

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

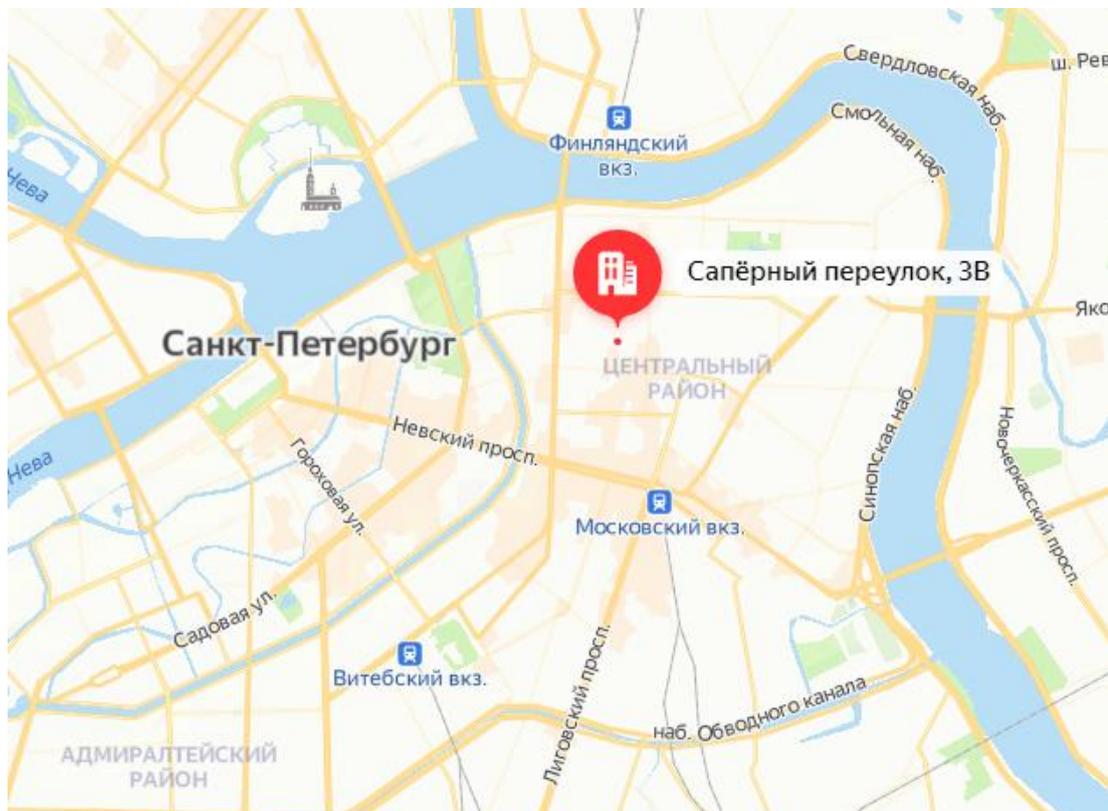
Санкт-Петербург, Саперный переулок, дом 3, литера В, помещение 2-Н

