

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

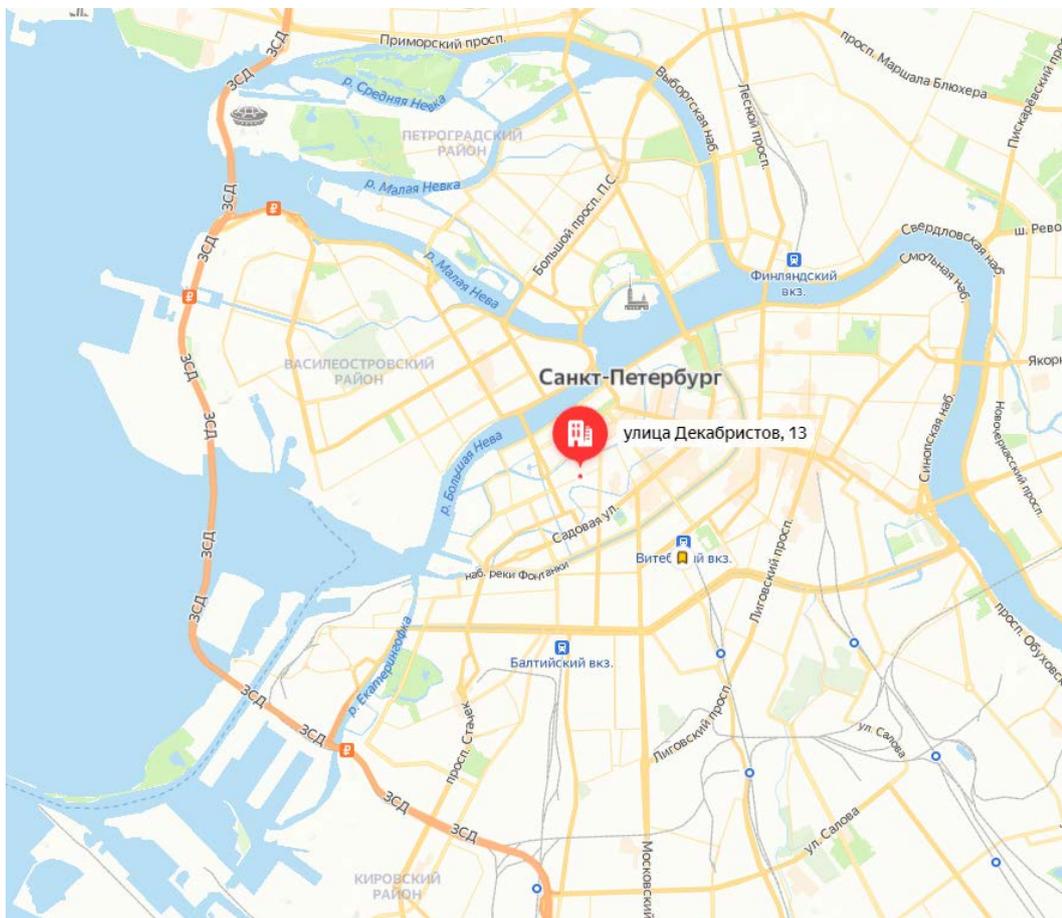
Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 13, литера А, помещение 10-Н

