Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Владимирский округ, улица Достоевского, земельный участок 26, с расположенным на нем нежилым зданием по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Достоевского, дом 26, корпус 2 литера Б

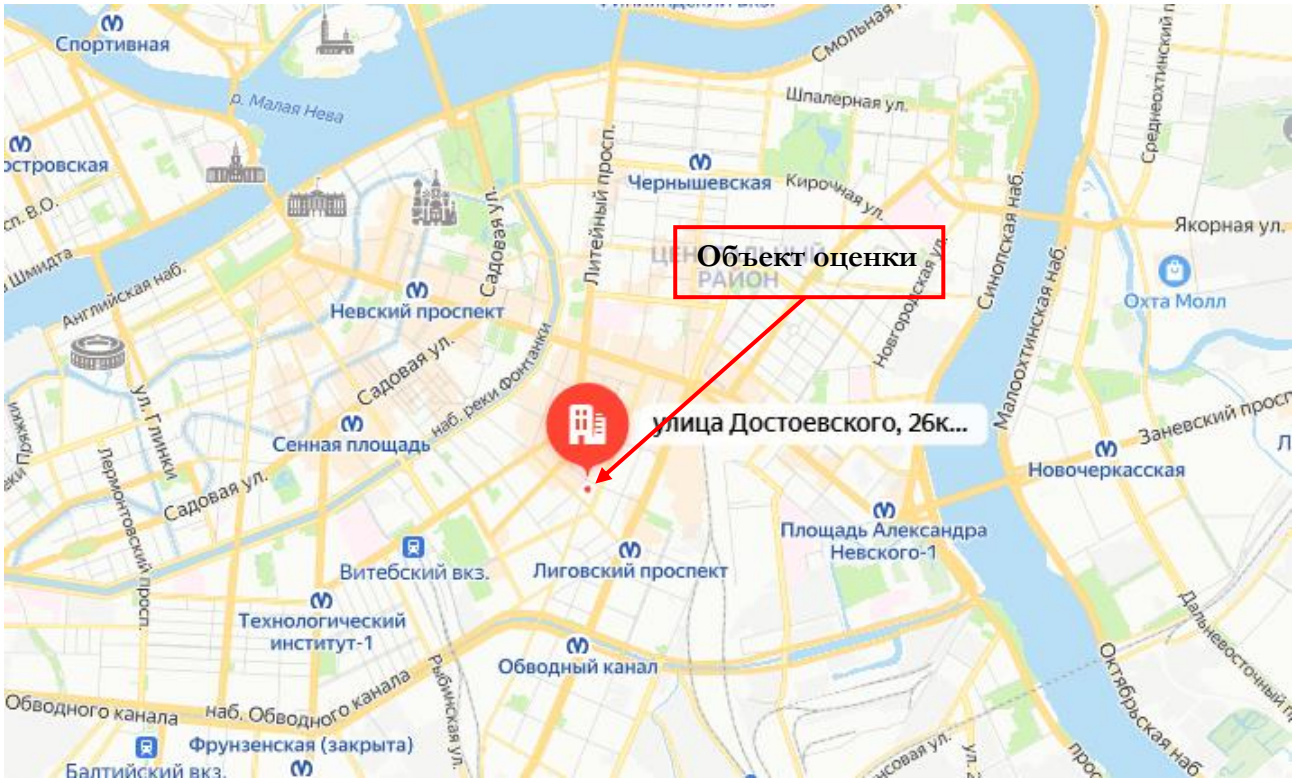
1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки: 28 ноября 2024 года.

