

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 50, литера А, помещение 2-Н, общая
площадь 95,3 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001168:1419, 1 этаж**

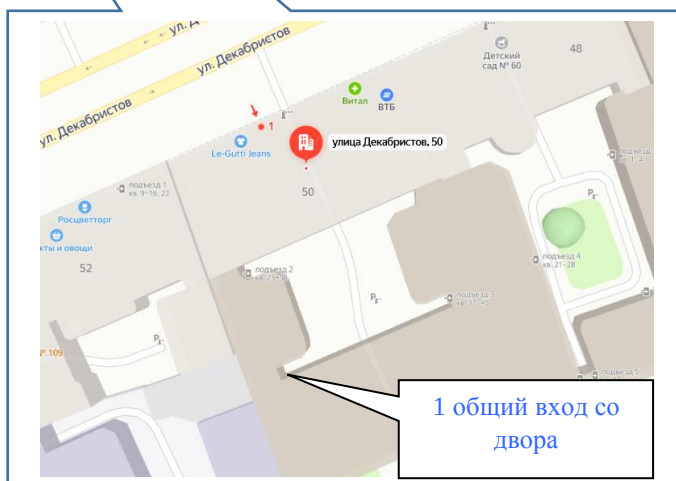
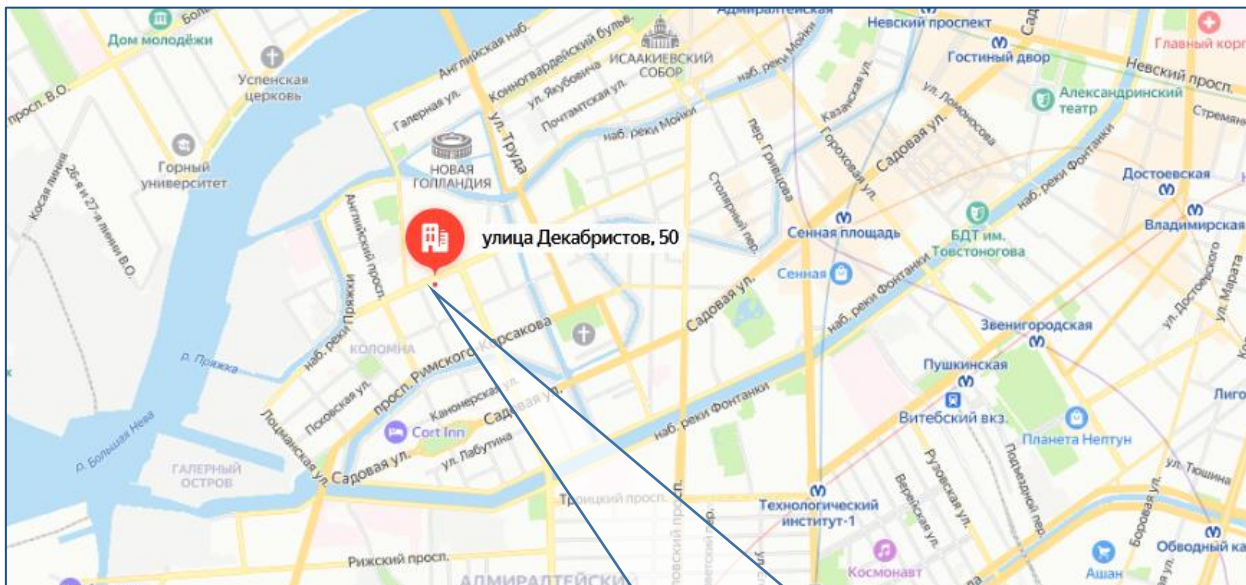
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 12.11.2024.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Многоквартирный дом). Год постройки: 1890. Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	6
Наличие подвала	н/д
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0001168:1419
Общая площадь, кв. м	95,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: Фактически вход в помещение осуществляет ч/з оборудованный дверной проем (отдельный вход со двора); вход с ЛК заложен; оконные проемы частично заложены (в ч.п. 6 и 7); перегородки с дверями м/у ч.п. 1,10,11 и 8-9 демонтированы; установлена новая с дверным проемом
Окна (количество, размер, направленность и др.)	6 – во двор – стандартные
Вход	1 общий вход со двора (зарегистрированный, согласно плана). Фактически вход в помещение осуществляет ч/з оборудованный дверной проем (отдельный вход со двора). Доступ во двор ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,60 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и нежилые помещения
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение Объекта оценки составляет преимущественно жилая застройка. В ближайшем окружении располагаются школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, аптеки. Плотность застройки – высокая.

Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Дом, в котором находится оцениваемое помещение, расположен на 1 линии. Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)	Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Адмиралтейском административном районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: ▪ с севера – Декабристов ул., ▪ с юга – ул. Союза Печатников, ▪ с востока – Лермонтовским пр., ▪ с запада – Мастерской ул. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Садовой ул.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Садовая» расположена на расстоянии ≈ 1,9 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Декабристов ул.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки

2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Объект оценки не относится к числу выявленных объектов культурного наследия.

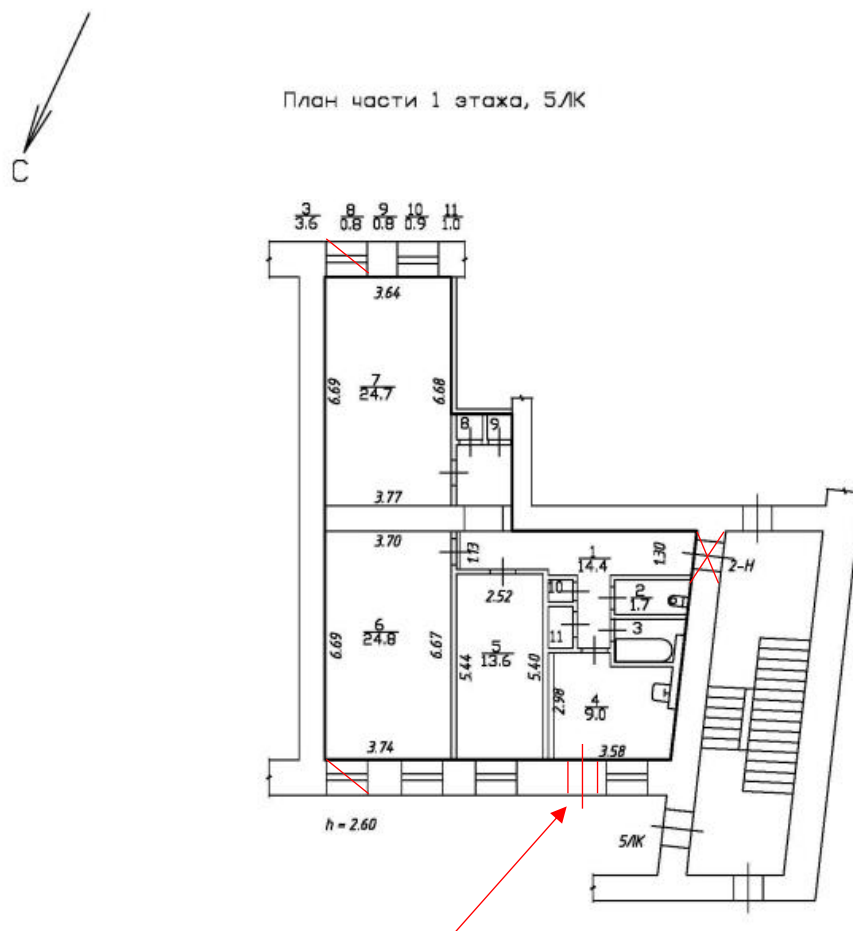
Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-1(32)).

Выявленные ограничения (обременения) прав:

- обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.



2.3.4. План объекта



Масштаб 1:200

*Фактически вход в помещение осуществляет ч/з оборудованный дверной проем (отдельный вход со двора); вход с ЛК заложен

2.3.5. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

Общий вид здания, в котором расположен Объект оценки

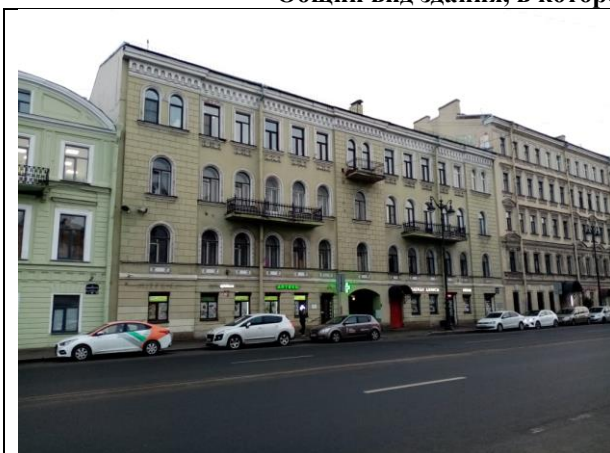


Фото 1. Вид здания, в котором расположен Объект оценки. Ближайшее окружение



Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки

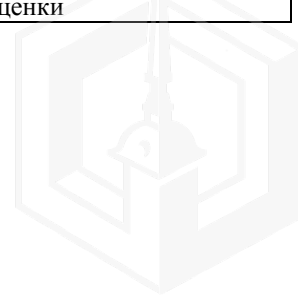




Фото 3. Дворовая территория



Фото 4. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 5. Доступ и окна Объекта оценки
(1 окно – заложено)



