

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 41, литера А, помещение 6-Н,
общая площадь 50,3 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001086:1492, цокольный этаж**

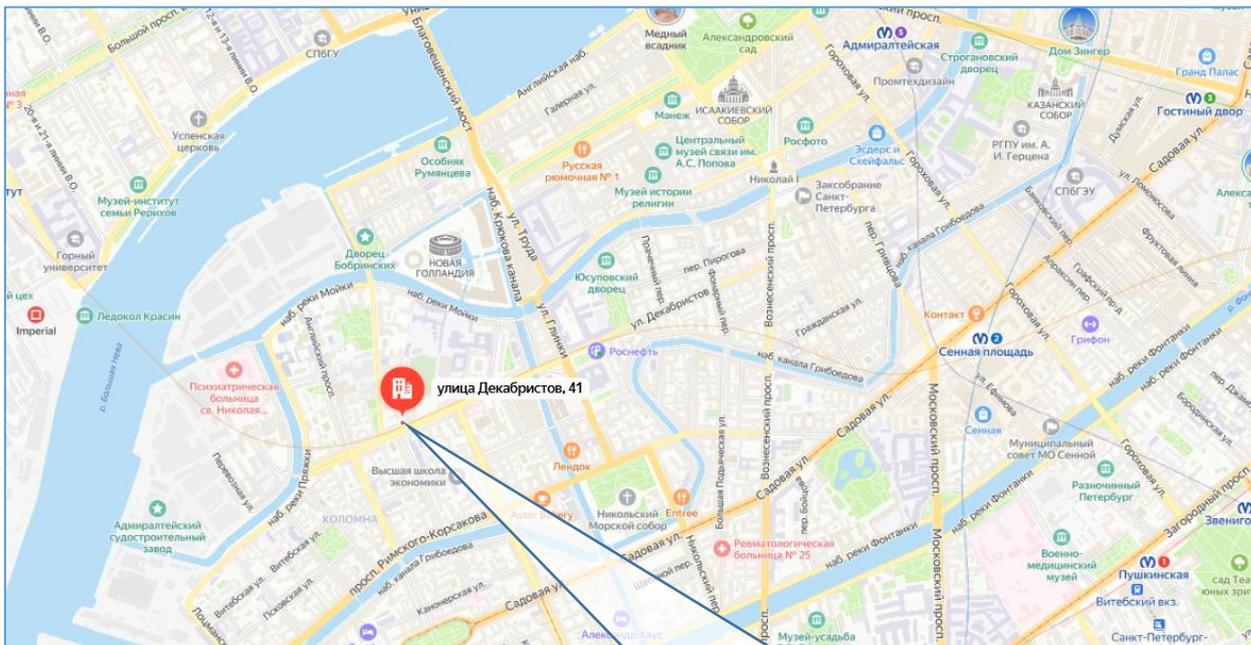
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 15.01.2025.
- 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: 1873. Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	5
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	78:32:0001086:1492
Общая площадь, кв. м	50,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж, заглубление 0,77 м/1,00 м (согласно плана этажа)
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: перегородка с дверью м/у ч.п. 4 и 5 демонтирована
Окна (количество, размер, направленность и др.)	5 – цокольного типа – во двор
Вход	1 общий вход со двора. Доступ во двор ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,00 м (согласно плана этажа)
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

	<p>Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – наб. р. Мойки, ▪ с юга – ул. Декабристов, ▪ с востока – Крюкова кан. наб., ▪ с запада – Писарева ул. <p>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.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный.</p> <p>Ближайшая станция метро «Садовая» расположена на расстоянии ≈ 1,92 км.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по ул. Декабристов</p>
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	<p>Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки</p>

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 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

