

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

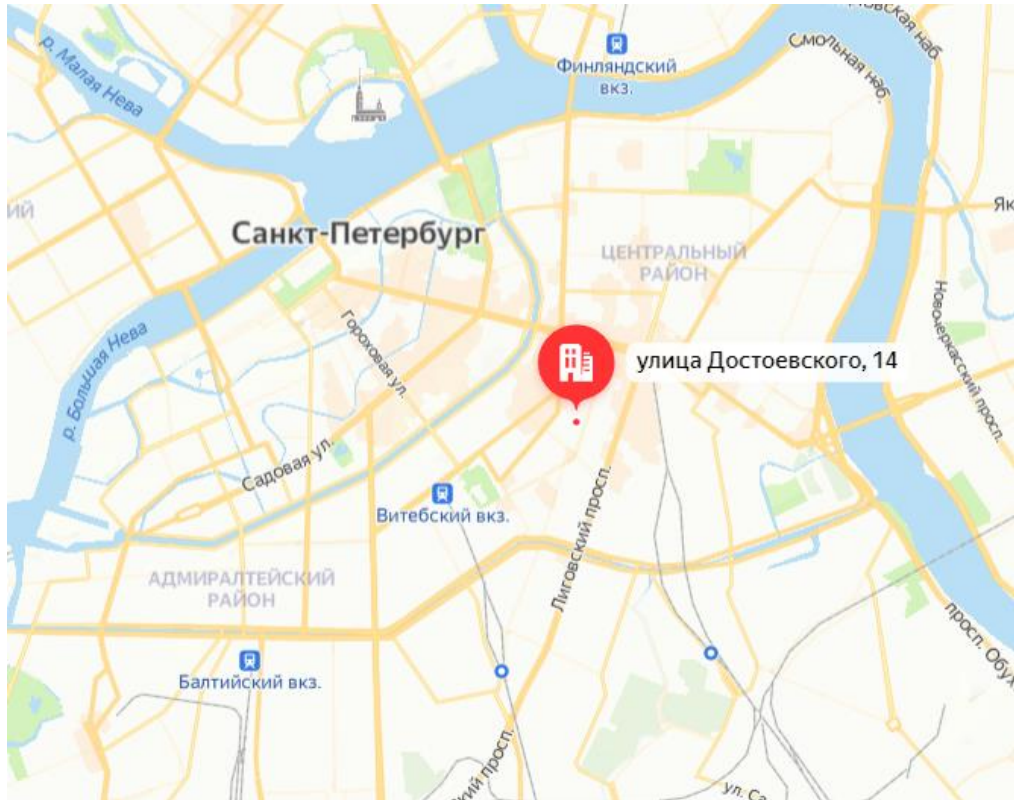
Санкт-Петербург, улица Достоевского, дом 14, литера. Б, помещение 1-Н

