

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

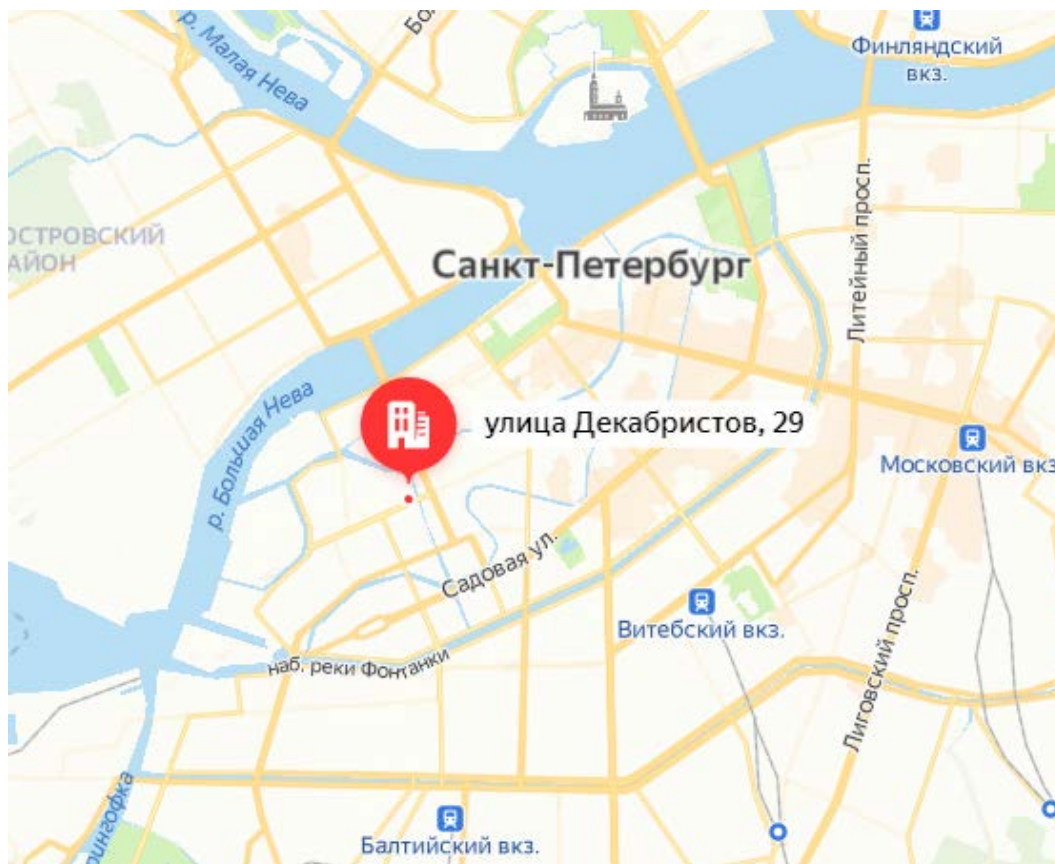
Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 29, литера Г, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

