

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
встроенного помещения по адресу:  
г. Санкт-Петербург, ул. Достоевского, д 25, лит. А, пом. 2-Н**

**1. Данные об отчете**

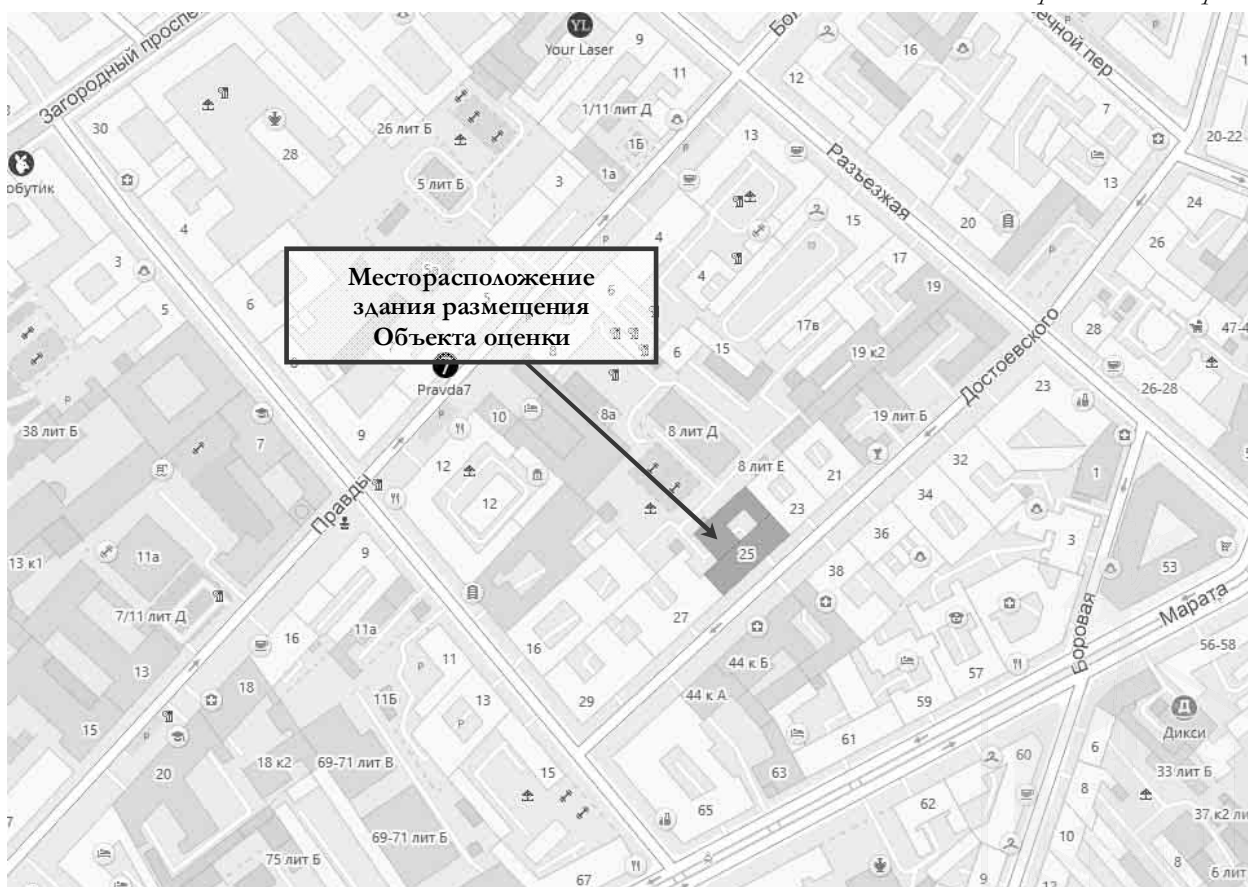
- 1.1. Дата проведения оценки: 14 мая 2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 18 мая 2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