1. Данные об отчете

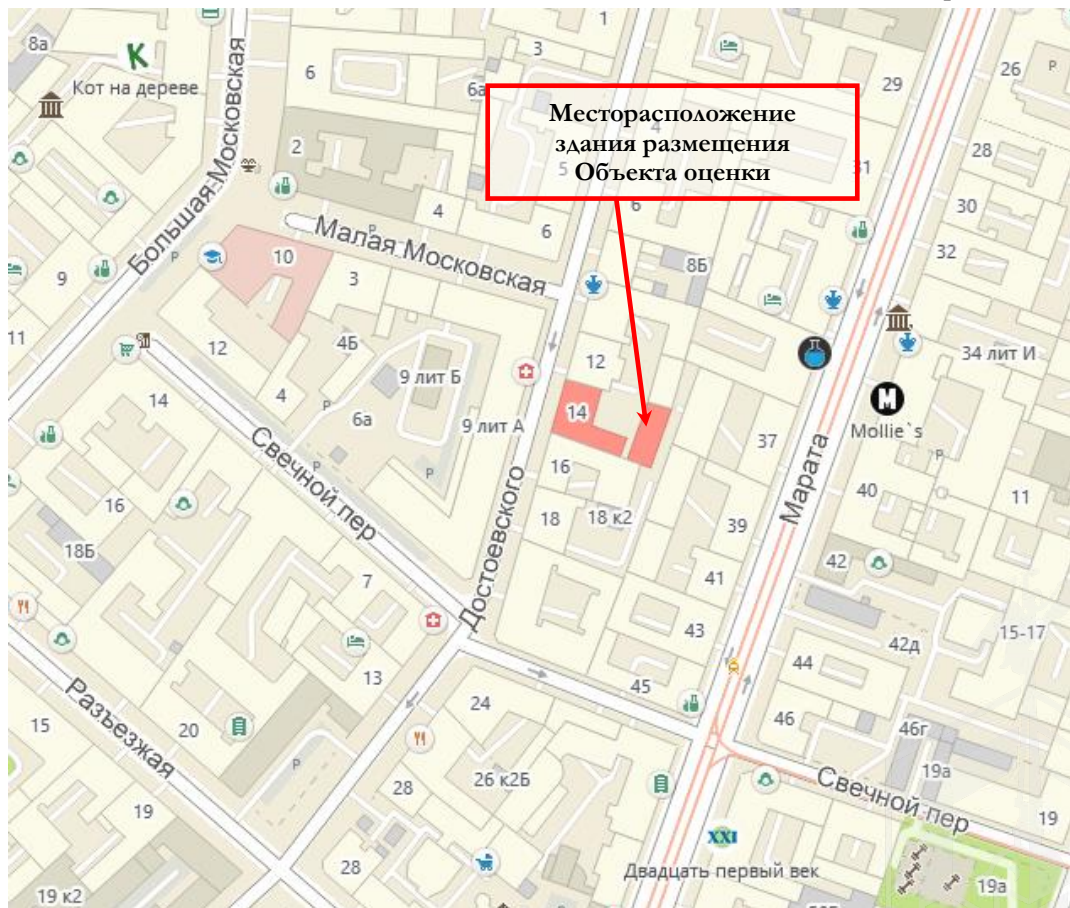
- 1.1. Дата проведения оценки: 23 марта 2023 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

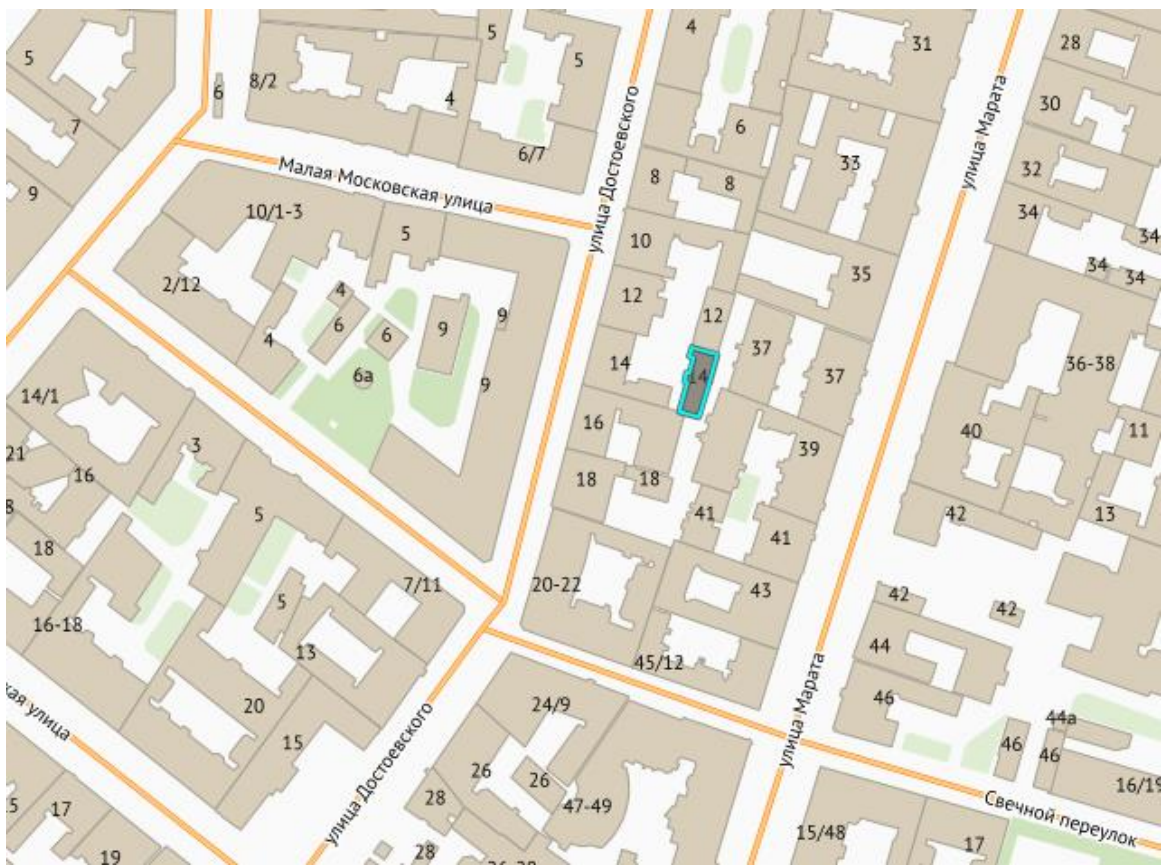
2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



