

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пер. Дмитровский, д. 11, литера. А, пом. 1-Н, общая площадь 55,1 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001223:2561, цокольный этаж.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 26.06.2024.

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА: право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

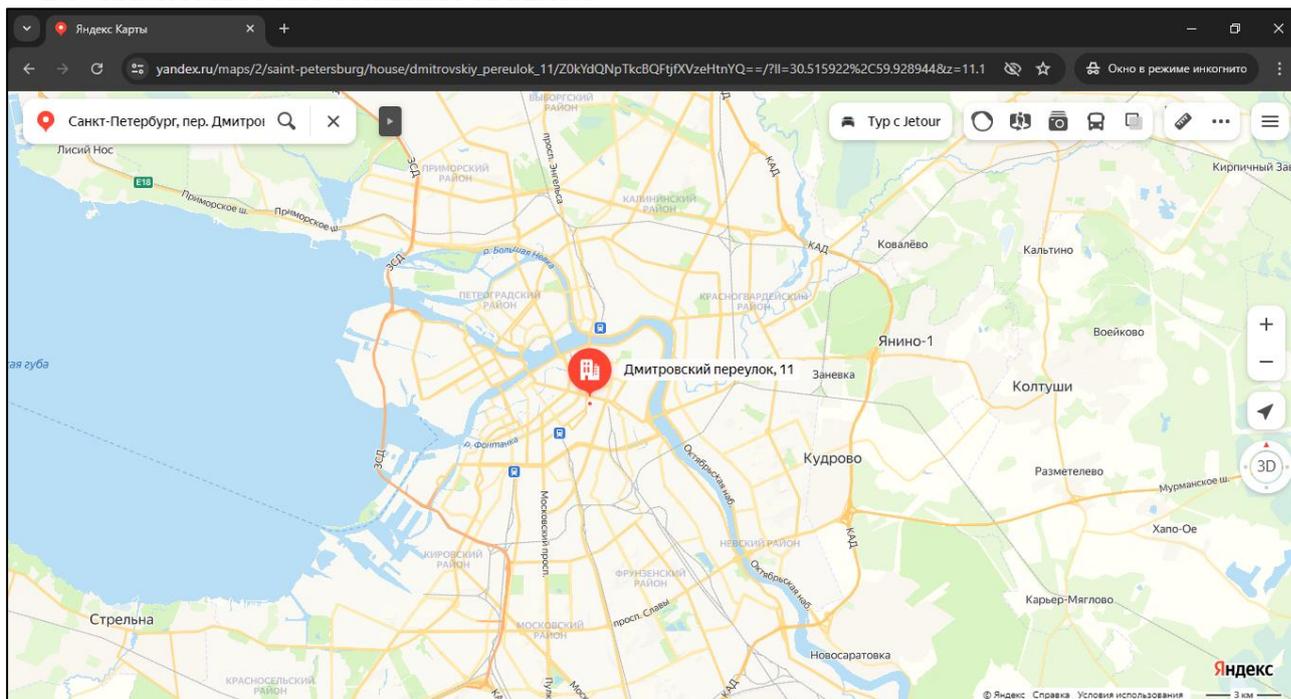


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

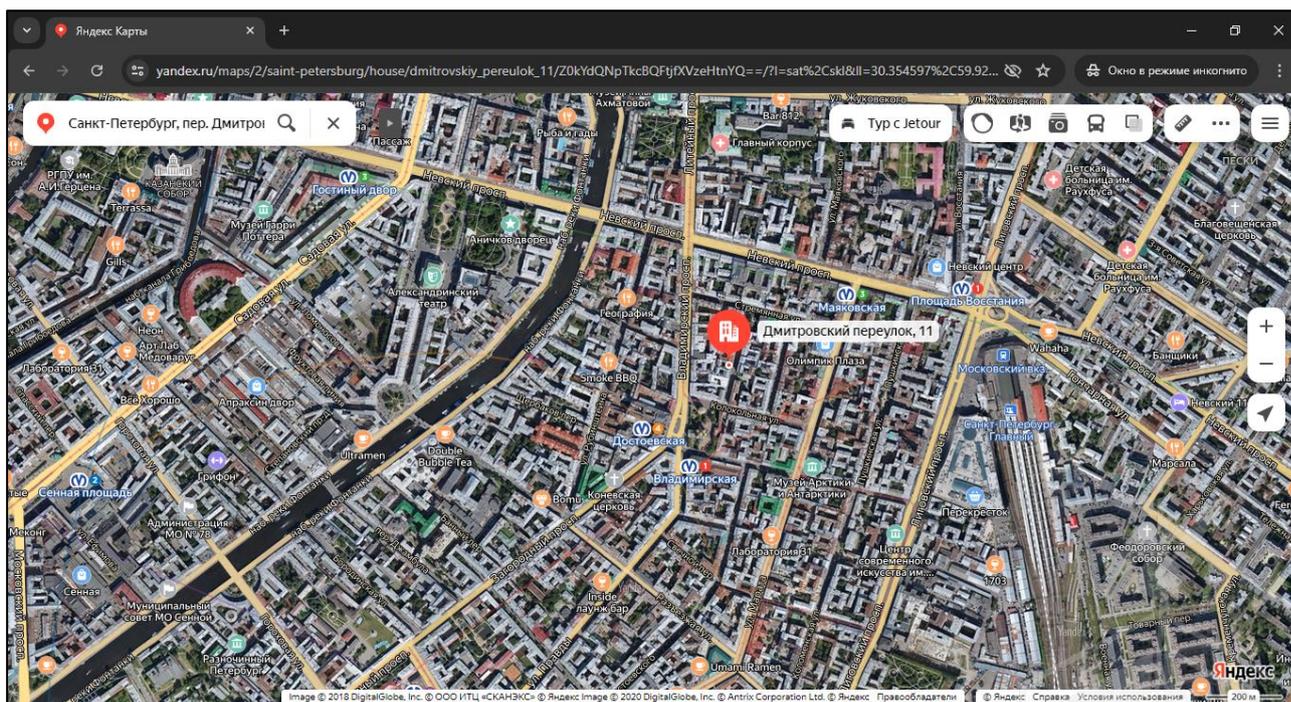


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	55,1
Кадастровый номер	78:31:0001223:2561
Кадастровая стоимость, руб.	8 707 285,13
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	158 026,95
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	Цокольный этаж
Высота помещения	2,55 м (заглубление -1,1 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-78-42/035/2012-416 от 12.07.2012
Вход	Отдельный из-под арки через приямок
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: Перегородки с дверным проемом между ч.п. 1 и ч.п. 2 демонтированы, в ч.п. 2 установлены перегородки с дверным проемом, образована новая ч.п., оборудован санузел. Один из оконных проемов в ч.п. 2 заложен, в стене между ч.п. 2 и ч.п. 3 один из дверных проемов заложен Внешние границы не изменены
Состояние объекта	Хорошее
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.


Помещение
Дата обновления информации: 27.02.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0001223:2561
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пер. Дмитровский, д. 11, литера. А, пом. 1-Н
Площадь, кв.м	55,1
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	8707285,13
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	27.02.2024

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:1223:0:29:1
Инвентарный номер	6/4

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-42/035/2012-416 от 12.07.2012
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