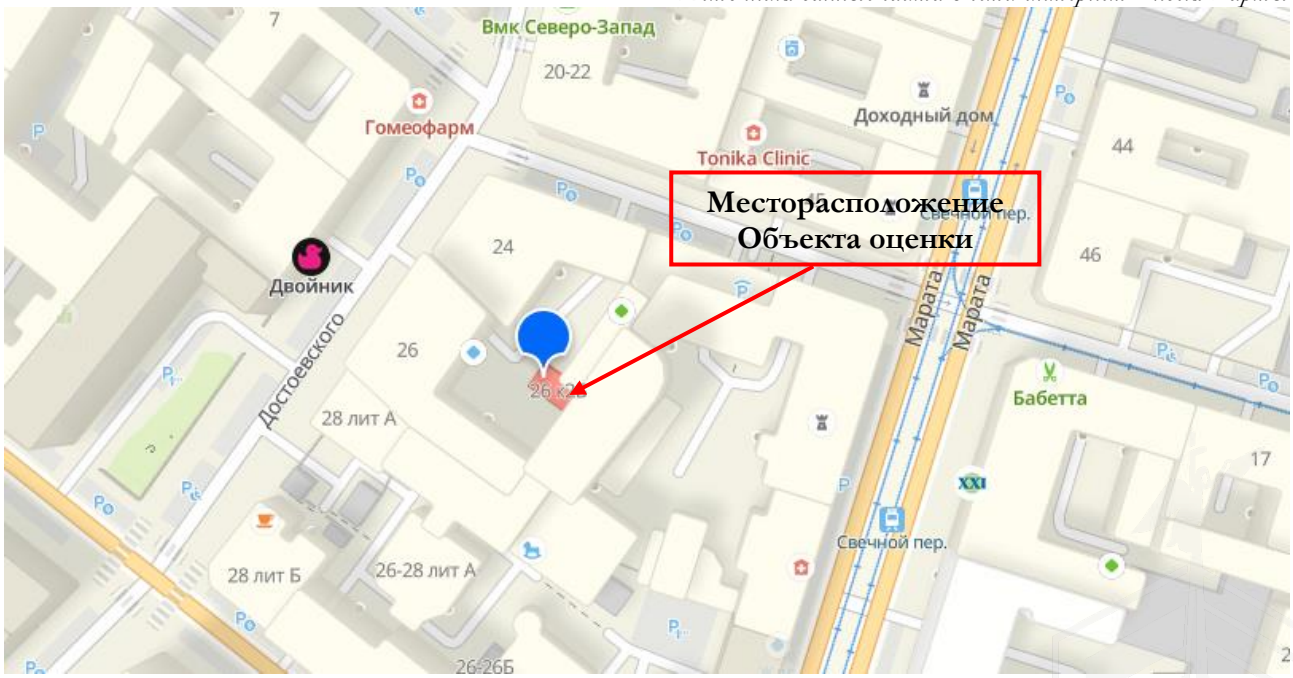
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



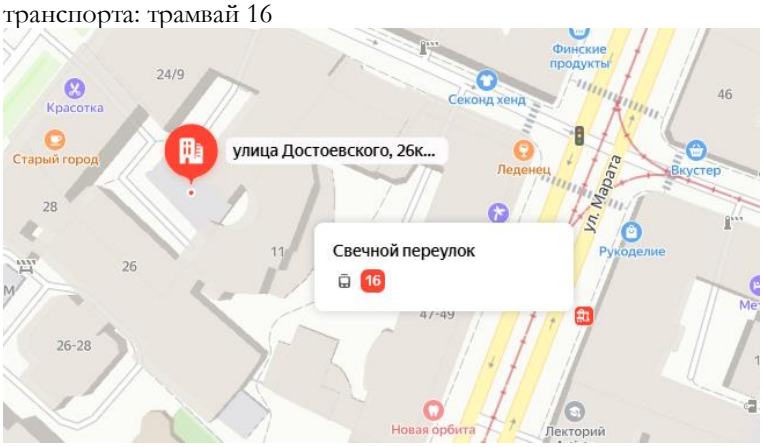
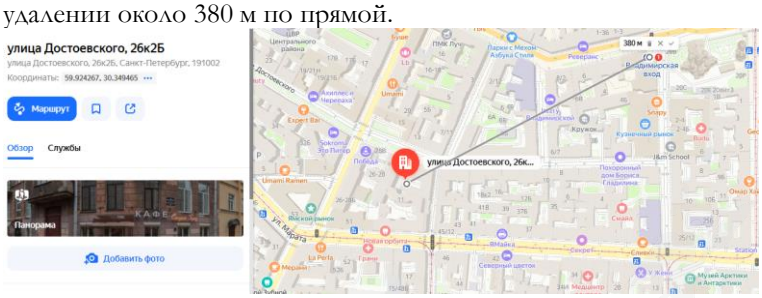
Источник: данные сайта в сети интернет http://rgis.spb.ru/map/

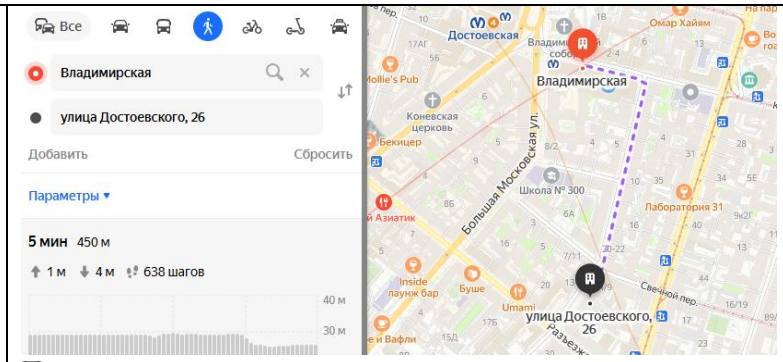
2.2. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки

Объект оценки расположен в микрорайоне преимущественно жилой и общественно-деловой застройки. По градостроительной ситуации микрорайон местоположения объекта оценки представляет собой территорию, ограниченную следующими улицами:

- улица Достоевского,
- Свечной переулок,
- улица Марата,
- Разъезжая улица.

