

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенных нежилых помещений по адресу:**

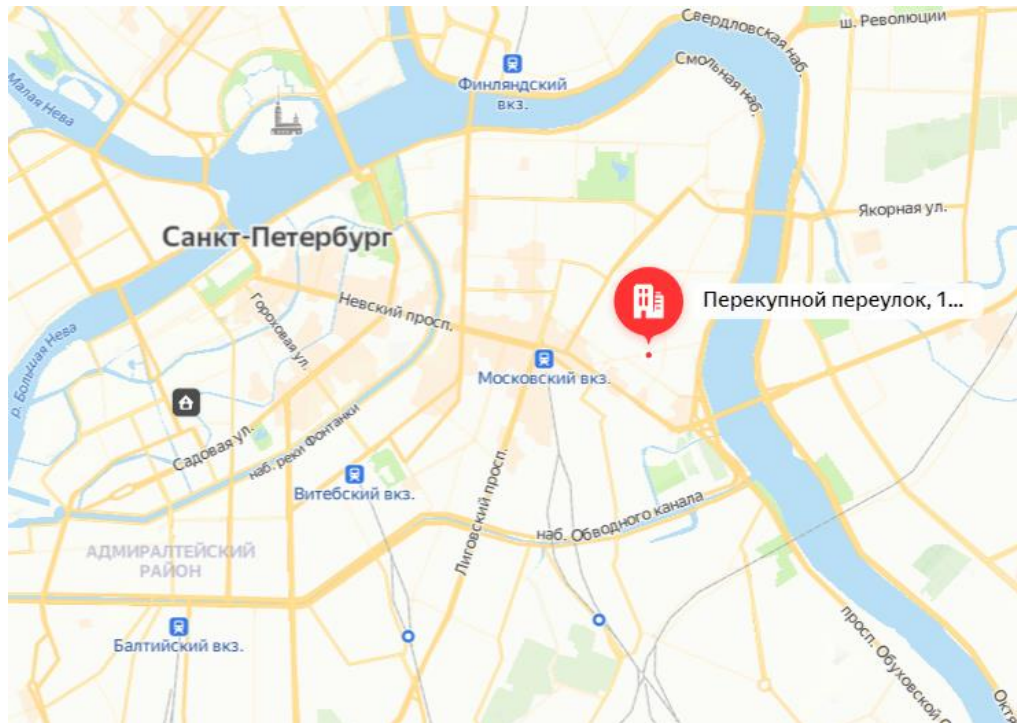
**Санкт-Петербург, Перекупной переулок, дом 15-17, литера. А, помещение 1-Н,
Санкт-Петербург, Перекупной переулок, дом 15-17, литера. А, помещение 2-Н,
Санкт-Петербург, Перекупной переулок, дом 15-17, литера. А, помещение 3-Н**

