

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Декабристов, д. 4, литера. А, пом. 4-Н, общая площадь 42 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001300:475, цокольный этаж**

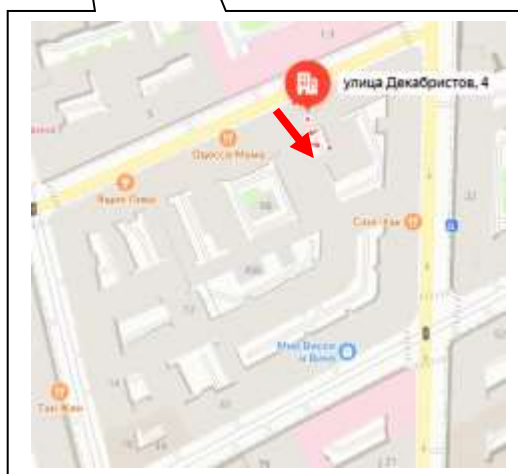
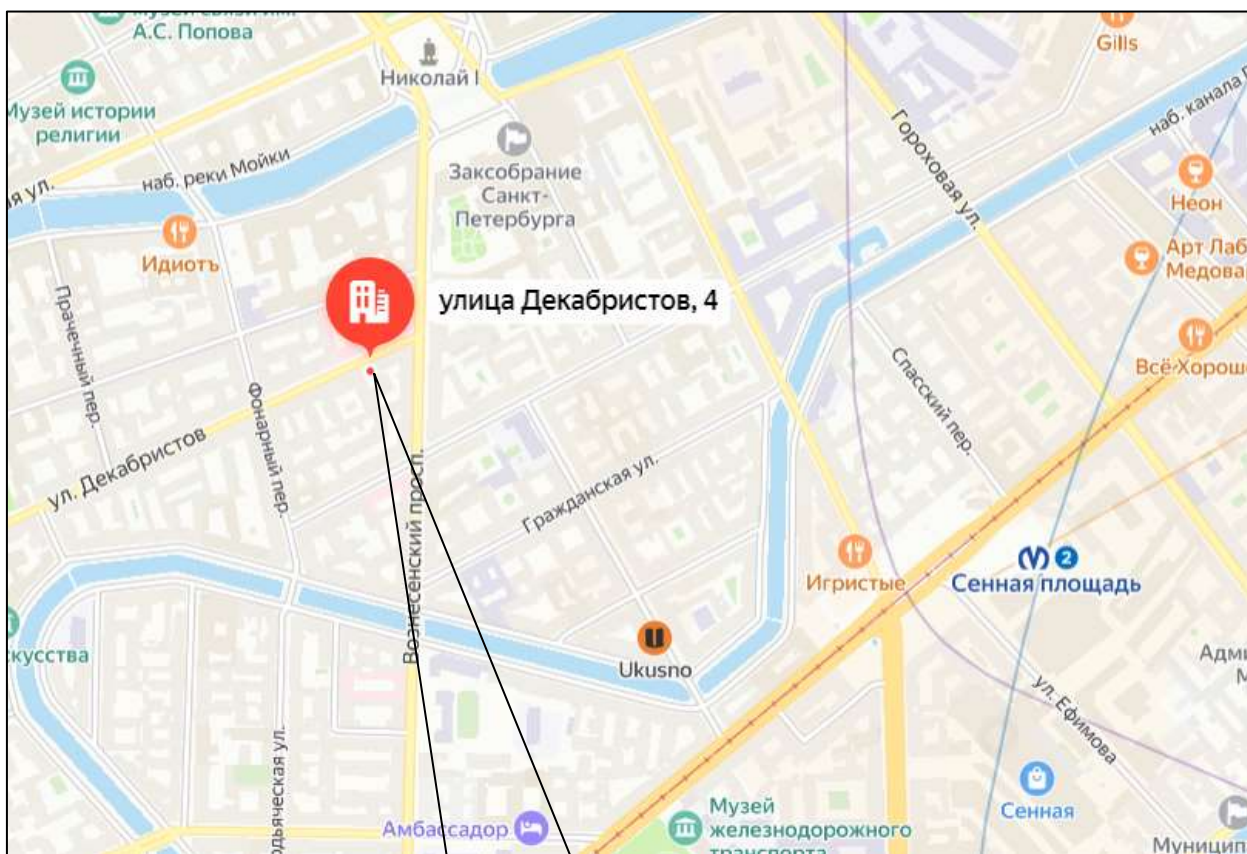
**1. Данные об отчете:**

- 1.1. Дата проведения оценки: 17.04.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Декабристов, д. 4, литера. А, пом. 4-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1. Локальное местоположение*