1. Данные об отчете

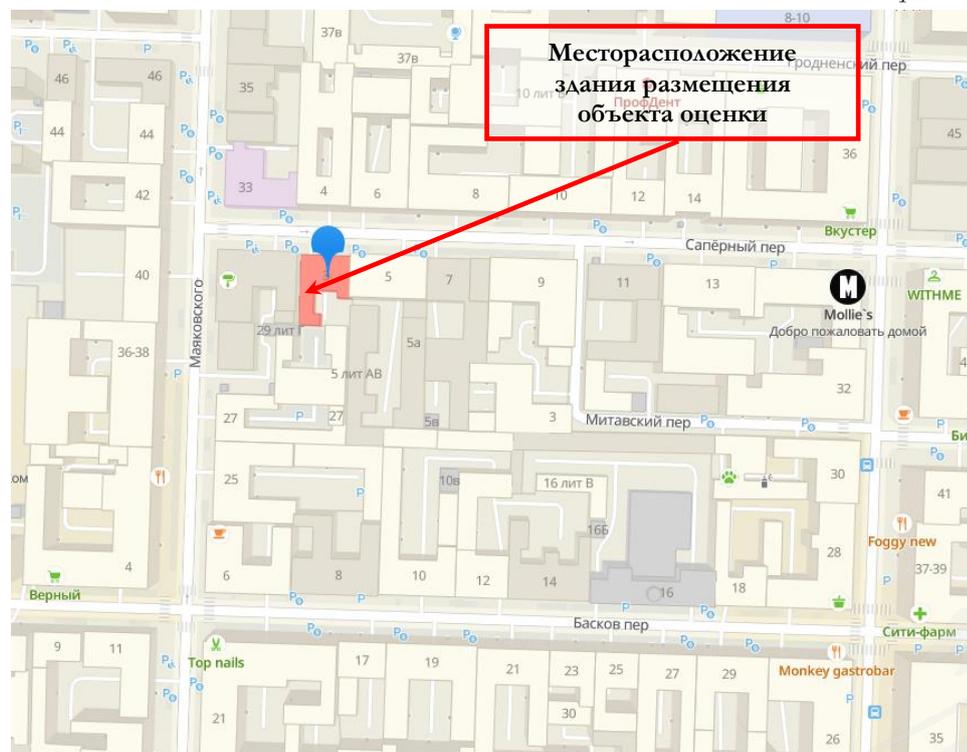
- 1.1. Дата проведения оценки: 28 марта 2023 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

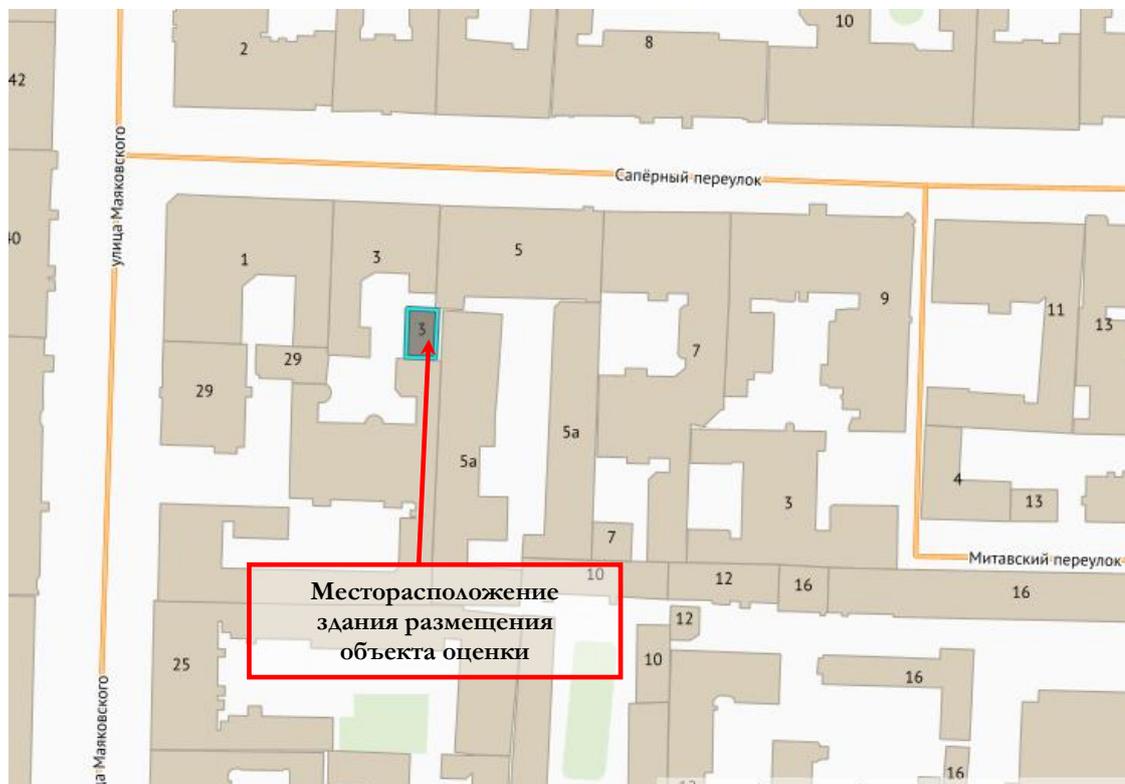
2.1. Карта местоположения объекта



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 оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001215:2018
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1857
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	1
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