1. Данные об отчете

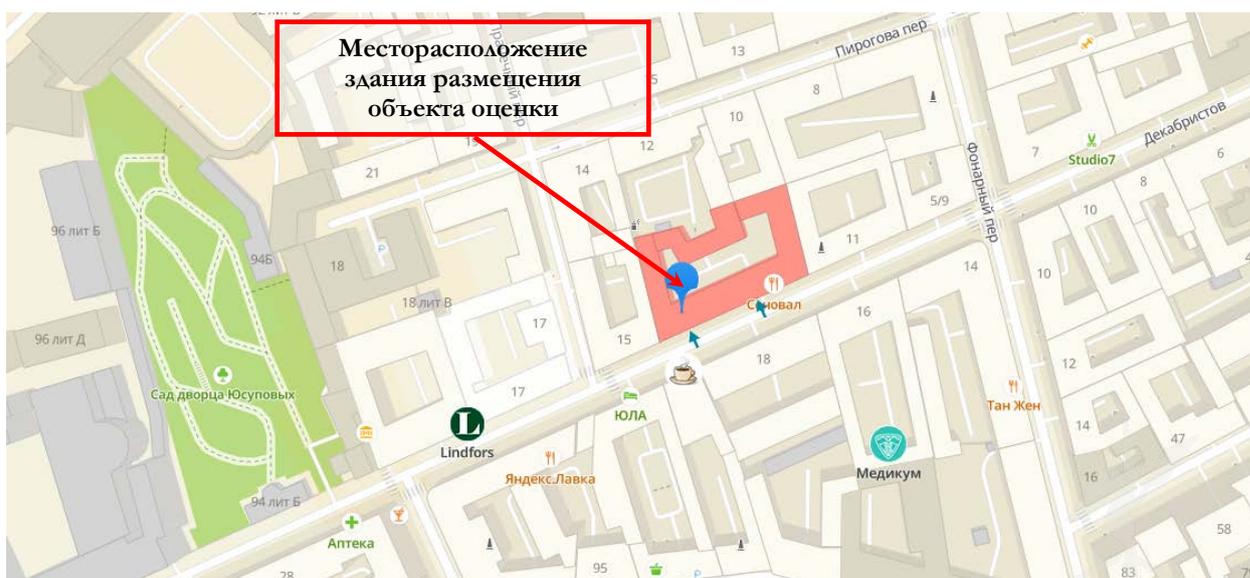
- 1.1. Дата проведения оценки: 21 апреля 2022 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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 оценки¹

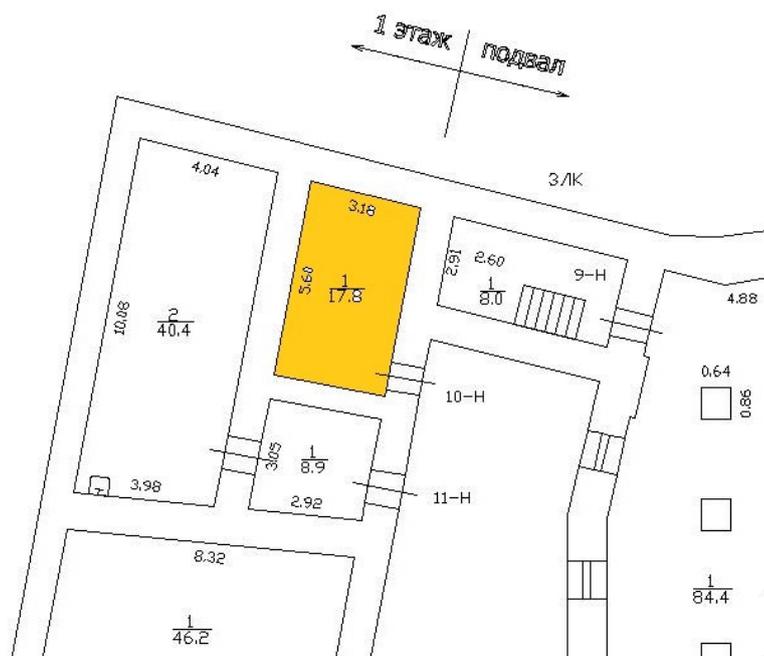
Кадастровый номер	78:32:0001297:8
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1833 (согласно данным портала «Наш Санкт-Петербург»), прошедшее капитальный ремонт
Год последнего кап. ремонта	2020
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

