

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

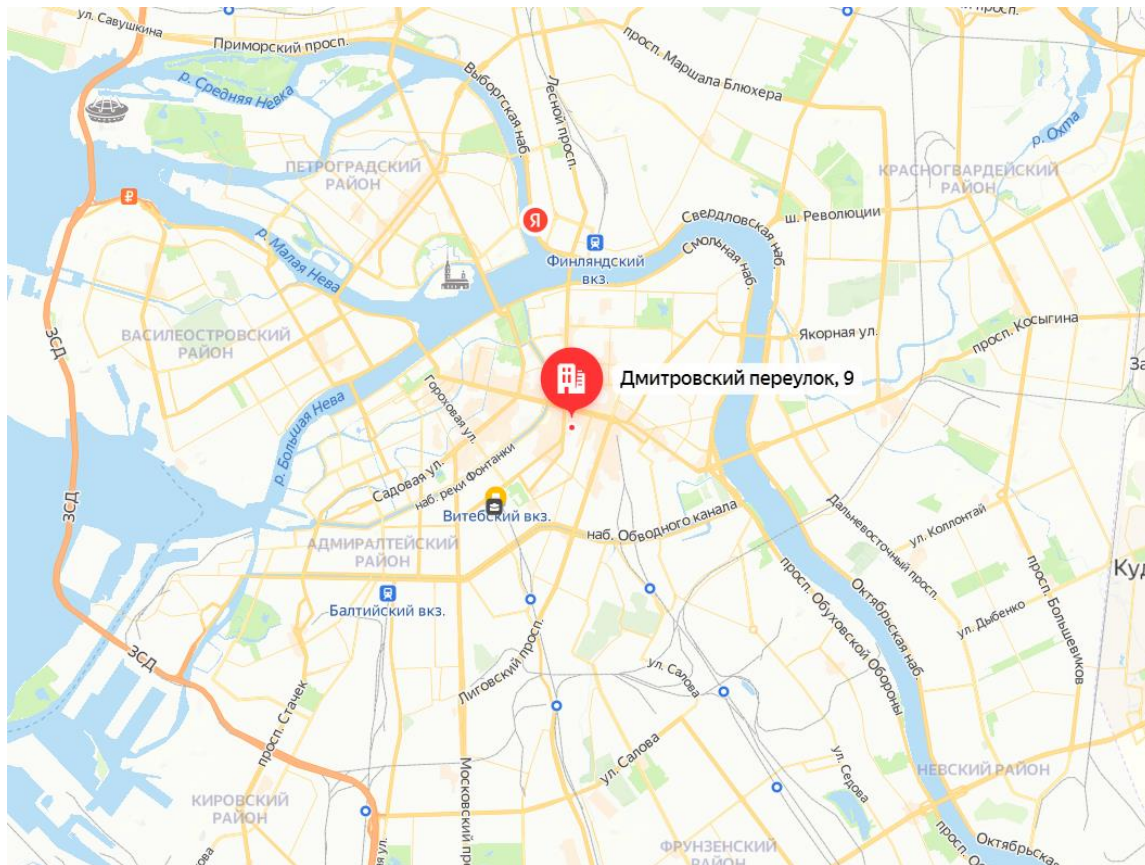
г. Санкт-Петербург, переулок Дмитровский, дом 9, литера А, помещение 4-Н

