

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

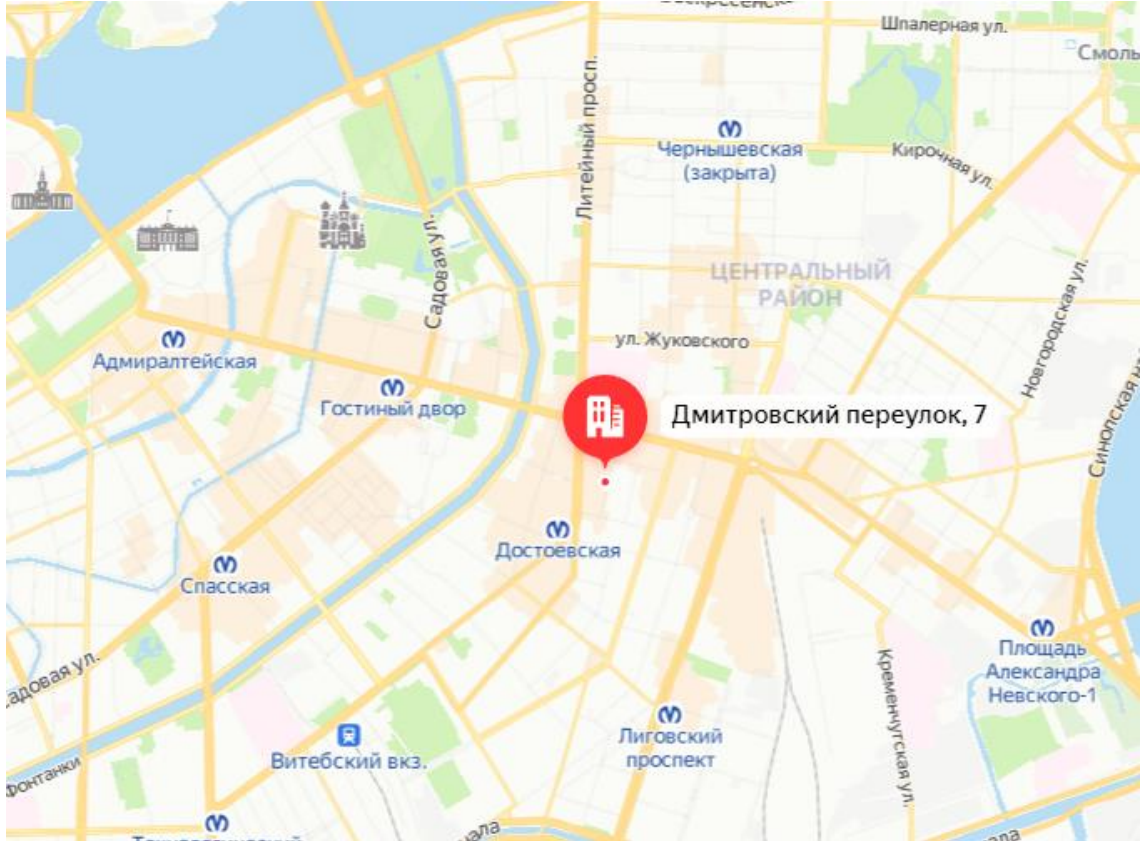
г. Санкт-Петербург, Дмитровский переулок, дом 7, литера. А, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