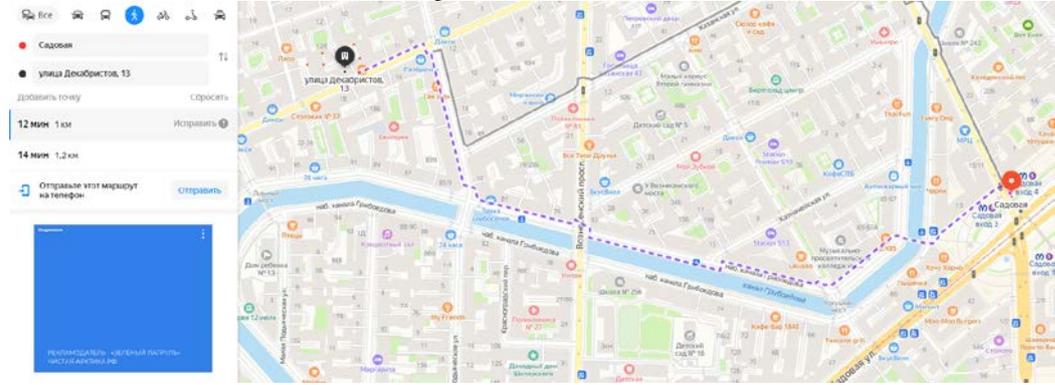
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001297:249
Общая площадь, кв. м	17,8
Занимаемый объектом этаж	1
Высота помещения	2,65 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	нет
Вход	отдельный со двора
Инженерные коммуникации	по результатам визуального осмотра, имеется электроснабжение и отопление; согласно Письму Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга от 17.09.2021 №01-27-1931/21-0-1, имеется возможность подключения к инженерным сетям теплоснабжения, водоснабжения, канализации
Наличие перепланировок	визуально не выявлено
Текущее использование	используется третьими лицами, захламлено

План помещения



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

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	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 (трактир «Сеновал», магазин «Цветъ», магазин «Ароматный мир» и прочее). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.
Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки	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.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры и истории. Недалеко от Объекта оценки находится Юсуповский дворец, сад Дворца Юсуповых, старая и новая сцены Государственного академического Марининского театра и Консерватория им. Римского-Корсакова. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.
Расположение Объекта оценки	Объект оценки расположен на первом этаже. Вход отдельный со двора.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах.
Транспортная доступность	<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 «Казанская улица» расположена на Вознесенском проспекте на удалении около 4-х минут пешком от Объекта оценки. Там курсирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> • автобусы: №10, 70 <p>Ближайшая станция метро «Садовая» расположена в 12 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-002/2021-77499230, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 24.06.2021 № 07-4943/21-0-1 и Распоряжению КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Декабристов, д. 13, литера А, пом. 10-Н» №2344-рз от 06.10.2021 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 13, литера А на основании Приказа председателя КГИОП №15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов «Дом Шуппе».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 №333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами. Помещение 10-Н относится к числу выявленных объектов культурного наследия.

Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение объекта оценки
(Вознесенский проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение объекта оценки
(Вознесенский проспект)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Львиный переулок)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Прачечный переулок)

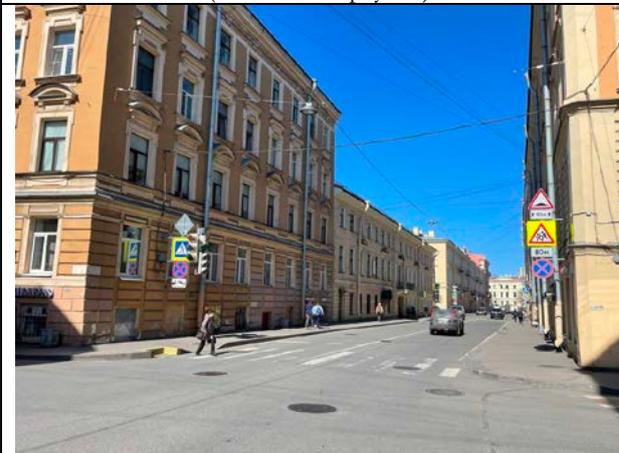


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Фонарный переулок)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Фонарный переулок)

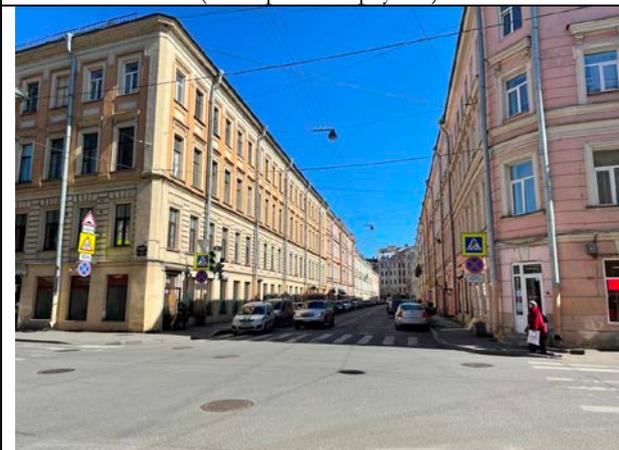


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Декабристов)