## 1. Данные об отчете

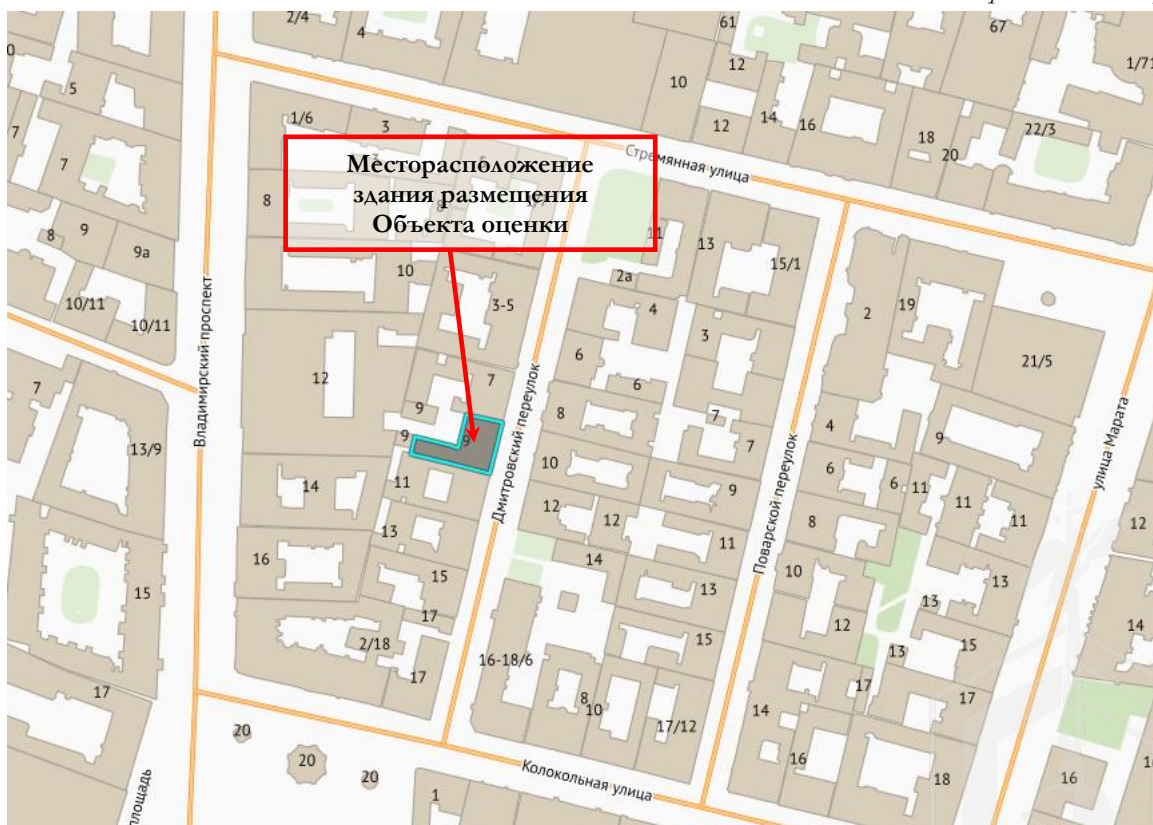
- 1.1. Дата оценки: 04 апреля 2023 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

## 2. Описание Объекта оценки:

### 2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет РГИС

## 2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки

Кадастровый номер	78:31:0001223:2019
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1841 (согласно данным сайта: <a href="https://gorod.gov.spb.ru/facilities/1485/summary/">https://gorod.gov.spb.ru/facilities/1485/summary/</a> )
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