**→** – 2 отдельных со двора (1 зашит/заложен)



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

|                                                                        |                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Тип здания                                                             | Многоквартирный дом                                                         |
| Кадастровый номер                                                      | 78:32:0001300:12                                                            |
| Материал <sup>1</sup>                                                  | Кирпичный                                                                   |
| Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>                                      | 1 300,5                                                                     |
| Состояние по осмотру                                                   | Удовлетворительное                                                          |
| Год постройки <sup>1</sup>                                             | 1853                                                                        |
| Год последнего капитального ремонта <sup>2</sup>                       | 2008                                                                        |
| Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>                         | 6                                                                           |
| Наличие подвала/цоколя                                                 | 1                                                                           |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа <sup>2</sup> | -                                                                           |
| Инженерная обеспеченность <sup>2</sup>                                 | Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение |

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

|                                                 |                                                                                      |
|-------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид объекта                                     | Встроенное помещение                                                                 |
| Местоположение                                  | Санкт-Петербург, ул. Декабристов, д. 4, литера. А, пом. 4-Н                          |
| Кадастровый номер объекта                       | 78:32:0001300:475                                                                    |
| Общая площадь, кв. м                            | 42                                                                                   |
| Занимаемый объектом этаж или этажи              | Цоколь                                                                               |
| Состояние                                       | Неудовлетворительное                                                                 |
| Окна (количество, направленность)               | 1 окно, направленность во двор                                                       |
| Вход                                            | 2 отдельных со двора (1 зашит/заложен)                                               |
| Высота пол – потолок, м <sup>3</sup>            | 3,62 / -0,9                                                                          |
| Инженерные коммуникации <sup>4</sup>            | Электроснабжение, водоснабжение, канализация. В помещении проходят транзитные трубы. |
| Текущее использование                           | Не используется                                                                      |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | В натуре не выделена                                                                 |

<sup>1</sup> По данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>)

<sup>2</sup> По данным сайта <https://gorod.gov.spb.ru>

<sup>3</sup> По данным Выписки из ЕГРН.

<sup>4</sup> Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 15.02.2024.

|                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Данные о перепланировках | <p>В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В помещении 4-Н надстроен второй уровень (дощатый пол), на котором установлены многочисленные некапитальные перегородки с дверями, образованы новые части помещений (в ч.п 1 - 3 новых ч.п, в ч.п 2 – 5 новых ч.п), установлена раковина, оборудован санузел и душевая.</p> <p>Вход в помещение 4-Н через ч.п 2 зашит/заложен. Внешние границы помещения не изменены.</p> |
| План объекта оценки      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

### 2.3.2. Описание локального окружения:

|                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование             | Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки                                    | Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено в квартале, ограниченном ул. Декабристов, Вознесенским пр., Казанской ул., Фонарным пер.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.) | В ближайшем окружении расположены: школа № 255, вторая гимназия, детские сады №№ 5, 38, Мариинский дворец, Городская больница № 28, ГСУ СК России по городу Санкт-Петербургу, Юсуповский дворец, Санкт-Петербургский государственный университет аэрокосмического приборостроения, Консерватория им. Н. А. Римского-Корсакова, Законодательное Собрание Санкт-Петербурга, гостиница «Kazanskaya 43», салон красоты «Полюбви», пункт выдачи «Яндекс Маркет», кафе/рестораны «Одесса-Мама», «Ящик Пива», «Шарбар», «Пельмени-бар», магазины «Продукты», «Дикси», «Пятерочка», аптека «Петфарм» и пр. |
| Наличие парковки (организованная/неорганизованная)                                               | Парковка на улице (платная) и во дворе возле здания, где расположен объект оценки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Транспортная доступность, в т.ч.                                                                 | Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| удобство подъезда к объекту                                                                      | Подъезд к объекту оценки возможен со стороны ул. Декабристов                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| удаленность от ближайшей станции метро, км.                                                      | 0,93 км до ст. м. «Садовая»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

|                                              |                                                                                                                                                                           |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ближайшие остановки общественного транспорта | Расстояние до остановки общественного транспорта «Казанская улицы» 0,1 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 10, 71. |
| Условия для погрузочно-разгрузочных работ    | Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ во двор осуществляется через ворота с кодовым замком.                                                        |

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-86634679 от 27.03.2024, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-6961/24-0-1 от 27.03.2024, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 4, 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 ООЗ (32)).