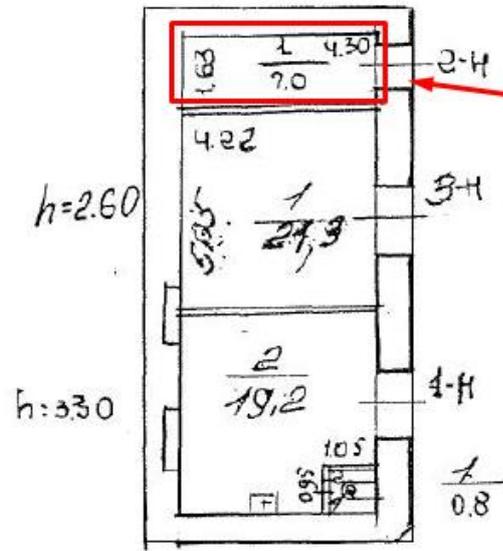
Вид объекта	Встроенно-пристроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001215:2333
Общая площадь, кв. м	7
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Высота помещения	2,6 м
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	отсутствуют
Вход	отдельный со двора
Инженерные коммуникации	согласно данным визуального осмотра на объекте имеется электроснабжение, согласно письму Администрации Центрального района №01-10-2214/22-0-1 от 22.03.2022 г, объект инженерно-обеспеченный
Наличие перепланировок	визуально перепланировки не выявлены
Текущее использование	не используется, захламлено

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



План этажа и помещения

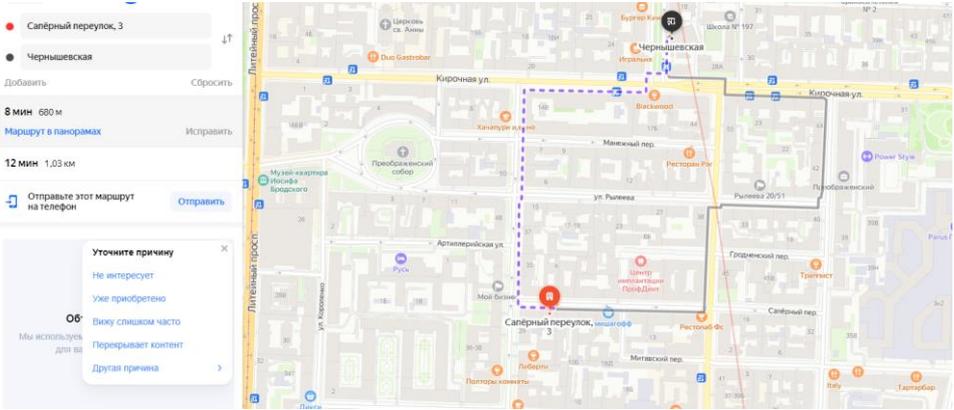
1 ЭТАЖ



- границы Объекта оценки;
- входы 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 внутри дворовой территории, следовательно локальное местоположение внутриквартальное. 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 переулоч 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"> • автобусы №№22, 105 <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 03.03.2022 №КУВИ-001/2022-28683149, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 04.03.2022 №07-1135/22-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Саперный переулок, дом 3, литера В, 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 (Сапёрный переулок)

