

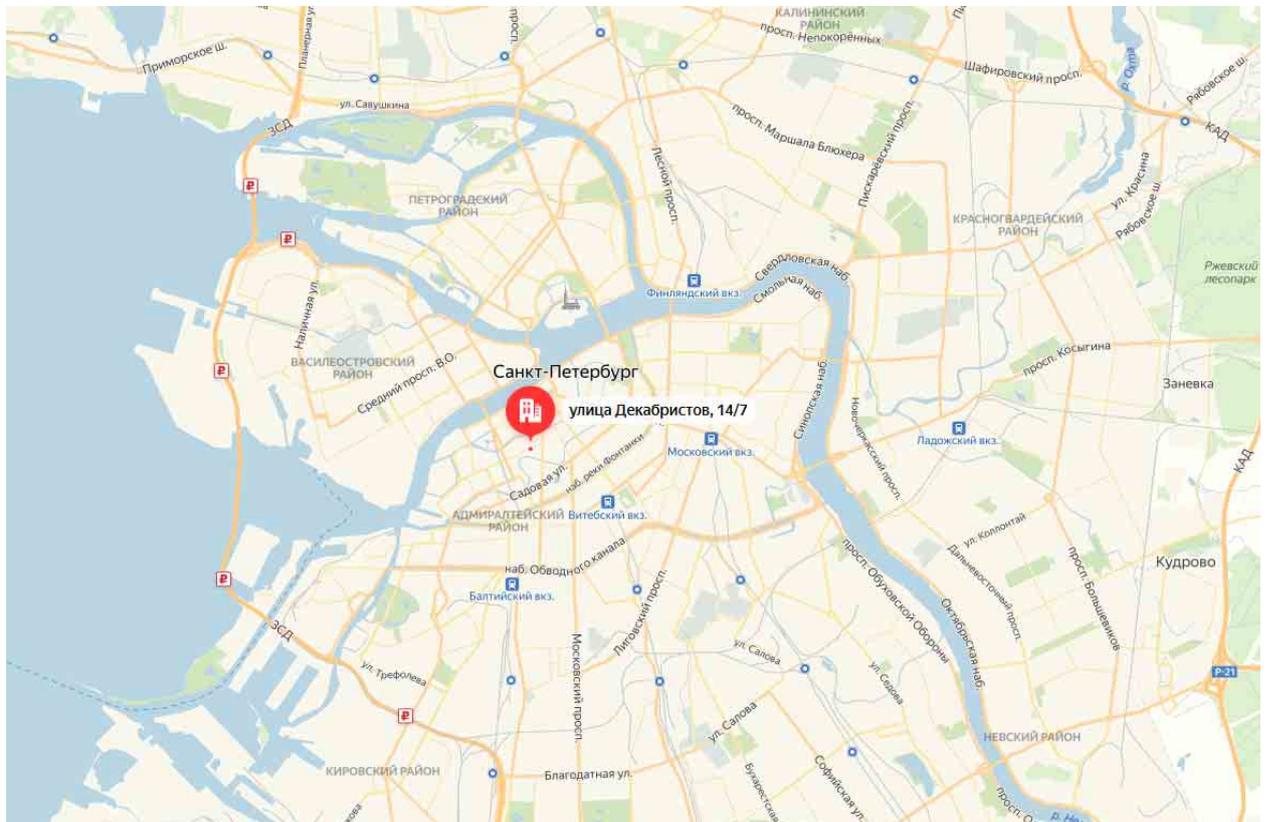
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного помещения по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Декабристов, д. 14/7, лит. А, пом. 8-Н**