2.2.1. Описание локального окружения объекта оценки

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Территория близлежащих кварталов характеризуется преимущественно жилой и общественно-деловой застройкой. В настоящее время в большинстве зданий, расположенных в близлежащих кварталах, цокольные и первые этажи, как правило, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения. В квартале расположения Объекта и в близлежащих кварталах находится множество зданий общественно-делового назначения.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	На улице расположения Объекта оценки расположено в шаговой доступности расположено множество скверов. Недалеко находится Сад Сан-Галли.
Наличие парковки	Парковка осуществляется на прилегающей территории здания (стихийная)
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Подъезд к Объекту осуществляется со стороны улицы Достоевского. Здание находится на внутридворовой территории. Движение по улице Достоевского является односторонним в направлении от Разъезжей улицы в сторону Социалистической улицы. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на улице Марата, где курсируют следующие виды общественного транспорта: трамвай 16  Ближайшая станция метро «Владимирская» расположена на удалении около 380 м по прямой.  Пешеходный маршрут займет 5 минут

	 Принимая во внимание количество маршрутов наземного транспорта, транспортная доступность Объекта оценки может быть охарактеризована как хорошая.

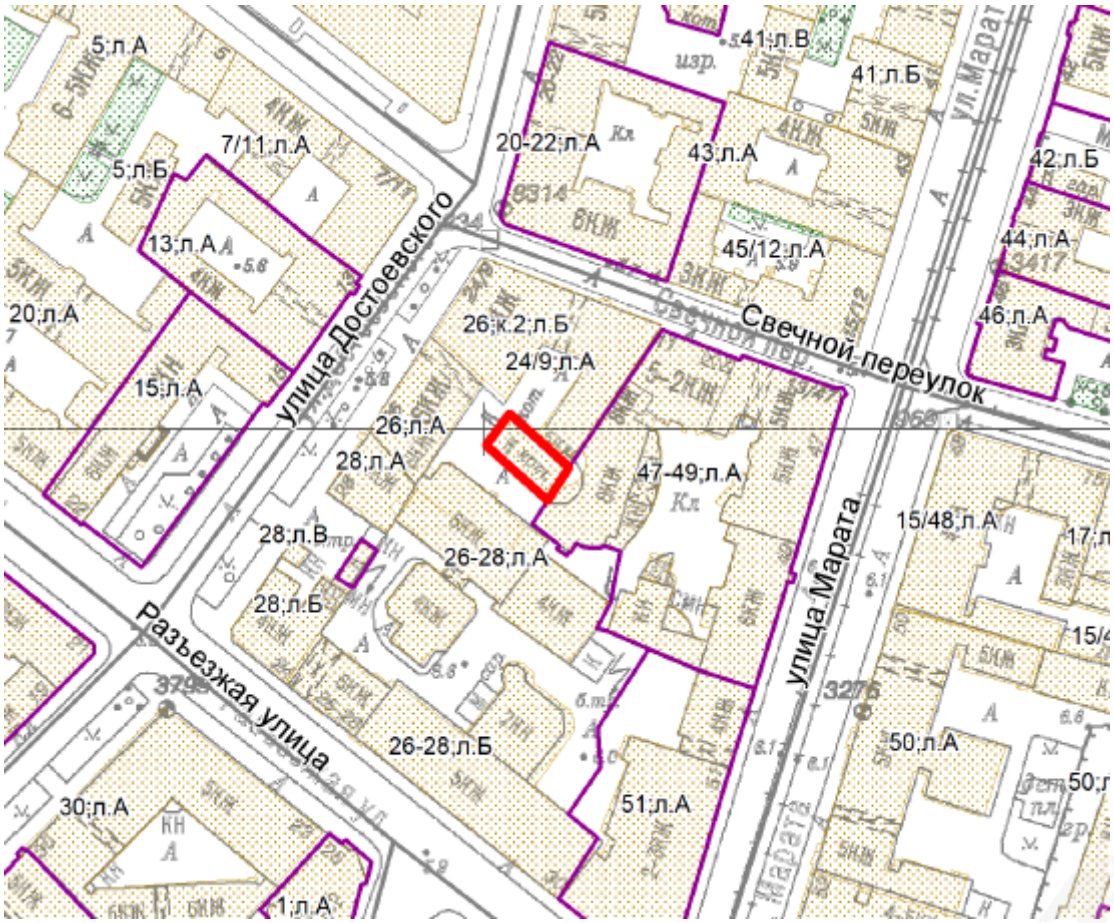
2.3. Описание земельного участка

2.3.1. Общие характеристики

Площадь земельного участка, кв. м.	170 +/-2
Кадастровый номер земельного участка	78:31:0001050:2465
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования*	предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; дошкольное, начальное и среднее общее образование; объекты культурно-досуговой деятельности; государственное управление; представительская деятельность; проведение научных исследований; проведение научных испытаний; деловое управление; служебные гаражи; обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, обеспечение занятий спортом в помещениях; площадки для занятий спортом; оборудованные площадки для занятий спортом; внеуличный транспорт; обеспечение внутреннего правопорядка; улично-дорожная сеть; благоустройство территории
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон обеспечен электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением и газоснабжением.
Ближайшее окружение	Территория близлежащих кварталов характеризуется преобладанием жилой и общественно-деловой застройки.
Форма участка, рельеф	Близка к прямоугольной, с относительно ровным рельефом.

*в соответствии с Выпиской из ЕГРН от 07.06.2024 г.

