

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Достоевского, д. 24/9, литера. А, пом. 6-Н, общая площадь 100,6 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001050:2122, цокольный этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 13.05.2025.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

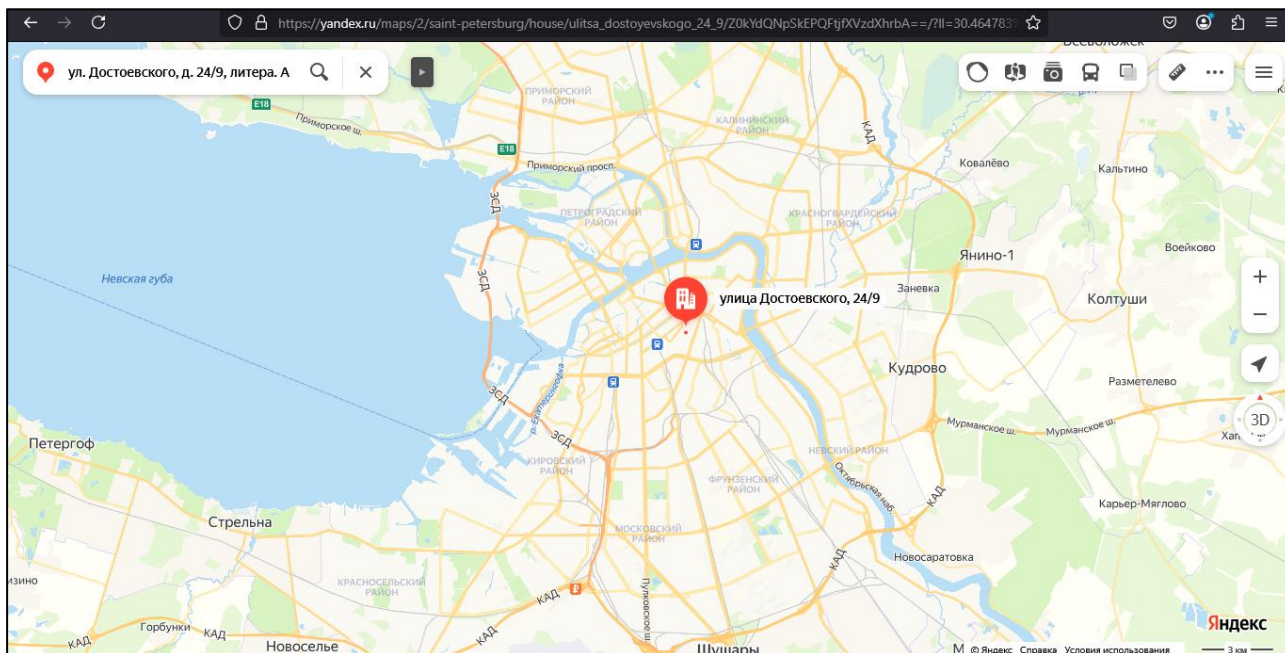


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

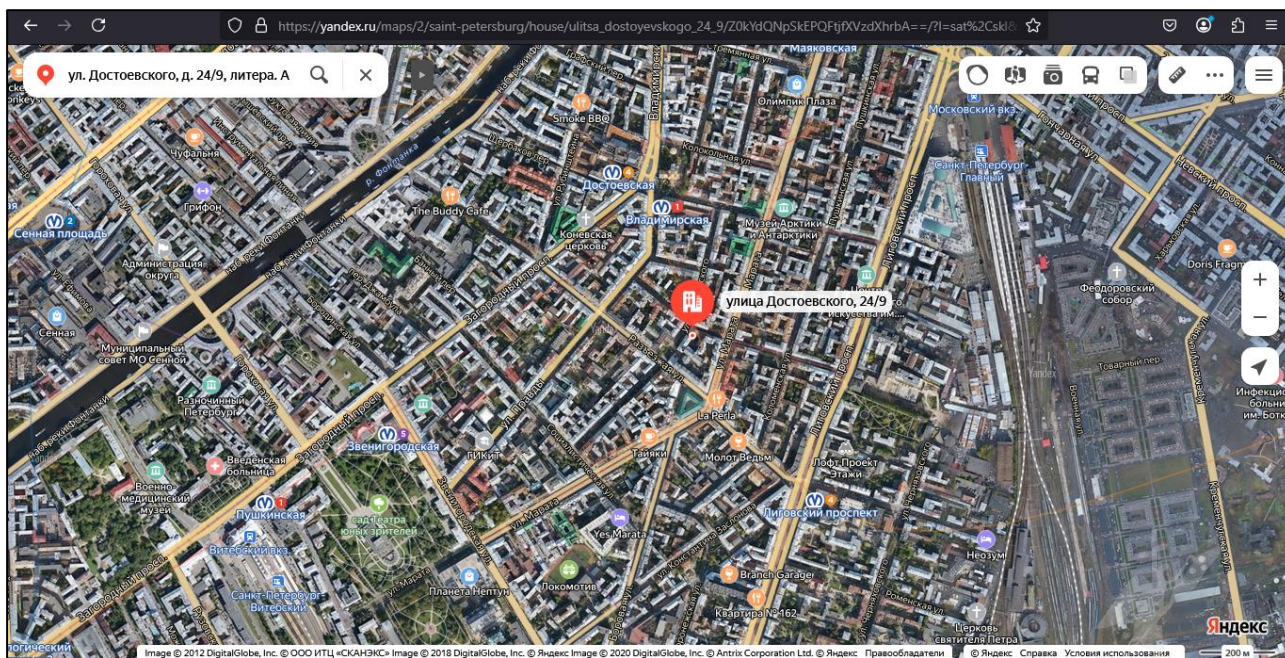


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	100,6 кв. м
Кадастровый номер	78:31:0001050:2122
Кадастровая стоимость, руб.	9 630 579,99
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	95 731,41
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	Цокольный этаж
Высота помещения	2,60 м (заглубление -1,00 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:31:0001050:2122-78/042/2020-1 от 17.04.2020
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Согласно Акта СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 13.02.2025 визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. В помещении проходят транзитные трубы. Согласно письму ООО «Петербургтеплоэнерго» в помещении отсутствуют сети теплоснабжения находящиеся в аренде, собственности и эксплуатируемые ООО ««Петербургтеплоэнерго»