1. Данные об отчете

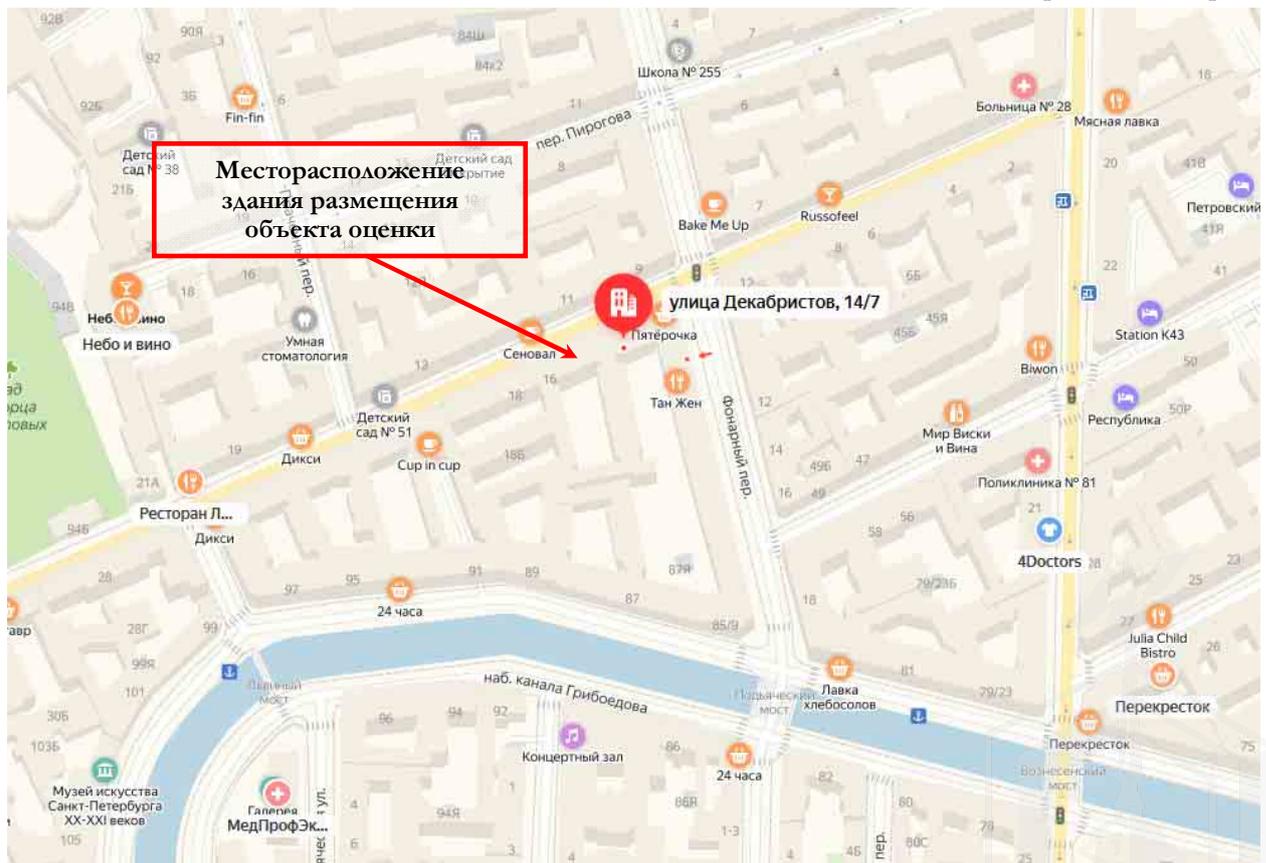
- 1.1. Дата проведения оценки: 12 ноября 2019 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 14 ноября 2019 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