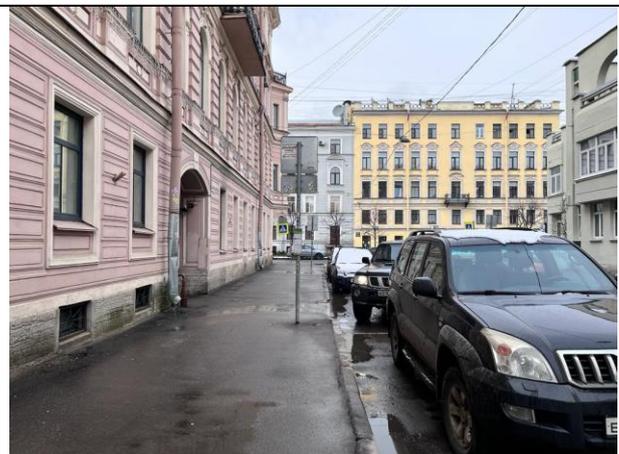


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Сапёрный переулок)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Адрес Объекта оценки



Фото 9. Вид здания Объекта оценки



Фото 10. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 11. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 12. Внутридворовая территория Объекта оценки

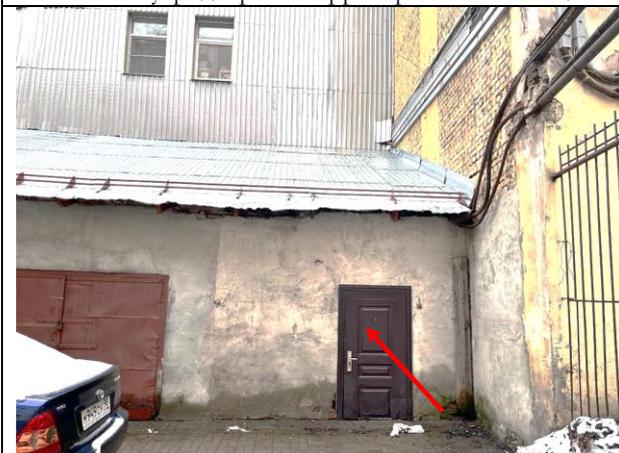


Фото 13. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки

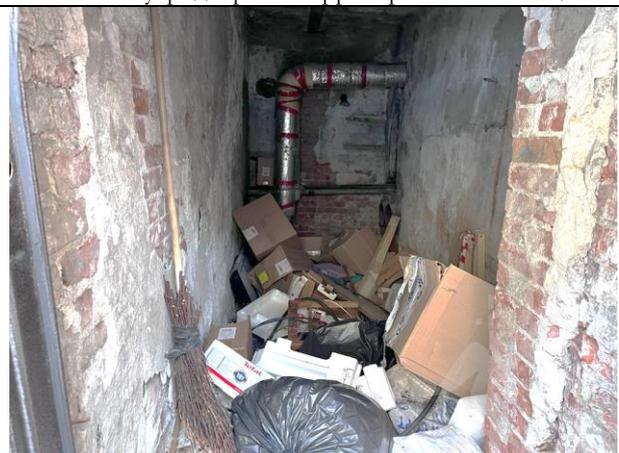
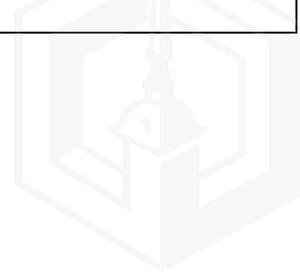


Фото 14. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

АКТ контрольного осмотра помещения от 28 марта 2023 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Саперный переулок, дом 3, литера В, помещение 2-Н
2. Данные по помещению:

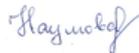
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:31:0001215:2333	7	1 этаж	*	+	*	+	-	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный со двора
- Состояние: неудовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено, в помещении проходят транзитные трубы;
- Наличие перепланировок не обнаружено

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 2-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Саперном переулке в доме № 3, литера В.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь составляет 7,0 кв.м. Имеется отдельный вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное. Инженерные коммуникации на объекте имеются.
- Доступ к объекту оценки не ограничен. Саперный переулок характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на внутри дворовой территории, следовательно локальное местоположение внутриквартальное. 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 *

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	540 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	77 143
Диапазон стоимости, руб.	486 000 – 594 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	450 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	64 286

*

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация², 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 и в начале 2023 года³ выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

²Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

³ https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=700294
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=685132
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=668244
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=654757