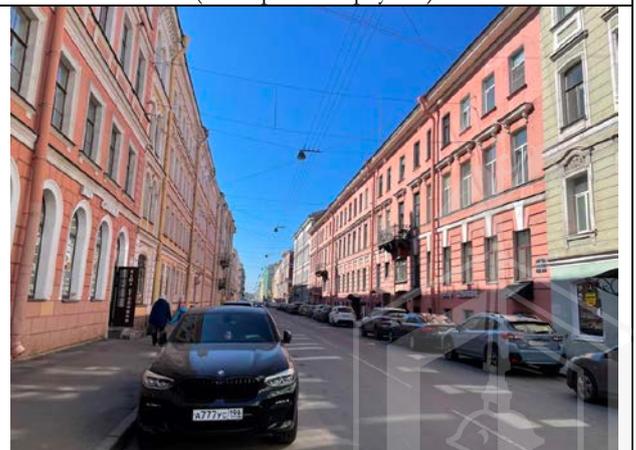


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Декабристов)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Декабристов)



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. Адрес Объекта оценки



Фото 19. Вид здания расположения 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 23. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 24. Входная группа Объекта оценки





Фото 25. Входная группа Объекта оценки

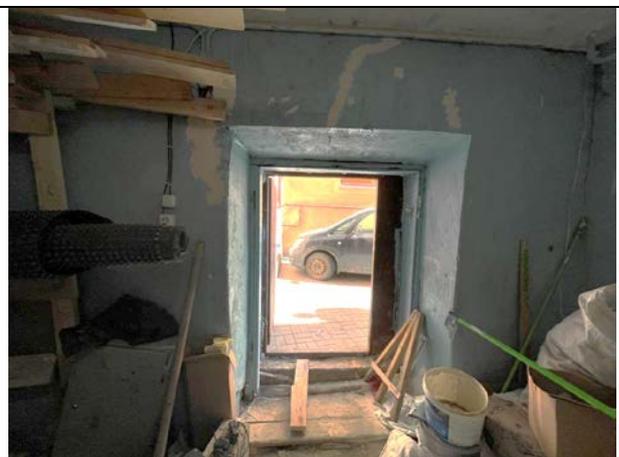


Фото 26. Входная группа Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки

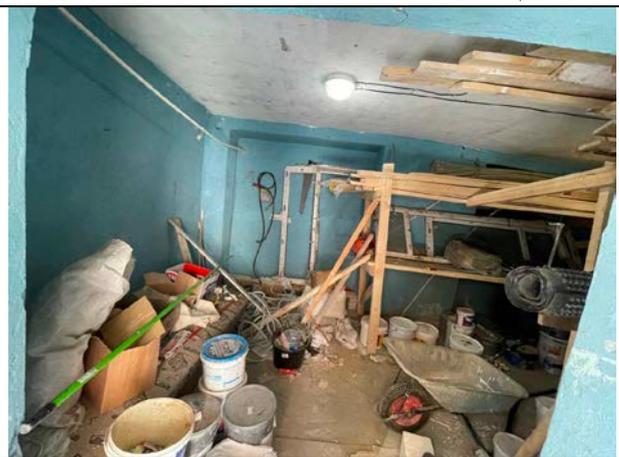


Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 21 «апреля» 2022 года

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 13, литера А, помещение 10-Н

2. Данные по помещению:

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состо- яние	Коммуникации*			
						Эл.	Вод.	От.	Кан.
78:32:0001297:249	17,8	первый	*	—	*	+	—	+	—

Примечания, обозначенные символом *:

- Вход: отдельный со двора.
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение используется третьими лицами, захламлено.
- Визуально 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 10-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга, на улице Декабристов в доме № 13, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь составляет 17,8 кв. м. Вход отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Элементы благоустройства – электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
- 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 (трактир «Сеновал», магазин «Цветы», магазин «Ароматный мир» и прочее). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.

Вышесказанное, а именно характеристики района локального местоположения, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений складского (универсального) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 800 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	101 124
Диапазон стоимости, руб.	1 782 000 – 1 980 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 500 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	84 270