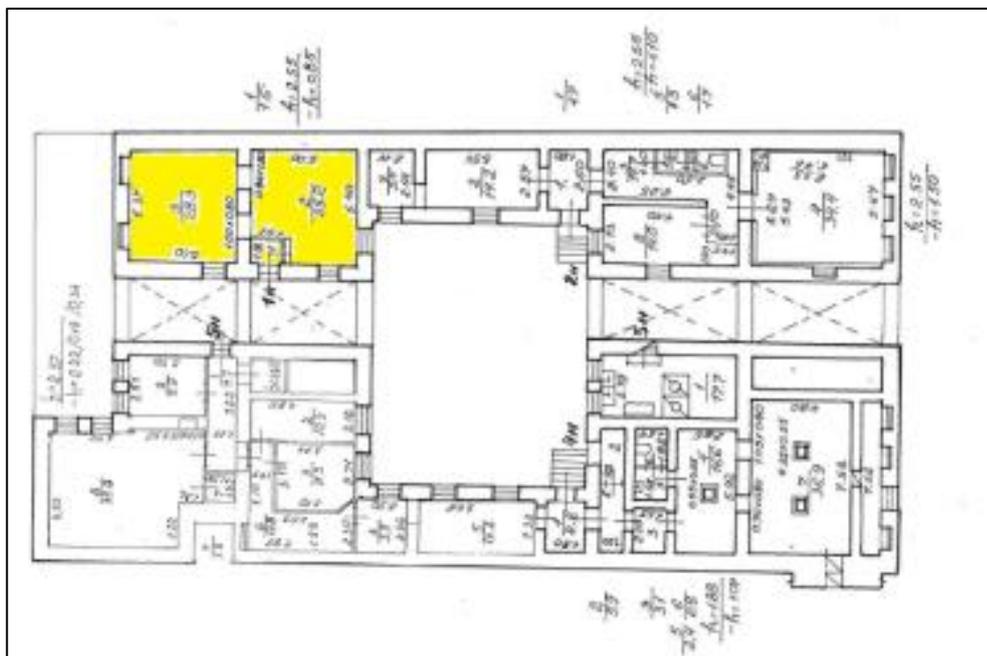


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

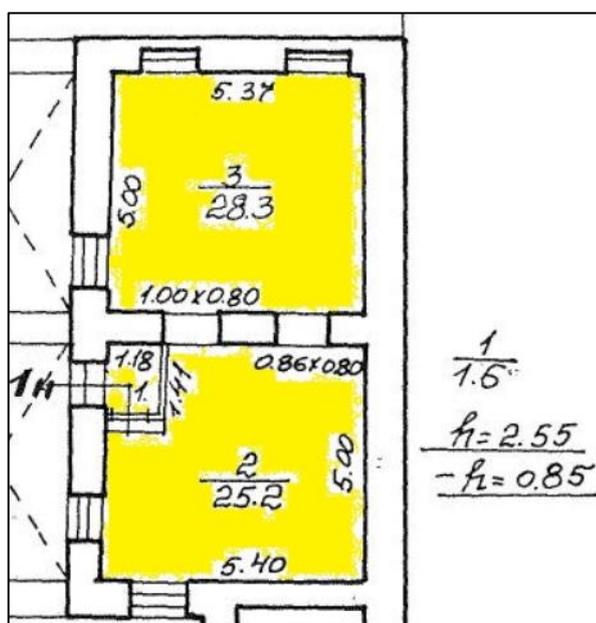


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект расположен в Центральном районе г. Санкт-Петербурга.



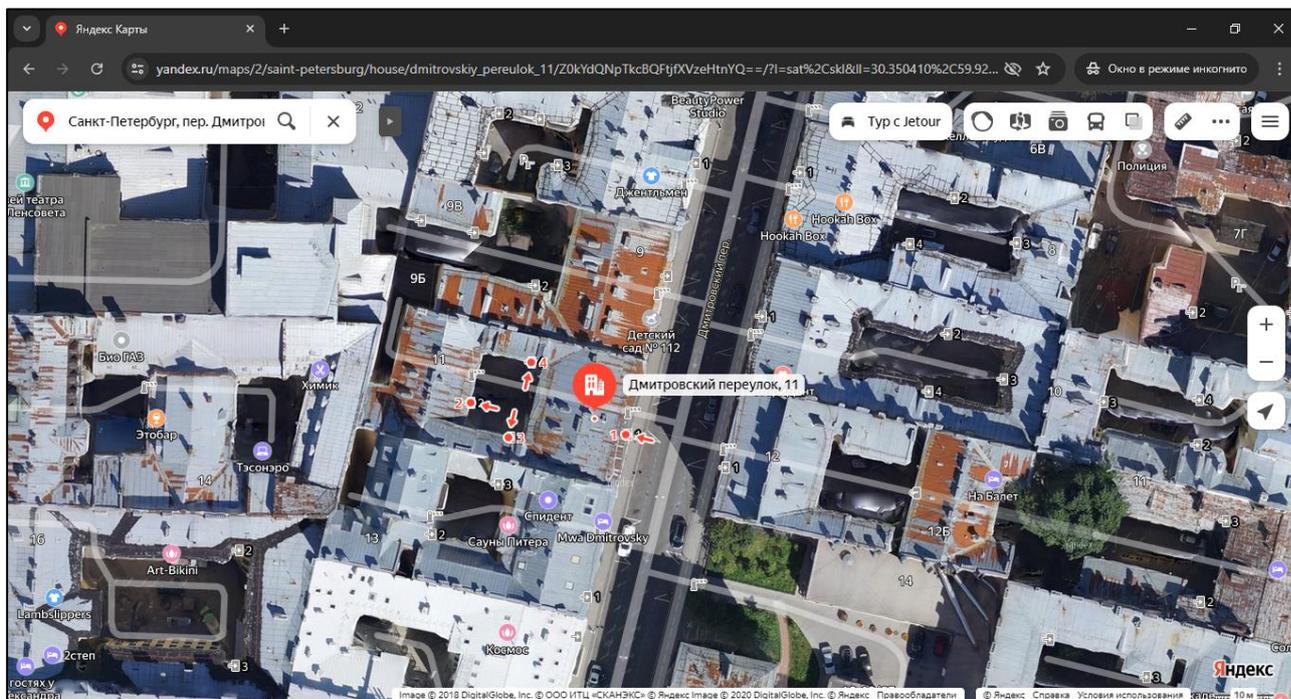


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами.

