

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Многоквартирный дом)
Материал	Кирпич
Год постройки	1880
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	6
Наличие подвала	н/д
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0001297:237
Кадастровая стоимость, руб. (руб. / кв. м)	1 572 405,92 (96 466,62)
Общая площадь, кв. м	16,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж, заглубление 0,80 м (согласно плана этажа)
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: в стене м/у ч.п. 1 и 2 оборудован дверной проем
Окна (количество, размер, направленность и др.)	–
Вход	1 общий вход со двора; Доступ во двор ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,4 м (согласно плана этажа)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение (согласно Акта обследования ОНФ от 20.05.2025)
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 районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: ■ с севера – пер. Пирогова,

	▪ с юга – ул. Декабристов, ▪ с востока – Фонарным пер., ▪ с запада – пер. Прачечным. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Садовая ул.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащий домов. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Садовая» расположена на расстоянии $\approx 0,95$ км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по ул. Декабристов
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 по адресу: Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 9, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в ред., вступившей в силу 26.02.2025) «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» относится к числу объектов охраняемой среды – является ценным средовым объектом.

Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (участок ООЗ(32)).

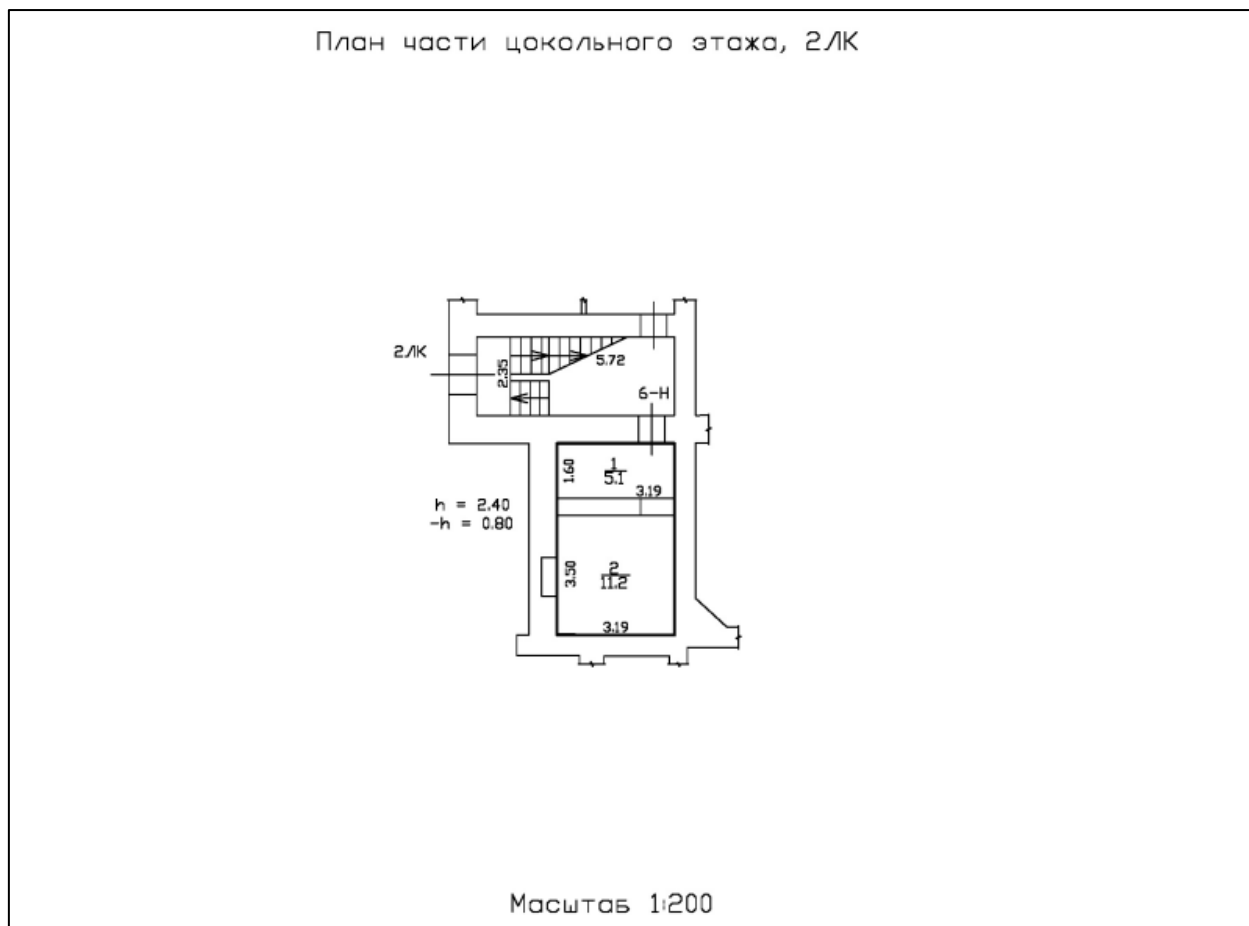
Выявленные ограничения (обременения) прав:

- 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



**Выявленные перепланировки: в стене м/у ч.п. 1 и 2 оборудован дверной проем*



2.3.5. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

Общий вид здания, в котором расположен Объект оценки, придомовой территории и ближайшего окружения

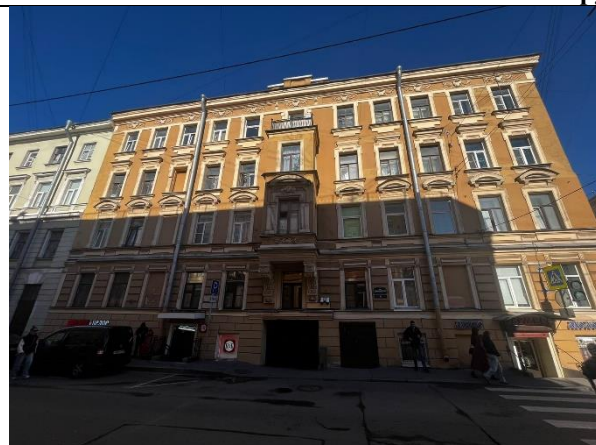


Фото 1. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки



Фото 2. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки. Дворовая территория



Фото 3. Ближайшее окружение



Фото 4. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 5. 1 общий вход со двора

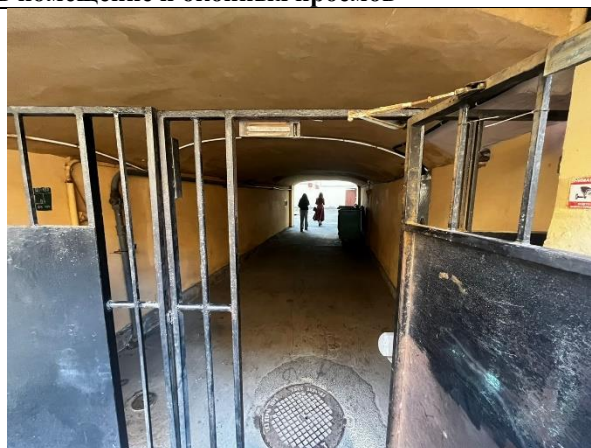


Фото 6. Доступ



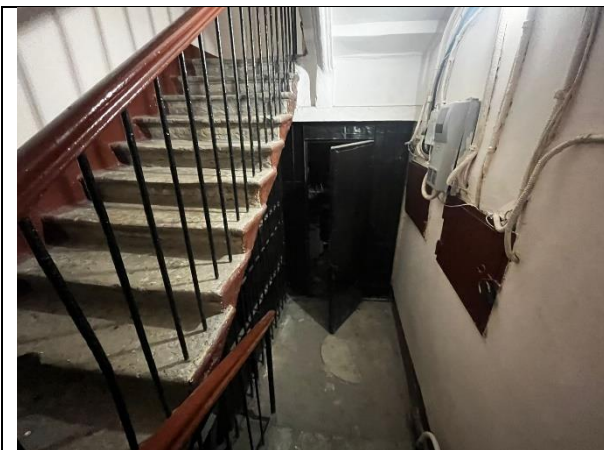


Фото 7. Доступ

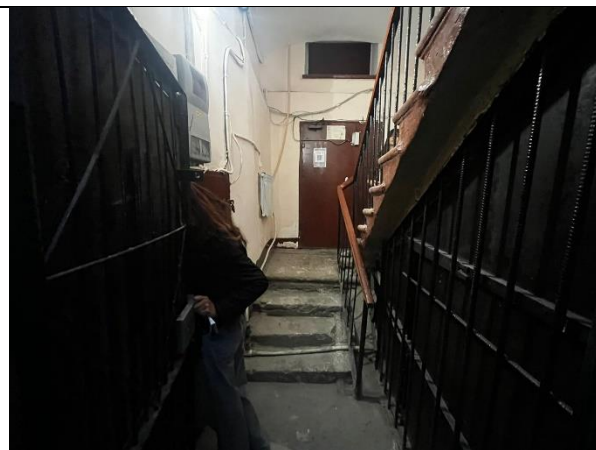


Фото 8. Доступ

Внутреннее состояние Объекта оценки

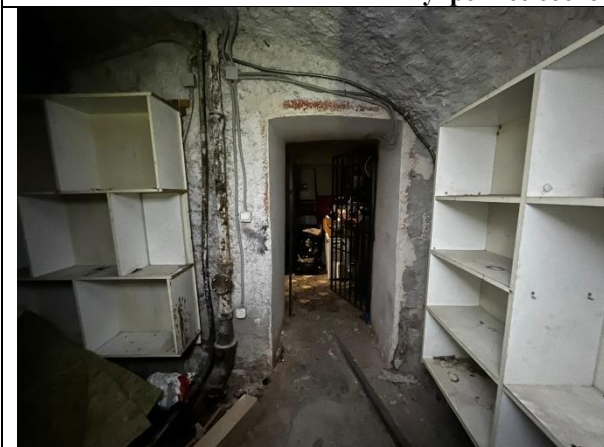


Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.





Фото 13.



Фото 14.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 25.09.2025

Адрес г. Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 9, литера А, помещение 6-Н.

Площадь: 16,3 кв.м.

Этаж: цокольный этаж, заглубление 0,80 м (согласно плана этажа).

Входы: 1 общий вход со двора.

Окна: —.

Высота потолков: 2,40 м (согласно плана этажа).

Кадастровый номер: 78:32:0001297:237.

