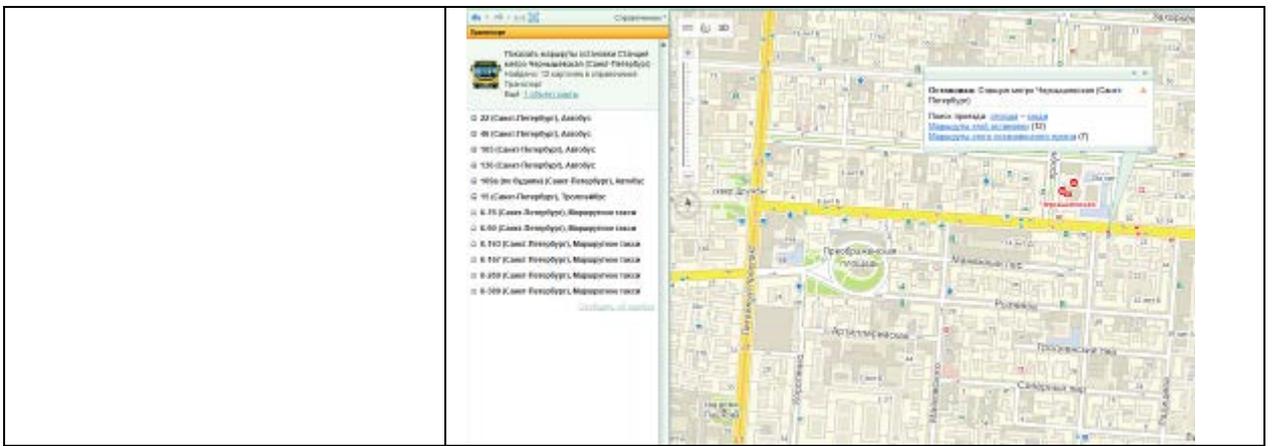
¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/66202/info>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru>

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 улицы - Саперный переулок и формирует фронт ее застройки. Нижние этажи ближайших зданий, имеющих выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (студия флористики «Delifleur», гастропаб «Lambicus», булочные Ф. Вольчека, свадебный салон T&Bride и другие).</p> <p>Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. 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 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.</p> <p>На расстоянии порядка 600 м расположен Преображенский собор со сквером вокруг него.</p> <p>Рядом расположены сад им. Салтыкова-Щедрина и «Таврический сад» — памятник садово-паркового искусства в центральной части Санкт-Петербурга. Границы объекта рекреации – квартал, ограниченный Кировной, Потемкинской, Шпалерной и Таврической улицами. Площадь Таврического сада составляет 21,1 га².</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.</p> <p>Саперный переулок характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Высокие пешеходные и транспортные потоки характерны улице Кировной, расположенной на расстоянии около 400 м.</p> <p>Ближайшая станции метро «Чернышевская» расположена на расстоянии около 550 м, что составляет 7 минут пешком, согласно данным Яндекс-карты.</p>  <p>Ближайшая остановка наземного общественного транспорта «станция метро «Чернышевская» расположена на удалении около 400 м на улице Кировная, где курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>

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





2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 08.12.2021г. № КУВИ-002/2021-161445429 ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано. Прочие ограничения и обременения – Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность», № 15, выдан 20.02.2001.

Согласно Письму КГИОП от 28.09.2021 №07-7935/21-0-1 объект по адресу Санкт-Петербург, Саперный переулок, дом 19, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом Е.С. Шиловой".

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.

Согласно Распоряжению «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Саперный переулок, д. 19, литера А, пом. 3-Н, 4-Н», обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Е.С. Шиловой», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

Данное обременение не является понижающим фактором рыночной стоимости Объекта оценки, подобные объекты недвижимости функционируют на рынке недвижимости города Санкт-Петербурга в соответствии с наиболее эффективным использованием.



Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Радищева)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Восстания)

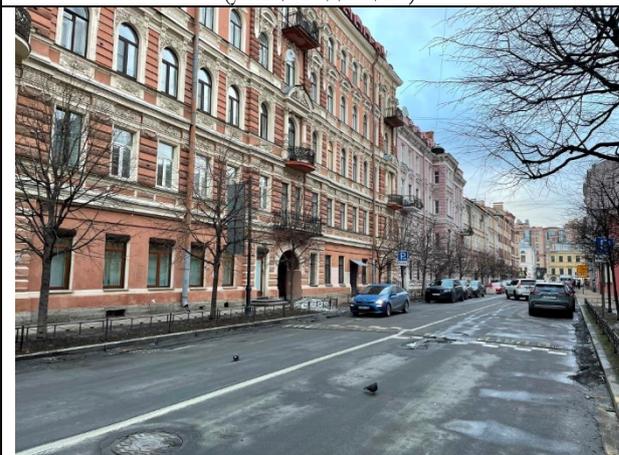


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гродненский переулок)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Рыбсева)