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



Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки<sup>1</sup>

Кадастровый номер	78:31:0001133:3467
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1867
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	576,5
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление и газоснабжение

## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

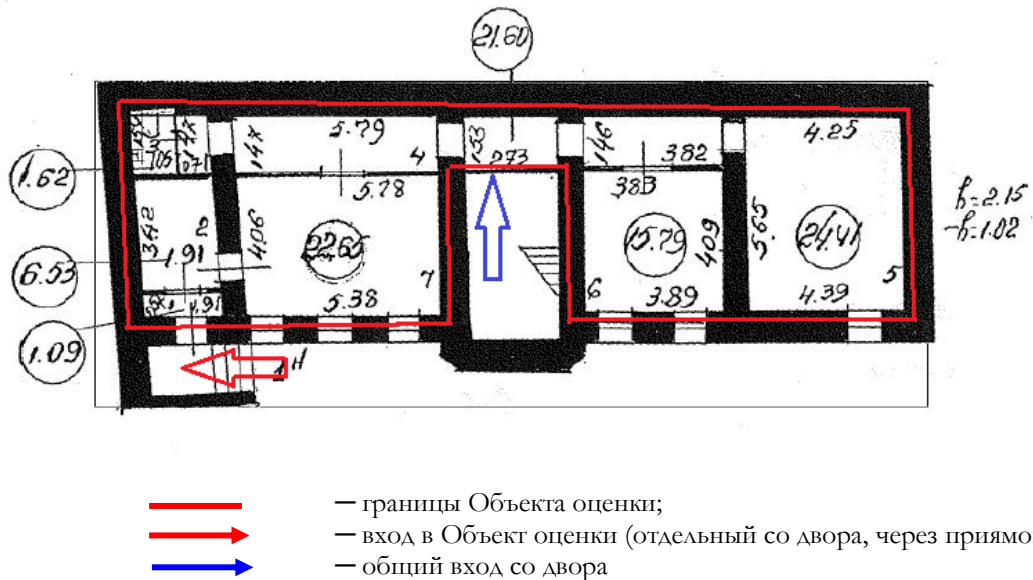
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001133:3555
Общая площадь, кв. м	93,7
Занимаемый объектом этаж	подвал
Высота помещения	2,15
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	простые створчатые рамы, часть оконных проемов заложена кирпичом
Вход	отдельный вход со двора и общий вход со двора, оборудованный с лестничной клеткой
Инженерные коммуникации	По результатам визуального осмотра у Объекта оценки имеются элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации.

<sup>1</sup>Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/17046/info/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



Наличие перепланировок	визуально выявлены перепланировки: в ч.п.2 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.; перегородка с дверью между ч.п.4 и ч.п.7 демонтирована; в ч.п.4 установлена кирпичная перегородка, делящая помещение на 2 части; вход во вторую часть помещения оборудован с ластичной клетки; перегородка с дверью между ч.п.4 и ч.п.6 демонтирована; в ч.п.3 демонтирована перегородка дверью
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, сильно захламлено; в ч.п. 7 оцениваемого помещения проходят транзитные магистральные трубы, которые занимают существенную площадь части помещения 7