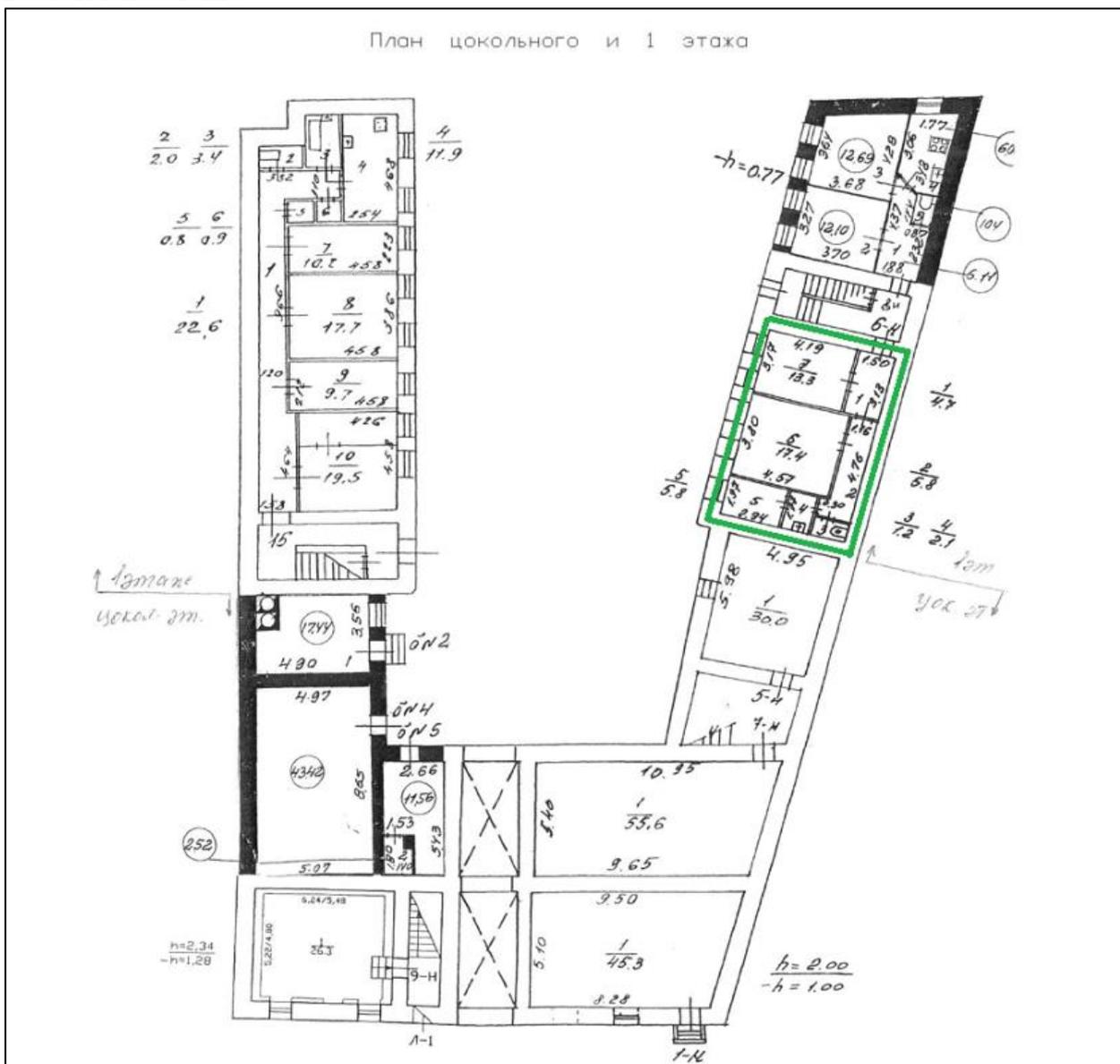
Выявленные ограничения (обременения) прав:

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

- 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. План объекта



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



Фото 2. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки



Фото 3. Дворовая территория

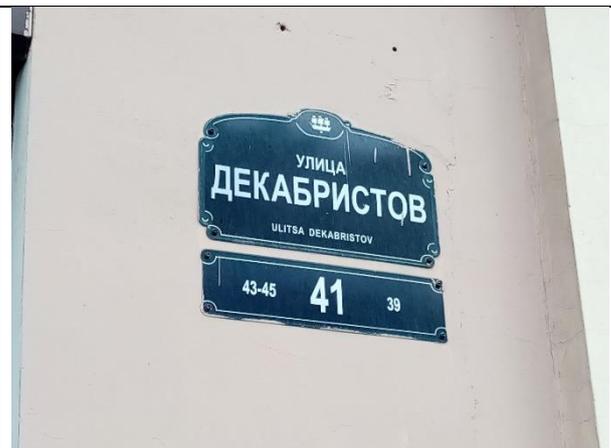


Фото 4. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 5. Общий вход со двора Объекта оценки