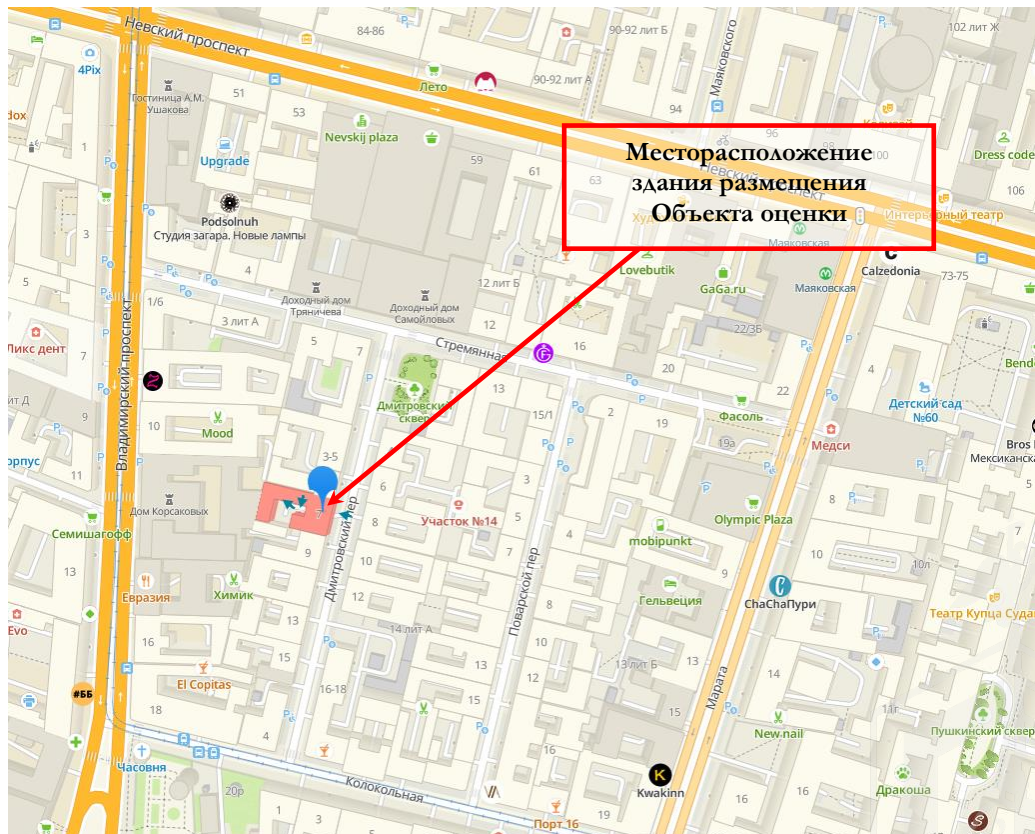
- 1.1. Дата проведения оценки: 25 июля 2023 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

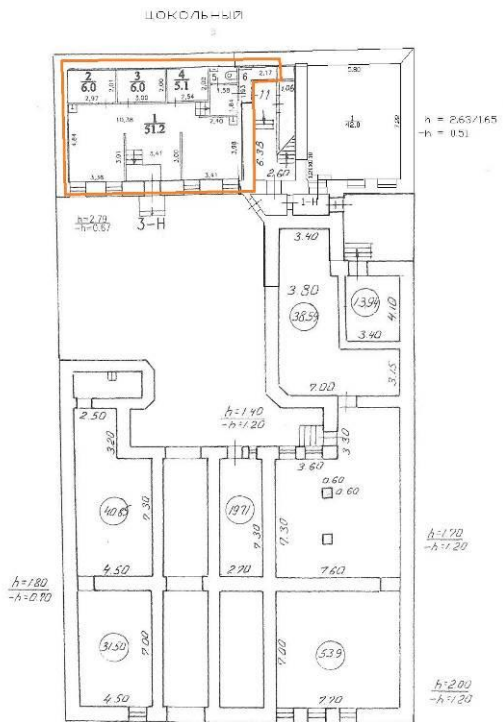
Кадастровый номер	78:31:0001223:2022
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1882
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	6 (в том числе 2 подземный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 12.12.2022г. № КУВИ-001/2022-221173936
Кадастровый номер объекта	78:31:0001223:2554	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 12.12.2022г. № КУВИ-001/2022-221173936
Общая площадь, кв. м	72,3	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 12.12.2022г. № КУВИ-001/2022-221173936
Занимаемый объектом этаж	цокольный	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 12.12.2022г. № КУВИ-001/2022-221173936, а также согласно визуальному осмотру
Высота помещения	2,79	согласно плану этажа
Состояние (по осмотру)	нормальное	по данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть	по данным визуального осмотра
Вход	отдельный вход со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 10.03.2023 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 10.03.2023 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 10.03.2023 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	дверной проем в перегородке между ч.п.1 и ч.п.6 является лазом; перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п.3 демонтирована; перегородка между ч.п.1 и ч.п.2 демонтирована; в ч.п.1 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п. перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п.5 демонтирована.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 10.03.2023 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