В ближайшем окружении расположены: кафе, продуктовые магазины, аптека, гостиницы, владимирский собор.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на первой линии крупной транспортной магистрали – Владимирский проспект.

Ближайшая станция метро «Достоевская» располагается в 4 минутах (340 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 24.05.2024 г. № КУВИ-001/2024-140942154 на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-529 от 05.03.2024 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-3640/24-0-0 от 19.02.2024 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Дмитровский переулок, дом 11, 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 16.04.2023) "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".

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 1252-РЗ от 31.05.2024 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Правды, д. 8, литера А, пом. 8-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.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

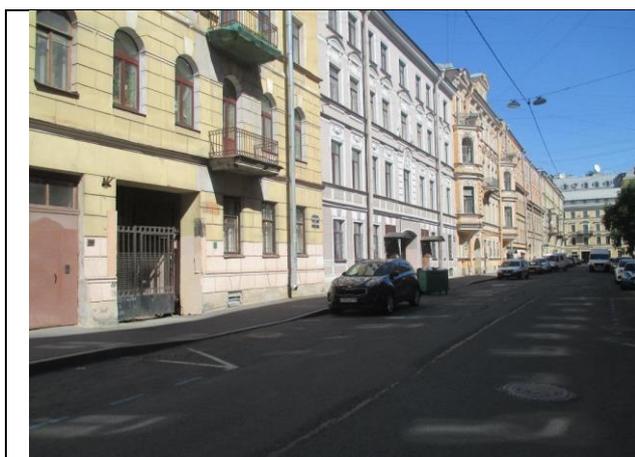


Фото № 1 – Подъездные пути



Фото № 2 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Внутреннее окружение

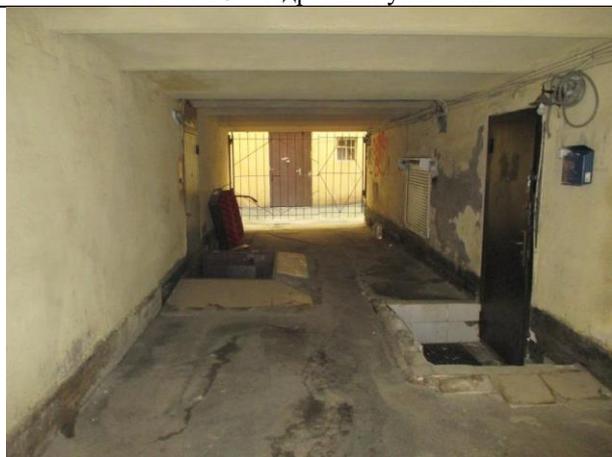


Фото № 5 – Проход под аркой



Фото № 6 – Вход в помещение со двора



Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пер. Дмитровский, д. 11, литера А, пом. 1-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пер. Дмитровский, д. 11, литера А, пом. 1-Н, общая площадь 55,1 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001223:2561, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 26.06.2024, при дневном освещении.
Вход	Отдельный из-под арки через приямок
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: Перегородки с дверным проемом между ч.п. 1 и ч.п. 2 демонтированы, в ч.п. 2 установлены перегородки с дверным проемом, образована новая ч.п., оборудован санузел. Один из оконных проемов в ч.п. 2 заложен, в стене между ч.п. 2 и ч.п. 3 один из дверных проемов заложен Внешние границы не изменены
Состояние объекта	Хорошее
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрянова А.С.
Подпись	
Дата	26.06.2024



3. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

На основании предоставленных документов Заказчиком, а также принимая во внимание анализ мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что *наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является его использование в качестве объекта недвижимого имущества помещения свободного назначения.*

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В связи со сложившейся в феврале 2022 г. ситуацией, а также после введения дополнительных санкций против России, может возникнуть разнонаправленное влияние на экономику России. Оценка производится в условиях существенной неопределенности, вызванной, в том числе, внешними факторами, общей политической и социально-экономической обстановкой в Российской Федерации, которые могут вызывать негативные тенденции на рынке недвижимости и оказывать влияние на стоимость объекта оценки. Так же негативное влияние на стоимость объекта оценки оказывает повышение ключевой ставки, которое приводит к снижению спроса на недвижимость.

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пер. Дмитровский, д. 11, литера. А, пом. 1-Н, общая площадь 55,1 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001223:2561, цокольный этаж	98 004	5 400 000	117 604	6 480 000
Итого:	98 004	5 400 000	117 604	6 480 000