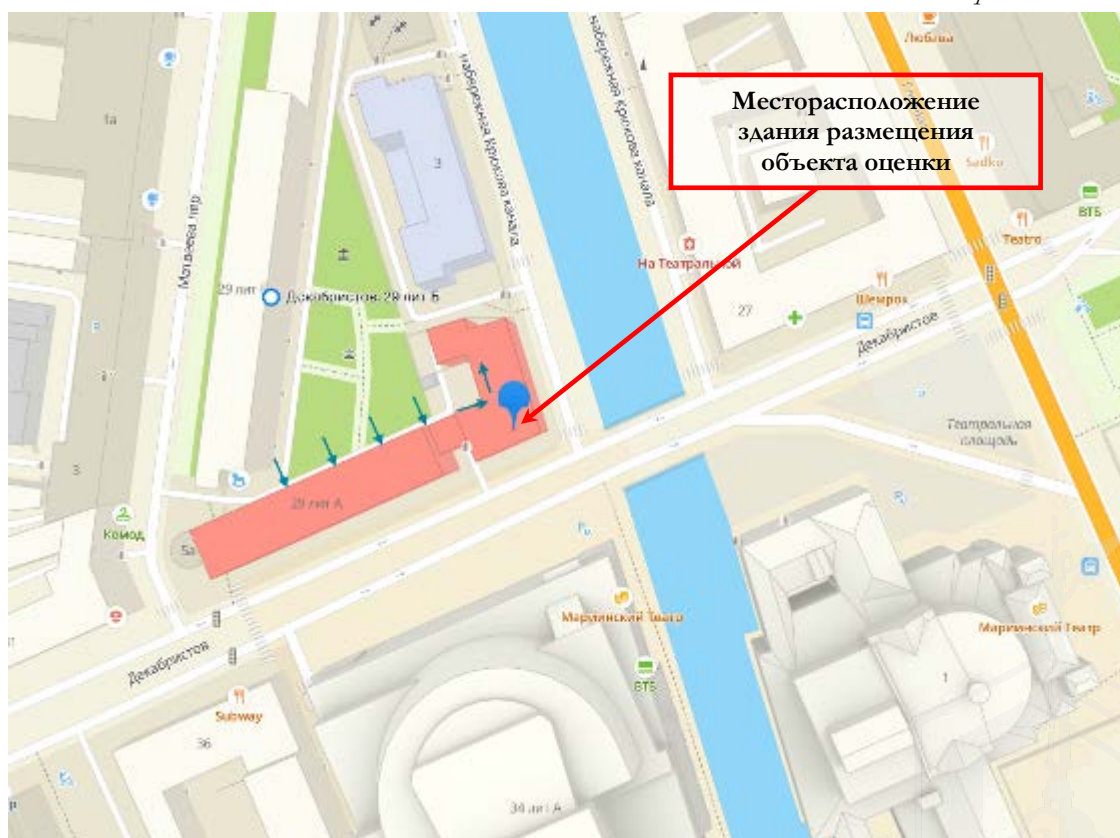
- 1.1. Дата проведения оценки: 10 ноября 2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС, адрес <https://2gis.ru/spb/geo/>

## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки<sup>1</sup>

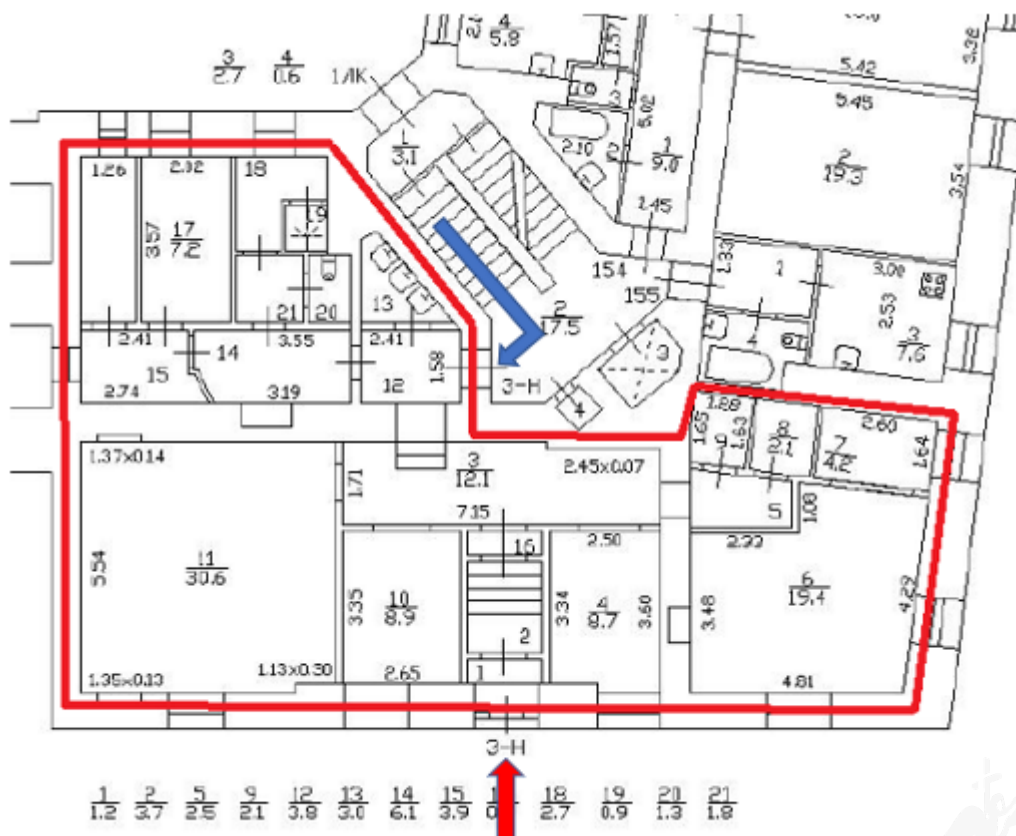
Кадастровый номер	78:32:0001171:1010
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1950 (согласно данным публичной кадастровой карты)
Год последнего кап. ремонта	нет данных
Этажность	8
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001171:1139
Общая площадь, кв. м	126,9
Занимаемый объектом этаж	Этаж № 1
Высота помещения, м	3,5
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	простые деревянные рамы, створчатые
Вход	1 отдельный с улицы, 1 общий со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Наличие перепланировок	визуально выявлены перепланировки: между ч.п.5 и ч.п.6 оборудован дверной проем, установлена дверь
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц

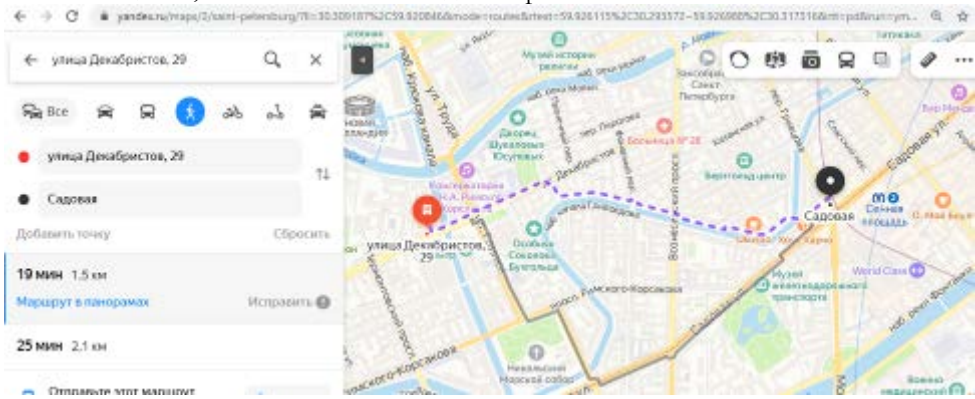
План помещения



- — границы Объекта оценки;
- — вход в Объект оценки (отдельный с улицы);
- — вход в Объект оценки (общий со двора);

<sup>1</sup> Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

### 2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором располагается Объект оценки, является угловым и формирует фронт застройки квартала на пересечении улицы Декабристов и набережной Крюкова канала. Здание находится на «красной» линии. Нижние этажи здания расположены, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются для размещения предприятий общественного питания и магазинов (магазин шаговой доступности «24 часа», кафе «Хао ЧИ», аптека «Биофарм», книжный магазин «Буквоед»). В соседнем помещении находится оптика «Модный взгляд». Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется средне этажной жилой застройкой. Основу составляют 3-5 этажные здания исторической постройки XVIII-XX веков, многие из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Объект оценки расположен в непосредственной близости от Государственного академического Марининского театра и его второй сцены, куда открывается вид из окон Объекта оценки. В пешей доступности расположены Концертный зал Государственного академического Марининского театра и Консерватория им. Римского-Корсакова.</p> <p>Кроме того, в непосредственной близости находится Национальный государственный университет физической культуры, спорта и здоровья им. П.Ф. Лесгафта.</p> <p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры и истории. Во дворе Объекта оценки находится Сквер Мариуса Петина. Недалеко от Объекта оценки находится сад «Шкатулка», Театральный сквер, сад дворца Юсуповых и Алексеевский сад.</p> <p>В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.</p>
<p>Расположение Объекта оценки</p>	<p>Объект оценки расположен на двух этажах: на первом этаже и в подвале. Вход общий со двора.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по улице Декабристов в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью. Ближайшая остановка общественного транспорта «Марининский театр» расположена на улице Декабристов на удалении около 2 минуты пешком от Объекта оценки. Там курсирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• автобусы: №2, 3, 6, 22, 27, 50, 70,100;</li> <li>• маршрутные такси: К-1, К-169, К-2, К-306.</li> </ul> <p>Ближайшая станция метро «Садовая» расположена в 19 минутах пешком от Объекта оценки, согласно данным Яндекс-карты.</p> 



### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 15.03.2021 № КУВИ-002/2021-22749682, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 20.03.2021 № 07-2142/21-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 29, литера Г 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 охранной зоне (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 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, ул. Декабристов, д. 29, литера А, пом. 3-Н» №2534-рз от 29.10.2021, 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.