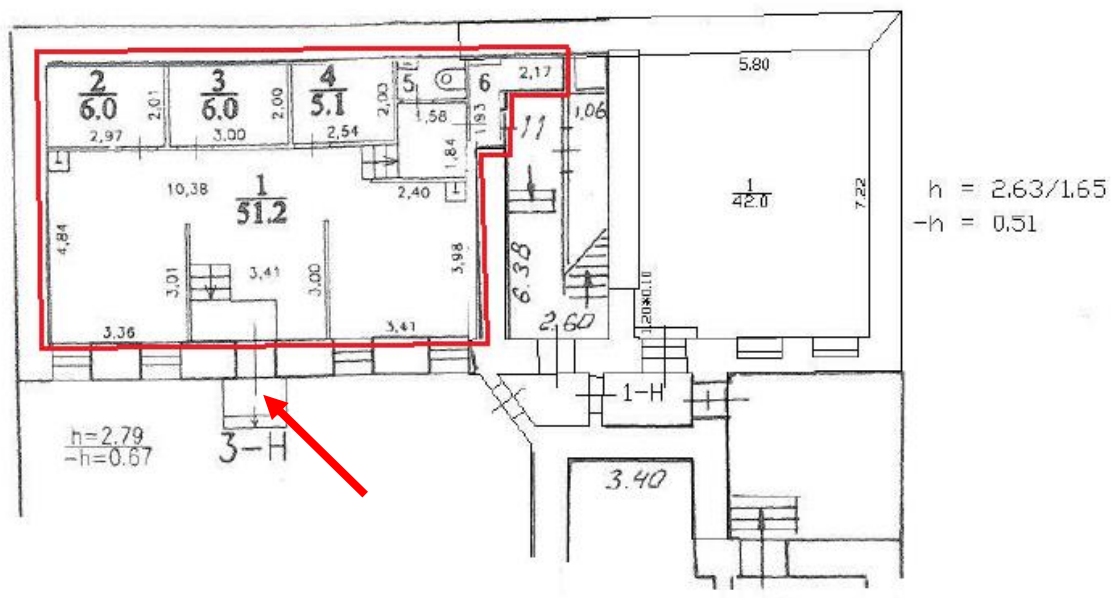


План этажа, расположение объекта



План помещения

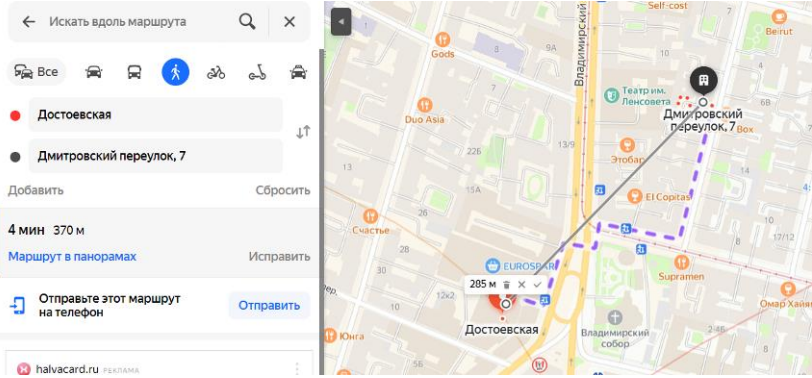
ЦОКОЛЬНЫЙ



→ вход в Объект оценки (отдельный вход со двора)



2.4. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на Дмитровском переулке. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под развлекательную, торговую и сервисную функцию (ресторан «Ноокаh Вох», салон красоты «Смас-лифтинг», пункт выдачи «Озон», книжный магазин «Даль» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов и офисов.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется мало- и среднеэтажной 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 культуры, в частности недалеко расположен Государственный академический театр им. Ленсовета, а также рекреационных зон, в частности в непосредственной близости расположен 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>Доступ к объекту оценки не ограничен. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков на Дмитровском переулке средняя. Ближайшая остановка общественного транспорта «Владимирская площадь», находится на Владимирском проспекте на расстоянии около 300 метров. Там курсируют автобус №290 и троллейбусы №№3,8,15 Ближайшая станция метро «Достоевская» расположена на расстоянии 370 метров что составляет 4 минуты пешком, по прямой – 285 метров.</p> 