План земельного участка:



2.3.2. Ограничения и обременения земельного участка

Согласно Письму Комитета по Градостроительству и Архитектуре №01-47-5-17031/24 от 20.05.2024 г., Объект в соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 № 728-99 "О Генеральном

плане Санкт-Петербурга" (в редакции Закона СПб от 21.12.2023 № 785-169), расположен в функциональной зоне:

Ж3 - зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 №82), Объект оценки расположен в границах территориальной зоны:

Т3ЖД3 - Многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры.

В соответствии с Письмом КГИОП №01-43-8520/24-01 от 12.04.2024 г., земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Владимирский округ, улица Достоевского, земельный участок 26 (кадастровый номер: 78:31:0001050:2465) расположен в границах:

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 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".

В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия.

К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

Согласно приказу Минкультуры России от 30.10.2020 № 1295 (ред. от 19.10.2022) «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение), участок расположен в границах территории исторического поселения.

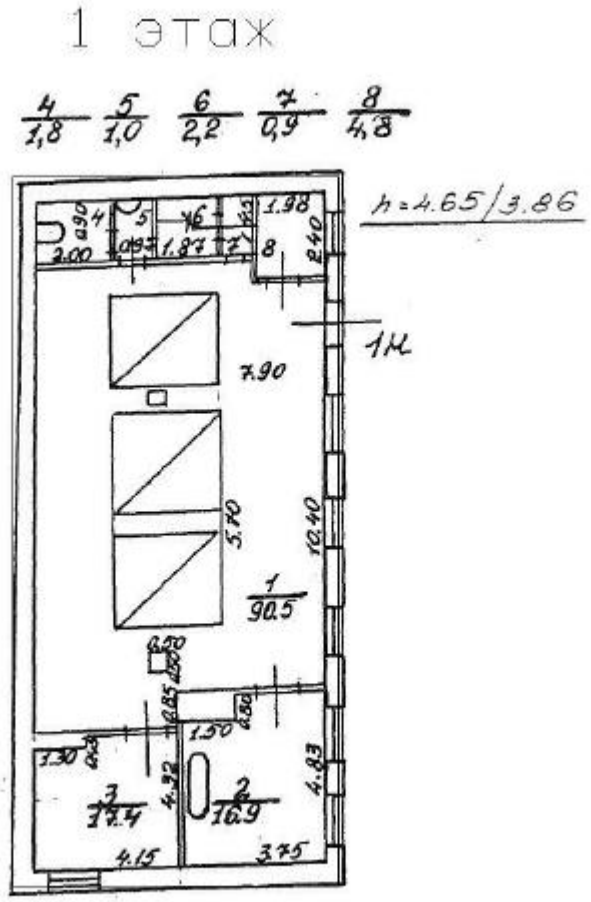
2.4. Описание нежилого здания (объекта капитального строительства (ОКС))

2.4.1. Общие характеристики

Кадастровый номер	78:31:0001050:2015	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 11.04.2024 г.
Общая площадь ОКС, кв. м.	135,5	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 11.04.2024 г.
Материал	кирпич	По результату осмотра
Год постройки	1916	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 11.04.2024 г.
Год последнего капитального ремонта	нет данных	
Этажность	1	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 11.04.2024 г.
Вход (улица/двор)	отдельный вход со двора	В соответствии с планом здания и результатом визуального осмотра
Окна	есть	В соответствии с планом здания и результатом визуального осмотра
Инженерная инфраструктура	имеется	Согласно данным визуального осмотра и Акту обследования объекта нежилого фонда от 03.05.2024 г.
Техническое состояние конструктивных элементов	удовлетворительное	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 03.05.2024 г

Состояние по осмотру	удовлетворительное	

2.4.2. План нежилого здания (ОКС)



2.4.3. Ограничения и обременения нежилого здания (ОКС)

В соответствии с письмом КГИОП от 06.05.2024 №01-43-10631/24-0-1 объект по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Измайловское, 6-я Красноармейская улица, дом 2-4, литера И 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(32)).

