

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

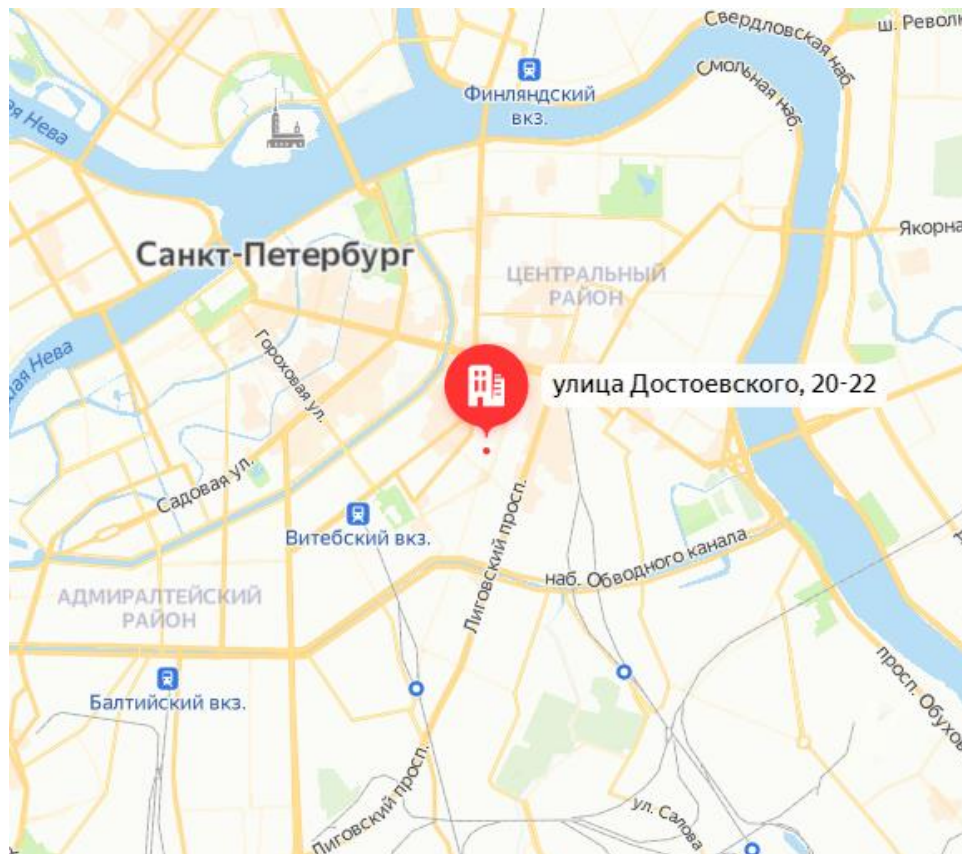
г. Санкт-Петербург, улица Достоевского, дом 20-22, литера. А, помещение 4-Н