2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 12.12.2022г. № КУВИ-001/2022-221173936 ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 08.12.2022 № 01-43-32263/22-0-1 объект, находящийся по адресу: 191025, г. Санкт-Петербург, Дмитровский переулок, дом 7, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект оценки расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования 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 № 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, Дмитровский переулок, дом 7, литера А, помещение 3-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 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 (Лиговский проспект)

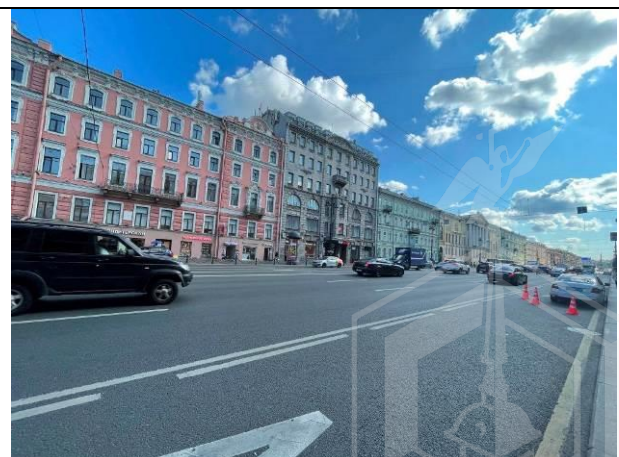


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Владимирский проспект)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Стремянная улица)

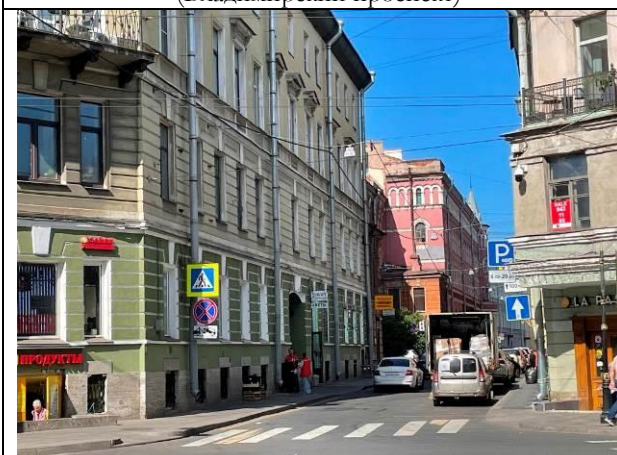


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Графский переулок)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Поварской переулок)

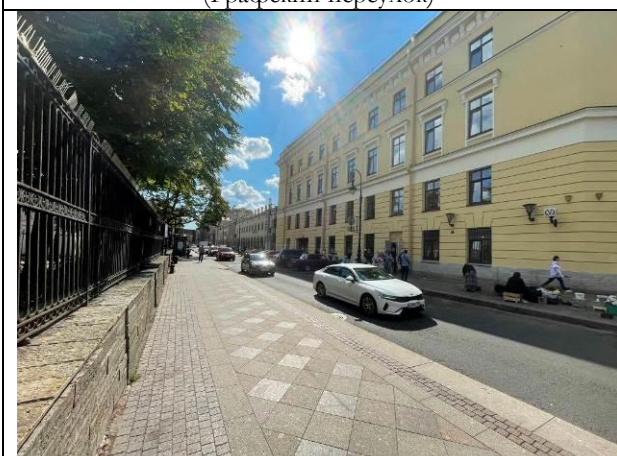


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Кузнечный переулок)