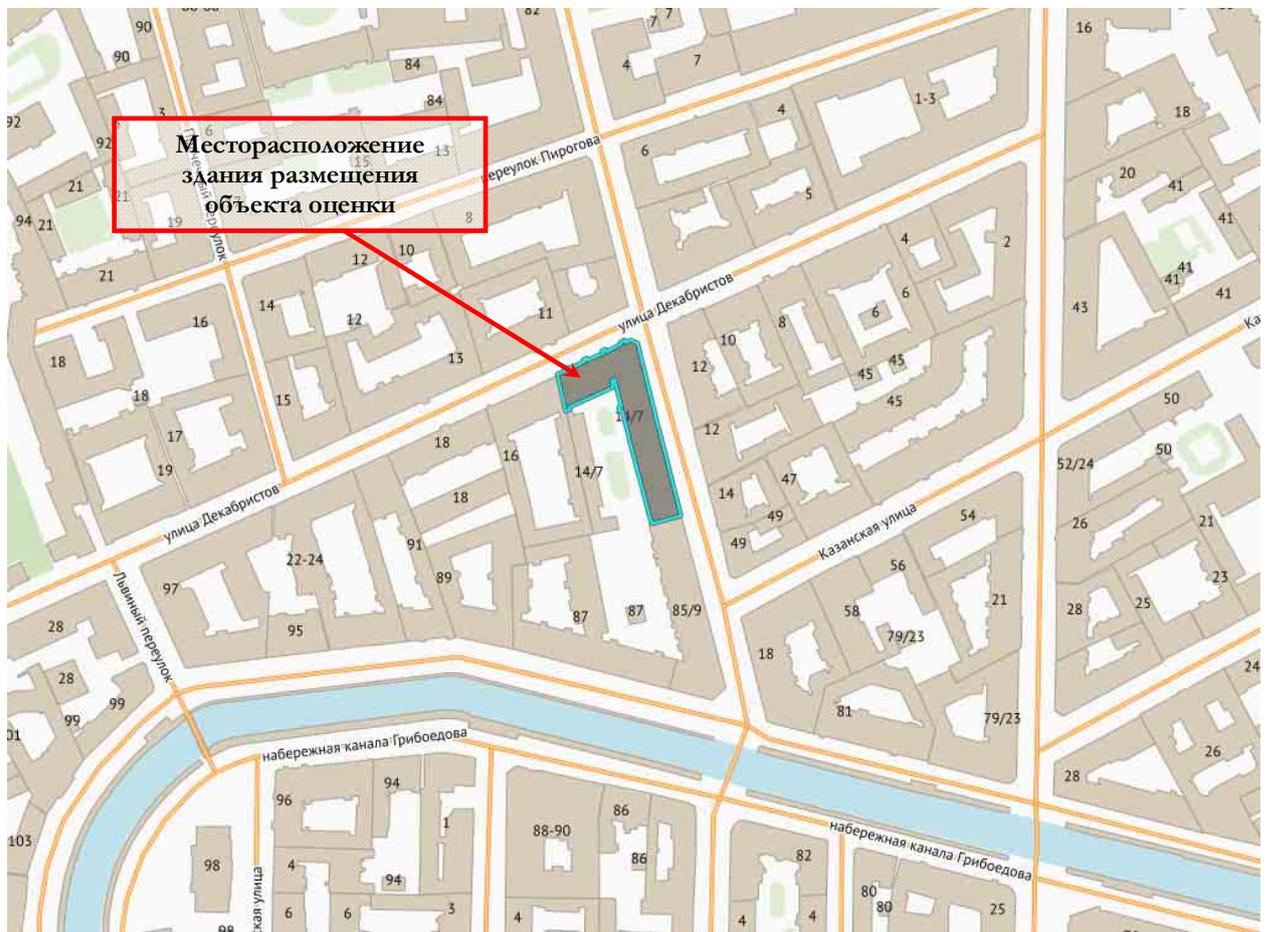
2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



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

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания	
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	нормальное
Год постройки	1917 (согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «Росреестр», адрес в сети интернет: https://pk5.rosreestr.ru/)
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	3 925,6
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001296:1467
Общая площадь, кв. м	164,7
Занимаемый объектом этаж	цокольный с заглублением более 0,5 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	двойные простые створные, местами защиты фанерой
Вход	отдельный вход с улицы и со двора
Высота под-потолок	2,52

Заглубление, м	0,97
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление
Текущее использование	не используется