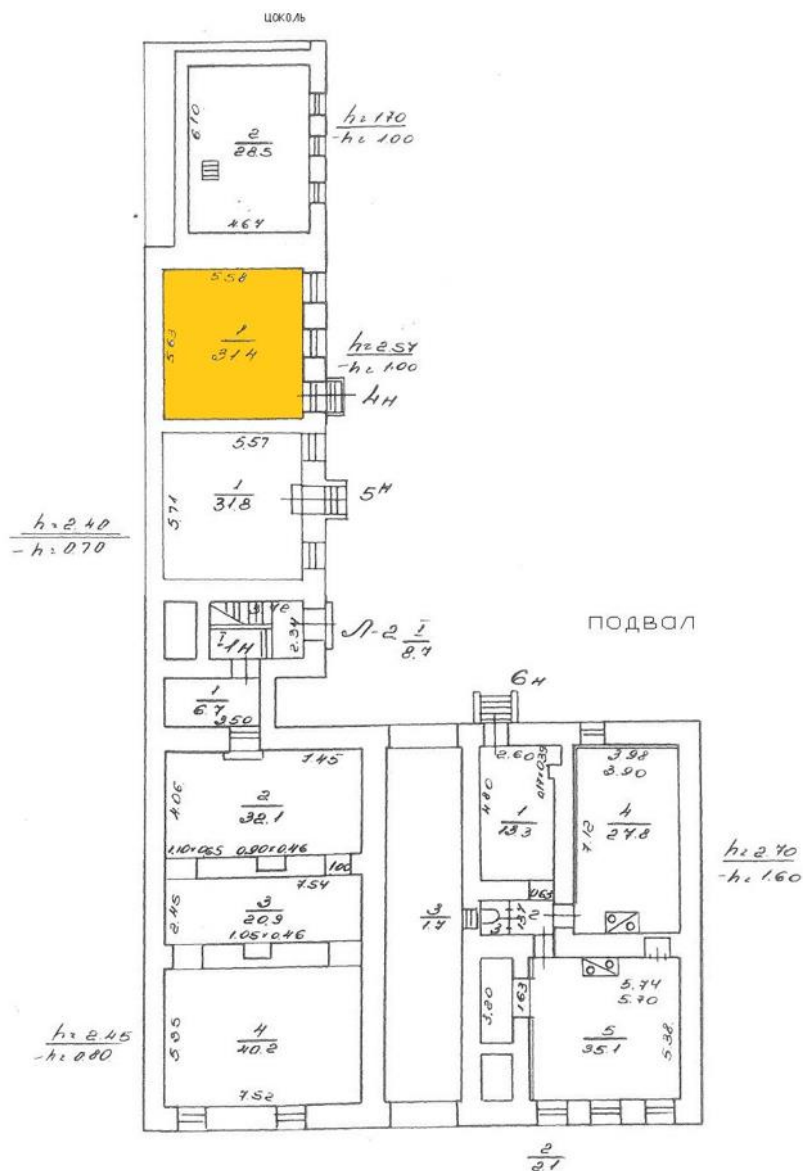
## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

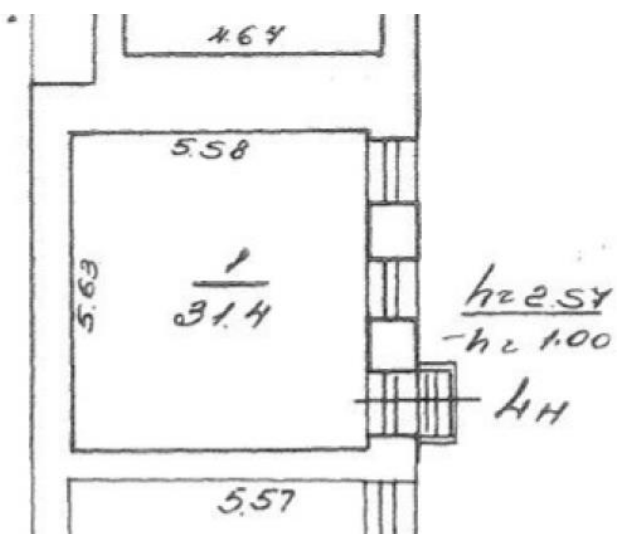
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001223:2558
Общая площадь, кв. м	31,4
Занимаемый объектом этаж	цоколь
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	есть, заложены кирпичом, ориентированы во двор
Вход	отдельный со двора
Инженерные коммуникации	есть (в соответствии с письмом Администрации Центрального района СПб №01-10-2214/22-0-1 от 22.03.2022)
Текущее использование	не используется, в помещении проходят транзитные трубы
Наличие перепланировок	заложены оконные проемы



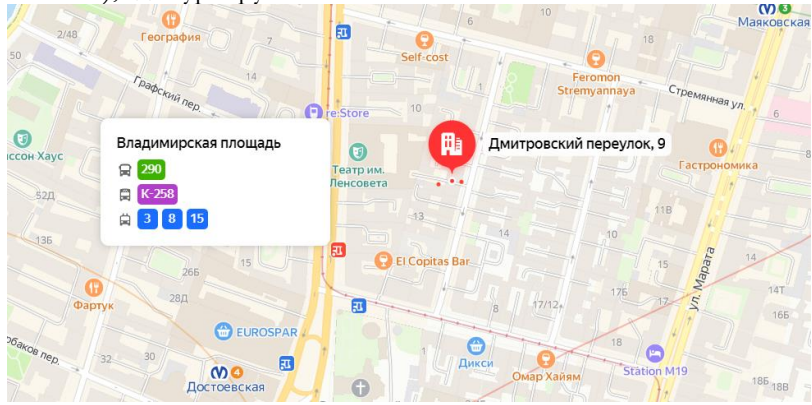
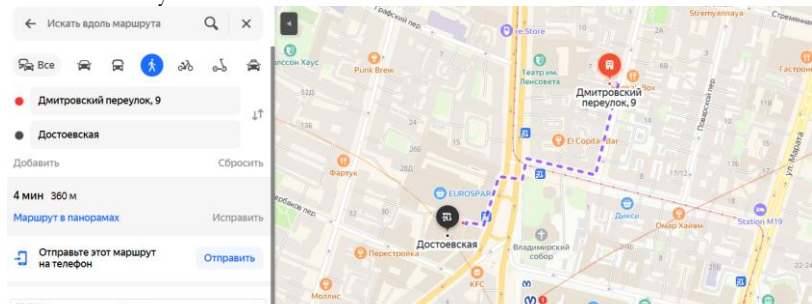
План этажа



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 Дмитровского переулка. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (продовольственный магазин, бар «Ringo Bells» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), 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 XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности в непосредственной близости расположен Театр им. Ленсовета, музей Ф.М. Достоевского, Дмитровский сквер. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ.</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 переулок характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение (внутри квартала) характеризуется низкой интенсивностью движения. Ближайшая остановка общественного транспорта «Владимирская площадь» расположена на удалении около 250 метров (3 минуты пешком), где курсируют:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Достоевская» расположена на расстоянии около 360 м от Объекта оценки, что составляет около 4 минут пешком.</p> 



### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 06.04.2022г. № КУВИ-001/2022-50172966 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 21.01.2022 № 07-313/22-0-0 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Дмитровский переулок, дом 9, 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 (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".

#### Фотографии объекта

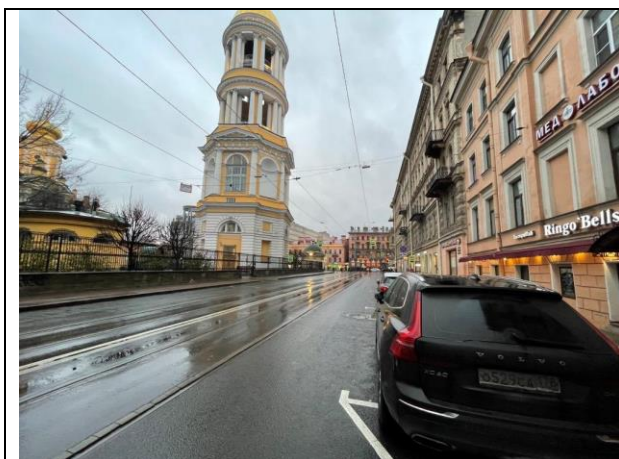


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Колокольная улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Стремянная улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Дмитровский переулок)