1. Данные об отчете

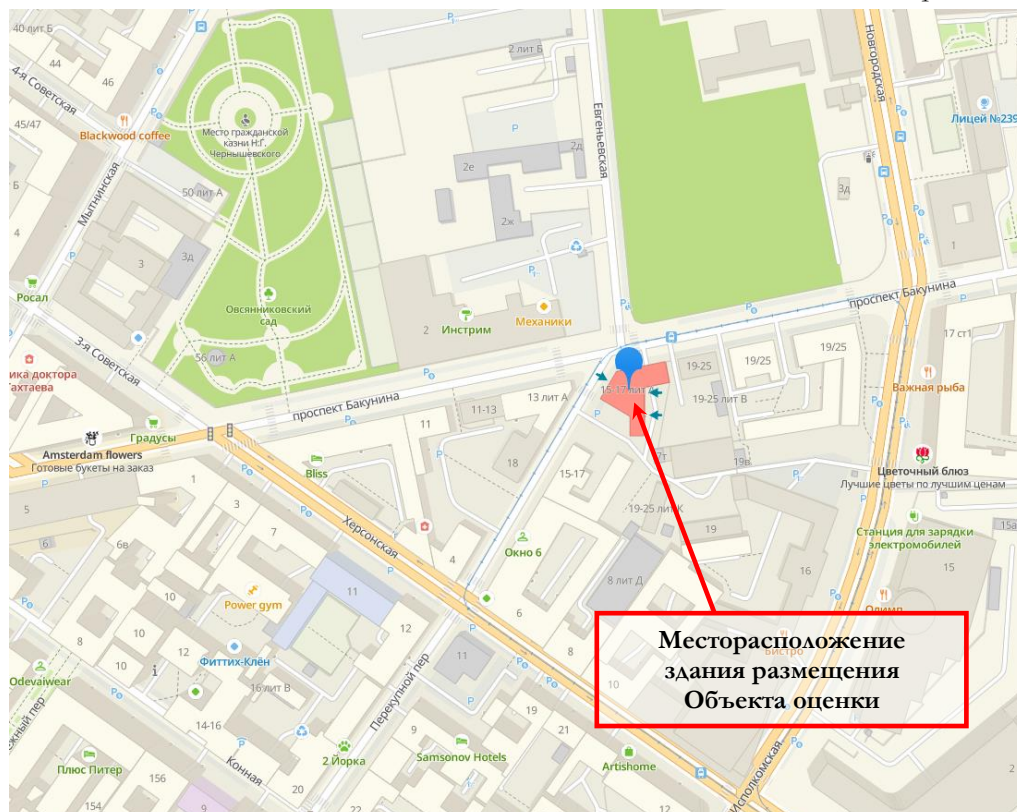
- 1.1. Дата оценки: 8 июня 2023 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0145501:2282
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1876
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	3
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