1.1.1. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен объект оценки, является угловым и формирует фронт застройки улицы Декабристов и Фонарного переулка.</p>  <p>Первые этажи здания занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: сеть супермаркетов «Пятёрочка», сеть ресторанов китайской кухни «Тан Жен». В соседних зданиях расположены: торговая компания «Ауремо», сеть дегустационных кофейных магазинов «Мир Эспрессо», пельменная «Отменная пельменная», сеть супермаркетов «ДИКСИ», кофейня «Wake me up» и множество других объектов.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-5-этажной брандмауэрно-дворовой жилой застройкой второй половины XVII-XIX вв.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в непосредственной близости расположена Юсуповский сад, в шаговой доступности расположено множество скверов.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Улица Декабристов и Фонарный переулок характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Прилегающая улица, расположенная на расстоянии около 200 м от Объекта оценки – набережная канала Грибоедова, характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, поскольку являться одной из главных магистралей Адмиралтейского района.</p> <p>Остановка общественного транспорта расположена на Вознесенском проспекте, на удалении около 200 м, где курсирует автобусы №№ 10, 70, 71, маршрутное такси № 252.</p> <p>Ближайшая станция метро «Садовая» расположена на расстоянии около 850 м.</p>

1.1.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 24.07.2019 № 78/001/006/2019-43851, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 14.08.2019 № 01-25-16653/19-0-1/2 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 14/7, литера А, пом. 8-Н 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: Единая охранная зона (участок ООЗ(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 19.01.2008 г. № 820-7 «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».

Здание, в котором расположено оцениваемое нежилое помещение, является историческим (1917 год строительства). Примечание: исторические здания – здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах – построенные до 1917 года; в остальных районах – до 1957 года и деревянные 1-2 этажные здания построенные до 1917 года (год постройки включительно).

Согласно разделу 18 Общих требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ), на территории ЗРЗ устанавливаются следующие запреты:

- Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом от 10.01.2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
- Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки, в том числе формирующих внутриквартальную застройку.

На территории ООЗ устанавливаются следующие ограничения: ремонт лицевых фасадов исторических зданий должен предусматривать устранение диссонирующих элементов фасада. При этом необходимо согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

1.1.3. Фотографии объекта

	
Фото 1	Фото 2
Ближайшее окружение	Ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение	Ближайшее окружение

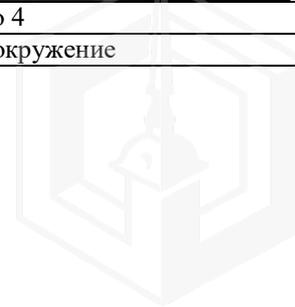




Фото 5

Здание, в котором расположен Объект оценки
(улица Декабристов)



Фото 6

Здание, в котором расположен Объект оценки
(улица Декабристов)



Фото 7

Здание, в котором расположен Объект оценки
(улица Декабристов)



Фото 8

Здание, в котором расположен Объект оценки
(два отдельных входа с улицы Декабристов)



Фото 9

Отдельный вход (первый) с улицы Декабристов



Фото 10

Отдельный вход (второй) с улицы Декабристов



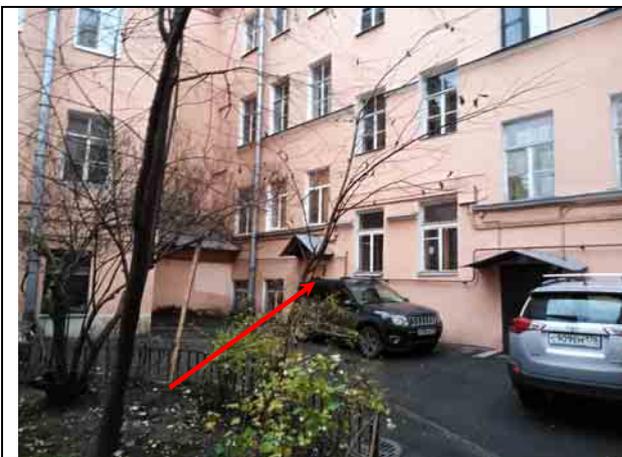


Фото 11

Здание, в котором расположен Объект оценки
(отдельный вход со двора)



Фото 12

Здание, в котором расположен Объект оценки
(отдельный вход со двора)

