

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

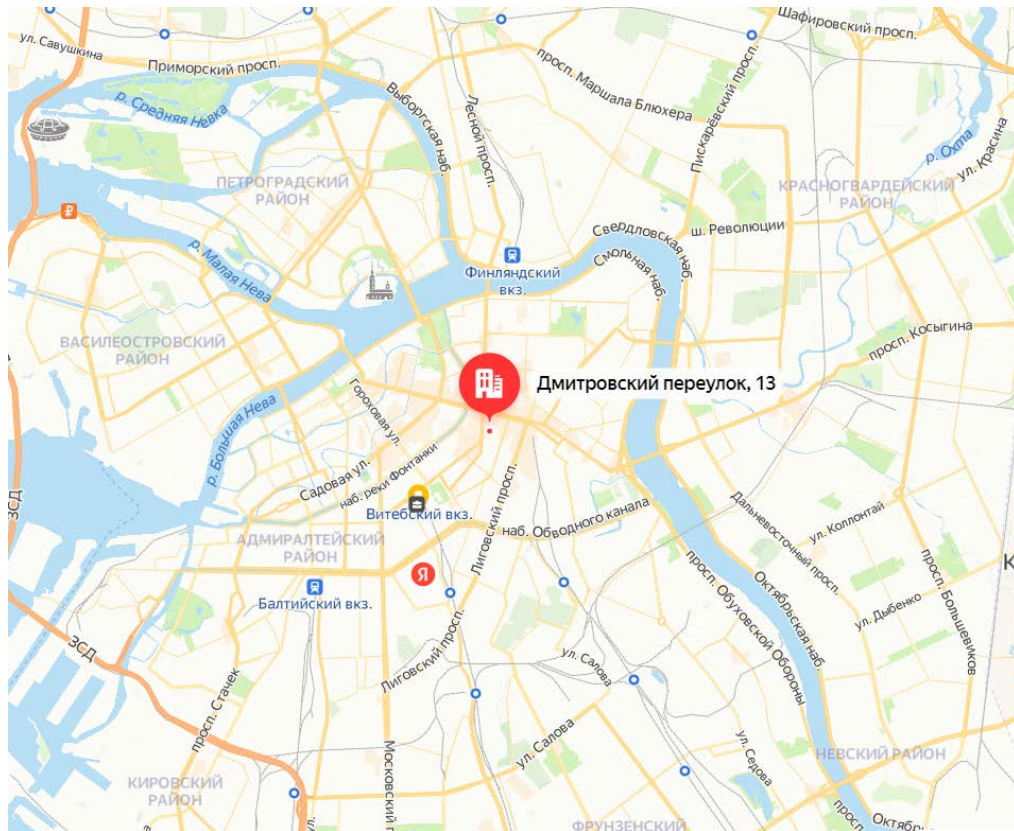
Санкт-Петербург, Дмитровский переулок, дом 13, литера А, помещение 7-Н