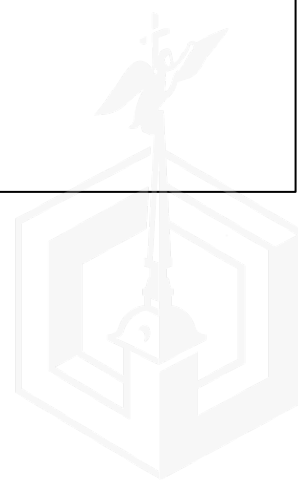
Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение; водоснабжение, канализация, отопление; в помещении: электроснабжение (согласно Акта обследования ОНФ от 20.05.2025).

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: в стене м/у ч.п. 1 и 2 оборудован дверной проем.

Примечание: в помещении проходят транзитные трубы.

Представитель ООО «Оценка-НБК»	
ФИО	О.В. Васильева
Контакты	ocenka_nbk@mail.ru



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

В соответствии с п.17. ФСОН №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 жилое и коммерческое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещение свободного назначения.

Характеристики локального местоположения, а также характеристики помещения, позволяют позиционировать объект в сегменте встроенных помещений свободного назначения.

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, с учетом существующих ограничений.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	2 040 000	
Диапазон стоимости, руб.	1 836 000	2 244 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	125 153	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	1 700 000	
Диапазон стоимости, руб.	1 530 000	1 870 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	104 294	