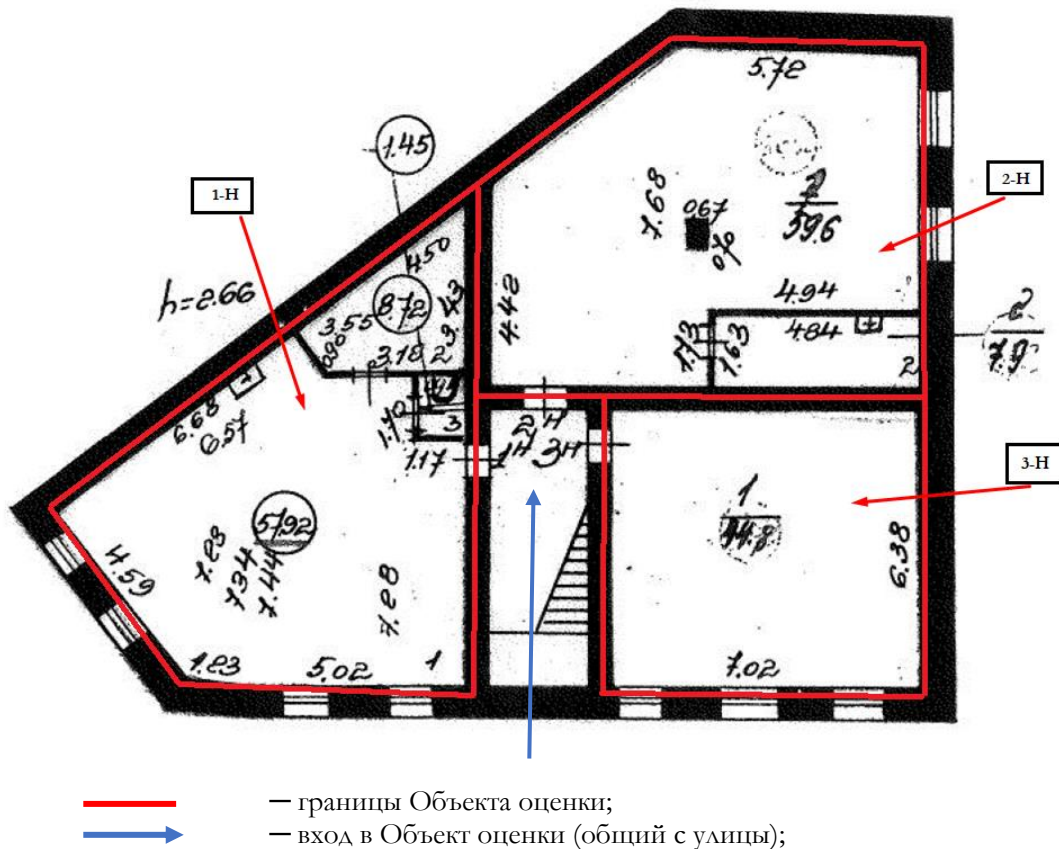
2.3.1. Общие характеристики помещений

	1-Н	2-Н	3-Н
Вид объекта	встроенное помещение нежилое	встроенное помещение нежилое	встроенное помещение нежилое
Кадастровый номер объекта	78:31:0145501:2411	78:31:0145501:2412	78:31:0145501:2413
Общая площадь, кв. м	68,1	67,5	44,8
Занимаемый объектом этаж	подвал		
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное		
Оконные проемы	есть, зашиты металлическими листами		
Вход	общий с улицы		
Инженерные коммуникации ²	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	электроснабжение, отопление
Текущее использование	не используются, свободны от имущества третьих лиц		
Наличие перепланировок	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 31.10.2022 г. в помещении выявлены перепланировки: перегородка между ч.п.3 и ч.п.4 демонтирована;	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 31.10.2022 г. в помещении не выявлено перепланировок	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 31.10.2022 г. в помещении не выявлено перепланировок

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

² Согласно данным визуального осмотра

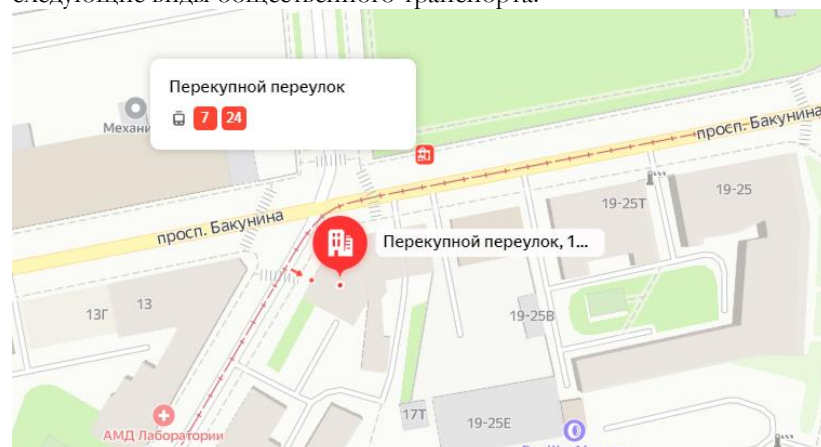
План помещений



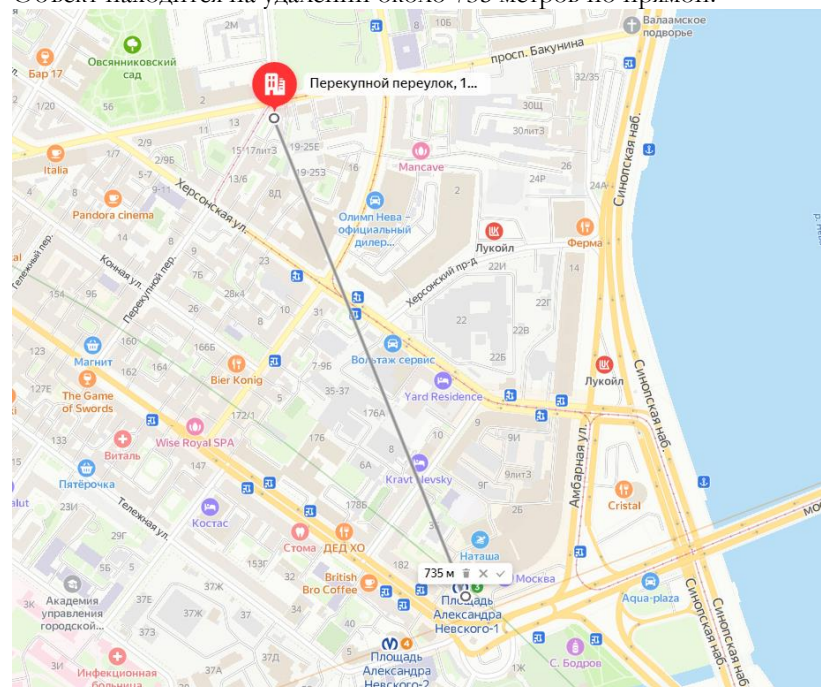
2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на пересечении Перекушного переулка и проспекта Бакунина. Расположение на «красной» линии. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (медицинский центр «АМД Лаборатории», магазин «Пятерочка» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и hostels, а этажи выше – жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-5-этажной исторической застройкой города.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в непосредственной близости расположен сад «Соловьёва-Седого», «Овсянниковский сад», в шаговой доступности расположено также много других скверов. В районе расположения Объекта оценки находится Некрасовский сад. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Недалеко находится Свято-Троицкая Александро-Невская лавра. Имеется много учреждений культуры и искусства
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.

