

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

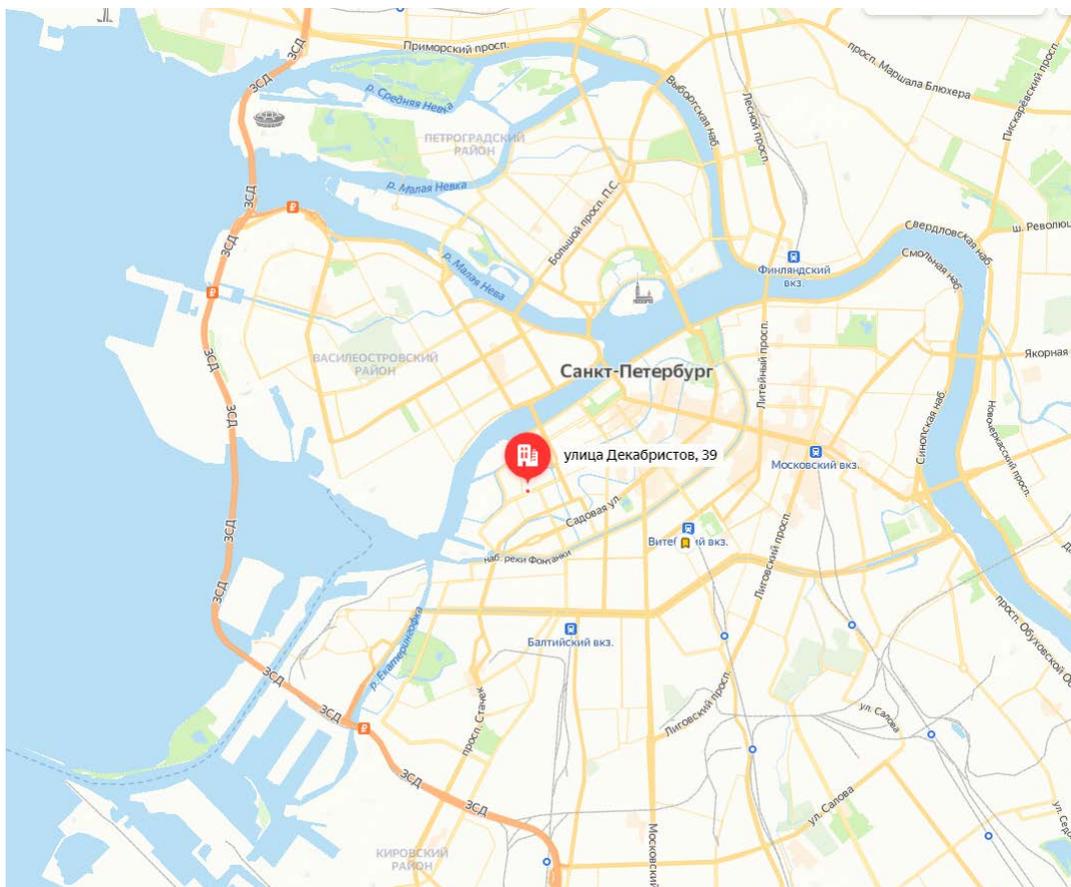
Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 39, литера А, помещение 9-Н