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 16.04.202 3) "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 оценки

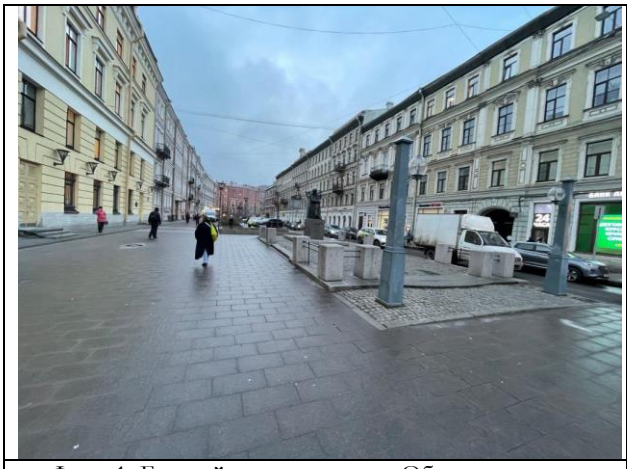


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (большая Московская улица)

Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (малая Московская улица)

Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Кузнечный переулок)

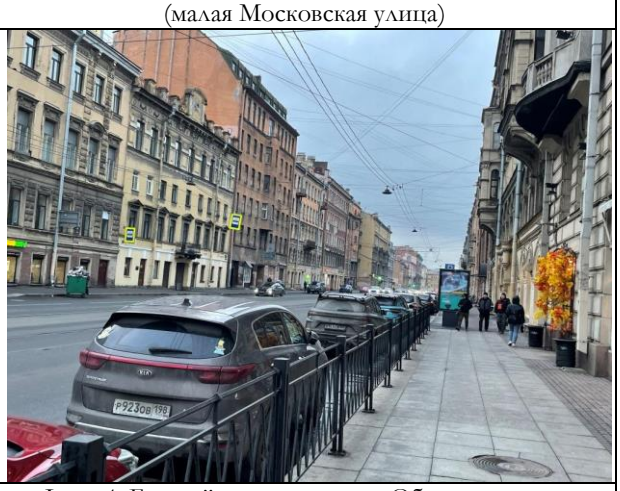


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Марата)

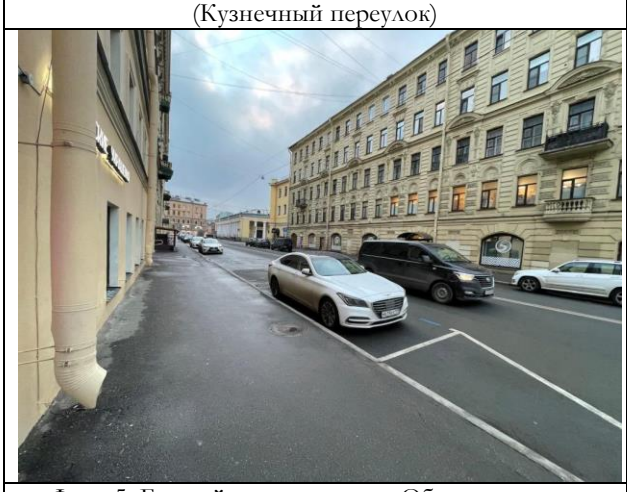


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Разъезжая улица)

Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Свечной переулок)

Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Достоевского)

Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки

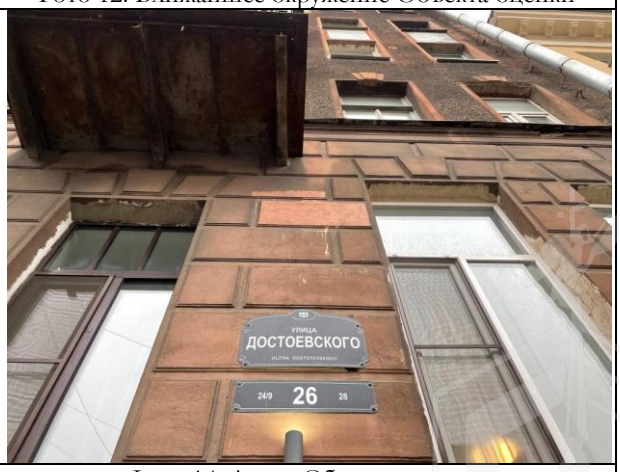


Фото 14. Адрес Объекта оценки

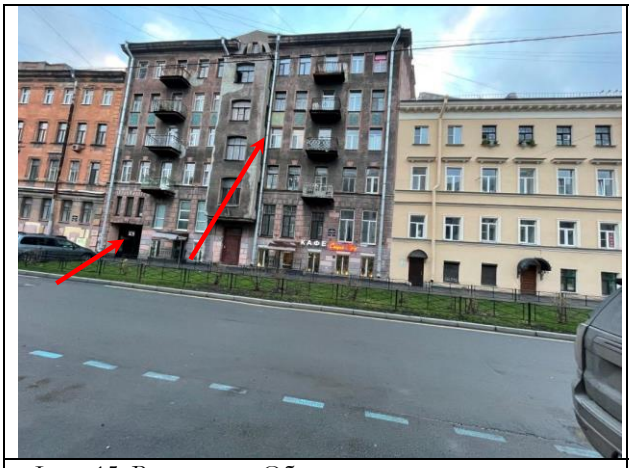
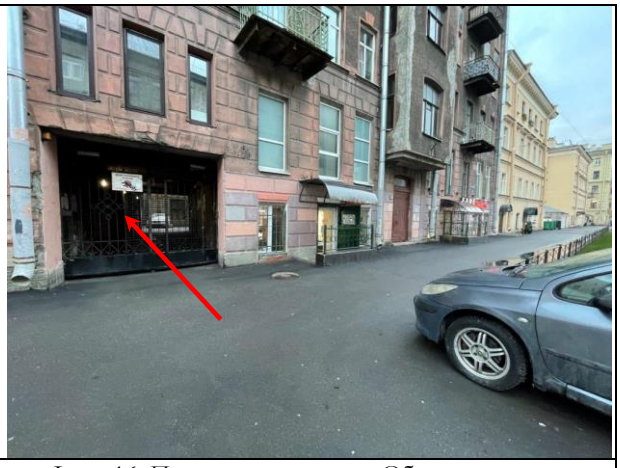
	

Фото 15. Вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки	Фото 16. Проход через арку к Объекту оценки
Фото 17. Проход через арку к Объекту оценки	Фото 18. Внутридворовая территория Объекта оценки
Фото 19. Внутридворовая территория Объекта оценки	Фото 20. Внутридворовая территория Объекта оценки

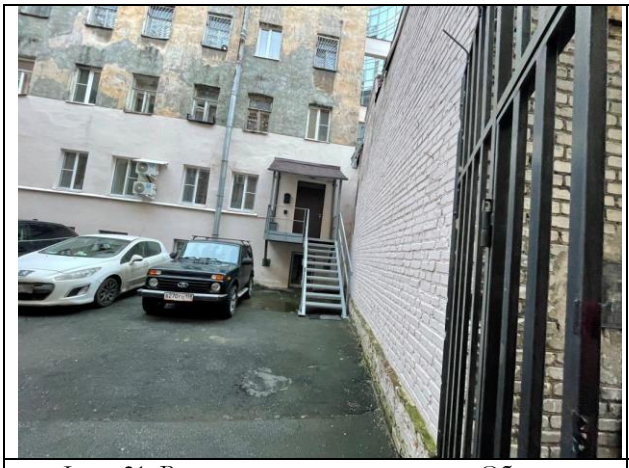


Фото 21. Внутридворовая территория Объекта оценки	Фото 22. Вид здания расположения Объекта оценки, входная (со двора) и оконная группа Объекта оценки
Фото 23. Оконная группа Объекта оценки	Фото 24. Входная (со двора) и оконная группа Объекта оценки
Фото 25. Входная группа Объекта оценки	Фото 26. Входная группа объекта оценки, типичное состояние Объекта оценки

Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки

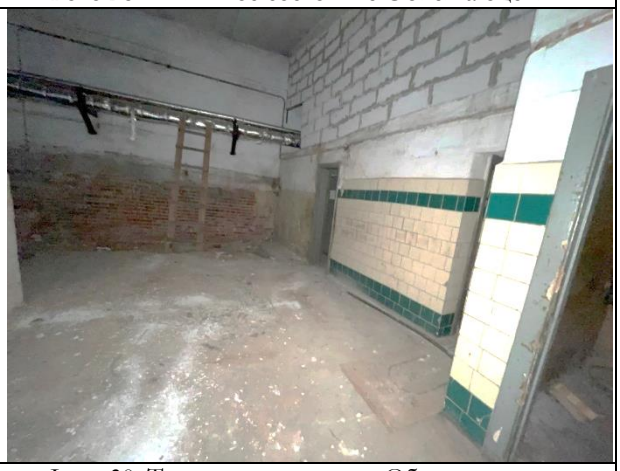


Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки

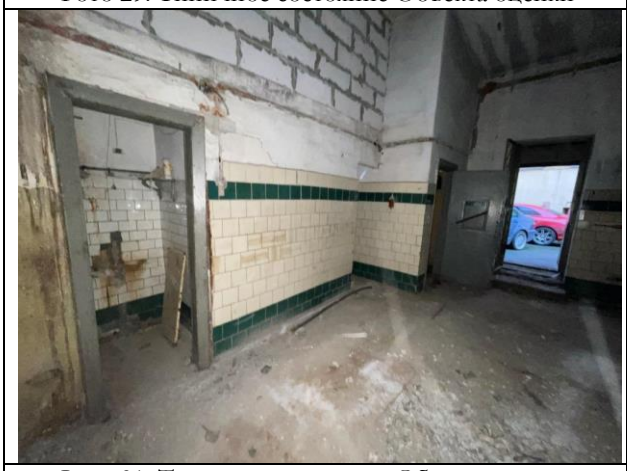


Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки

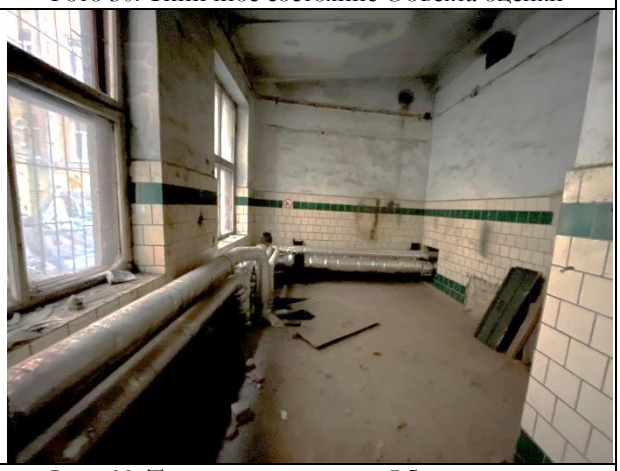


Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки

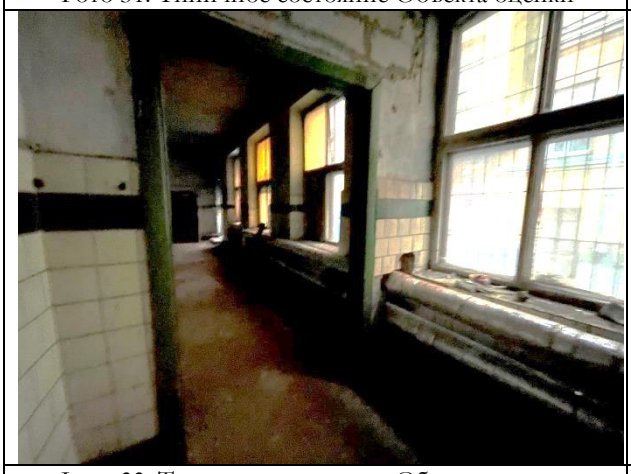


Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки

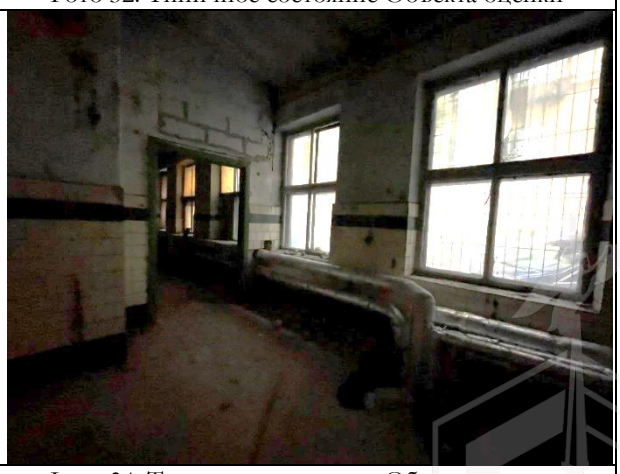


Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки

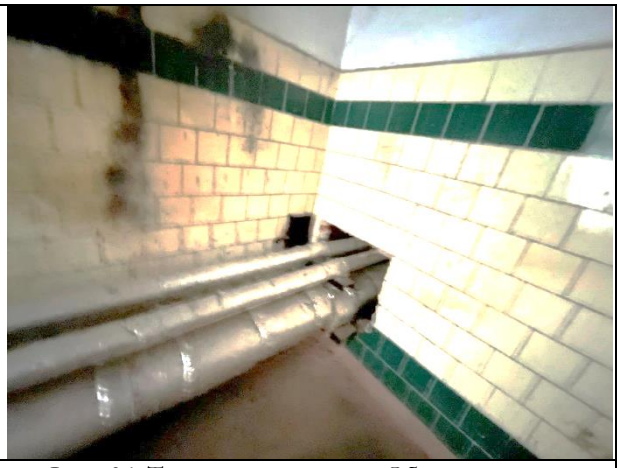


Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки

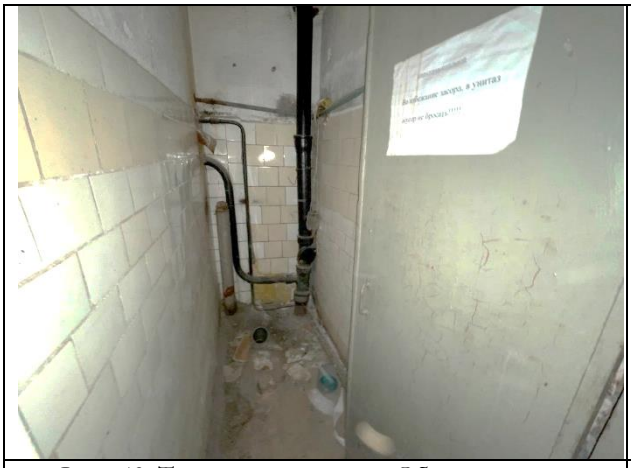


Фото 43. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 44. Типичное состояние Объекта оценки
Фото 45. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 46. Типичное состояние Объекта оценки
Фото 47. Типичное состояние Объекта оценки	

2.5. Акт осмотра объекта капитального строительства

А К Т
контрольного осмотра объекта капитального строительства от 28 ноября 2024 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

   г. Санкт-Петербург, улица Достоевского, дом 26, корпус 2 литера Б

2. Данные по объекту капитального строительства:

№	Площадь земель-ного участка	Площадь ОКС по тех. паспорту, кв.м.	**Этаж-ность**	**Тип входа**	Наличие окон*	Материал стен	Коммуникации*				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	170	135,5	1	*	+	кирпич	+	+	+	+	*	*

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора.
- Состояние конструктива здания – удовлетворительное.
- Наличие коммуникаций: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации. Конечные приборы частично отсутствуют.
- Здание не используется. В здании проходят транзитные трубы с запорной арматурой.

Ф. И. О.	Наумова Я.А.
Подпись	Наумова

2.6. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой земельный участок площадью 170,0 кв.м с расположенным на нем нежилым зданием (ОКС) площадью 135,5 кв.м.