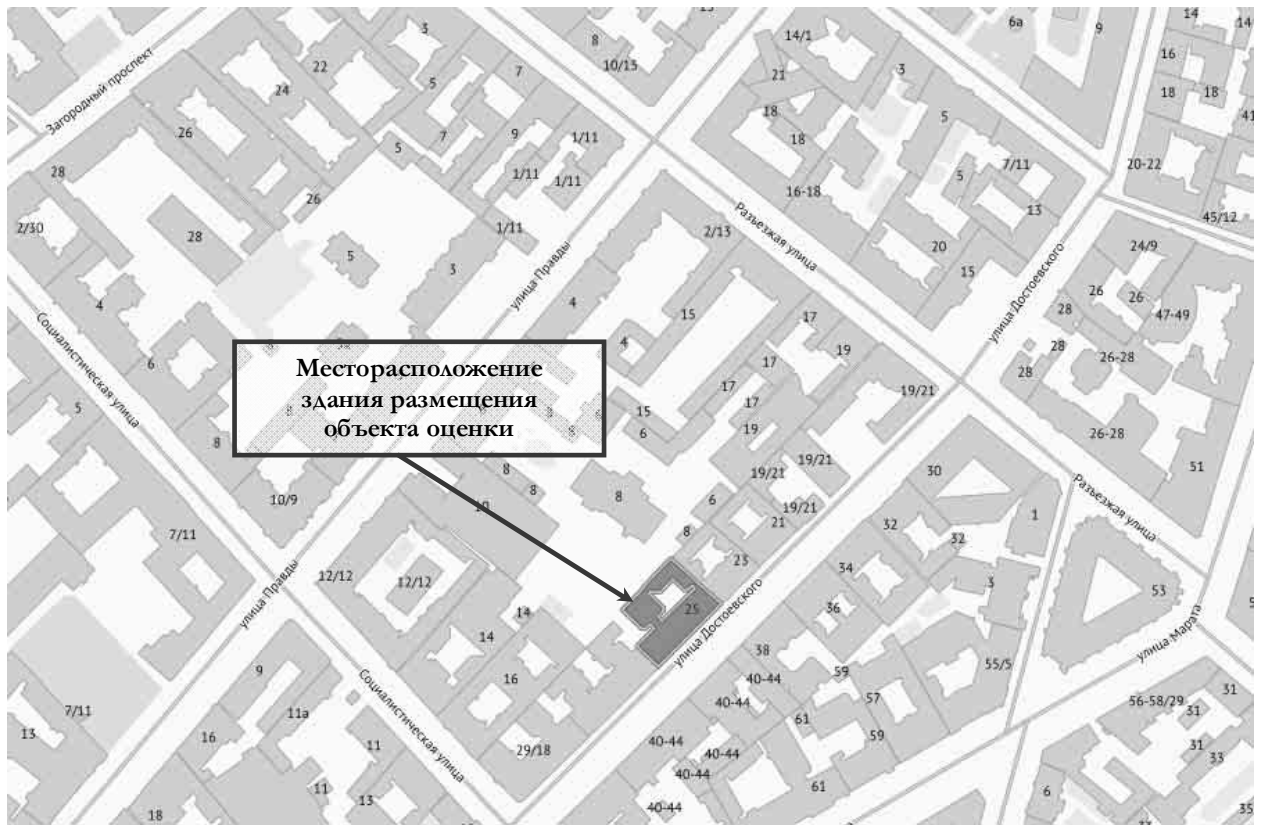
**2.1. Карта местоположения объекта**



*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 оценки

Фото здания	
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1881 (согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «Росреестр», адрес в сети интернет: <a href="https://pkk5.rosreestr.ru/">https://pkk5.rosreestr.ru/</a> )
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	3 311,4 (согласно данным «Росреестр»)
Этажность	5 (согласно данным «Росреестр»)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление и газоснабжение

## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид Объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер Объекта	78:31:0001692:2672
Общая площадь, кв. м	89,7
Занимаемый Объектом этаж	подвал
Состояние	удовлетворительное
Оконные проемы	двойные простые створные, стеклопакеты
Вход	общий вход со двора
Высота пол-потолок	2,52
Заглубление, м	0,83
Наличие перепланировок	визуально выявлены следующие признаки перепланировки: между ч. п. 1, 2, 3, 10 демонтированы перегородки
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление
Текущее использование	помещение используется ЖКС

### 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 (интернет-магазин «Electro Town», магазин товаров для туризма и отдыха «Nova Town», центр мануальной медицины А.Н. Труфанова и другие. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (например, ООО «Агриконсалт», центр гармоничного развития семьи и личности «Радомира» и другие).</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. Загородный проспект, расположенный на расстоянии около 400 м от Объекта оценки является одной из главных города и характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.</p> <p>Другая улица, расположенная на расстоянии около 500 м от Объекта оценки – Лиговский проспект также характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, поскольку являться одной из главных магистралей Центрального района.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на улице Марата, на удалении около 20 м, где курсирует трамвай №16 и автобусы №№ 3, 26, 54, 65, 74, 76, 91, 105, 141.</p> <p>Ближайшая станция метро «Лиговский проспект» расположена на расстоянии около 650 м.</p>

### 1.1.2. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕИРН от 21.01.2020 №78/001004/2020-5671, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 11.03.2020 № 01-25—4953/20-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Достоевского, д. 25, лит. А, пом. 2-Н 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 г. № 820-7 «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».

Здание, в котором расположено оцениваемое нежилое помещение, является историческим (1881 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

Общий вид на здание, во дворе которого расположен Объект оценки



Фото 2

Общий вид на здание  
(в сторону Социалистической ул.)



Фото 3

Общий вид на здание  
(в сторону Разъезжей ул.)



Фото 4

Вид на объект оценки со стороны двора



Фото 5

Вид на объект оценки со стороны двора

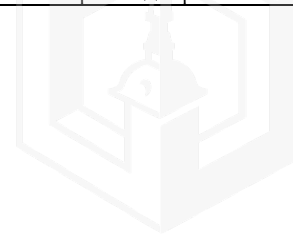




Фото 6

Внутридворовая территория (первый двор)

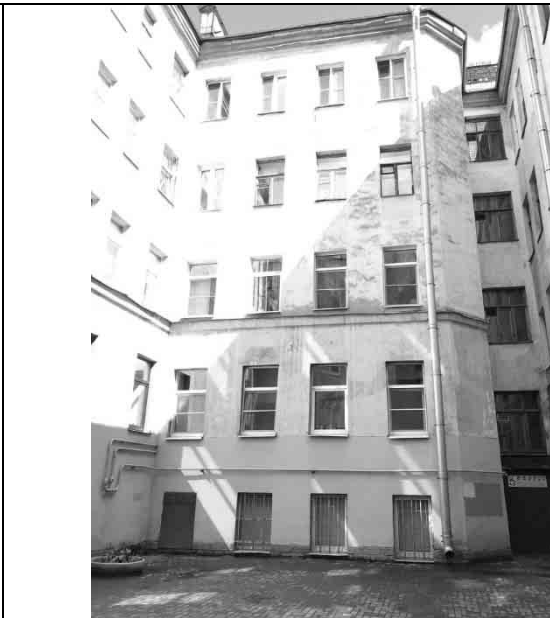


Фото 7

Внутридворовая территория (первый двор)



