

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

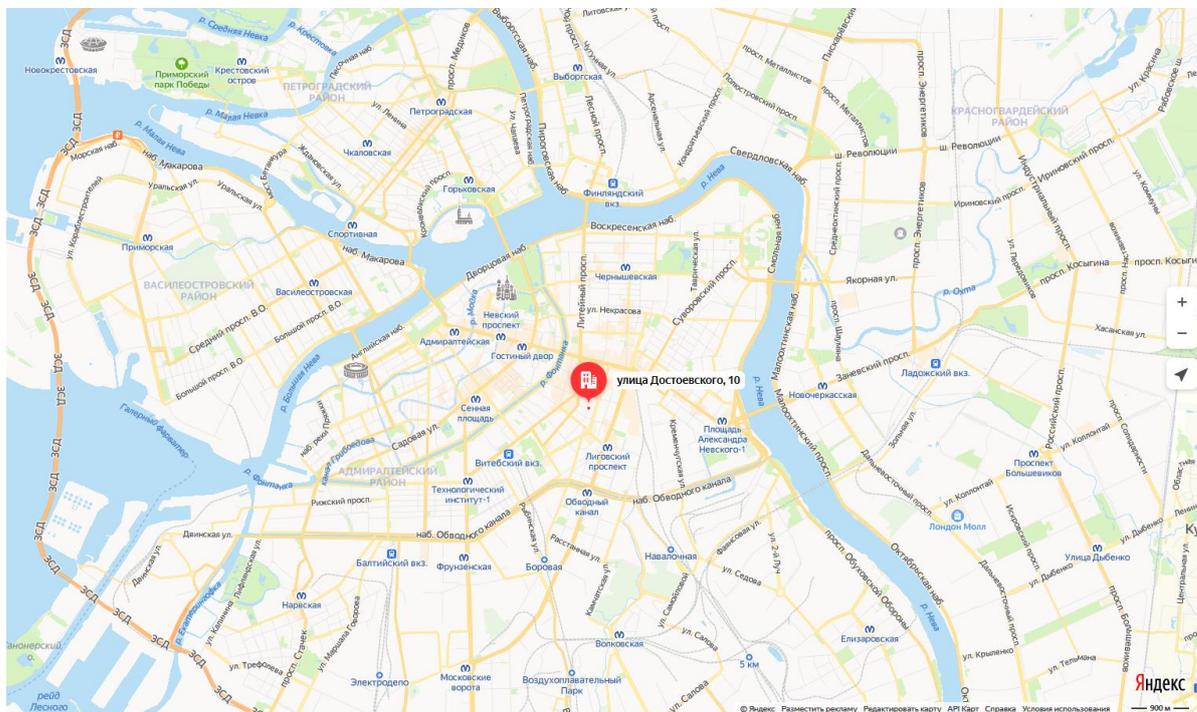
г. Санкт-Петербург, улица Достоевского, дом 10, литера А, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