1. Данные об отчете

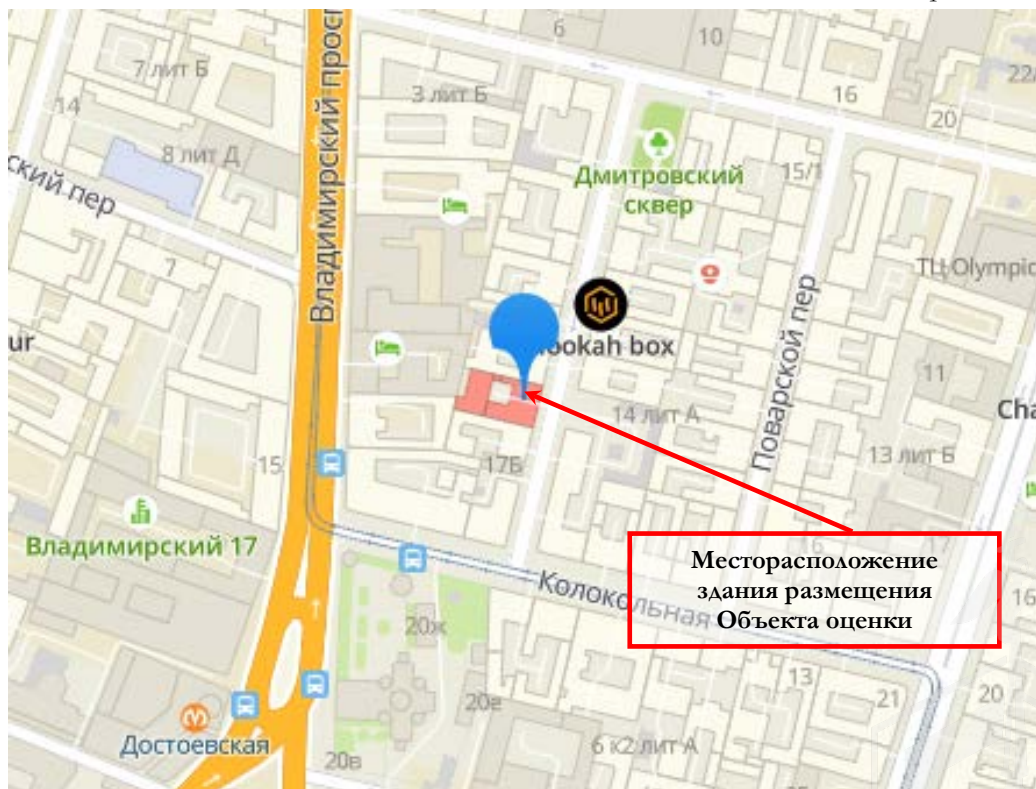
- 1.1. Дата оценки: 25 июля 2022 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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	78:31:0001223:2007
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1888
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

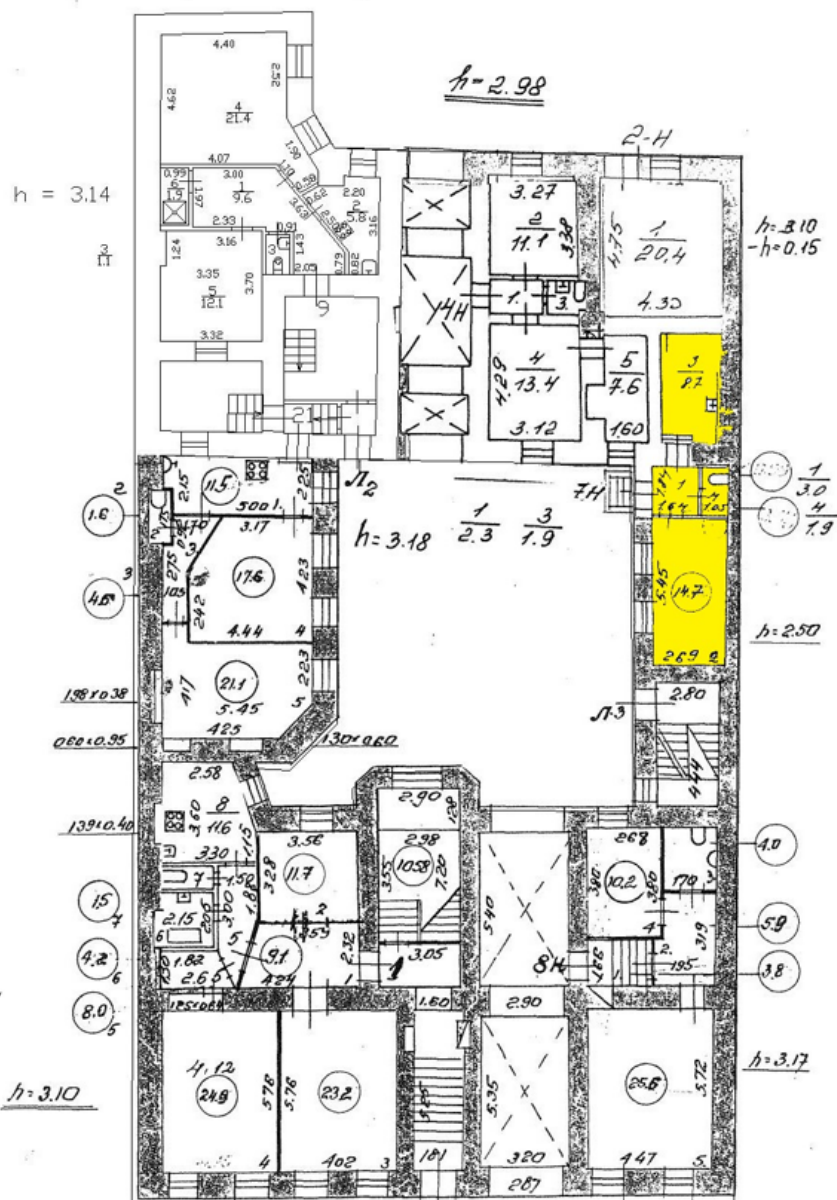
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001223:2570
Общая площадь, кв. м	28,3
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть, снаружи защиты, ориентация во двор
Вход	отдельный со двора
Инженерные коммуникации	все
Текущее использование	не используется, захламлено
Наличие перепланировок	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 20.05.2022 г. в помещении выявлены перепланировки: <ul style="list-style-type: none">• в перегородке между ч.п. 1 и ч.п. 4 дверной проем зашит• в перегородке между ч.п. 2 и ч.п. 4 оборудован дверной проем• в ч.п. 3 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п., оборудован санузел.