## 1. Данные об отчете

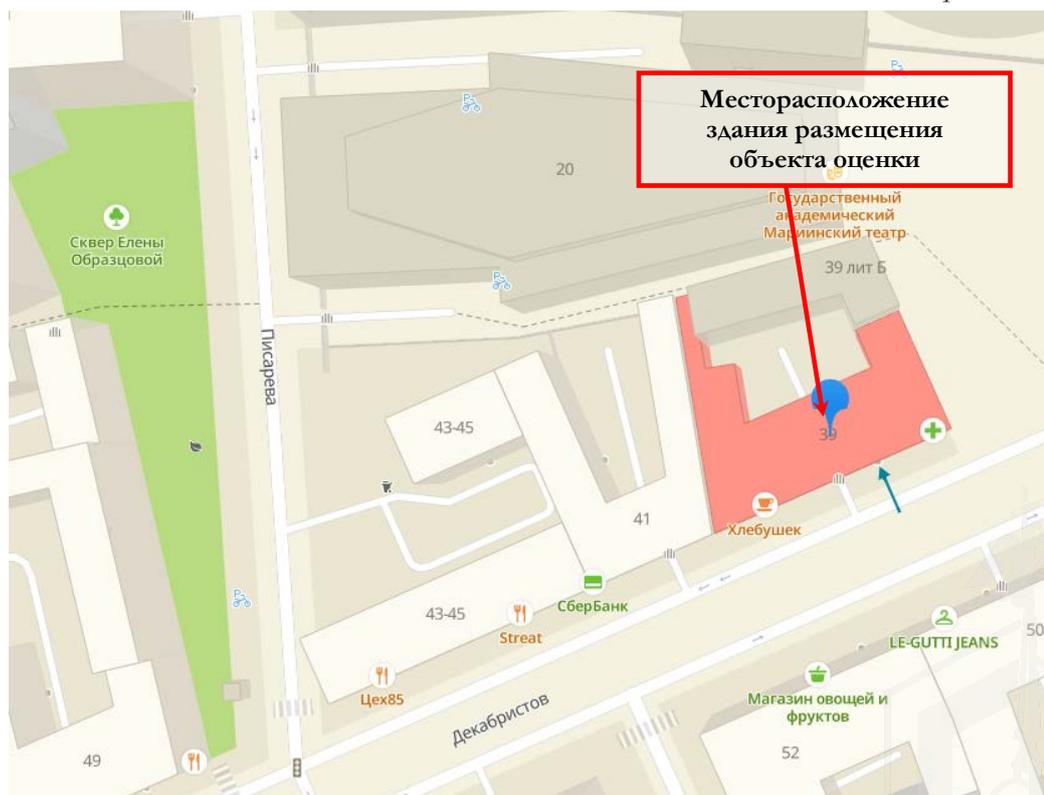
- 1.1. Дата проведения оценки: 26 апреля 2022 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

## 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	78:32:0001086:1016
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1893 (согласно данным портала «Наш Санкт-Петербург»), прошедшее капитальный ремонт
Год последнего кап. ремонта	2019
Этажность	4
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	78:32:0001086:1578
Общая площадь, кв. м	6,7
Занимаемый объектом этаж	2
Высота помещения	3,7 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	защит
Вход	общий со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление
Наличие перепланировок	визуально перепланировки не выявлены
Текущее использование	не используется

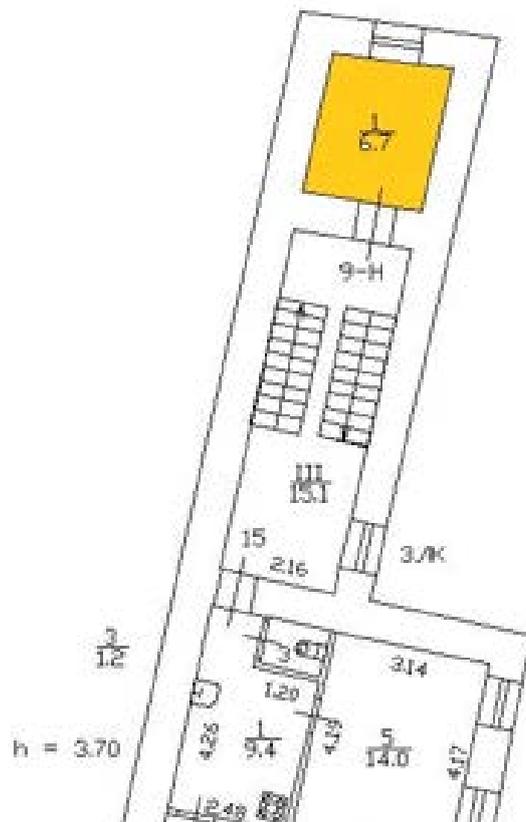
<sup>1</sup>Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/106771/info/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