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: оконные проемы в ч.п.2, ч.п.4, ч.п.5 и ч.п.6 защиты; перегородки с дверным проемом между ч.п.3, ч.п.5 и ч.п.6 частично разрушены. Наружные границы объекта не изменены.
Состояние объекта	Неудовлетворительное (требуется капитальный ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено





Помещение

Дата обновления информации: 06.05.2024

ДЕЙСТВИЯ

...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:21:0001050:2122
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Достоевского, д. 24/9, литера. А, пом. 6-Н
Площадь, кв.м	100,6
Назначение	Нежилое
Этаж	Цокольный этаж

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	9630579.99
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	06.05.2024

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:21:0001050:2122-78/042/2020-1 от 17.04.2020
---	--

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.

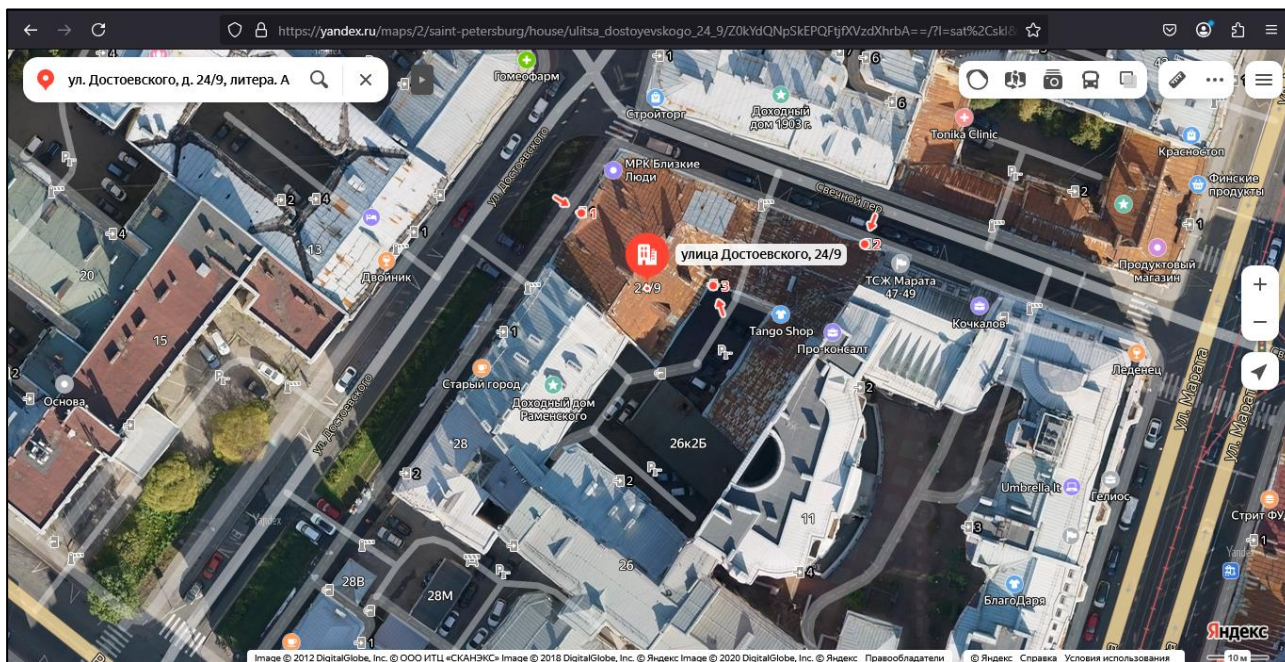


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: кафе, рестораны, магазины, медицинские учреждения, гостиницы.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи крупной транспортной магистрали – Лиговского проспекта.

