

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

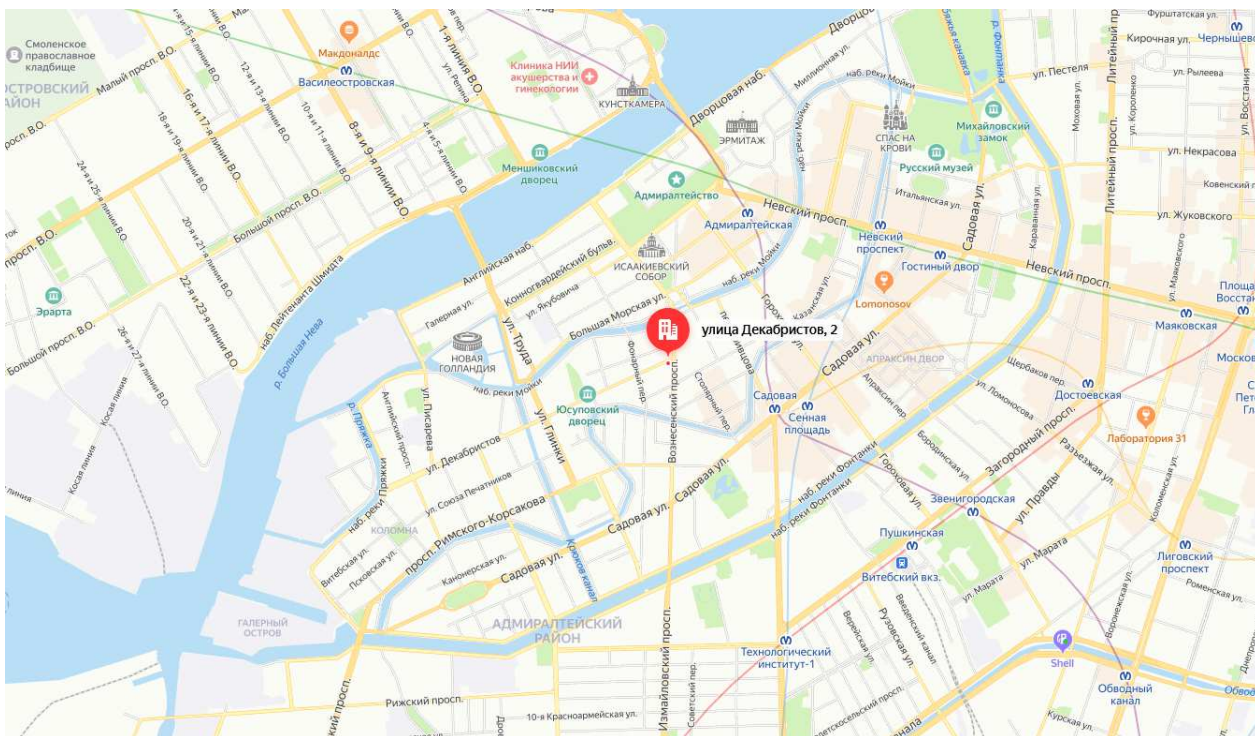
г. Санкт-Петербург, ул. Декабристов, д.2, лит. А, пом. 12-Н

## 1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 24 декабря 2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 25 декабря 2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