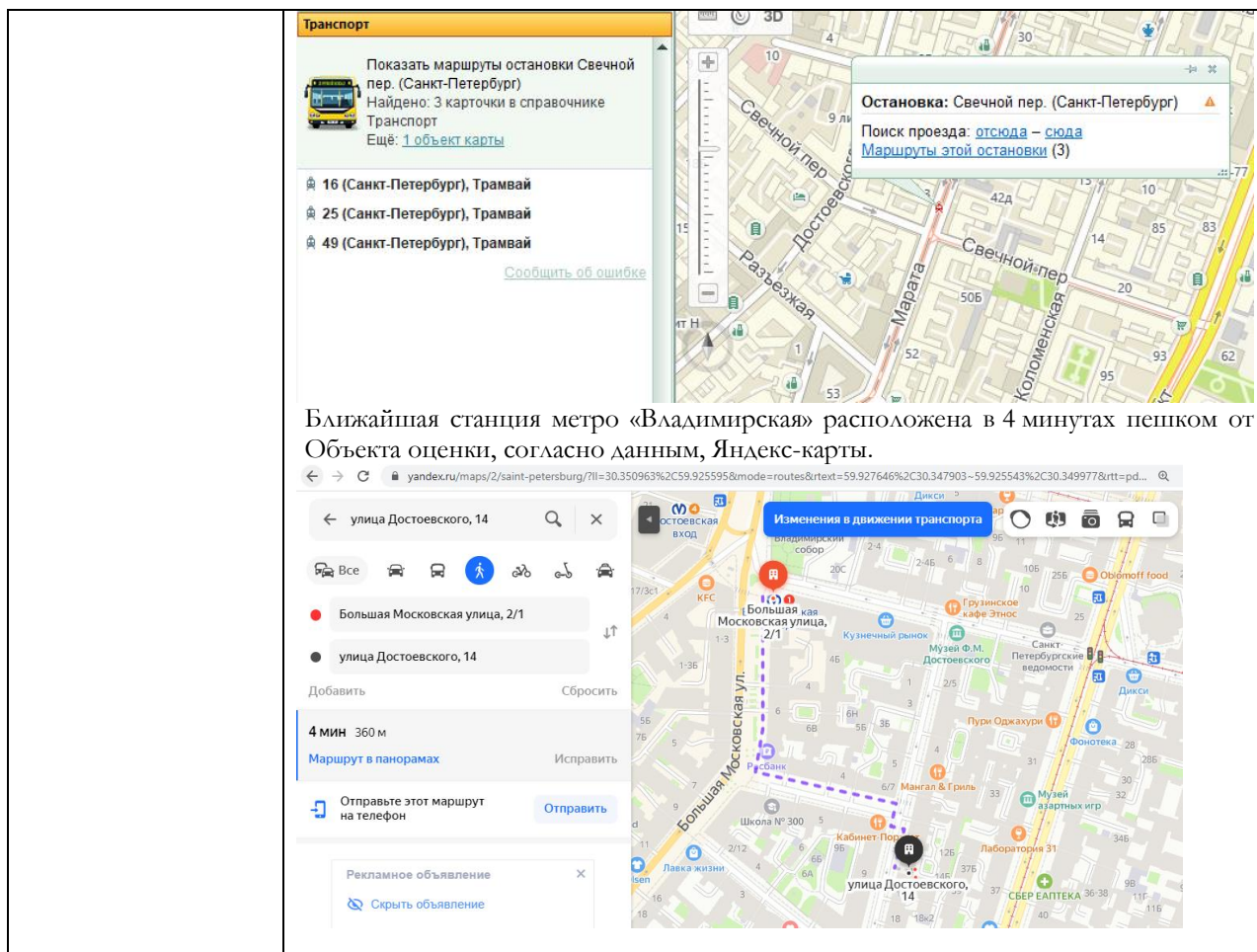
План помещения



**Примечание** – в части помещения 7, площадь которого составляет 22,65 м., проходят транзитные магистральные трубы, которые занимают существенную площадь данной части помещения.

### 2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	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 (образовательный центр «Северный Гардарика», магазин строительных товаров «Стройторг», центр лазерной медицины «New me», ресторан «Шайка-Лейка», кафе «Мангал Гриль», 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.
Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-5-этажной брандмаурно-дворовой жилой застройкой второй половины XVII-XIX вв.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	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.
Социальная инфраструктура	Социальная инфраструктура достаточно развитая – аптеки, магазины шаговой доступности, мини-отели, кафе, рестораны и другое.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах.
Транспортная доступность	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» расположена на улице Марата в 2 минутах ходьбы от Объекта оценки, где курсируют следующие виды общественного транспорта:



Ближайшая станция метро «Владимирская» расположена в 4 минутах пешком от Объекта оценки, согласно данным, Яндекс-карты.