Согласно письму Главного Управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-42233 от 28.12.2021 объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Декабристов, д. 4, литера А, пом. 4-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 761-РЗ от 04.04.2024, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Декабристов, д. 4, литера А, пом. 4-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.
- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

### 2.3.4. Фотографии объекта:

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| Фото 1                                                                              | Фото 2                                                                               |
| Подъездные пути и ближайшее окружение                                               | Подъездные пути и ближайшее окружение                                                |

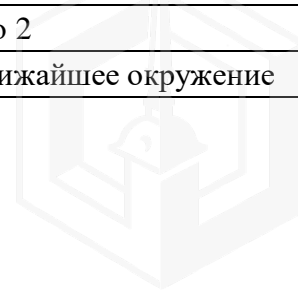






Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Двор



Фото 7

Фасад здания со двора



Фото 8

Вход в помещение 4-Н





Фото 9

Вид помещения 4-Н



Фото 10

Вид помещения 4-Н (нижний уровень)



Фото 11

Вид помещения 4-Н (нижний уровень)



Фото 12

Вид помещения 4-Н



Фото 13

Вид помещения 4-Н (верхний уровень)



Фото 14

Вид помещения 4-Н (верхний уровень)





Фото 15

Вид помещения 4-Н (верхний уровень)



Фото 16

Вид помещения 4-Н (верхний уровень)



Фото 17

Вид помещения 4-Н (верхний уровень)



Фото 18

Вид помещения 4-Н (верхний уровень)



Фото 19

Вид помещения 4-Н (верхний уровень)



Фото 20

Вид помещения 4-Н (верхний уровень)







Фото 21

Вид помещения 4-Н (верхний уровень)



Фото 22

Вид помещения 4-Н (верхний уровень)



Фото 23

Вид помещения 4-Н (верхний уровень)



Фото 24

Вид помещения 4-Н (верхний уровень)



Фото 25

Вид помещения 4-Н (верхний уровень)



Фото 26

Окно помещения 4-Н





## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещений от «17 апреля 2024 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Декабристов, д. 4, литера. А, пом. 4-Н

2. Данные о помещении:

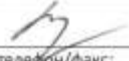
| № пом. | Занимаемый этаж | Общая площадь, кв. м | Текущее использование | Состояние <sup>1</sup> | Тип входа                              | Инженерно-техническое обеспечение |     |      |      |
|--------|-----------------|----------------------|-----------------------|------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------|-----|------|------|
|        |                 |                      |                       |                        |                                        | Эл.                               | От. | Вод. | Кан. |
| 4-Н    | Цоколь          | 42                   | Не используется       | Неудовлетворительное   | 2 отдельных со двора (1 зашит/заложен) | +                                 | -   | +    | +    |

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В помещении 4-Н надстроен второй уровень (дощатый пол), на котором установлены многочисленные некапитальные перегородки с дверями, образованы новые части помещений (в ч.п 1 -3 новых ч.п, в ч.п 2 – 5 новых ч.п), установлена раковина, оборудован санузел и душевая.

Вход в помещение 4-Н через ч.п 2 зашит/заложен.

Внешние границы помещения не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы.

| Представитель ООО «Городской центр оценки» |                                                                                     |
|--------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Должность                                  | Специалист-оценщик                                                                  |
| ФИО                                        | Нуреев Р.А.                                                                         |
| Подпись                                    |  |
| Контакты                                   | телефон/факс:<br>(812) 334-48-02 (03),<br>e-mail: info@gzo-spb.ru                   |

<sup>1</sup> «**Карандаш**» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и другим оборудованием, системами вентиляции и/или кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

«**Отлично**» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

«**Нормально**» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

«**Удовлетворительно**» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах соприкосновения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытия; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

«**Неудовлетворительно (требует ремонта)**» - объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций); отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытия; отслаивание штукатурки, улаживание поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей, материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«**Под чистовую отделку**» - сюда входят работы по заново и штукатурка стен, штукатурка, заливка и выравнивание полов, разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.

«**Без отделки**» - разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.



#### 2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение в многоквартирном доме;
3. Вход в помещение – 2 отдельных со двора (1 зашит/заложен);
4. Наличие оконного проема;
5. Состояние помещения – неудовлетворительное;
6. Расположение в цокольном этаже;
7. Расположение на расстоянии 0,93 км до ст. м. «Садовая»;
8. Кабинетная планировка;
9. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения офисного назначения.

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

| <b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>                                                                 |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС                                                     | 4 350 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС  | 103 571   |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС                                                    | 3 625 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС | 86 310    |

В связи со сложной политической обстановкой, которая происходит сейчас на фоне конфликта с Украиной, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, что создает неопределенность, обусловленную нестабильностью экономики и повышением уровня сложности прогнозирования и, как следствие, повышением рисков.

Существенное влияние на экономику в целом и рынок коммерческой недвижимости в частности оказывает частое повышение ЦБ РФ ключевой ставки. Повышение ключевой ставки приводит к увеличению процентных ставок по ипотечным кредитам и другим кредитным продуктам, что означает большие затраты для покупателей недвижимости. Повышение доходности облигаций и ставок по депозитам дает возможность инвесторам уходить с рынка недвижимости, вкладываясь с меньшими рисками в финансовые активы (вклады, депозиты, ОФЗ и т.п.).

Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