- Объект оценки расположен в исторической части города Санкт-Петербурга, в зоне средне этажной жилой застройки вне зон со средним пешеходным и автотранспортным трафиком (дворовая застройка).
- Территория близлежащих кварталов характеризуется преимущественно жилой и общественно-деловой застройкой.
- В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 №82), Объект оценки расположен в границах территориальной зоны:

  «Т3ЖД3» - Многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры.
- В соответствии с Письмом КГИОП №01-43-8520/24-01 от 12.04.2024 г., земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Владимирский округ, улица Достоевского, земельный участок 26 (кадастровый номер: 78:31:0001050: 2465) расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)) объектов культурного наследия.
- В соответствии с письмом КГИОП от 06.05.2024 №01-43-10631/24-0-1 объект по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Измайловское, 6-я Красноармейская улица, дом 2-4, литера И не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Учитывая вышесказанное, в частности местоположение и состояние Объекта оценки, наиболее эффективное использование Объекта оценки – проведение ремонтных работ здания и использование его в качестве помещения свободного назначения (офис, сервисное и пр.)

2.7. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС в части ОКС, в том числе:	**14 000 000**
земельный участок, руб. (НДС не облагается[1])	4 480 000
нежилое здание, руб. с учетом НДС	9 520 000
Удельная стоимость руб./кв. м общей площади здания с учетом НДС	103 321
Диапазон стоимости, руб. с НДС	12 600 000 – 15 400 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС, в том числе:	12 413 333,33
земельный участок, руб. (НДС не облагается)	4 480 000
нежилое здание, руб. без учета НДС	7 933 333,33
Удельная стоимость руб./кв. м общей площади здания без учета НДС	91 611

[1] Согласно Налоговому кодексу РФ, операции по реализации земельных участков НДС не облагаются (подп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ).