

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

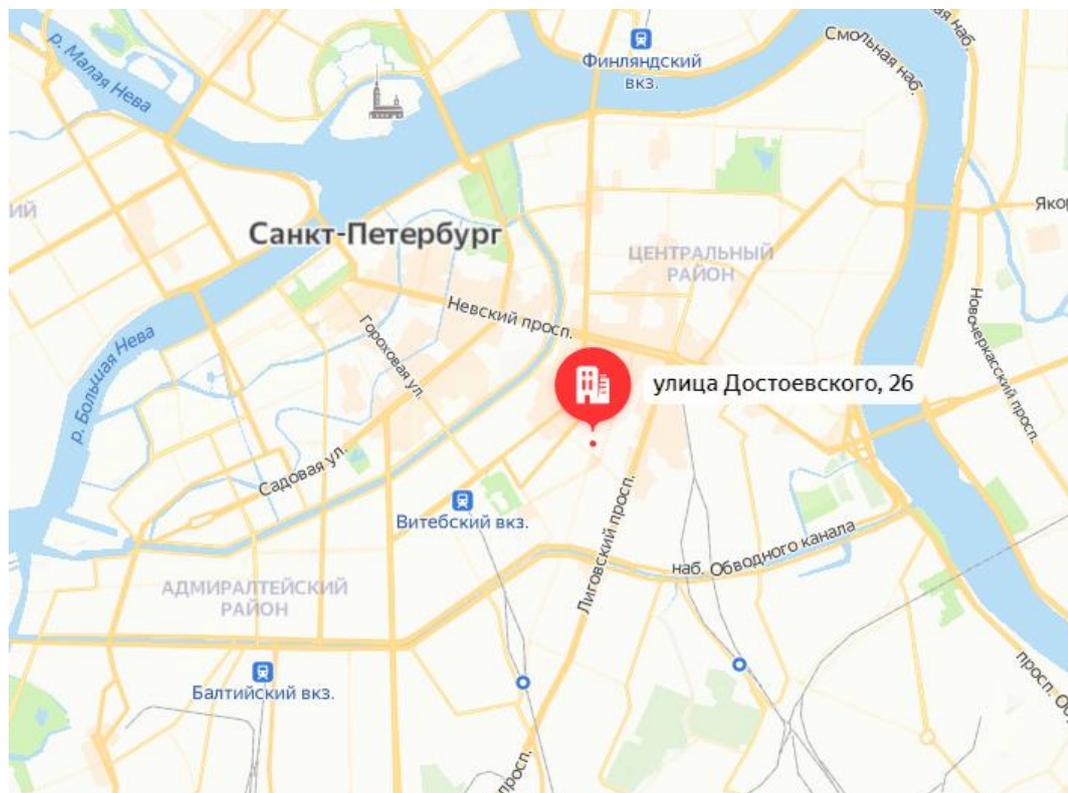
Санкт-Петербург, улица Достоевского, дом 26, литера. А, помещение 6-Н

1. Данные об отчете

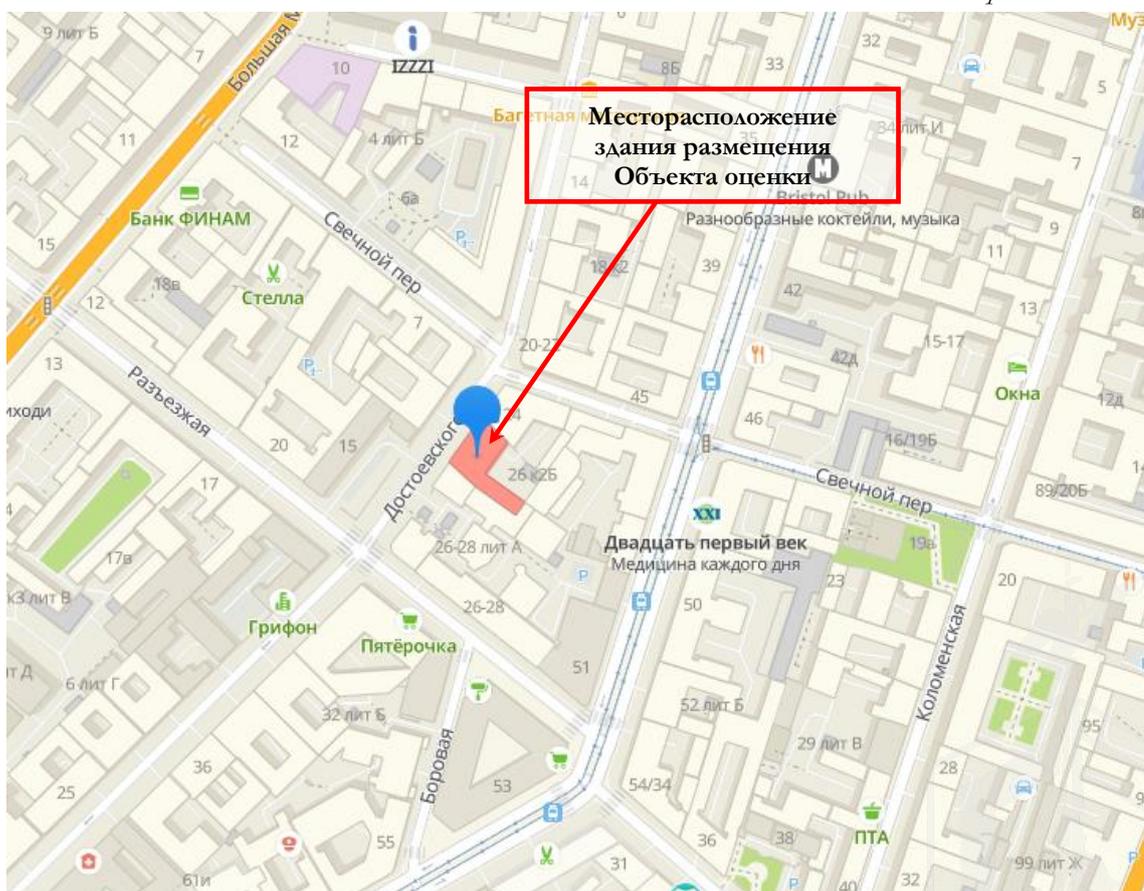
- 1.1. Дата проведения оценки: 1 ноября 2022 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС, адрес <https://2gis.ru/spb/geo/>

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001050:2014
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1911
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	2535,2
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление и газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

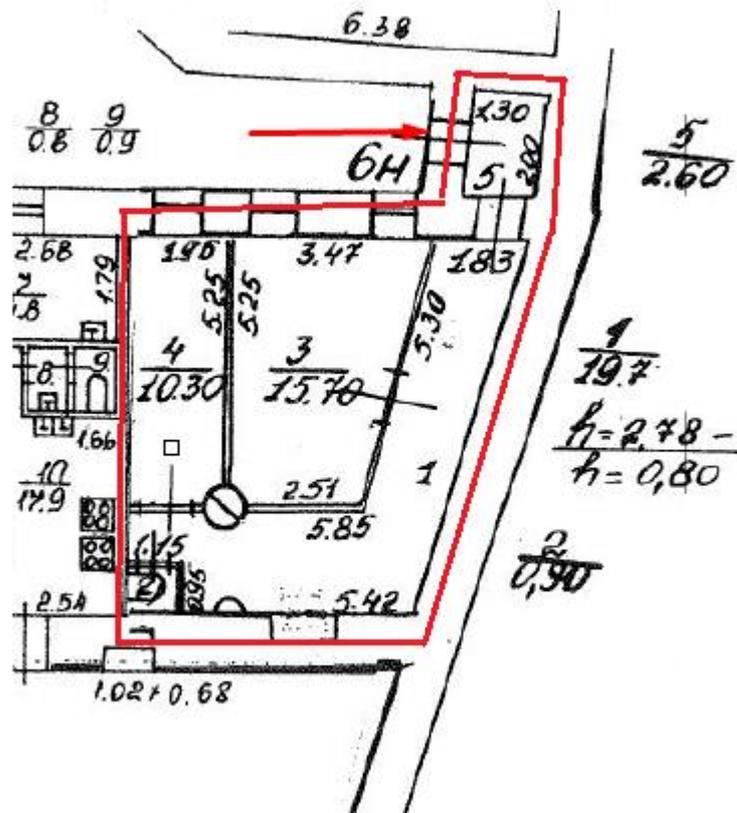
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001050:2110
Общая площадь, кв. м	49,2
Занимаемый объектом этаж	цокольный этаж
Высота помещения	2,78
Состояние (по осмотру)	нормальное
Оконные проемы	имеются, ориентированы во двор
Вход	отдельный вход со двора через приямок
Инженерные коммуникации	По результатам визуального осмотра у Объекта оценки имеются элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации.
Наличие перепланировок	Согласно Акту осмотра нежилого помещения от 07.04.2022 г. имеются перепланировки: <ul style="list-style-type: none">• перегородки с дверями между ч.п.1, ч.п.2, ч.п.3 и ч.п.4 демонтированы;• в стене между ч.п.1 пом. 6-Н и ч.п.1 пом. 2-Н оборудован дверной проем, установлена дверь (заварена, запенена)• в стене между ч.п.2 пом. 6-Н и ч.п.1 пом. 3-Н оборудован дверной проем, установлена дверь• оконные проемы в ч.п.3 и ч.п.4 защиты/заложены
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц

¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/79228/info/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



План помещения

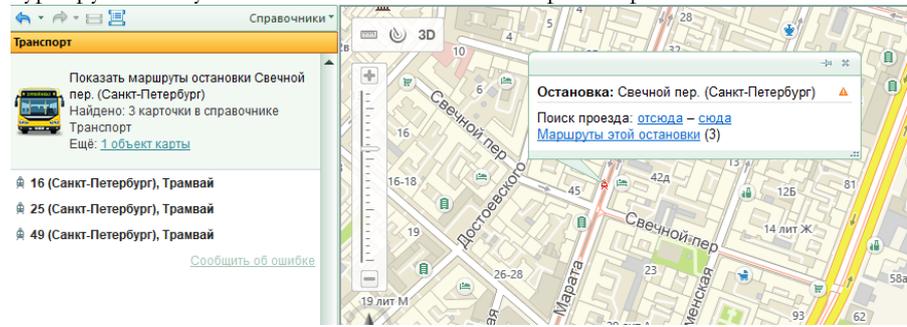


- — границы Объекта оценки;
→ — вход в Объект оценки (отдельный со двора, через приямок);

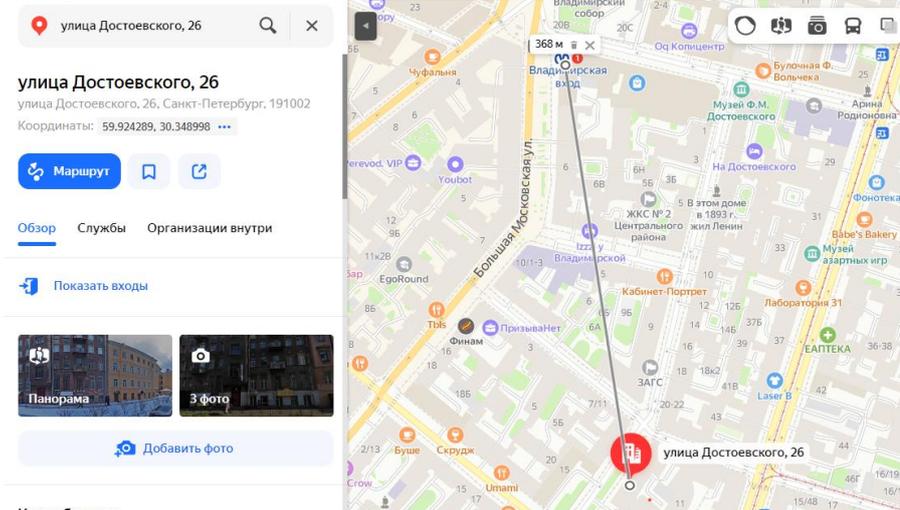
2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено во дворе. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию. Если окна помещения выходят на улицу и имеется вход с улицы, их занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (веганский ресторан «Healthy Conscience», магазин строительных товаров «Стройторг», центр лазерной медицины «New me», ресторан «Шайка-Лейка», кафе «Старый город», офис ритуальной службы «Обряд»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (компания по сборке мебели и другие). Помещения на верхних этажах используются как жилые.</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. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности Литературно-мемориальный музей Ф.М. Достоевского.</p>
<p>Социальная инфраструктура</p>	<p>Социальная инфраструктура достаточно развитая – аптеки, магазины шаговой доступности, мини-отели, кафе, рестораны и другое.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Во двор здания расположения Объекта оценки можно попасть через арку соседнего дома (улица Достоевского д. 12) Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на улице Достоевского в локации Объекта оценки характеризуется как средняя. Движение по улице Достоевского является односторонним от Кузнечного переулка в сторону Социалистической улице. Ближайшая остановка наземного общественного транспорта «Свечной переулок»</p>

расположена на улице Марата в 2 минутах ходьбы от Объекта оценки, где курсируют следующие виды общественного транспорта:



Ближайшая станция метро «Владимирская» расположена на удалении 368 метров по прямой от Объекта оценки, согласно данным, Яндекс-карты.



2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 12.05.2022г. № КУВИ-001/2022-71060006, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 09.09.2021 № 07-7383/21-0-1 объект, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, улица Достоевского, дом 26, 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 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 (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".

*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, ул. Достоевского, д. 26, литера А, пом. 6-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 Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Развезжая улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Правды)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Боровая улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Марата)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Свечной переулоч)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Достоевского)

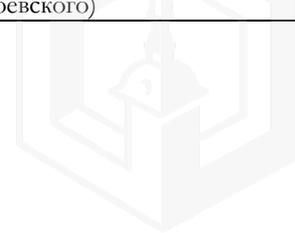




Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Адрес Объекта оценки



Фото 17. Вид здания Объекта оценки



Фото 18. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 19. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 20. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 21. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 22. Входная группа Объекта оценки





Фото 23. Оконная группа объекта оценки



Фото 24. Входная группа объекта оценки

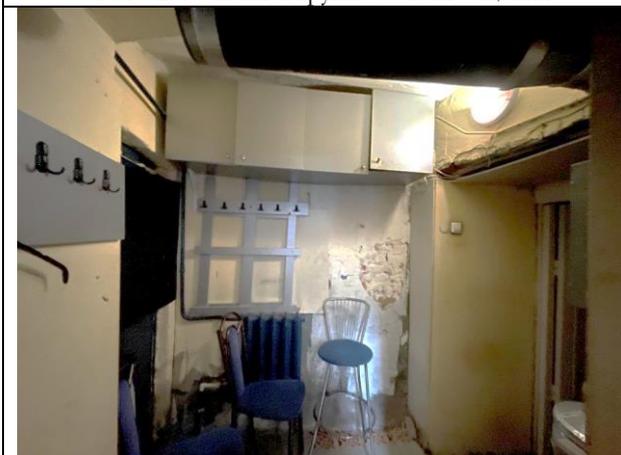


Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки

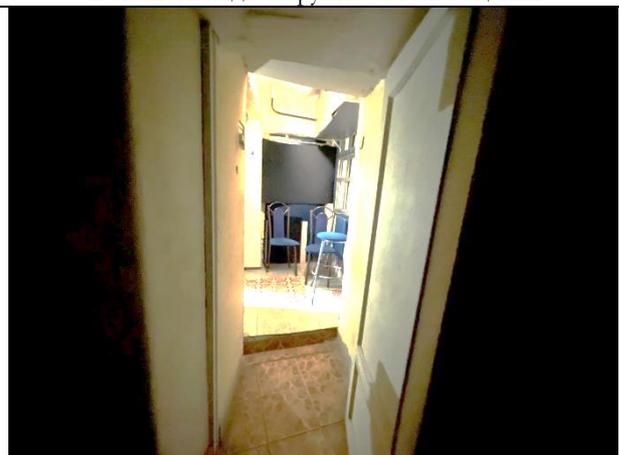


Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 1 ноября 2022 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Достоевского, дом 26, литера А, помещение 1-Н

2. Данные по помещению:

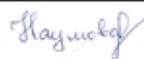
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001050:2110	49,2	цокольный	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора через приямок
- Состояние: нормальное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 07.04.2022 г. в помещении имеются перепланировки:
 - перегородки с дверями между ч.п.1, ч.п.2, ч.п.3 и ч.п.4 демонтированы;
 - в стене между ч.п.1 пом. 6-Н и ч.п.1 пом. 2-Н оборудован дверной проем, установлена дверь (заварена, запенена)
 - в стене между ч.п.2 пом. 6-Н и ч.п.1 пом. 3-Н оборудован дверной проем, установлена дверь
 - оконные проемы в ч.п.3 и ч.п.4 защиты/заложены

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 6-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на улице Достоевского в доме № 26, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный. Площадь составляет 49,2 кв. м. Имеется отдельный вход со двора, то есть локальное местоположение помещения внутриквартальное. Состояние характеризуется как нормальное. Объект инженерно-обеспеченный.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на улице Достоевского в локации Объекта оценки характеризуется как средняя.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено во дворе. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию. Если окна помещения выходят на улицу и имеется вход с улицы, их занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (веганский ресторан «Healthy Conscience», магазин строительных товаров «Стройторг», центр лазерной медицины «New me», ресторан «Шайка-Лейка», кафе «Старый город», офис ритуальной службы «Обряд»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (компания по сборке мебели и другие). Помещения на верхних этажах используются как жилые.

Учитывая вышесказанное, а именно внутриквартальное локальное местоположение, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного (универсального коммерческого) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки *

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	5 500 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	111 789
Диапазон стоимости, руб.	4 950 000 – 6 050 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	4 583 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	93 157

*

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.

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