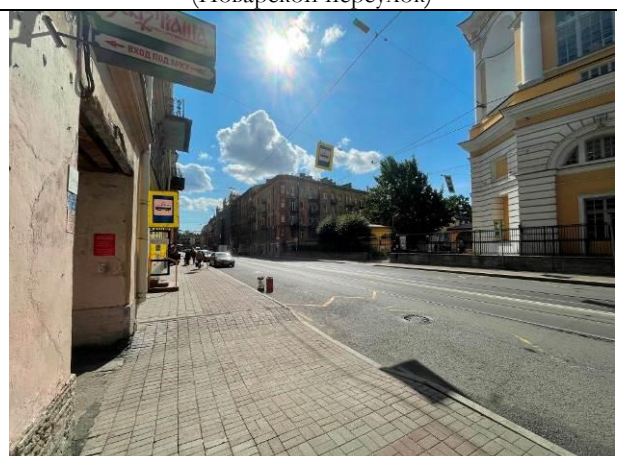


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Колокольная улица)

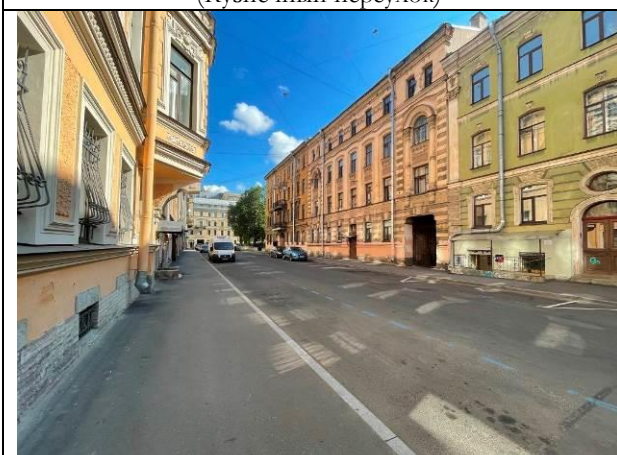


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Дмитровский переулок)