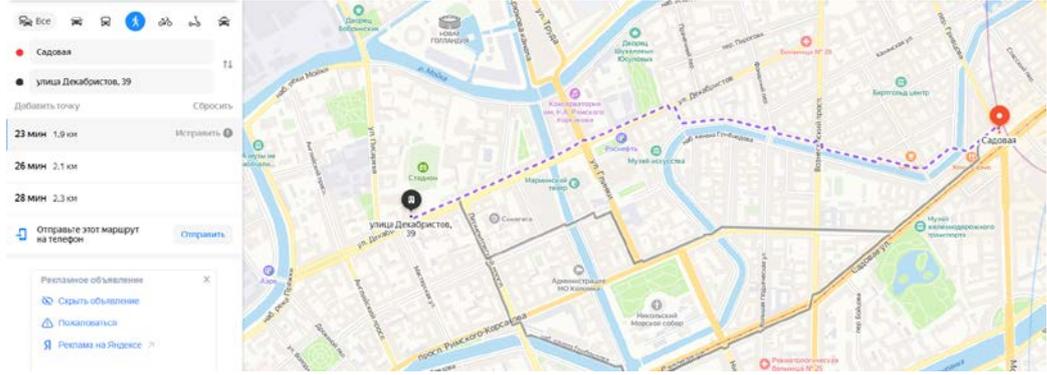
# План 2-го этажа



# План помещения



### 2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на «красной» линии улицы Декабристов. Нижние этажи здания расположения, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются для размещения предприятий общественного питания и магазинов (магазин-пекарня «Хлебушек», кафе «РИД», аптека «У театра»). 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 среднеэтажной 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 Концертного зала Государственного академического Марининского театра, который расположен в соседнем доме. 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. Недалеко от Объекта оценки находится сквер Елены Образцовой и Алексеевский сад.</p> <p>В пешей доступности расположены старая и новая сцены Государственного академического Марининского театра и Консерватория им. Римского-Корсакова.</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 втором этаже. 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 «Лермонтовский проспект» расположена на улице Декабристов на удалении около 1 минуты пешком от Объекта оценки. Там курсирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• автобусы: №2,6,22,71;</li> <li>• маршрутные такси: К-1, К-169, К-2, К-306.</li> </ul> <p>Ближайшая станция метро «Садовая» расположена в 23 минутах пешком от Объекта оценки, согласно данным Яндекс-карты.</p> 



### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 24.06.2021 № КУВИ-002/2021-77497559, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 28.06.2021 № 07-4950/21-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 39, литера А 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. 39, литера А, пом. 9-Н» №2343-рз от 06.10.2021, 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.

### 2.3.4. Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки

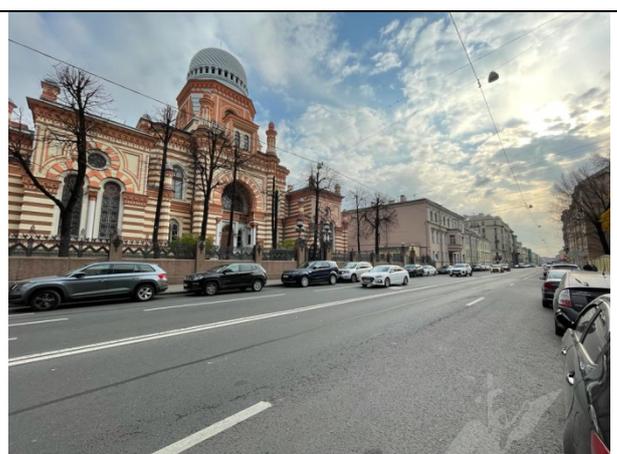


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Дермонтовский проспект)

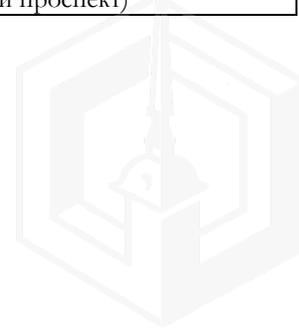




Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Писарева)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Декабристов)