Фото 8

Вход в оцениваемое помещение

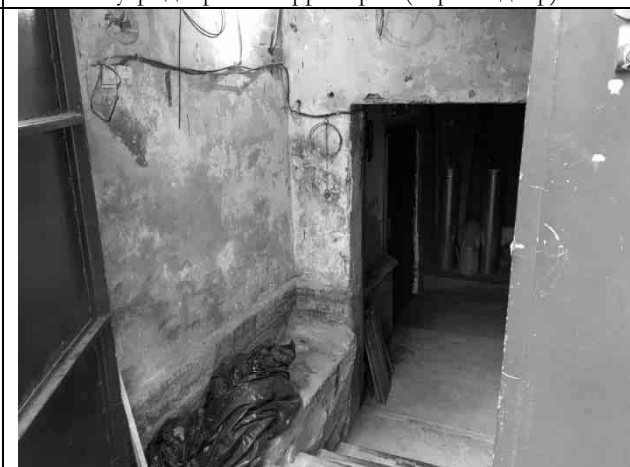


Фото 9

Вход в оцениваемое помещение



Фото 10

Вход в оцениваемое помещение



Фото 11

Вход в оцениваемое помещение





Фото 12

Состояние отделки Объекта оценки (объединенные части пом. №№1, 2, 3, 10)



Фото 13

Состояние отделки Объекта оценки (объединенные части пом. №№1, 2, 3, 10)



Фото 14

Состояние отделки Объекта оценки (часть пом. №5)



Фото 15

Состояние отделки Объекта оценки (часть пом. №5, 8)



Фото 16

Состояние отделки Объекта оценки (часть пом. №4)



Фото 17

Состояние отделки Объекта оценки (часть пом. №4)







Фото 18

Состояние отделки Объекта оценки (часть пом. №6)



Фото 19

Состояние отделки Объекта оценки (часть пом. №7)



Фото 20

Состояние отделки Объекта оценки  
(санузел, часть пом. 9)



Фото 21

Состояние отделки Объекта оценки  
(санузел, часть пом. 9)



Фото 22

Состояние отделки Объекта оценки  
(радиаторы отопления)



Фото 23

Состояние отделки Объекта оценки  
(вид на часть пом. №10)





Фото 24

Состояние отделки Объекта оценки (потолок)



Фото 25

Состояние отделки Объекта оценки (потолок)



Фото 26

Состояние отделки Объекта оценки  
(напольное покрытие)



Фото 27

Состояние отделки Объекта оценки  
(напольное покрытие)



Фото 28

Состояние отделки Объекта оценки  
(заполнение оконных проемов – стеклопакеты  
(3 окна из 4-х))



Фото 29

Состояние отделки Объекта оценки  
(заполнение оконных проемов – стеклопакеты  
(3 окна из 4-х))





## 1.1.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 14 «мая» 2020 г.

1. Адрес объекта:

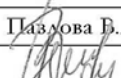
г. Санкт-Петербург, ул. Достоевского, д 25, лит. А, пом. 2-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Коммуникации			
						Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001692:2672	89,7	подвал	*	+	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Текущее использование: помещение используется ЖКС;
- Наличие перепланировок: визуально выявлены следующие признаки перепланировки: между ч. п. 1, 2, 3, 10 демонтированы перегородки

Ф. И. О.	Пазова В.А.
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 2-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на улице Достоевского в доме № 25, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь составляет 89,7 кв. м. Имеется общий вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное.

- По улице Достоевского осуществляется одностороннее движение, интенсивность пешеходных и транспортных потоков характеризуется как низкая.

Загородный проспект, расположенный на расстоянии около 400 м от Объекта оценки является одной из главных улиц города и характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.

Другая улица, расположенная на расстоянии около 500 м от Объекта оценки – Лиговский проспект также характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, поскольку является одной из главных магистралей Центрального района.

- 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 (интернет-магазин «Electro Town», магазин товаров для туризма и отдыха «Nova Town», центр мануальной медицины А.Н. Труфанова и другие. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (например, ООО «Агриконсалт», центр гармоничного развития семьи и личности «Радомира» и другие).

Учитывая вышесказанное, а именно низкий уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности этаж расположения и общий 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.)	4 900 000	5 880 000