1. Данные об отчете

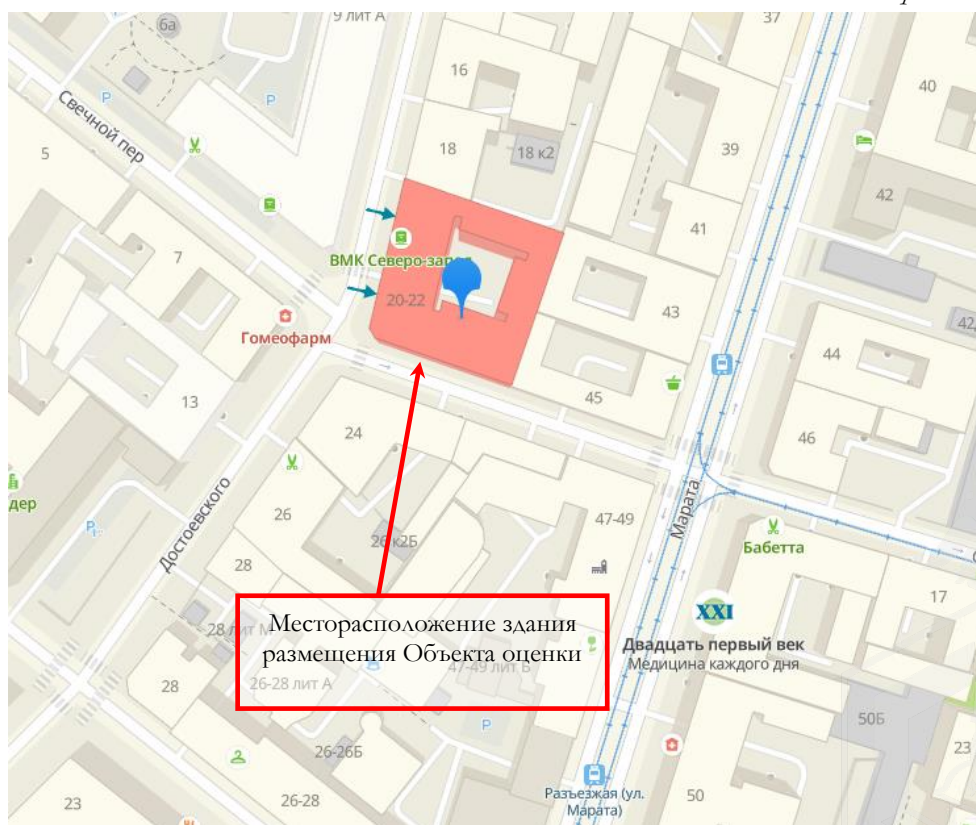
- 1.1. Дата проведения оценки: 4 апреля 2023 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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/>

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

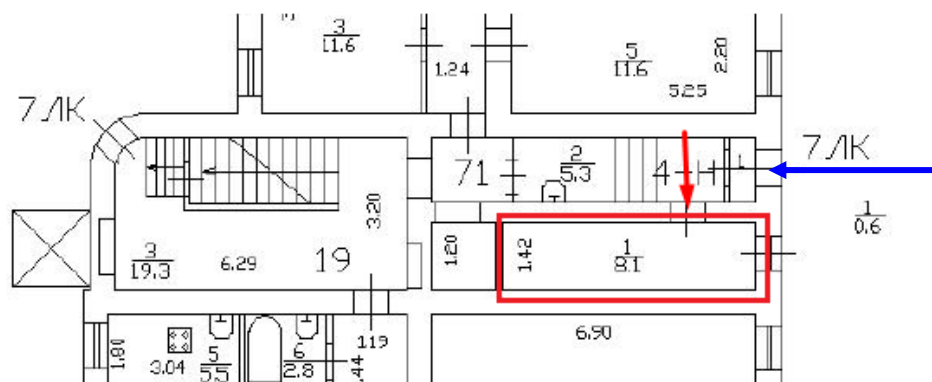
Кадастровый номер	78:31:0001133:3023
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	1965
Площадь здания, кв. м	5 660,6 кв. м
Этажность	8
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление и газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001133:3700
Общая площадь, кв. м	8,1
Занимаемый объектом этаж	первый этаж
Высота помещения	2,9
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	имеется, ориентирован на улицу
Вход	общий с улицы, общий со двора (заложен)
Инженерные коммуникации	По результатам визуального осмотра у Объекта оценки имеются элементы электроснабжения. Согласно письму Администрации Центрального района №01-10-2214/22-0-1 от 22.03.2022 г., инженерные коммуникации на объекте имеются
Наличие перепланировок	Согласно Акту осмотра нежилого помещения от 05.04.2022 г. перепланировок визуально не выявлено
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц; в ч.п.1 пом. 4-Н оборудован подиум со ступенями