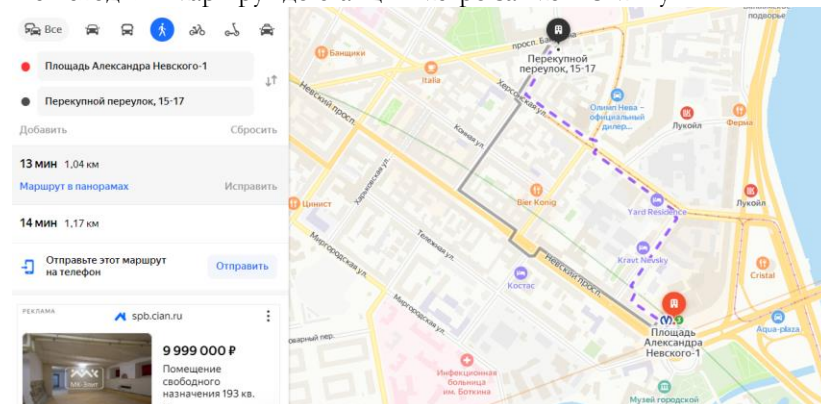
Перекупной переулоч в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение (внутри дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью движения. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена напротив здания расположения объекта оценки, где курсируют следующие виды общественного транспорта:



От ближайшей станции метро «Площадь Александра Невского-1» Объект находится на удалении около 735 метров по прямой.



Пешеходный маршрут до станции метро займет 13 минут.



Транспортная доступность

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выписками из ЕГРН от 16.05.2022г. № КУВИ-001/2022-73517527, № КУВИ-001/2022-73518137 и № КУВИ-001/2022-73517595 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 20.07.2022 № 07-2297/22-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Перекупной переулок, дом 15-17, 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 2 (участок ОЗРЗ-2(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".

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Перекупной переулок, д. 15-17, литера А, пом. 1-Н, пом. 2-Н, пом. 3-Н, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объектах, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Херсонская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Бакунина)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Перекупной переулок)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки

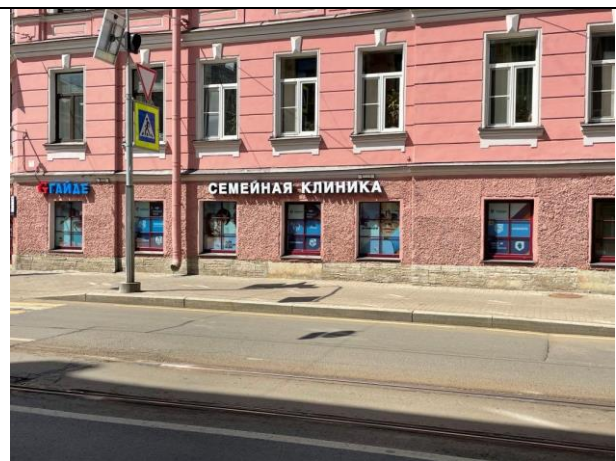


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки

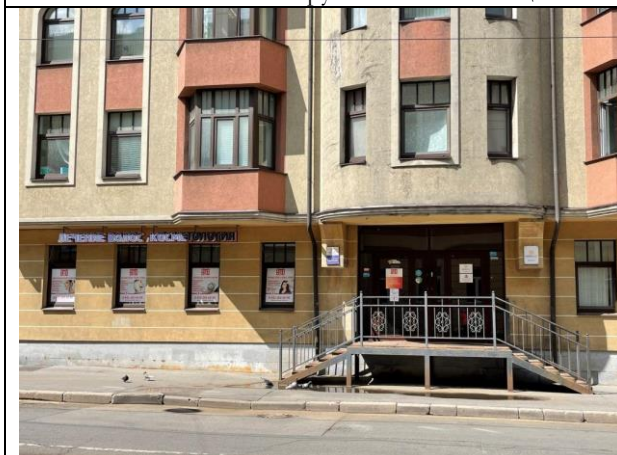


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки

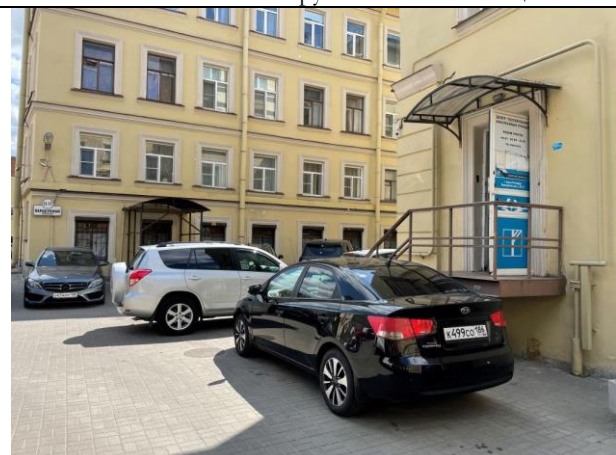


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Адрес Объекта оценки



Фото 10. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 11. Входная группа Объекта оценки

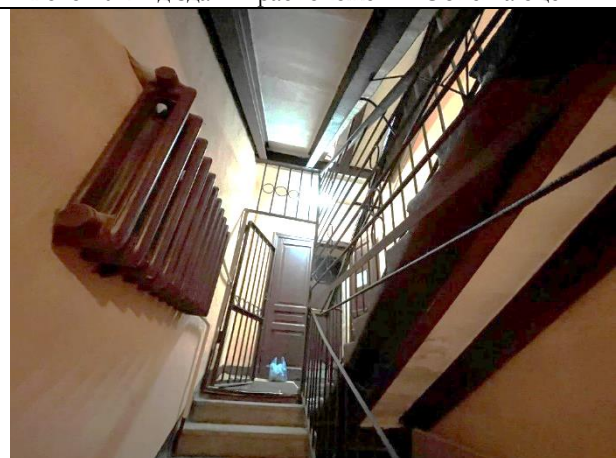


Фото 12. Лестничный проём Объекта оценки

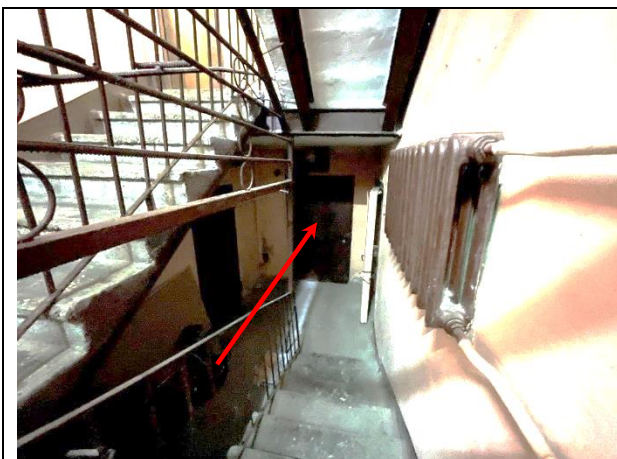


Фото 13. Входная группа Объекта оценки (помещение 3-Н)



Фото 14. Входная группа Объекта оценки (помещение 3-Н)



Фото 15. Входная группа Объекта оценки (помещение 3-Н)



Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки (помещение 2-Н)



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки (помещение 2-Н)



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки
(помещение 2-Н)



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки
(помещение 2-Н)



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки
(помещение 1-Н)

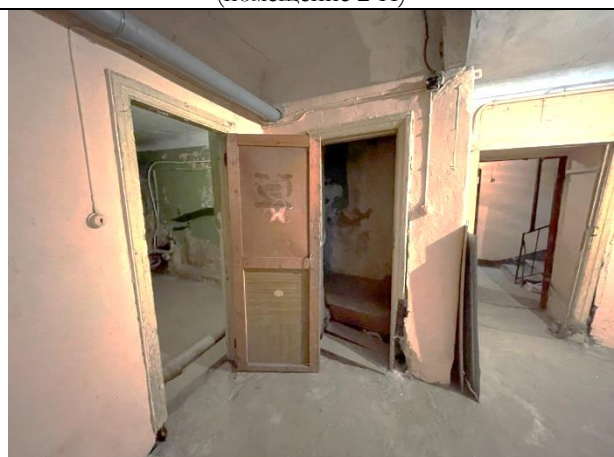


Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки
(помещение 1-Н)



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки

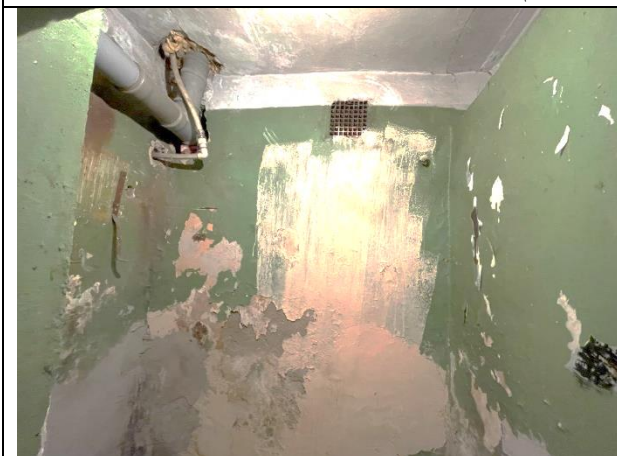


Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки

2.4. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 08 июня 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Перекупной переулок, дом 15-17, литера А, помещение 1-Н, помещение 2-Н, помещение 3-Н

Данные по помещениям:

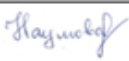
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа*	Наличие окон	Состояние*	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1-Н	78:31:0145501:2411	68,1	подвал		+		+	+	+	+
2-Н	78:31:0145501:2412	67,5	подвал		+		+	+	+	+
3-Н	78:31:0145501:2413	44,8	подвал		+		+	—	+	—

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий с улицы
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: в помещениях 1-Н и 2-Н визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления, конечные приборы частично отсутствуют; в помещении 3-Н визуально выявлены элементы электроснабжения и отопления.

В результате обследования выявлено:

- Помещения не используются, свободны от имущества третьих лиц;
- Согласно Актам осмотра нежилых помещений от 31.10.2022 г. в помещениях 2-Н и 3-Н перепланировок не выявлено, в помещении 1-Н имеются перепланировки:
 - перегородка между ч.п.3 и ч.п.4 демонтирована

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения 1-Н, 2-Н, 3-Н расположенные на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Перекупном переулке в доме №17-19, литера А.
- Помещения расположены в подвале, площадь помещений составляет 68,1, 67,5 и 44,8 кв. м. Вход в помещения – общий с улицы. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы есть. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры и искусства.
- В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (медицинский центр «АМД Лаборатории», магазин «Пятерочка» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно характер локального расположения Объекта оценки, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного назначения и сопутствующего (вспомогательного, бытового) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость Объекта оценки с учетом НДС, руб.	12 430 000		
Диапазон стоимости с учетом НДС, руб.	11 187 000 – 13 673 000		
Рыночная стоимость объекта оценки без НДС, руб.	10 358 333,33		
Стоимость Объекта оценки в составе помещений	помещение 1-Н	помещение 2-Н	помещение 3-Н
Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	5 280 000	5 240 000	1 910 000
Удельная стоимость с учетом НДС, руб./кв.м	77 533	77 630	42 634
Рыночная стоимость без учета НДС, руб.	4 400 000	4 366 666,67	1 591 666,67
Удельная стоимость без учета НДС, руб./кв.м	64 611	64 691	35 528

*

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 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=134119003>
<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=128316003>