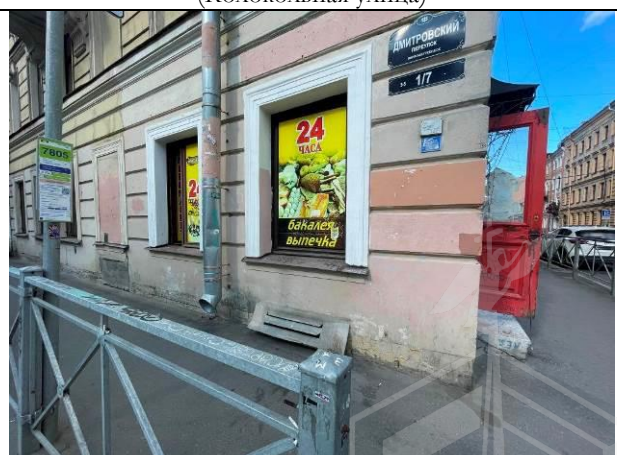


Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки

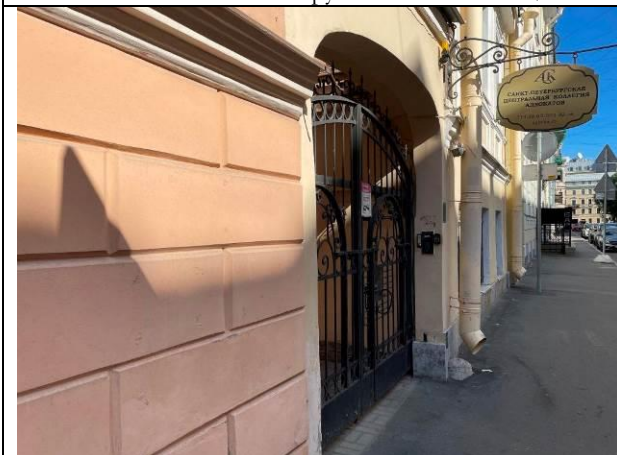


Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки

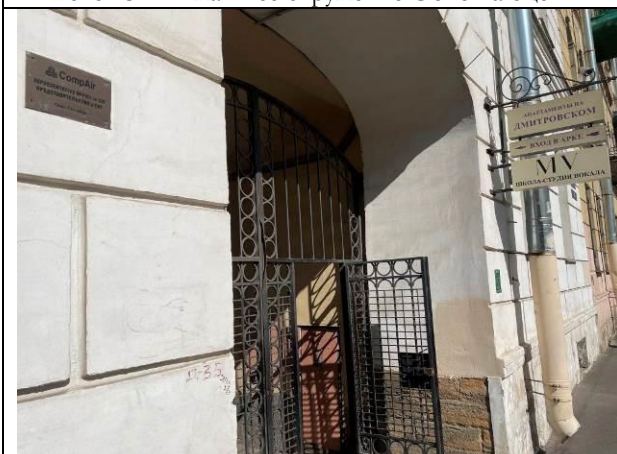


Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 17. Адрес Объекта оценки

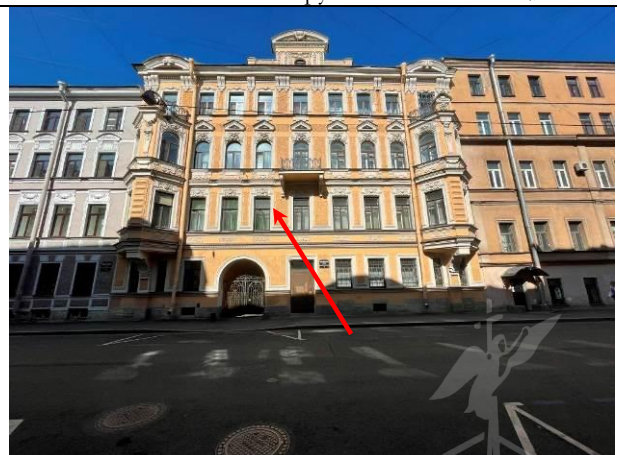


Фото 18. Вид здания Объекта оценки

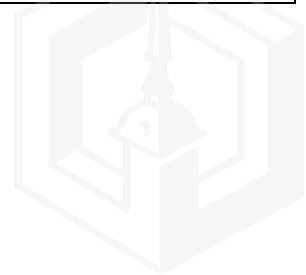




Фото 19. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 20. Внутриворобная территория Объекта оценки



Фото 21. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 22. Входная и оконная группа Объекта оценки