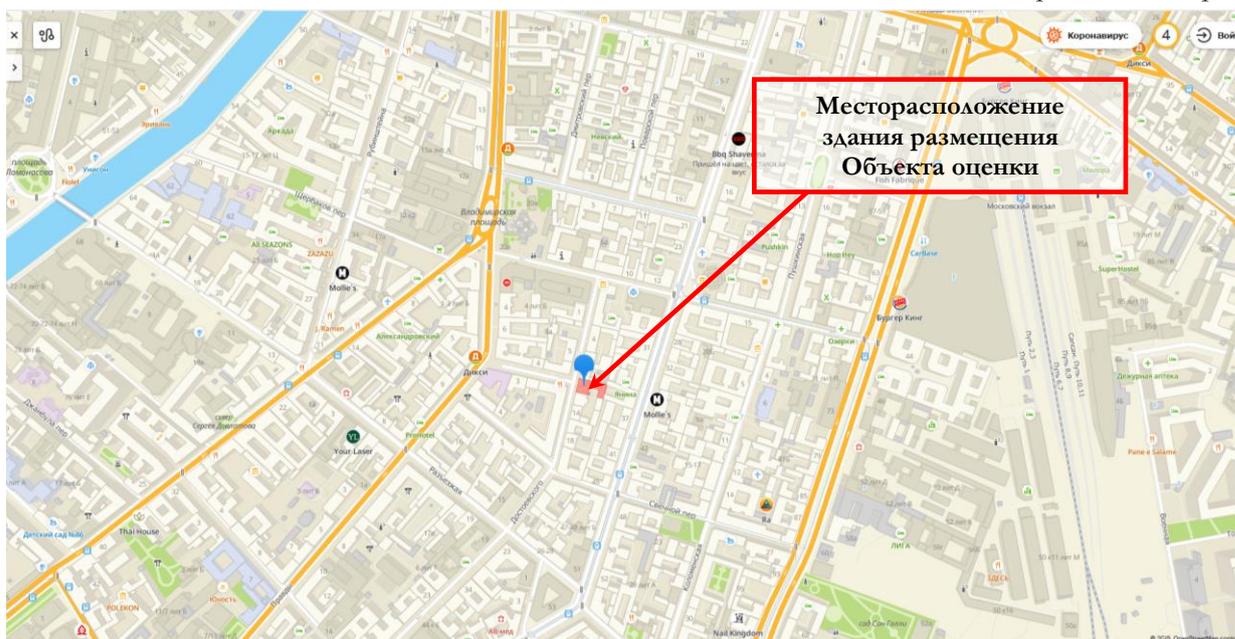
- 1.1. Дата проведения оценки: 15 июля 2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 16 июля 2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

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 <http://rgis.spb.ru/map/>

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

<p>Фото здания</p>	
<p>Тип здания</p>	<p>капитальное</p>
<p>Материал</p>	<p>кирпич</p>
<p>Состояние по осмотру</p>	<p>работоспособное</p>
<p>Год постройки</p>	<p>1903</p>
<p>Год последнего капитального ремонта</p>	<p>нет данных</p>
<p>Площадь здания, кв. м</p>	<p>2 559,20</p>
<p>Этажность</p>	<p>6</p>
<p>Инженерная обеспеченность</p>	<p>электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление и газоснабжение</p>

¹ <https://dominfo.spb.ru/dom/6946578>



1.1.1. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на красной линии улицы Достоевского и формирует фронт ее застройки.</p>  <p>Первые этажи ближайших зданий в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазин строительных товаров «Стройторг», медицинский центр «Аллергомед», ресторан «Шайка-Лейка»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-5-этажной брандмаурно-дворовой жилой застройкой второй половины XVII-XIX вв.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в шаговой доступности расположены сад Театра юных зрителей, сад Сан-Галли и множество скверов.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. По улице Достоевского осуществляется одностороннее движение, интенсивность пешеходных и транспортных потоков характеризуется как низкая. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на улице Марата, на удалении около 300 м, где курсирует трамвай №16, №25 и № 49. Ближайшая станция метро «Владимирская» расположена на расстоянии около 300 м.</p>

1.1.2. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 01.06.2020 №78/001/004/2020-70856, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 21.04.2020 №01-25-7301/20-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Достоевского, дом 10, 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: Единая зона 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 (ред. от 07.07.2016) «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».

Здание, в котором расположено оцениваемое нежилое помещение, является историческим (1903 год строительства). Примечание: исторические здания – здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах – построенные до 1917 года; в остальных районах – до 1957 года и деревянные 1-2 этажные здания построенные до 1917 года (год постройки включительно).

Согласно разделу 8 Общих требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (ОЗРЗ-1), на территории ОЗРЗ-1 устанавливаются следующие запреты:

- Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом от 10.01.2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
- Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки, в том числе формирующих внутриквартальную застройку.