¹ Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/104558/info/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

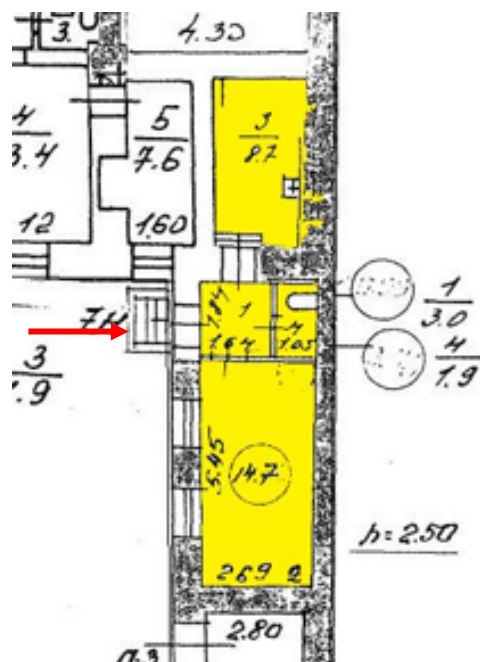


План этажа

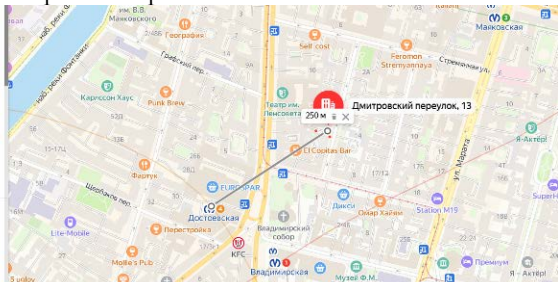
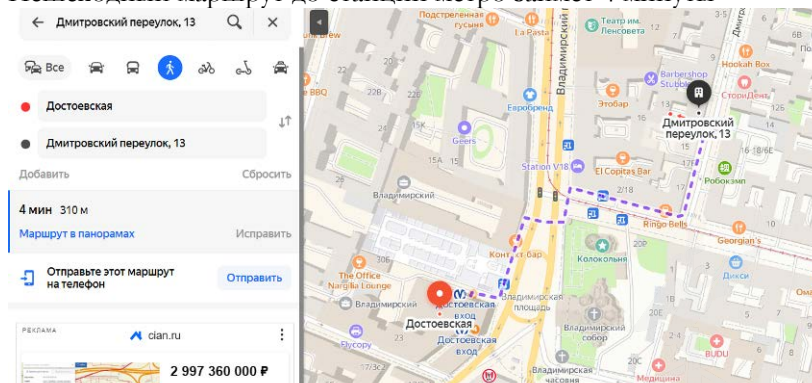
План 1 этажа



