

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

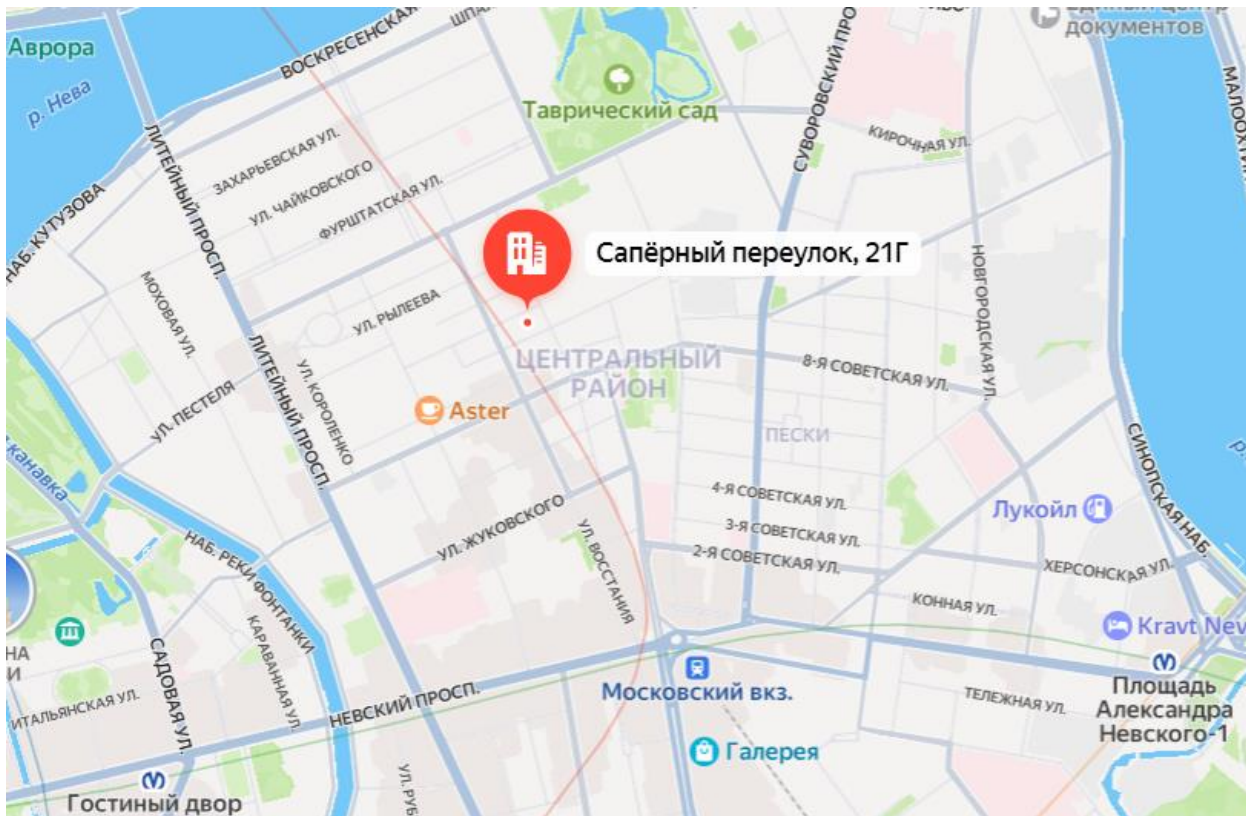
Санкт-Петербург, Саперный переулок, дом 21, литера Г, помещение 1-Н