### 2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 15.09.2021г. №КУВИ-002/2021-123051664, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке СПб КГУ ЦИОООКН от 22.09.2021 № 07-7766/21-0-1 объект, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, улица Достоевского, дом 14, литера Б, 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. 14, литера Б, пом. 1-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  
(улица Марата)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Боровая улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Разъезжая улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Свечной переулоч)

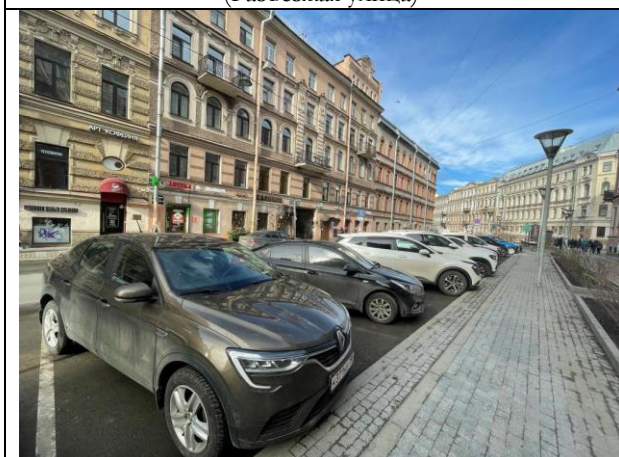


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Большая Московская улица)

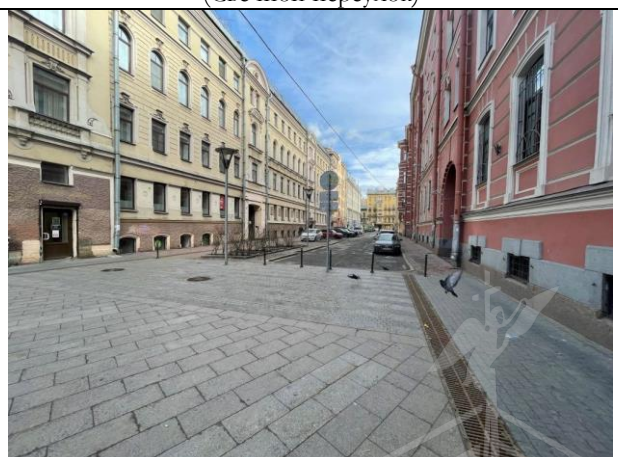


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Малая Московская улица)







Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Малая Московская улица)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Кузнецкий переулок)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Достоевского)



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. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 17. Адрес Объекта оценки



Фото 18. Вид здания Объекта оценки



Фото 19. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 20. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 21. Проход через арку к Объекту оценки

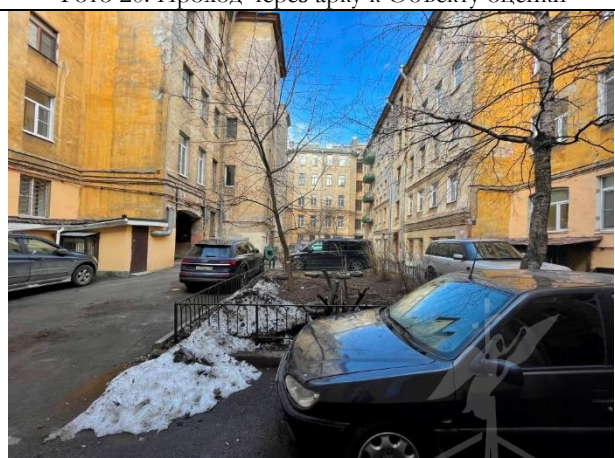


Фото 22. Внутридворовая территория Объекта оценки





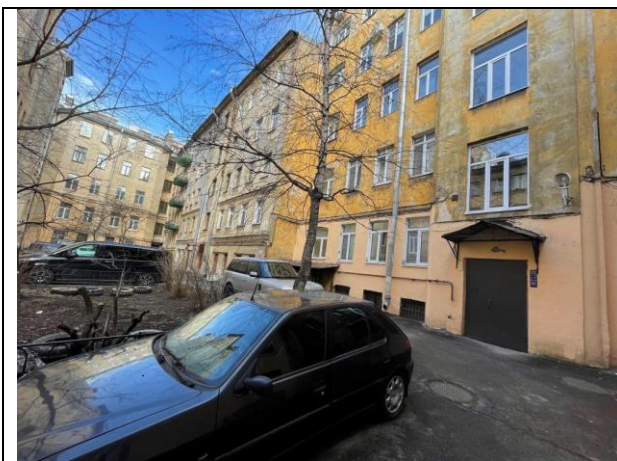


Фото 23. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 24. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 25. Входная группа Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки

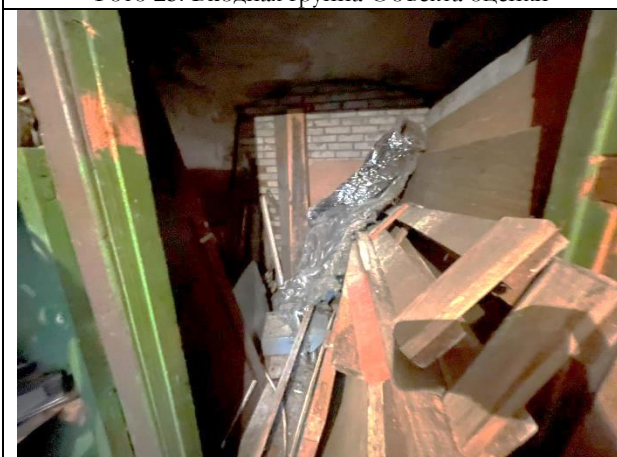


Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки

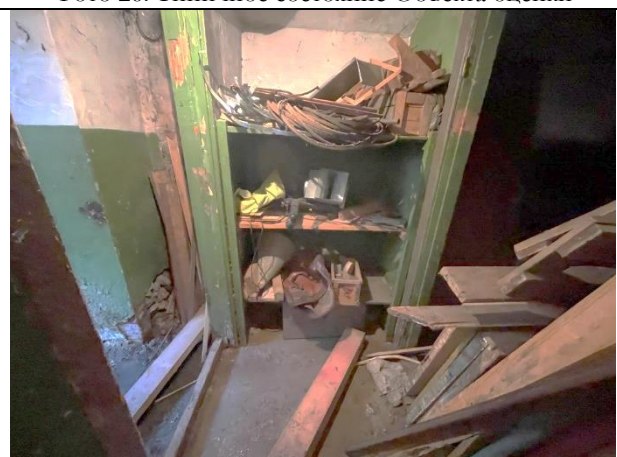


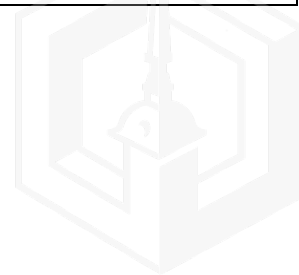
Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки





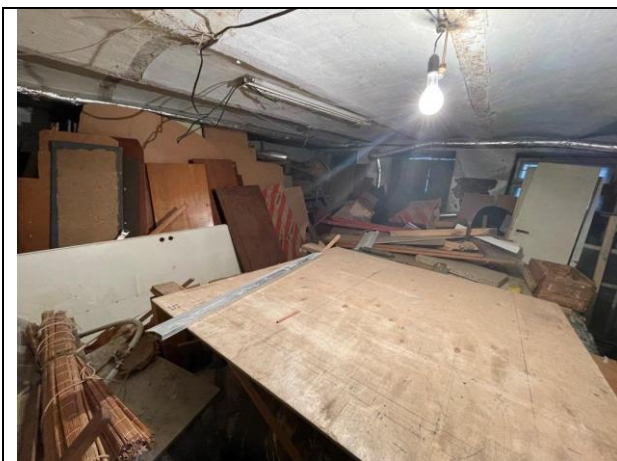


Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки

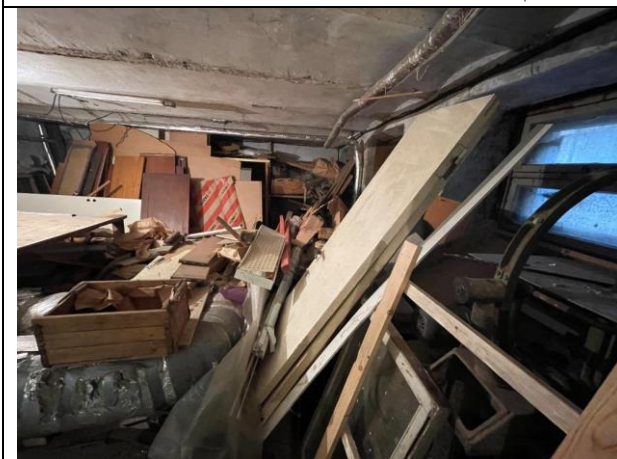


Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Входная группа объекта оценки