План помещения



2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, находится 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 (магазин «Нумезмат», Ломбард, бар «Ambar кухня» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и hostels («Апартаменты на Дмитровском» и другие), а этажи выше – жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-6-этажной исторической застройкой города.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности рядом расположены Дмитровский сквер и Церковный сад Владимирского собора. Владимирский собор также расположен не далеко от Объекта оценки. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности, театр им. Ленсовета.</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>Дмитровский переулоч характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение (внутри двора) характеризуется низкой интенсивностью движения. Ближайшая остановка общественного транспорта «Владимирский собор» расположена на удалении около 200 метров (2 минуты пешком), там курсируют следующие виды общественного транспорта:</p> <ul style="list-style-type: none"> • троллейбусы №№3,8,15 • автобус №290 <p>От ближайшей станции метро «Достоевская» Объект находится на удалении около 250 метров по прямой.</p>  <p>Пешеходный маршрут до станции метро займет 4 минуты</p> 



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.03.2022г. № КУВИ-001/2022-28728317 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 04.03.2022 № 07-1131/22-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Дмитровский переулок, дом 13, 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 01.02.2021) «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».

* 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».

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая улица, дом 32, литера А, помещение 9-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.

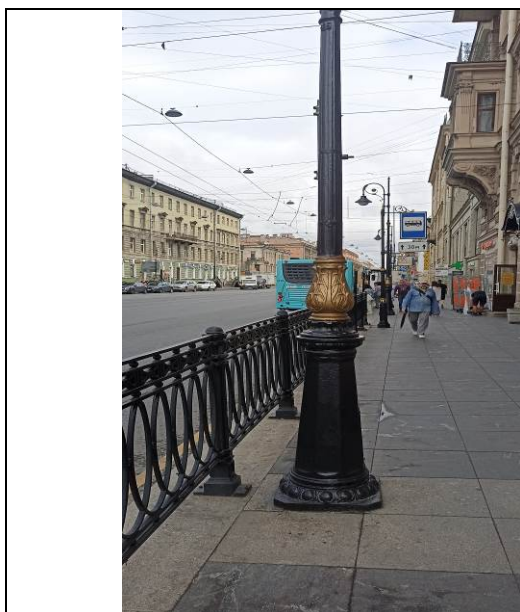


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Владимирский проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Владимирский собор)





Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Дмитровский переулок)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Колокольная улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Сад Владимирского собора)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Дмитровский переулок)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Дмитровский переулок)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Дмитровский переулок)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Адрес Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение



Фото 13. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 15. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Вход и оконная группа Объекта оценки



Фото 17. Вход в Объект оценки



Фото 18. Вход в Объект оценки





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



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 25 «июля» 2022 года

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, Дмитровский переулок, дом 13, литера А, помещение 7-Н
2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001223:2570	28,3	1	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Отдельный вход со двора
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, закламлено,
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 20.05.2022 г. в помещении выявлены перепланировки:
 - в перегородке между ч.п. 1 и ч.п. 4 дверной проем зашит,
 - в перегородке между ч.п. 2 и ч.п. 4 оборудован дверной проем,
 - в ч.п. 3 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п., оборудован санузел.

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 встроенное нежилое помещение 7-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Дмитровском переулке в доме №13, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 28,3 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Окна ориентированы во двор, зашиты. Объект инженерно обеспечен.
- 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 (магазин «Нумезмат», Ломбард, бар «Ambar кухня» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и hostels («Апартаменты на Дмитровском» и другие), 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 (универсального коммерческого) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 140 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	146 290
Диапазон стоимости, руб.	3 726 000 – 4 554 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 450 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	121 908