## 2. Описание Объекта оценки:

### 2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



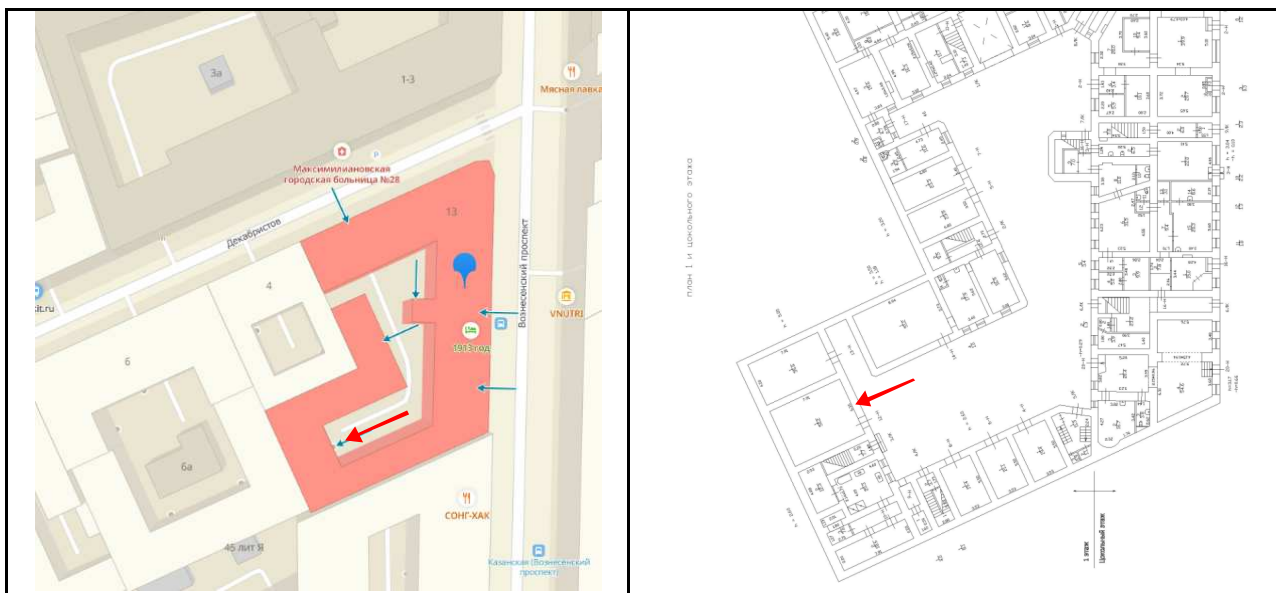
Источник: данные карты 2ГИС





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

## 2.2. Ситуационный план



→ Схематичное обозначение отдельного входа со двора



## 2.3. Описание здания, в котором расположен Объект оценки<sup>1</sup>

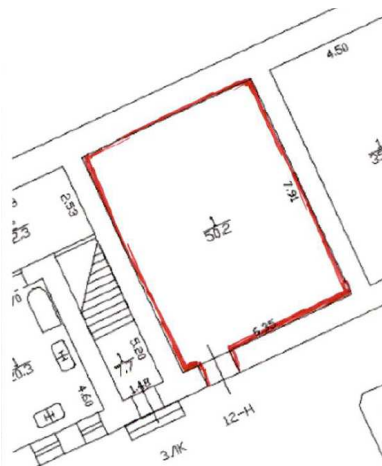
Фото здания	
Тип здания	капитальное
Материал стен	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1798
Год последнего капитального ремонта	без капитального ремонта
Площадь здания, кв. м	5385,2
Число этажей	4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение

## 2.4. Описание встроенного помещения

### 2.4.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001300:369
<b>Общая площадь, кв. м</b>	<b>50,2</b>
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	нет окон
Вход	1 отдельный со двора
Высота пол-потолок	5 м
Заглубление, м	-
Инженерные коммуникации	возможность подключения к инженерным сетям имеется. По результатам осмотра элементы инженерного благоустройства визуально не выявлены
Текущее использование	склад (захламен)

### План помещения



<sup>1</sup> согласно данным приведенным на сайте <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/61547/info/>

## Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, занимает угловое положение в квартале и формирует фронт застройки ул. Декабристов и Вознесенского пр. Нижние этажи зданий близлежащих домов, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, дворовые помещения, как правило, используются как офисные или складские/сервисные, а этажи выше – офисные или жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется преимущественно 4-5-6 этажной исторической застройкой IX-XX веков, с включением объектов современной жилой и общественно-деловой застройкой.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности рядом расположен «Юсуповский сад», в шаговой доступности расположено множество других скверов.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к Объекту оценки не ограничен. Улица Декабристов характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта (автобусы №№10,70) расположена непосредственно около здания, в котором расположен Объект оценки. Ближайшая станции метро «Садовая» расположена на расстоянии около 820 м от Объекта оценки, что составляет по данным Яндекс-карты около 10 минут пешком.

### 1.1.1. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 30.10.2020 № КУВИ-002/2020-34440150, зарегистрированы ограничения и обременения объекта недвижимости – не зарегистрировано  
Согласно Письму КГИОП от 10.11.2020 №01-25-21963/20-0-0 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Декабристов, д.2, лит. А, пом. 12-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 19.01.2009 N 820-7 (ред. от 07.07.2016) «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».



### 1.1.2. Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Декабристов)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Декабристов)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Декабристов)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Декабристов)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Декабристов)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Декабристов)



Фото 7. Вид здания расположения Объекта оценки  
(улица Декабристов)



Фото 8. Адрес расположения Объекта оценки



Фото 9. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 10. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 11. Внутри дворовая территория здания



Фото 12. Внутри дворовая территория здания



Фото 13. Внутри дворовая территория здания



Фото 14. Вход в Объект оценки



Фото 15. Вход в Объект оценки



Фото 16. Вход в здание Объекта оценки





Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



### 1.1.3. Акт осмотра помещения


#### А К Т контрольного осмотра помещения от 24 «декабря» 2020 г.

1. Адрес объекта:  
г. Санкт-Петербург, ул. Декабристов, д.2, лит. А, пом. 12-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:32:0001300:369	50,2	первый	*	-	*	*	*	*	

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: отдельный со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Текущее использование: склад (захламлен);
- Выявленные перепланировки: не выявлены;
- Возможность подключения к инженерным сетям имеется. По результатам осмотра элементы инженерного благоустройства визуально не выявлены

Ф. И. О.	Наумова Я.А.
Подпись	





## 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 12-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на улице Декабристов в доме №2, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 50,2 кв. м. Высота помещения составляет 5 м, имеется отдельный вход со двора. Оконные проемы в помещении отсутствуют. Состояние Объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. Возможность подключения к инженерным сетям имеется. По результатам осмотра элементы инженерного благоустройства визуально не выявлены.
- Здание, в котором находится Объект оценки, Здание, в котором расположен Объект оценки, занимает угловое положение в квартале и формирует фронт застройки ул. Декабристов и Вознесенского пр. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков данной улицы характеризуется как низкая.
- Нижние этажи зданий близлежащих домов, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет отдельный вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, дворовые помещения, как правило, используются как офисные или складские, а этажи выше как офисные или жилые помещения.

Качественные и количественные характеристики помещения, в частности этаж расположения – первый этаж, наличие отдельного входа со двора, а также особенность помещения – отсутствие окон - позволяет позиционировать помещение в секторе встроенных помещений свободного назначения – преимущественного складского (также, возможные варианты использования: сфера услуг, например, мастерская, пункт выдачи).

## 1.3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки	без НДС	с НДС
Рыночная стоимость Объекта оценки (руб.)	3 200 000	3 840 000
Диапазон стоимости, руб.	2 960 000 – 3 500 000	3 552 000 – 4 200 000