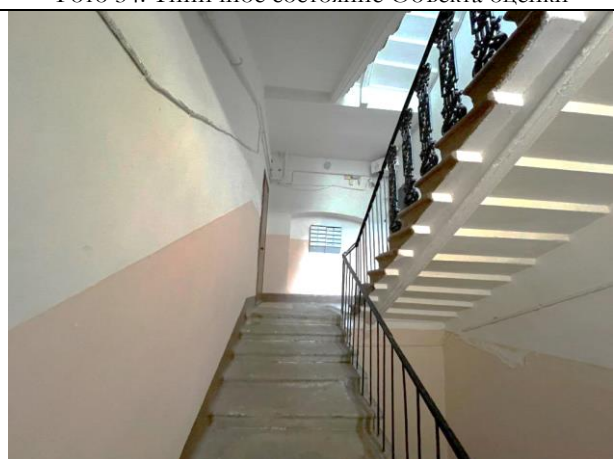


Фото 36. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 37. Входная группа Объекта оценки



Фото 38. Входная группа Объекта оценки

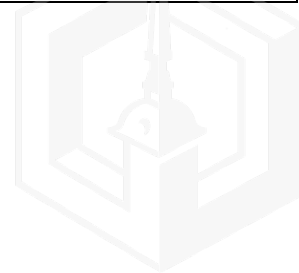






Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки

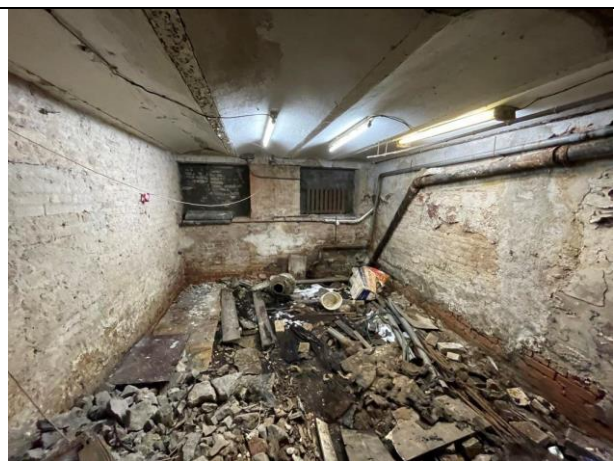


Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 43. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 44. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 45. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 46. Типичное состояние Объекта оценки





## 2.3.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 23 марта 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Достоевского, дом 14, литера. Б, 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	78:31:0001133:3555	93,7	подвал	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: отдельный вход со двора и общий вход со двора, оборудованный с лестничной клетки;
- Состояние: неудовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, сильно захламлено;
- В помещении проходят транзитные магистральные трубы;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 12 октября 2021 г., в помещении выявлены перепланировки:
  - в ч.п.2 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.;
  - перегородка с дверью между ч.п.4 и ч.п.7 демонтирована;
  - в ч.п.4 установлена кирпичная перегородка, делящая помещение на 2 части;
  - вход во вторую часть помещения оборудован с лестничной клетки;
  - перегородка с дверью между ч.п.4 и ч.п.6 демонтирована;
  - в ч.п.3 демонтирована перегородка с дверью.

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 1-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на улице Достоевского в доме № 14, литера Б.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Площадь составляет 93,7 кв. м. Имеется отдельный вход со двора, то есть локальное местоположение помещения внутриквартальное. Состояние характеризуется как неудовлетворительное. Элементы благоустройства – электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация.
- 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 (образовательный центр «Северный Гардарика», магазин строительных товаров «Стройторг», центр лазерной медицины «New me», ресторан «Шайка-Лейка», кафе «Мангал Гриль», 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 складского (универсального коммерческого) назначения.

## 2.5. Результаты проведения оценки\*

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>4 080 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	43 543
Диапазон стоимости, руб.	3 672 000 – 4 488 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	3 400 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	36 286

\*

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация<sup>2</sup>, 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.

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