План помещения

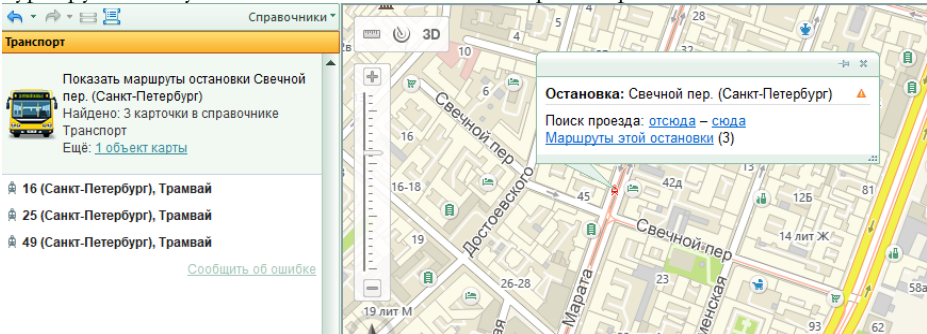
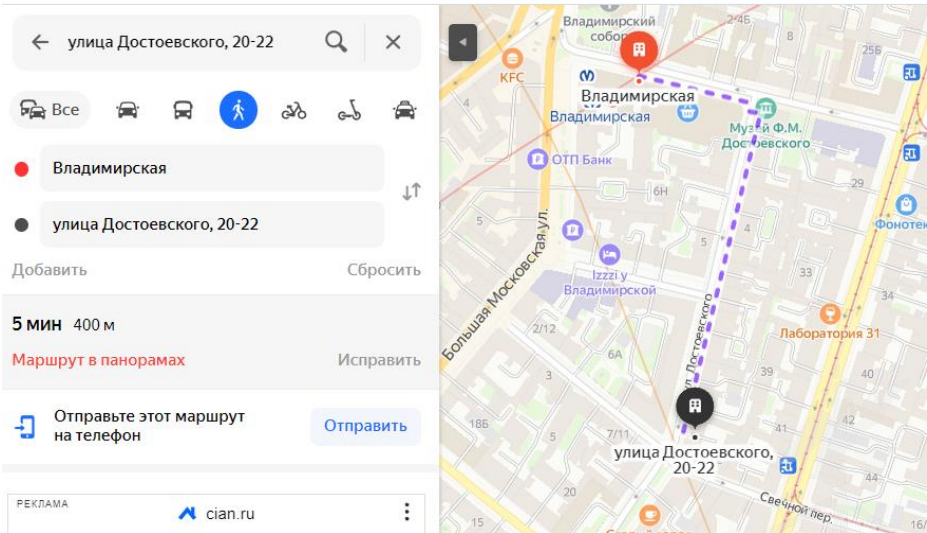


- — границы Объекта оценки;
- — вход в Объект оценки (общий с улицы, общий со двора (заложен));
- — вход на лестничную клетку

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в	Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на пересечении улицы Достоевского и Свечного переулка и является угловым. 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
--------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/90132/info/> Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

т.ч. их текущее использование	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 или сервисно-бытовые. 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 брендмауэрно-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	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Доступ к Объекту осуществляется со стороны Свечного переулка через парадную жилого дома.</p> <p>Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на улице Достоевского в локации Объекта оценки характеризуется как средняя. Интенсивность потоков на Свечном переулке в данной локации характеризуется как средняя. Движение по улице Достоевского является односторонним от Кузнечного переулка в сторону Социалистической улицы. Движение по Свечному переулку также одностороннее в направлении от улицы Достоевского в сторону улицы Марата.</p> <p>Ближайшая остановка наземного общественного транспорта «Свечной переулок» расположена на улице Марата в 2 минутах ходьбы от Объекта оценки, где курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Владимирская» расположена в 4 минутах пешком от Объекта оценки, согласно данным, Яндекс-карты.</p>  <p>yandex.ru/maps/2/saint-petersburg/?ll=30.352589%2C59.924430&mode=routes&rtxt=59.927594%2C30.348780~59.92</p>

2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 03.03.2022г. № КУВИ-001/2022-28679483, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 04.03.2022 № 07-1125/22-0-1 объект, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, улица Достоевского, дом 20-22, 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)).

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Достоевского, д. 20-22, литера А, пом. 4-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.

Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Свечной переулок)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (пересечение улицы Достоевского и Свечного переулка)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Достоевского)



Фото 4. Адрес Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки



Фото 5. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 6. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 7. Внутривдоровая территория Объекта оценки



Фото 8. Вид здания расположения Объекта оценки (со стороны двора, входная группа Объекта оценки)



Фото 9. Входная группа Объекта оценки

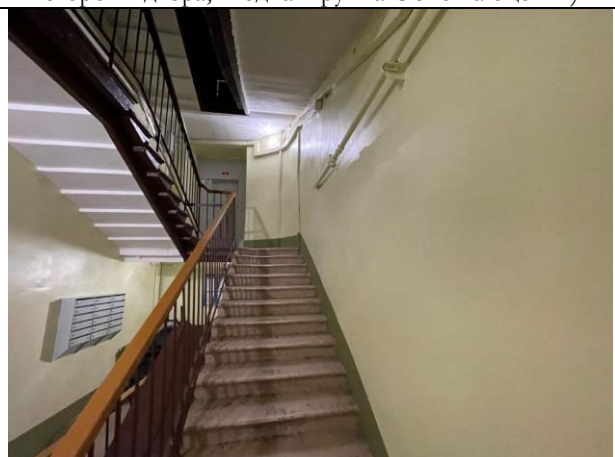


Фото 10. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 11. Общий вход со двора - заложен



Фото 12. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 13. Входная и оконная группа Объекта оценки (вход с Свечного переулка)

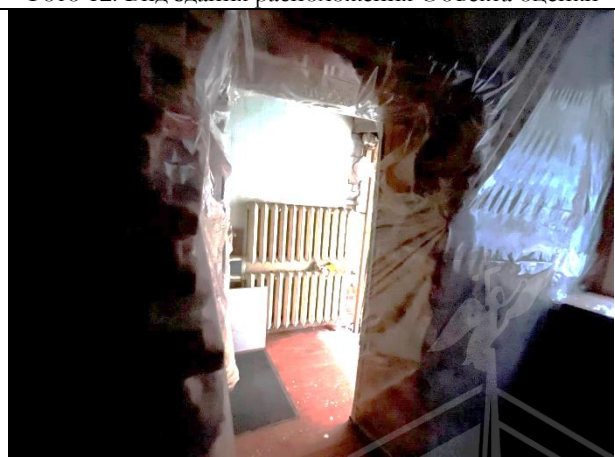


Фото 14. Вход в Объект оценки

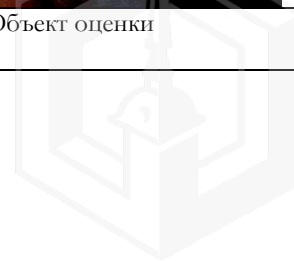




Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 17. Оконная группа Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

АКТ контрольного осмотра помещения от 4 апреля 2023 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, улица Достоевского, дом 20-22, литера. А, пом. 4-Н

2. Данные по помещению:

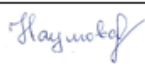
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001133:3700	8,1	первый	*	+	*	+	-	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий с улицы, общий вход со двора (заложен);
- Состояние: неудовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения; согласно письму Администрации Центрального района №01-10-2214/22-0-1 от 22.03.2022 г., инженерные коммуникации на объекте имеются

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц; в ч.п.1 пом. 4-Н оборудован подиум со ступенями
- Наличие перепланировок: Согласно Акту осмотра нежилого помещения от 05.04.2022 г. перепланировок визуально не выявлено

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 4-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на улице Достоевского в доме № 20-22, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь составляет 8,1 кв. м. Вход в помещение - общий с улицы, общий вход со двора (заложен). Состояние характеризуется как неудовлетворительное. Инженерные коммуникации на объекте имеются.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на улице Достоевского в локации Объекта оценки характеризуется как средняя.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на пересечении улицы Достоевского и Свечного переулкa и является угловым. 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 или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.

Учитывая вышесказанное, а именно характер локального местоположения, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений складского (универсального коммерческого) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки *

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	790 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	97 531
Диапазон стоимости, руб.	711 000 – 869 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	658 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	81 276

*

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.

Кроме того, необходимо отметить, что Объект оценки в 2022 году и в начале 2023 года³ выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

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

³ https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=698714
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=684283
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=669306
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=655492