Фото 6. Окна Объекта оценки (1 окно – заложено)

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 7. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 8. Внутреннее состояние Объекта оценки





Фото 9. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 10. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 11. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 12. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 13. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 14. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 15. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 16. Внутреннее состояние Объекта оценки

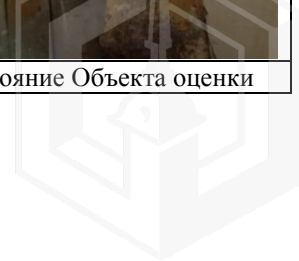




Фото 17. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 18. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 19. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 20. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 21. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 22. Внутреннее состояние Объекта оценки

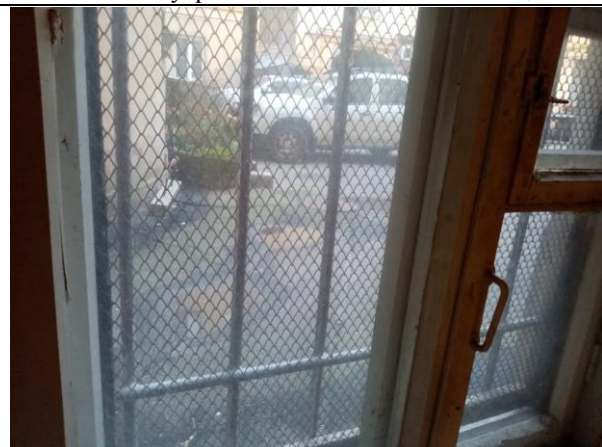


Фото 23. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 24. Внутреннее состояние Объекта оценки

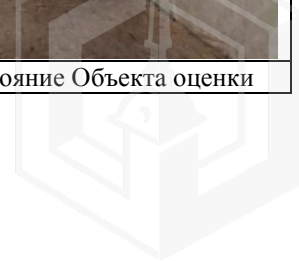




Фото 25. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 26. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 27. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 28. Внутреннее состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 12.11.2024

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 50, литера А, помещение 2-Н

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта:

1.2 Текущее использование:

1.3 Входы: с улицы ☐ отдельных ☐ общих ☐ через проходную
со двора ☐ отдельных ☒ 1 общих

1.4 Соответствие текущей планировки предоставленным документам:

Соответствует / Частично соответствует / Не соответствует

1.5 Описание различий текущей планировки и планировки согласно предоставленным документам

Фактически вход в помещение осуществляет ч/з оборудованный дверной проем (отдельный вход со двора); вход с ЛК заложен; оконные проемы частично заложены; перегородки с дверями м/у ч.п. 1,10,11 и 8-9 демонтированы; установлена новая с дверным проемом

1.6 Этаж:

1.7 Высота:

1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

☒ электричество ☒ водоснабжение
☒ отопление ☒ канализация

1.10 Дополнения:



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как застроенного:

В соответствии с п.17. ФСО№7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта. При проведении осмотра было установлено, что фактическим использованием других частей здания размещения Объекта оценки, является нежилое на подвальном этаже, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещение свободного назначения.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, отличную транспортную доступность, хорошую доступность общественным транспортом и технические характеристики Объекта (наличие окон, ликвидная площадь, удобная планировка, наличие всех инженерных коммуникаций), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под помещение свободного назначения.

Следует отметить выявленные ограничения (обременения) прав:

- обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве помещения свободного назначения, в офисном сегменте, с учетом существующих ограничений.

2.6. Результаты проведения оценки¹

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	11 484 000	
Диапазон стоимости, руб.	10 332 000	12 636 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	120 504	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	9 570 000	
Диапазон стоимости, руб.	8 610 000	10 530 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	100 420	

¹ На момент подготовки настоящего Отчета Россия и мировое сообщество переживают беспрецедентный кризис, связанный с проведением специальной военной операции на Украине. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что очевидно негативное воздействие на микро– и макроэкономику, а также на различные рынки, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует риск того, что кризис увеличит вероятность глобальной рецессии.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки при сохранении экономической ситуации, сложившейся на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого Объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на наиболее вероятную величину рыночной стоимости, находятся вне рамок данной оценки.