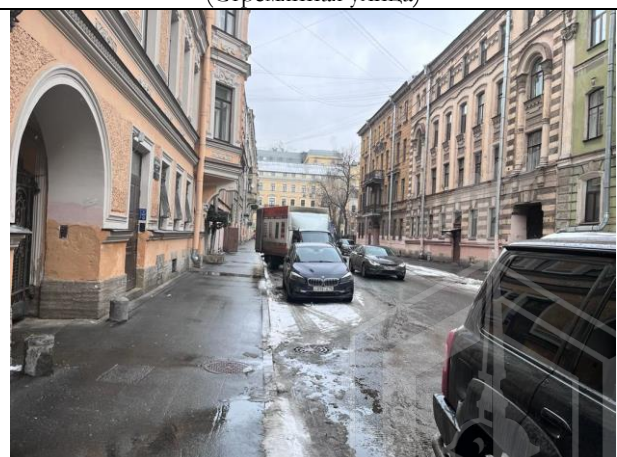


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Дмитровский переулок)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки (Дмитровский переулок)



Фото 11. Адрес Объекта оценки



Фото 12. Вид здания Объекта оценки

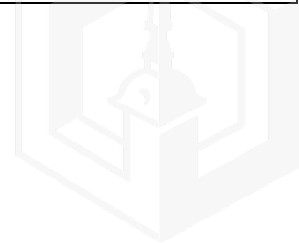




Фото 13. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 15. Внутривордовая территория Объекта оценки



Фото 16. Входная и оконная группа Объекта оценки

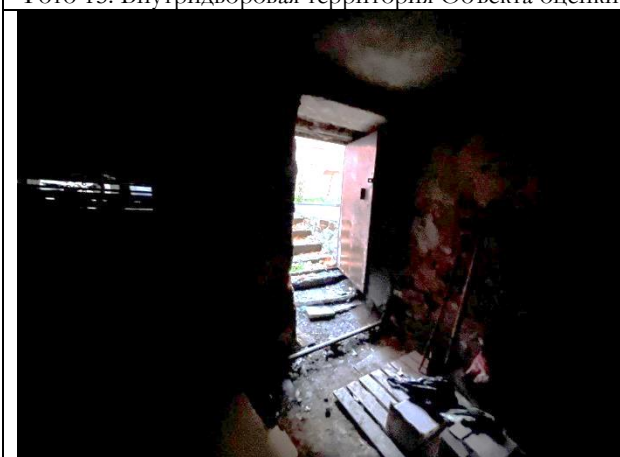


Фото 17. Входная группа Объекта оценки



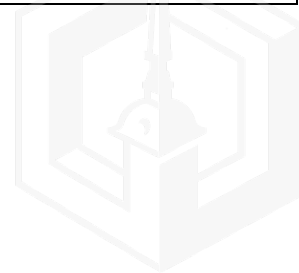
Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 19. Оконная группа Объекта оценки



Фото 20. Оконная группа Объекта оценки



## 2.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 04 апреля 2023 года

1. Адрес объекта:  
г. Санкт-Петербург, переулок Дмитровский, д.9, литера А, помещение 4-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001223:2558	31,4	цокольный	*	+	*	+	+	-	-

Примечания, обозначенные символом \*:

- Отдельный вход со двора;
- Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения
- Состояние: неудовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется
- В помещении проходят транзитные трубы
- Оконные проемы заложены

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	<i>Наумова Я. А.</i>





## 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 4-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Дмитровском переулке в доме №9, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь, площадь составляет 31,4 кв. м. Вход в помещение - отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное. Оконные проемы заложены.
- В соответствии с письмом Администрации Центрального района СПб №01-10-2214/22-0-1 от 22.03.2022 инженерные коммуникации имеются.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на красной линии Дмитровского переулка. Дмитровский переулок характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (продовольственный магазин, бар «Ringo Bells» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного (универсального коммерческого) назначения.

## 2.6. Результаты проведения оценки\*

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>2 200 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	70 064
Диапазон стоимости, руб.	1 980 000 – 2 420 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 833 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	58 386

\* Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация<sup>1</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.

Кроме того, необходимо отметить, что Объект оценки несколько раз в 2022 и в 2023 году<sup>2</sup> выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

<sup>1</sup>Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

<sup>2</sup> <https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=126879003>

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=122209003>

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=118258003>

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=115300003>