Фото 6. Общий вход со двора и окна Объекта оценки

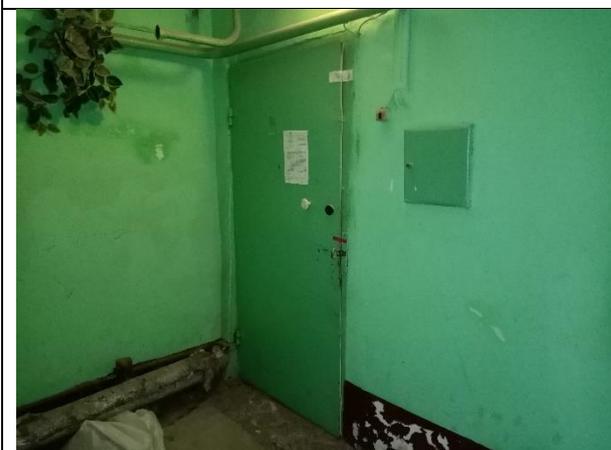


Фото 7. Доступ Объекта оценки

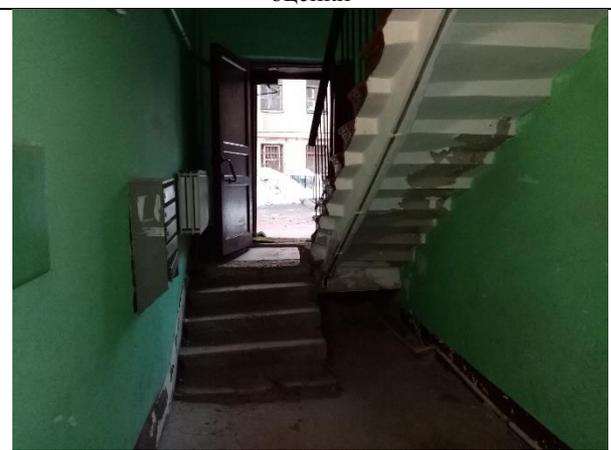


Фото 8. Доступ Объекта оценки



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



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 15.01.2025

Адрес объекта: Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 41, литера А, помещение 6-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 общих

1.4 Соответствие текущей планировки предоставленным документам:

Соответствует / Частично соответствует / Не соответствует

1.5 Описание различий текущей планировки и планировки согласно предоставленным документам

1.6 Этаж:

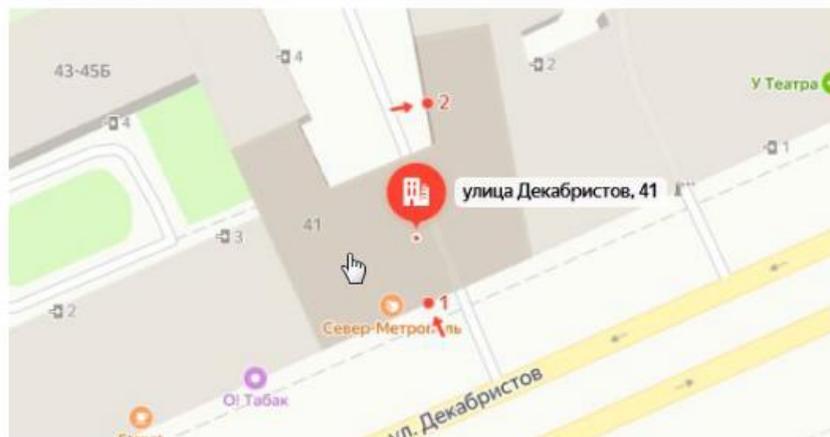
1.7 Высота:

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 цокольном 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), 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.

- 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.

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	3 060 000	
Диапазон стоимости, руб.	2 760 000	3 372 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	60 835	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	2 550 000	
Диапазон стоимости, руб.	2 300 000	2 810 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	50 696	

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.