### Фотографии объекта

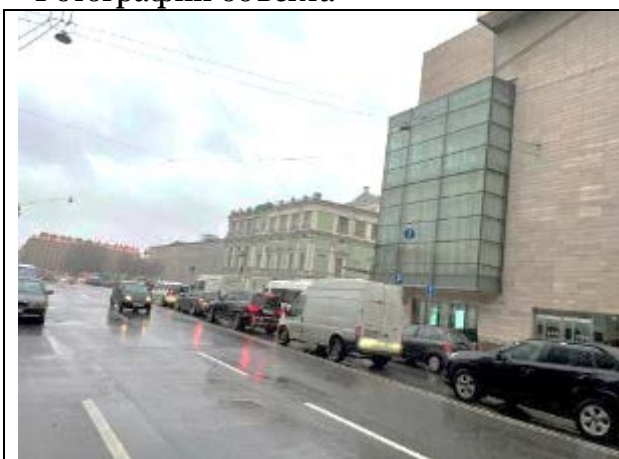


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки

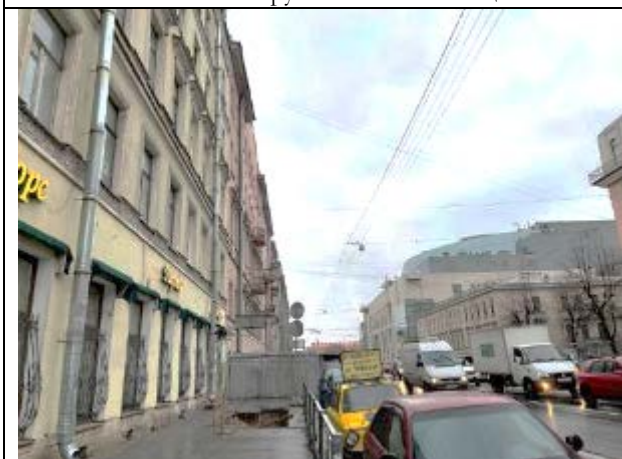


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



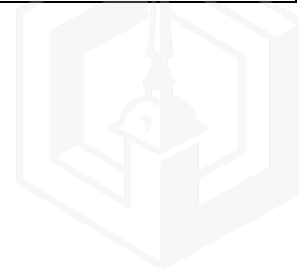
Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



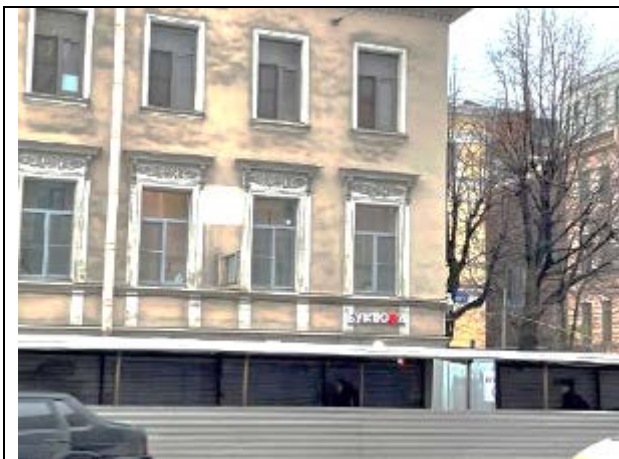


Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Адрес Объекта оценки



Фото 16. Вид здания объекта оценки



Фото 17. Вид здания объекта оценки

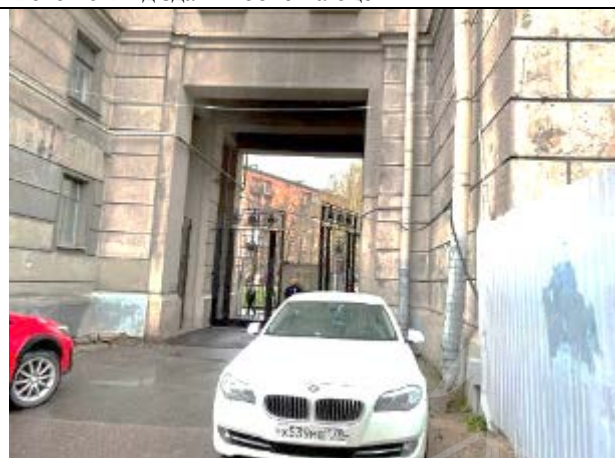


Фото 18. Проход через арку к Объекту оценки

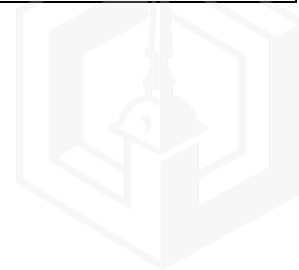




Фото 19. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 20. Вид здания Объекта оценки (со двора)