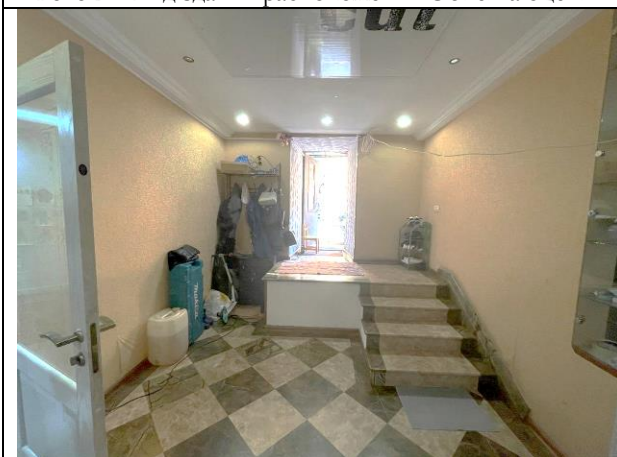


Фото 23. Входная группа Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки

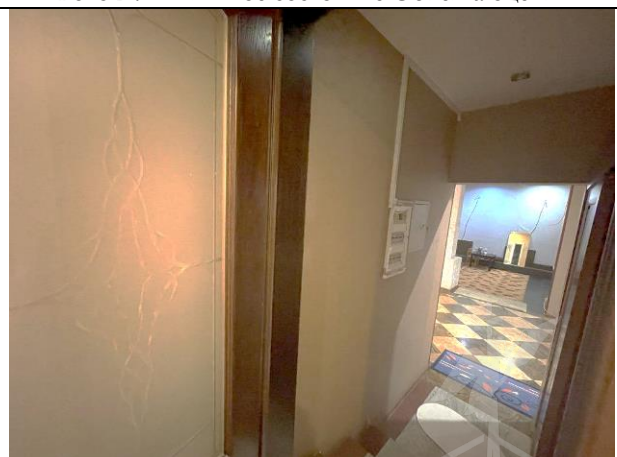


Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки

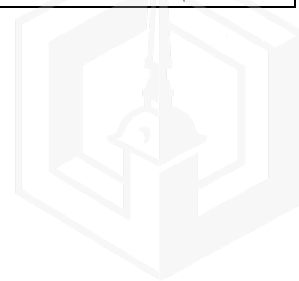




Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки

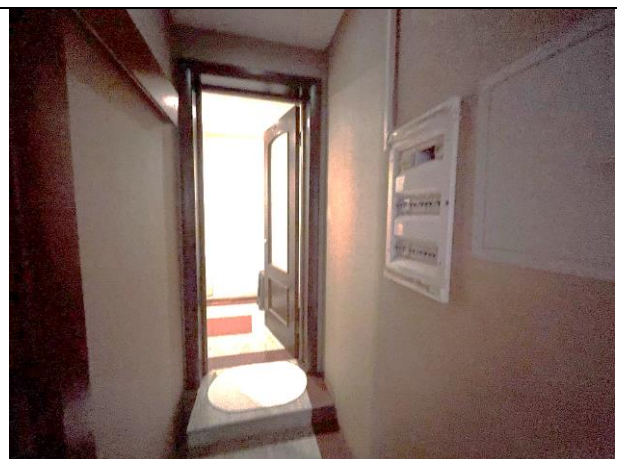


Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

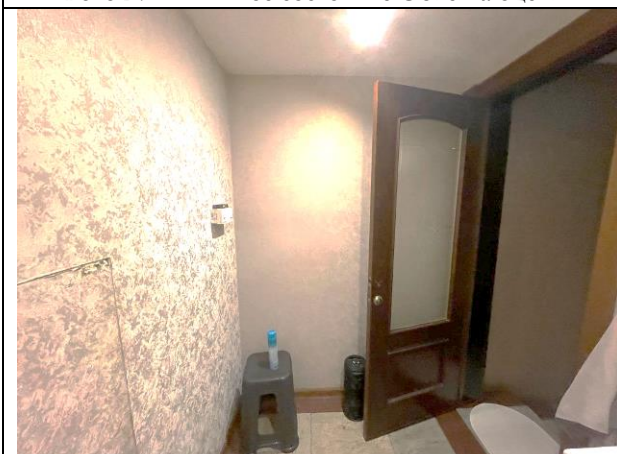


Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



2.6. Акт осмотра помещений

А К Т

контрольного осмотра помещения от 25 июля 2023 года

1. Адрес объекта:

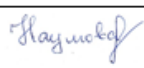
Санкт-Петербург, Дмитровский переулок, дом 7, литера А, помещение 3-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001223:2554	72,3	цокольный	Отдельный со двора	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Состояние: удовлетворительное;
 - Инженерные коммуникации: визуально элементы благоустройства не выявлены;
- В результате обследования выявлено:
- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
 - Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 10.03.2023 г. в помещении имеются перепланировки:
 - дверной проем в перегородке между ч.п.1 и ч.п.6 является лазом;
 - перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п.3 демонтирована;
 - перегородка между ч.п.1 и ч.п.2 демонтирована;
 - в ч.п.1 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п.
 - перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п.5 демонтирована.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования Объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 3-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Дмитровском переулке в доме №7, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный. Площадь помещения составляет 72,3 кв. м. Вход в помещение отдельный со двора дома. Состояние Объекта оценки характеризуется как нормальное. Инженерные коммуникации на объекте имеются.
- Дмитровский переулок в месте расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью транспортных и пешеходных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на Дмитровском переулке. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под развлекательную, торговую и сервисную функцию (ресторан «Ноокаh Vox», салон красоты «Смас-лифтинг», пункт выдачи «Озон», книжный магазин «Даль» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов и офисов.
- Окружающая территория представлена множеством объектов культуры, в частности недалеко расположен Государственный академический театр им. Ленсовета, а также рекреационных зон, в частности в непосредственной близости расположен Дмитровский сквер. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ.

Вышесказанное, а именно дворовое местоположение, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений складского (универсального коммерческого) назначения.

4. Результаты проведения оценки *

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	6 900 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	95 436
Диапазон стоимости, руб.	6 210 000 – 7 590 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	5 750 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	79 530

*

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация, 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.