1. Данные об отчете

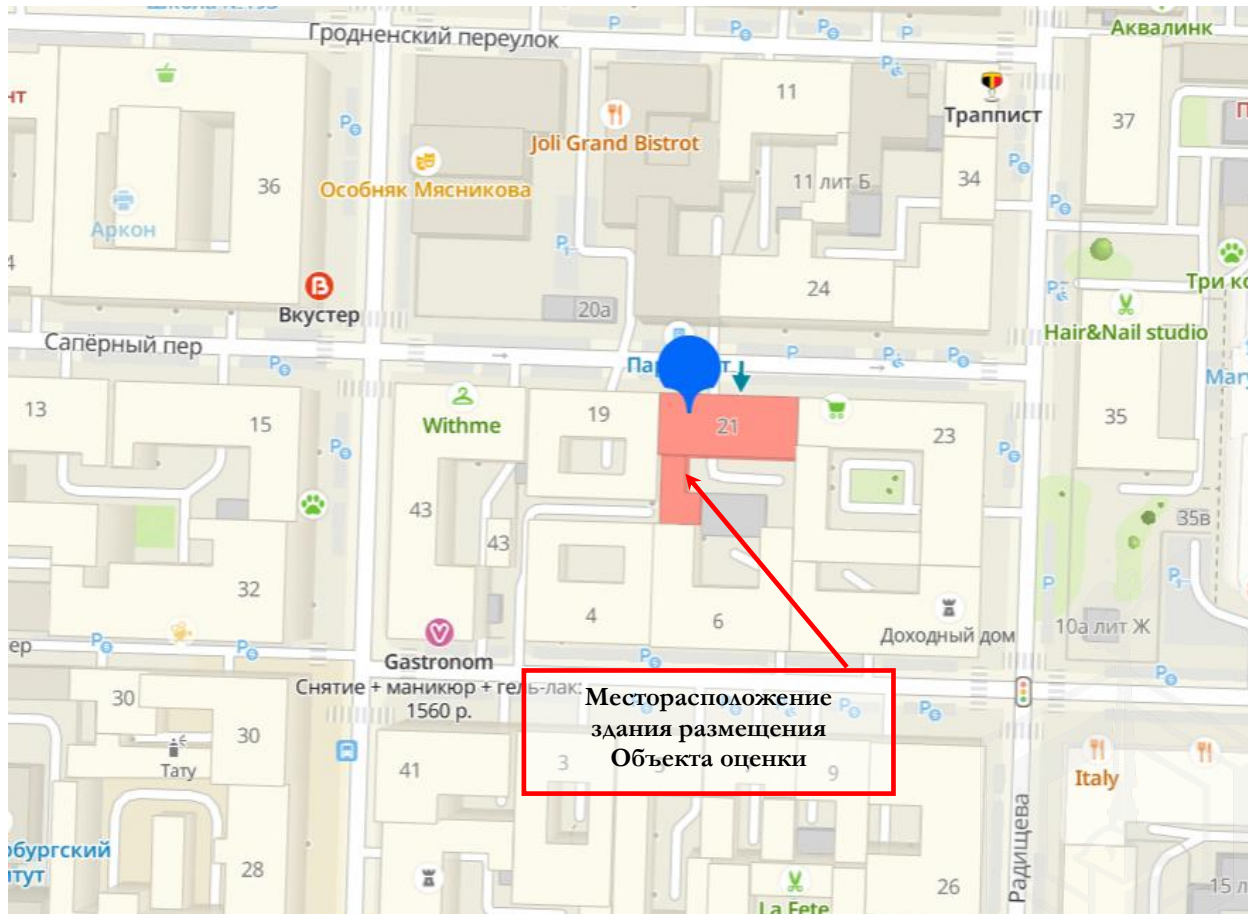
- 1.1. Дата проведения оценки: 26 марта 2024 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