Фото 21. Общий вход в Объекта оценки



Фото 22. Оконная группа Объекта оценки



Фото 23. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 24. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 25. Состояние лестничной клетки Объекта оценки

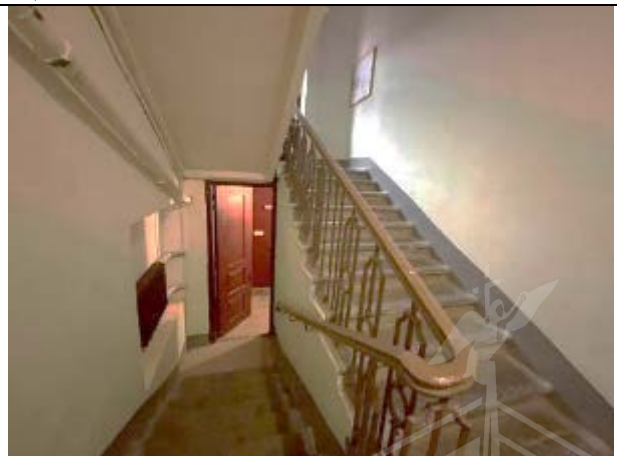


Фото 26. Состояние лестничной клетки Объекта оценки





Фото 27. Входная группа 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

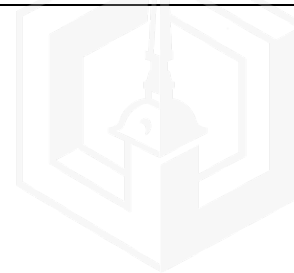






Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



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



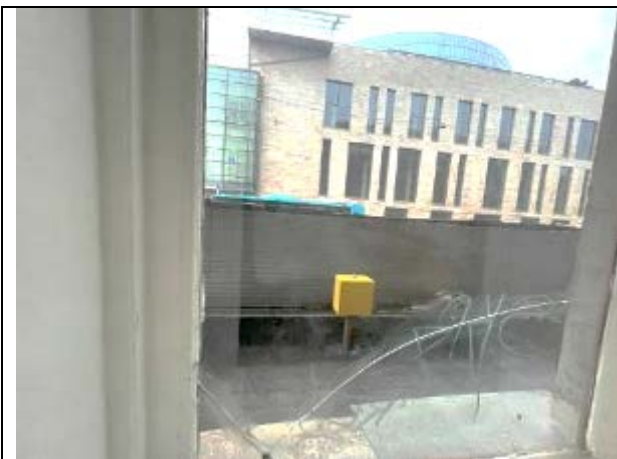


Фото 43. Типичное состояние Объекта оценки

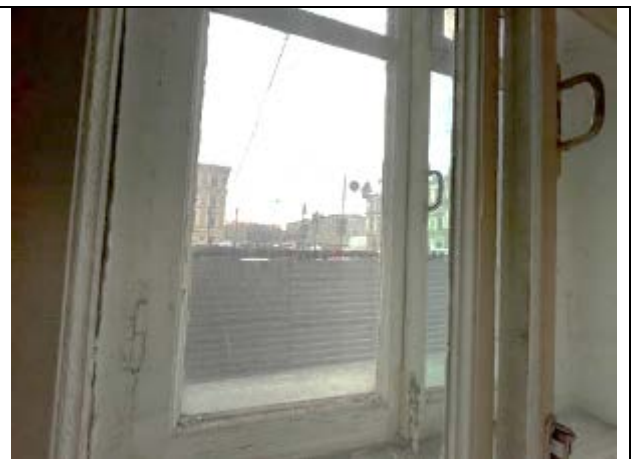


Фото 44. Типичное состояние Объекта оценки

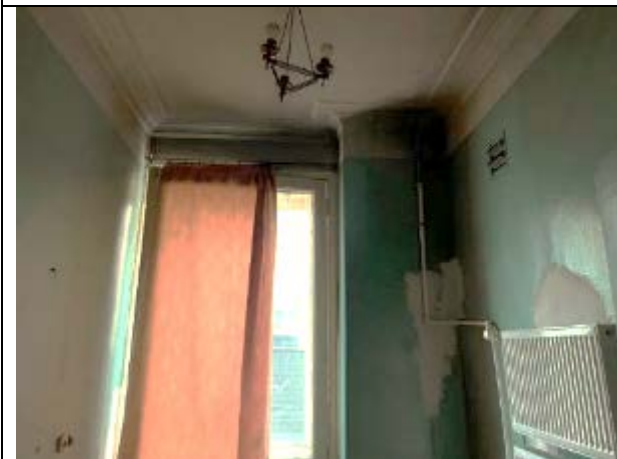


Фото 45. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 46. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 47. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 48. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 49. Типичное состояние Объекта оценки

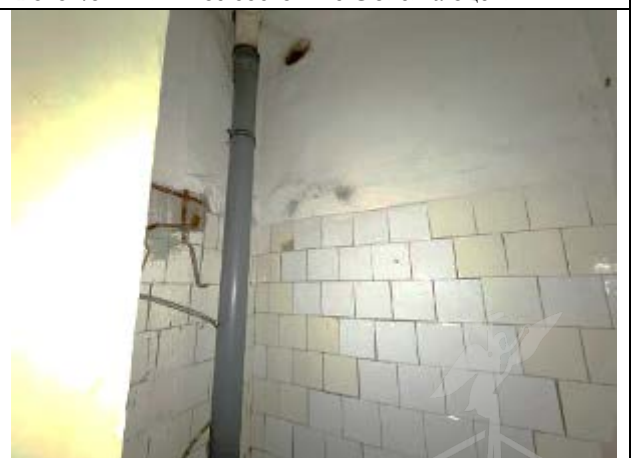


Фото 50. Типичное состояние Объекта оценки

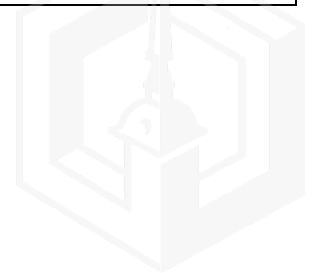




Фото 51. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 52. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 53. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 54. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 55. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 56. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 57. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 58. Оконная группа Объекта оценки

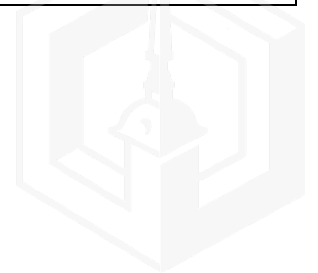




Фото 59. Оконная группа Объекта оценки



Фото 60. Оконная группа Объекта оценки



Фото 61. Оконная группа Объекта оценки, и  
расположение входа с улицы



Фото 62. Оконная группа Объекта оценки



## 2.3.4. Акт осмотра помещения

### А К Т

#### контрольного осмотра помещения от 10 «ноября» 2021 года

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 29, литера Г, помещение 3-Н

2. Данные по помещению:

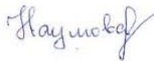
Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
						Эл.	Вод	От.	Кан.
78:32:0001171:1139	126,9	первый	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Вход: 1 отдельный с улицы и 1 общий со двора.
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.
- Визуально выявлены перепланировки: между ч.п.5 и ч.п.6 оборудован дверной проем, установлена дверь

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



## 2.4. 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 Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга, на улице Декабристов в доме № 29, литера Г.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь составляет 126,9 кв. м. Вход в помещение – отдельный с улицы и общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект обеспечен следующими элементами благоустройства – электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение. Окна выходят на улицу и во двор.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется средним уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, является угловым и формирует фронт застройки квартала на пересечении улицы Декабристов и набережной Крюкова канала. Здание находится на «красной» линии. Нижние этажи здания расположения, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются для размещения предприятий общественного питания и магазинов (магазин шаговой доступности «24 часа», кафе «Хао ЧИ», аптека «Биофарм», книжный магазин «Буквоед»). В соседнем помещении находится оптика «Модный взгляд». Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.

Учитывая вышесказанное, а именно уровень транспортных и пешеходных потоков в районе локального местоположения, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений торгового (универсального) назначения.

## 2.5. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>17 790 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	140 189
Диапазон стоимости, руб.	16 011 000 – 19 569 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	14 825 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	116 824