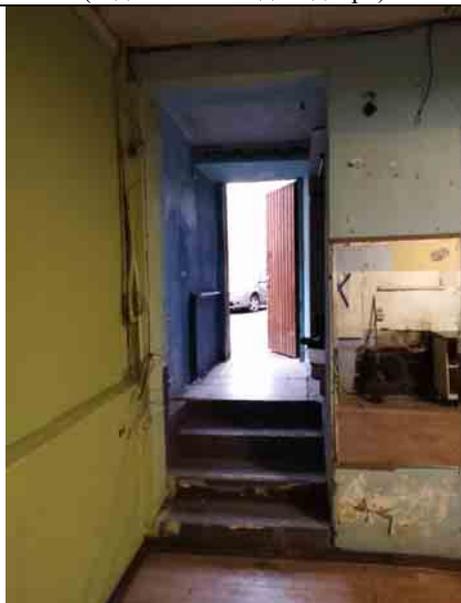


Фото 13

Отдельный вход со двора



Фото 14

Состояние отделки Объекта оценки



Фото 15

Состояние отделки Объекта оценки

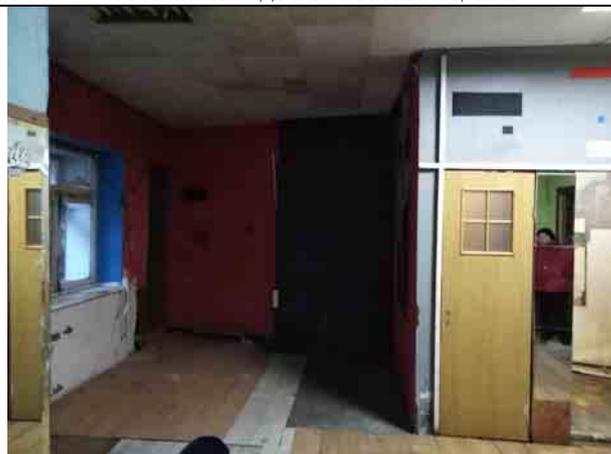


Фото 16

Состояние отделки Объекта оценки





Фото 17
Состояние отделки Объекта оценки



Фото 18
Состояние отделки Объекта оценки



Фото 19
Состояние отделки Объекта оценки
(отдельный вход (второй) с улицы Декабристов)



Фото 20
Состояние отделки Объекта оценки



Фото 21
Состояние отделки Объекта оценки



Фото 22
Состояние отделки Объекта оценки



Фото 23
Состояние отделки Объекта оценки
(отдельный вход (второй) с улицы Декабристов)



Фото 24
Состояние отделки Объекта оценки
(отдельный вход (второй) с улицы Декабристов)

1.2. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 8-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на улице Декабристов в доме № 14/7, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, площадь составляет 164,7 кв. м. Имеются два отдельных входа с улицы Декабристов и со двора. Состояние объекта оценки характеризуется как удовлетворительное.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется средним уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, что обусловлено расположением Объекта на второстепенной улице Адмиралтейского района – улица Декабристов.

Прилегающая улица, расположенная на расстоянии около 200 м от Объекта оценки – набережная канала Грибоедова, характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, поскольку являться одной из главных магистралей Адмиралтейского района.

- Здание, в котором расположен Объект оценки, является угловым и формирует фронт застройки улицы Декабристов и Фонарного переулка.

Первые этажи здания занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: сеть супермаркетов «Пятёрочка», сеть ресторанов китайской кухни «Ган Жен».

В соседних зданиях расположены: торговая компания «Ауремо», сеть дегустационных кофейных магазинов «Мир Эспрессо», пельменная «Отменная пельменная», сеть супермаркетов «ДИКСИ», кофейня «Wake me up» и множество других объектов.

Анализ объектов коммерческого назначения ближайшего окружения показал, что все они ориентированы преимущественно на обслуживание ближайших жителей микрорайона.

Учитывая вышесказанное, а именно средний уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности фасадное расположение, наличие отдельного входа с улицы и со двора, цокольный этаж расположения, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений торгового назначения (сфера услуг).

1.3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	без НДС	с НДС
Рыночная стоимость объекта оценки (руб.)	7 000 000	8 400 000