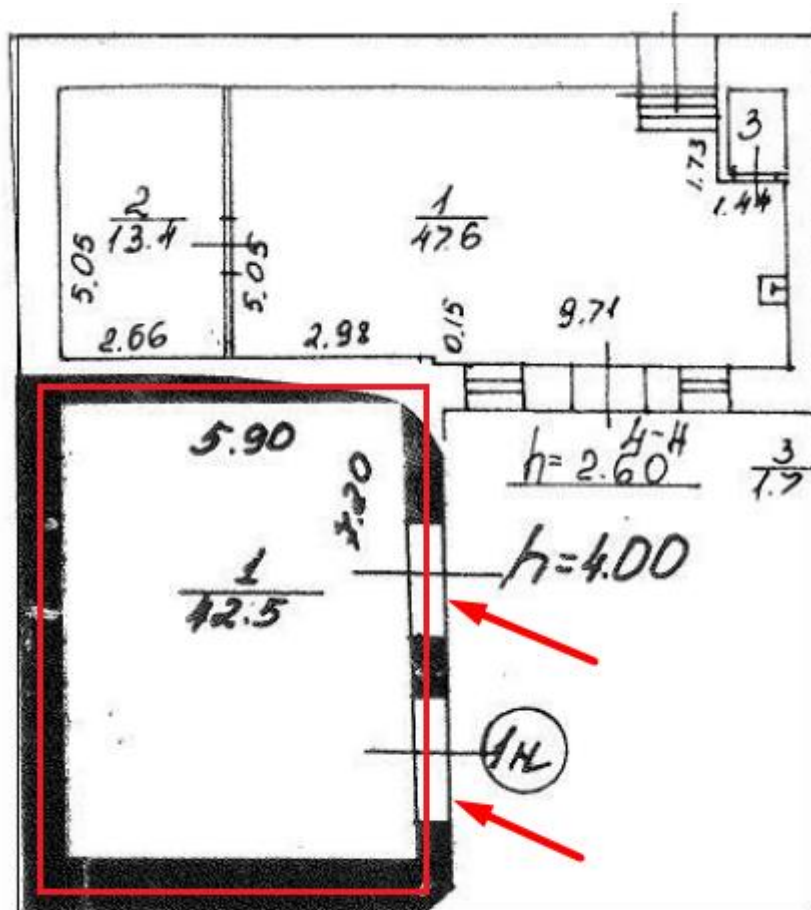
| | |
|-------------------------------------|---|
| Кадастровый номер | 78:31:0001213:2013 |
| Тип здания | капитальное |
| Материал | кирпичные |
| Состояние по осмотру | работоспособное |
| Год постройки | 1916 |
| Год последнего капитального ремонта | нет данных |
| Площадь здания, кв. м | 105,2 |
| Этажность | 1 |
| Инженерная обеспеченность | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация |

2.3. Описание встроенного помещения

| | | |
|---------------------------|---|---|
| Вид объекта | встроенное нежилое помещение | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 14.03.2024г. № КУВИ-001/2024-74136690 |
| Кадастровый номер объекта | 78:31:0001213:2246 | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 14.03.2024г. № КУВИ-001/2024-74136690 |
| Общая площадь, кв. м | 42,5 | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 14.03.2024г. № КУВИ-001/2024-74136690 |
| Занимаемый объектом этаж | 1 этаж | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 14.03.2024г. № КУВИ-001/2024-74136690 |
| Высота помещения, м | 4,00 | согласно выписке из ЕГРН от 14.03.2024г. № КУВИ-001/2024-74136690 |
| Состояние (по осмотру) | удовлетворительное | по данным визуального осмотра |
| Оконные проемы | нет | согласно данным визуального осмотра |
| Вход | 2 отдельных входа со двора | по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 26.02.2024 г. |
| Инженерные коммуникации | электроснабжение, отопление | по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 26.02.2024 г. |
| Текущее использование | не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении оборудована смотровая яма для обслуживания автотранспорта | по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 26.02.2024 г. |
| Наличие перепланировок | не выявлено | по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 26.02.2024 г. |



План помещения

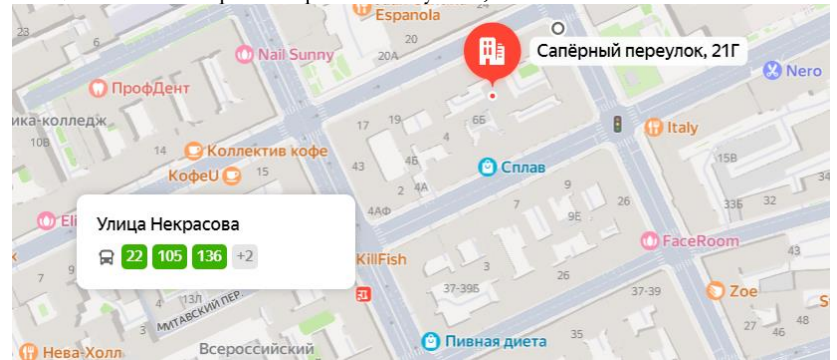


- — границы Объекта оценки;
→ — входы в Объект оценки;

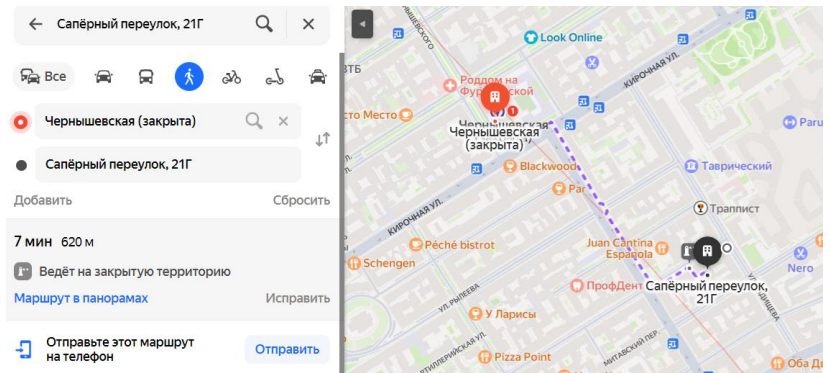
2.4. Описание локального окружения

| | |
|---|---|
| <p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p> | <p>Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на внутриквартальной территории Сапёрного переулка. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию. В ближайшем окружении расположены: кафе «Кибер кот», ресторан «Чито Гврито», кафе «Ламбикус» и другие. 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 мало - и среднеэтажной 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. В районе расположения находятся Некрасовский сад, Сад Салтыкова-Щедрина, а также скверы на территории дворов жилых домов. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства.</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. Интенсивность движения – средняя. Локальное местоположение Объекта (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> |

Ближайшая остановка общественного транспорта «Улица Некрасова» расположена на улице Восстания на расстоянии около 150 метров, здесь курсируют следующие виды наземного общественного транспорта: автобус 22, 105 и 136



Ближайшая станция метро «Чернышевская» (временно закрыта), согласно данным, Яндекс-карты, расположена на расстоянии около 620 м от Объекта оценки, что составляет около 7 минут пешком.



2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 14.03.2024г. № КУВИ-001/2024-74136690, ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от №01-43-28522/22-0-1 от 28.11.2023 объект, по адресу: г. Санкт-Петербург, Сапёрный переулок, дом 21, литера Г 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 охранной зоне (участок ООЗ(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 16.04.2023) "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".

Фотографии Объекта оценки





Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Сапёрный переулок)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Сапёрный переулок)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Адрес Объекта оценки