1.1.3. Фотографии объекта

	
Фото 1	Фото 2
Ближайшее окружение (ул. Достоевского)	Ближайшее окружение (ул. Достоевского)



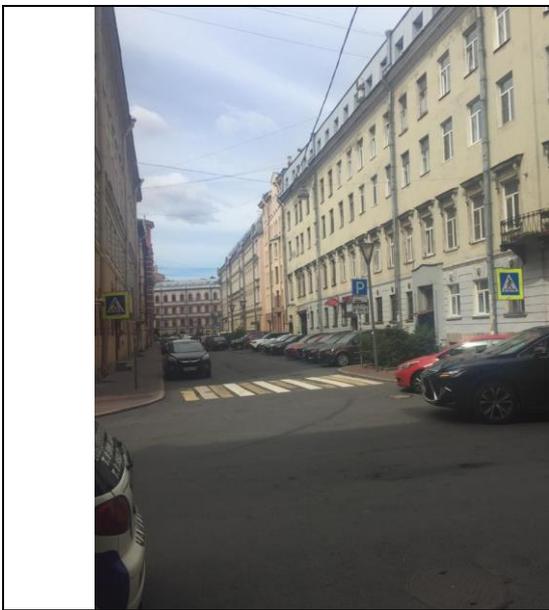


Фото 3

Ближайшее окружение (ул. Достоевского)

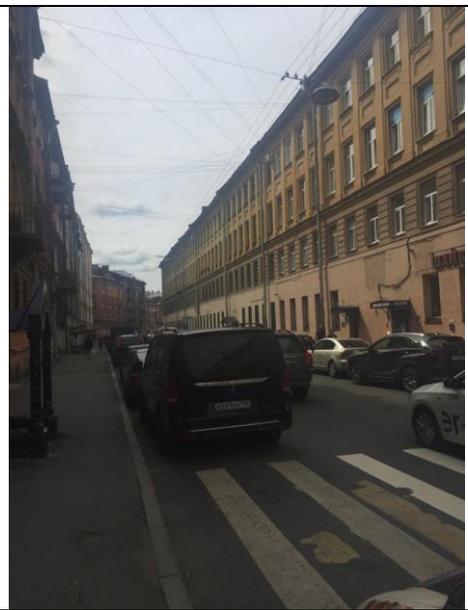


Фото 4

Ближайшее окружение (ул. Достоевского)



Фото 5

Здание, в котором расположен Объект оценки с улицы Достоевского



Фото 6

Табличка с номером дома



Фото 7

Здание, в котором расположен Объект оценки (дворовая территория)



Фото 8

Здание, в котором расположен Объект оценки (дворовая территория)





Фото 9

Отдельный вход со двора



Фото 10

Отдельный вход со двора



Фото 11

Отдельный вход со двора



Фото 12

Отдельный вход со двора



Фото 13

Типичное состояние Объект оценки



Фото 14

Типичное состояние Объект оценки





Фото 15

Типичное состояние Объект оценки



Фото 16

Типичное состояние Объект оценки



1.1.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 15 июля 2020 г.

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, улица Достоевского, дом 10, литера А, помещение 3-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Коммуникации			
						Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001133:3515	43.2	цоколь	*	+	+	+	+	+

Примечания: * тип входа: отдельный со двора

- Состояние: неудовлетворительное;
- Текущее использование: не используется.

В помещении сделана перепланировка:

- демонтированная перегородка между ч.п. 2 и ч.п. 3

Ф. И. О.	Королева П.О.
Подпись	



1.1. 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, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на улице Достоевского в доме № 10, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь, площадь составляет 43,2 кв. м. Имеется отдельный вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное.
- По улице Достоевского осуществляется одностороннее движение, интенсивность пешеходных и транспортных потоков характеризуется как низкая.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на красной линии улицы Достоевского и формирует фронт ее застройки.

Первые этажи ближайших зданий в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазин строительных товаров «Стройторг», медицинский центр «Алергомед», ресторан «Шайка-Лейка»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные.

Учитывая вышесказанное, а именно низкий уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности этаж расположения и отдельный вход со двора, позволяют позиционировать Объект в секторе встроенных помещений офисного назначения.

1.2. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки	без НДС	с НДС
Рыночная стоимость Объекта оценки (руб.)	2 600 000	3 120 000
Диапазон стоимости, руб.	2 300 000 – 2 700 000	2 760 000 - 3 240 000