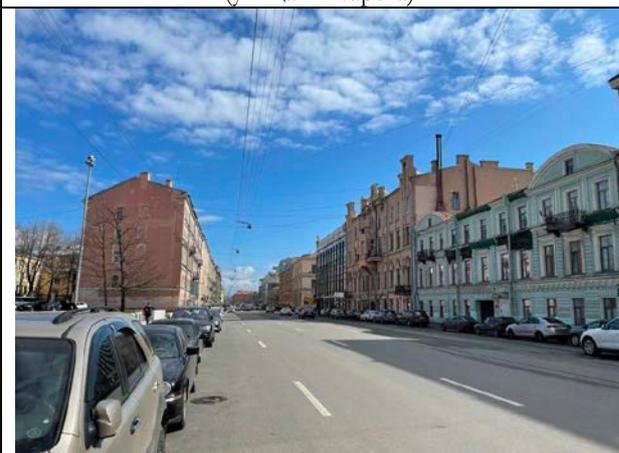


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Декабристов)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Декабристов)



Фото 7. 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. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 19. Адрес Объекта оценки



Фото 20. Вид здания расположения объекта оценки



Фото 21. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 22. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 24. Внутри дворовая территория Объекта оценки

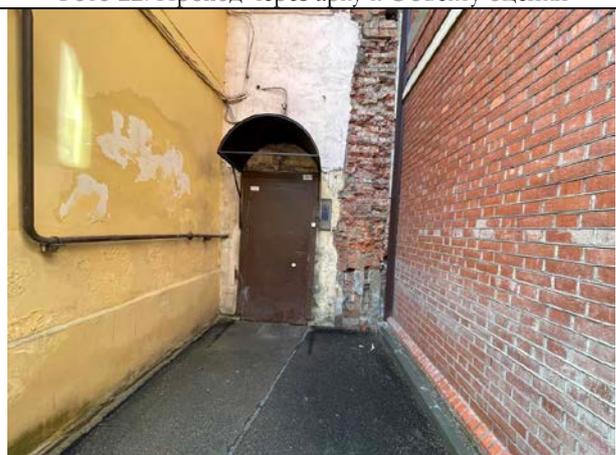


Фото 25. Вход в подъезд объекта оценки



Фото 26. Лестничная клетка

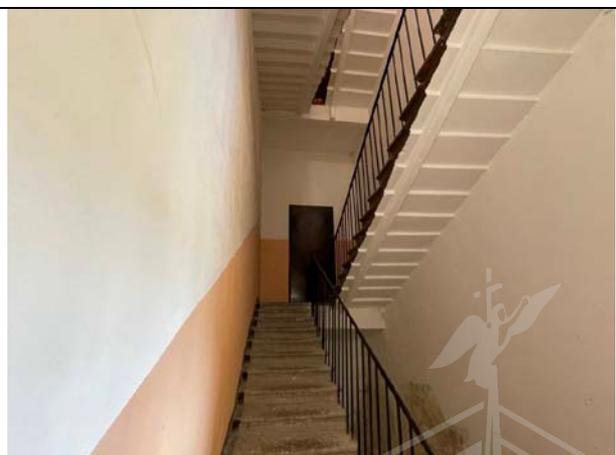


Фото 27. Лестничная клетка





Фото 28. Лестничная клетка



Фото 29. Входная дверь Объекта оценки



Фото 30. Входная дверь 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



# Акт осмотра помещения

## А К Т контрольного осмотра помещения от 26 «апреля» 2022 года

1. Адрес объекта:  
г. Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 39, литера А, помещение 9-Н

2. Данные по помещению:

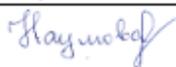
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001086:1578	6,7	2	*	-	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом \*:

- Общий вход со двора
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется
- Перепланировки не выявлены.

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 9-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга, на улице Декабристов в доме № 39, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – второй. Площадь составляет 6,7 кв.м. Вход общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Элементы благоустройства – электроснабжение, отопление.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется средним уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на «красной» линии улицы Декабристов. Нижние этажи здания расположения, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются для размещения предприятий общественного питания и магазинов (магазин-пекарня «Хлебушек», кафе «РИД», аптека «У театра»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.

Вышесказанное, а именно средний уровень транспортных и пешеходных потоков в районе локального местоположения, а также характеристики самого помещения, в частности этаж расположения - второй, наличие общего входа со двора, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений офисного (универсального) назначения.

## 2.5. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>640 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	95 522
Диапазон стоимости, руб.	576 000 – 704 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	533 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	79 602