Фото 11. Вид здания Объекта оценки, входная группа Объекта оценки



Фото 12. Входная группа Объекта оценки



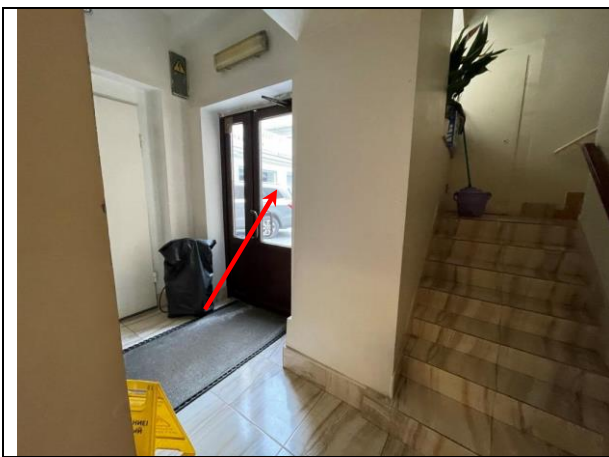


Фото 13. Входная группа Объекта оценки



Фото 14. Проход к Объекту оценки



Фото 15. Проход к Объекту оценки



Фото 16. Проход к Объекту оценки

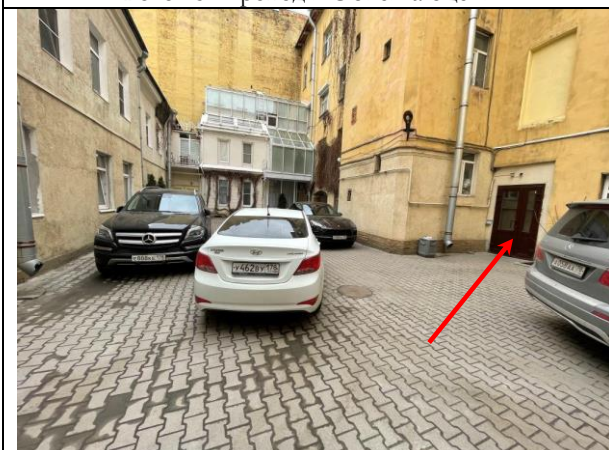


Фото 17. Внутривортовая территория Объекта оценки



Фото 18. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки, два отдельных со двора

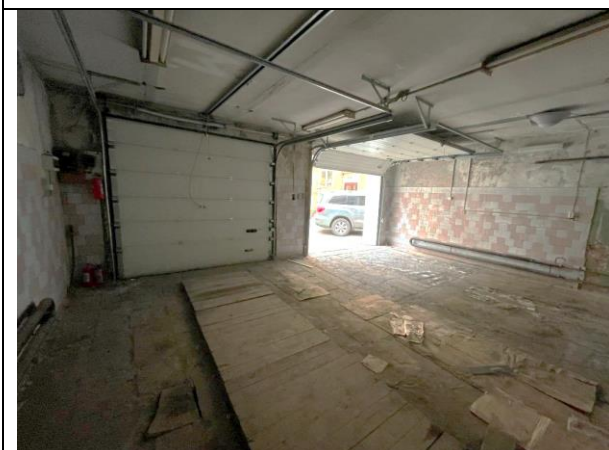


Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



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



2.6. Акт осмотра помещений

А К Т контрольного осмотра помещения от 26 марта 2024 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Саперный переулок, дом 21, литера Г, 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 | 78:31:0001213:2246 | 42,5 | 1 этаж | * | - | * | + | - | + | - |

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: 2 отдельных входа со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы благоустройства: электроснабжения, отопления;

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- В помещении оборудована смотровая яма для обслуживания автотранспорта;
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 26.02.2024 г установлено, что в помещении не выявлены перепланировки.

| | |
|----------|--|
| Ф. И. О. | Наумова Я. А. |
| Подпись |  |



3. 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 №21, литера Г.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж. Площадь помещения составляет 42,5 кв. м. У помещения имеется отдельный вход со двора. Состояние Объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. Объект частично инженерно-обеспеченный.
- Интенсивность транспортных потоков средняя. Локальное местоположение Объекта оценки (дворовое расположение помещения 1-Н) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на внутриквартальной территории Сапёрного переуллка. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию. В ближайшем окружении расположены: кафе «Кибер кот», ресторан «Чито Гврито», кафе «Ламбикус» и другие. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.
- Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства.

Вышесказанное, а именно дворовое местоположение, а также характеристики помещения, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений свободного (универсального коммерческого) назначения.

4. Результаты проведения оценки *

| | |
|---|-----------------------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС | 4 100 000 |
| Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС | 96 471 |
| Диапазон стоимости, руб. | 3 690 000 – 4 510 000 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС | 3 416 666,67 |
| Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС | 80 392 |

* Учитывая, сложную политическую обстановку, которая сформировалась на фоне военного конфликта, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, что создает неопределенность, обусловленную нестабильностью экономики и повышением уровня сложности прогнозирования и, как следствие, повышением рисков. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

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.