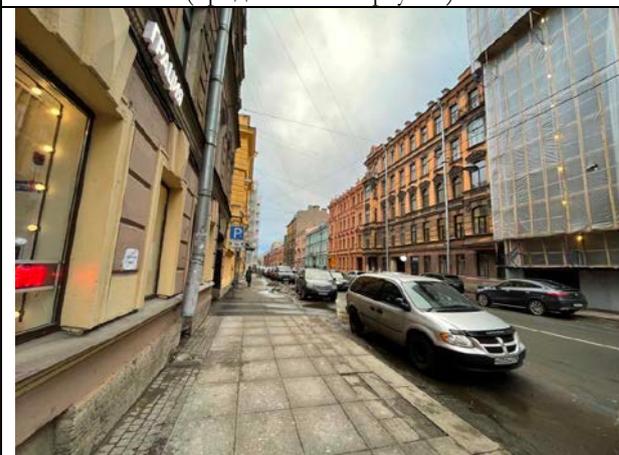


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Виленский переулок)

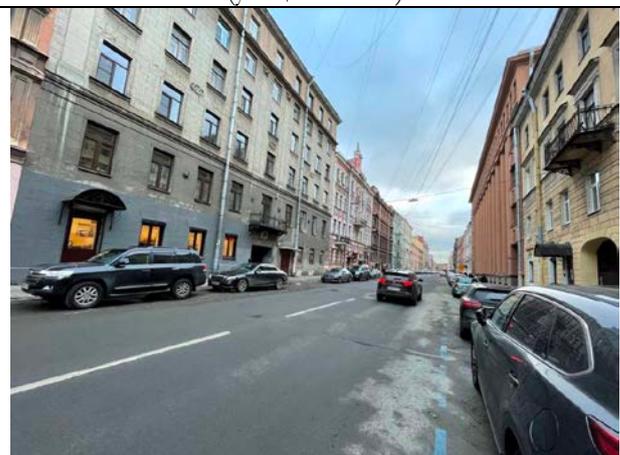


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Басков переулок)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Сапёрный переулок)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Сапёрный переулок)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Адрес Объекта оценки



Фото 13. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 14. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 15. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 16. Входная группа 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. Проход к объекту через арку



Фото 22. Проход к объекту через арку



Фото 23. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 24. Оконная группа Объекта оценки





Фото 25. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 26. Входная группа 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

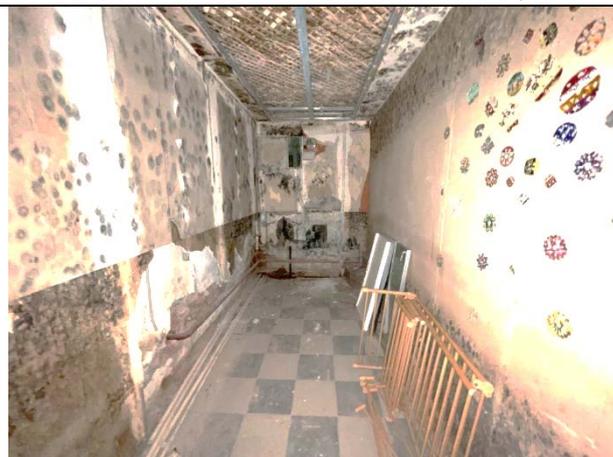


Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки



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

2.3.4. Акт осмотра помещений

А К Т контрольного осмотра помещения от 17 «января» 2023 года

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, Саперный пер., д.19, лит. А, пом. 3-Н, 4-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001213:2098	132,5	подвал	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: два отдельных входа с улицы, один отдельный вход из-под арки;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление.

В результате обследования выявлено: помещение не используется.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	<i>Наумова</i>



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 3-Н и 4-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Саперном переулке в доме № 19, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Площадь составляет 132,5 кв. м. Имеются два отдельных входа с улицы и один отдельный вход из-под арки. Состояние Объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. Элементы благоустройства – электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация.
- Саперный переулок характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Высокие пешеходные и транспортные потоки характерны улице Кировой, расположенной на расстоянии около 400 м.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии улицы - Саперный переулок и формирует фронт ее застройки. Нижние этажи ближайших зданий, имеющих выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (студия флористики «Delifleur», гастропаб «Lambicus», булочные Ф. Вольчека, свадебный салон T&Bride и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.

Учитывая вышесказанное, а именно фасадное локальное местоположение, а также характеристики самого помещения, в частности: подвальный этаж расположения и наличие отдельных входов с улицы, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений торгово-сервисного (свободного) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	10 000 000
Удельная стоимость руб./кв. м с учетом НДС	75 472
Диапазон стоимости, руб. с учетом НДС	9 000 000 – 11 000 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	8 333 333,33
Удельная стоимость руб./кв. м без учета НДС	62 893

* Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация³, на рынке формируется ситуация с высокой степенью неопределенности, вызванная внешними причинами по отношению к Объекту оценки и его рынку (политические, военные и прочие). В этой связи Оценщики считают необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка.

Кроме того, необходимо отметить, что Объект оценки в 2022 году несколько раз⁴ выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

³Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

⁴ <https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=122288003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=119386003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=117708003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=108403003>