Ближайшая станция метро «Владимирская» располагается в 5 минутах (430 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 16.04.2025 № КУВИ-001/2025-91055034 на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-2498 от 10.10.2024 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООН № 01-43-10162/25-0-1 от 18.04.2025 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Достоевского, дом 24/9, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны 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 26.02.2025) «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).

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 1099-РЗ от 30.04.2025 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, улица Достоевского, д. 24/9, 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.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 2 – Вход в арку



Фото № 3 – Внутреннее окружение



Фото № 4 – Вход в парадную со двора

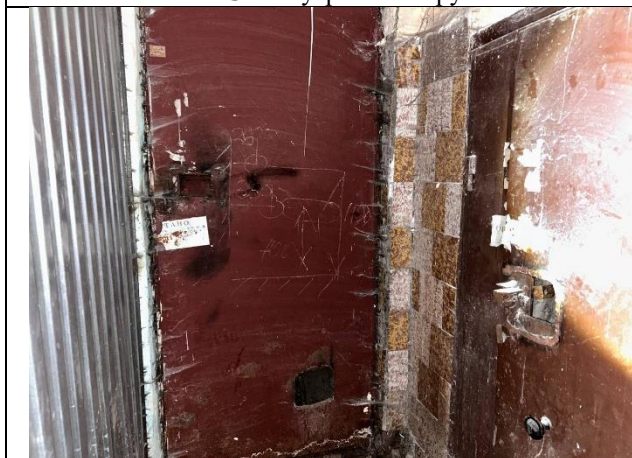


Фото № 5 – Вход в помещение



Фото № 6 – Внутреннее состояние помещения

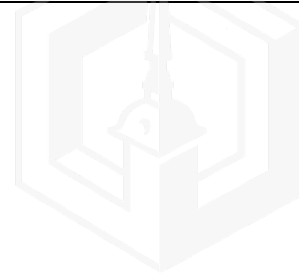




Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения



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

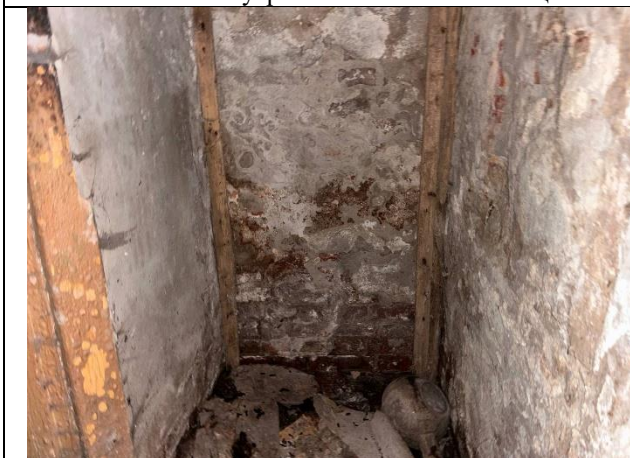


Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу г. Санкт-Петербург,
ул. Достоевского, д. 24/9, литера. А, пом. 6-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	г. Санкт-Петербург, ул. Достоевского, д. 24/9, литера. А, пом. 6-Н, общая площадь 100,6 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001050:2122, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 13.05.2025, при дневном освещении.
Вход	Общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Согласно Акта СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 13.02.2025 визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. В помещении проходят транзитные трубы. Согласно письму ООО «Петербургтеплоэнерго» в помещении отсутствуют сети теплоснабжения находящиеся в аренде, собственности и эксплуатируемые ООО ««Петербургтеплоэнерго»
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: оконные проемы в ч.п.2, ч.п.4, ч.п.5 и ч.п.6 защищены; перегородки с дверным проемом между ч.п.3, ч.п.5 и ч.п.6 частично разрушены. Наружные границы объекта не изменены.
Состояние объекта	Неудовлетворительное (Требуется капитальный ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрянова А.С.
Подпись	
Дата	13.05.2025



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

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, ул. Достоевского, д. 24/9, литера. А, пом. 6-Н, общая площадь 100,6 кв.м, кадастровый номер 78:31:0001050:2122, цокольный этаж	69 583	7 000 000	83 499	8 400 000
Итого:	69 583	7 000 000	83 499	8 400 000

