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

г. Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 13, литера А, помещение 1-Н, 2-Н

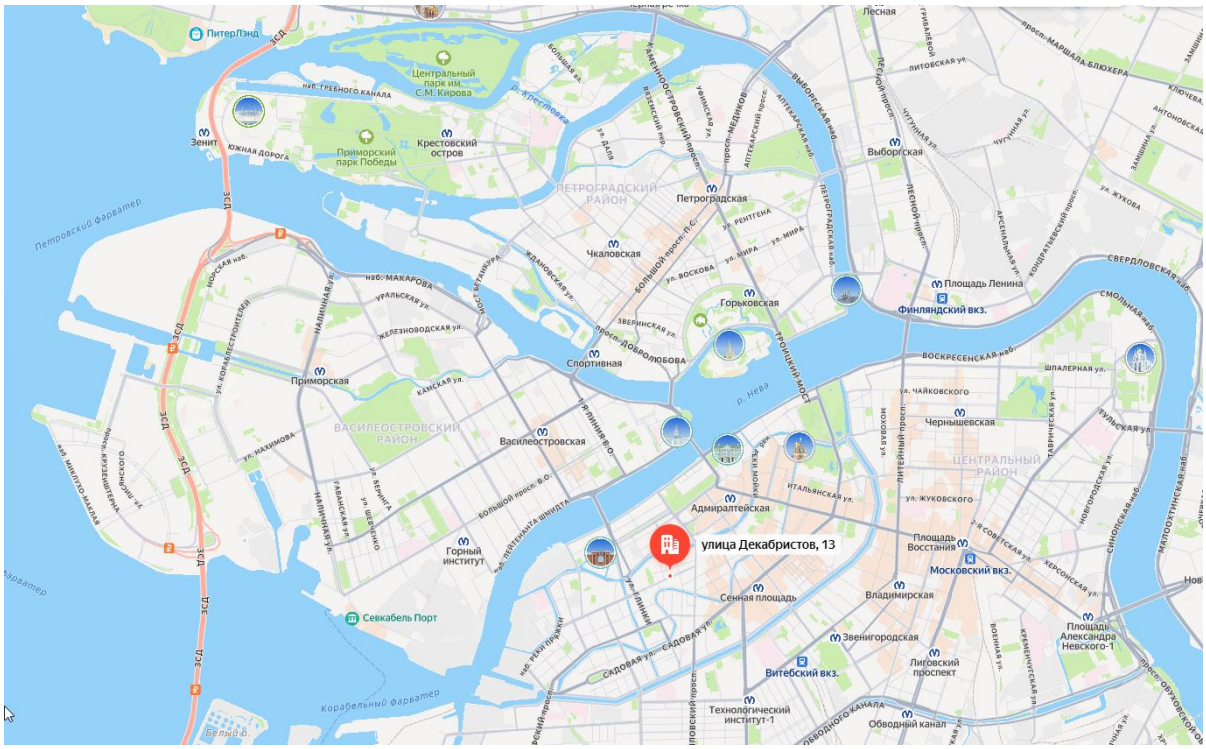
1. Данные об отчете

1.1. Дата оценки: 06 мая 2026 года

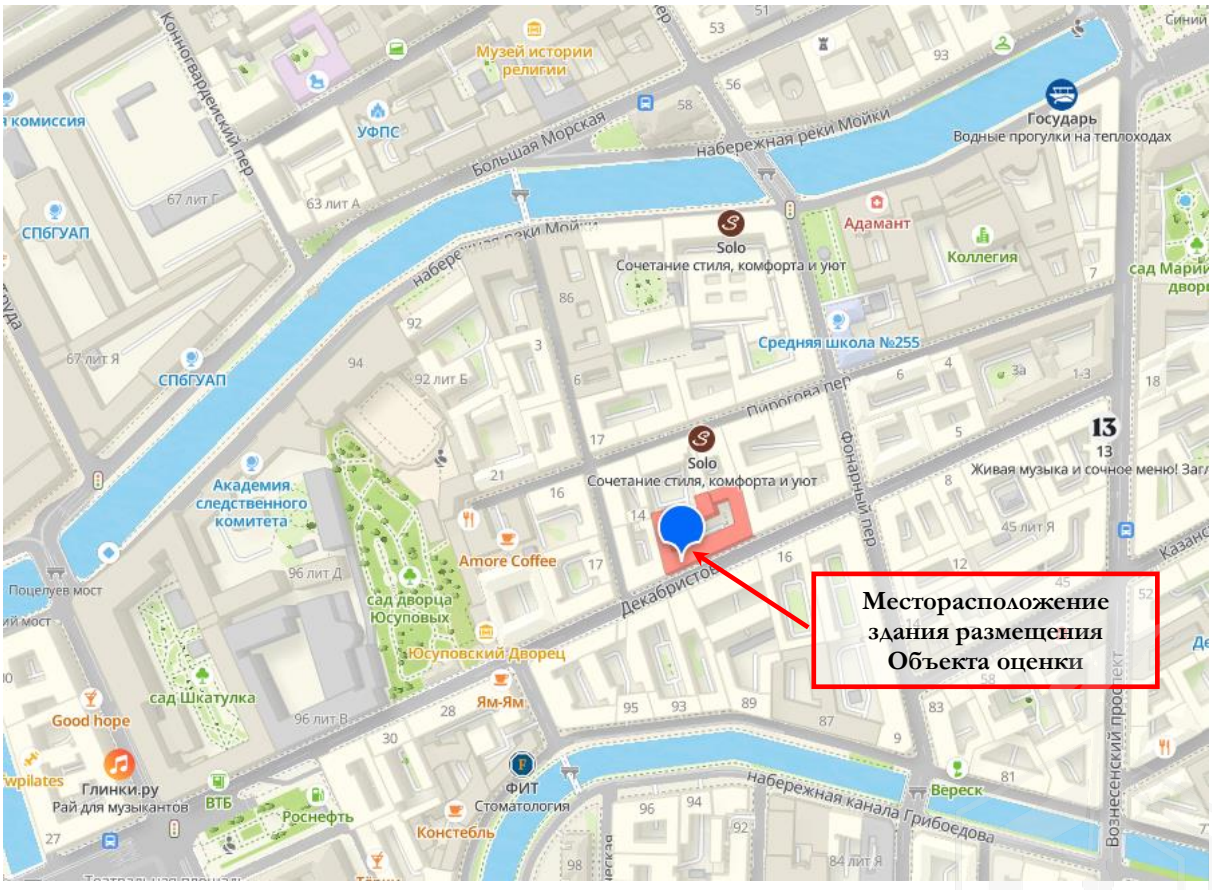
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки[1]

Кадастровый номер	78:32:0001297:8
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год ввода в эксплуатацию	1833
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	7
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и Выписке из ЕГРН от 13.08.2025г. № КУВИ-001/2025-155008933
Кадастровый номер объекта	78:32:0001297:248	согласно Заданию на оценку и Выписке из ЕГРН от 13.08.2025г. № КУВИ-001/2025-155008933
Общая площадь, кв. м	500	согласно Заданию на оценку и Выписке из ЕГРН от 13.08.2025г. № КУВИ-001/2025-155008933
Занимаемый объектом этаж	цоколь, 2 этаж*	согласно Заданию на оценку и Выписке из ЕГРН от 13.08.2025г. № КУВИ-001/2025-155008933
Высота помещения, м	2,58/3,22	согласно поэтажному плану
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное**	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 13.05.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Оконные проемы	есть	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 13.05.2025 г., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Вход	общий с улицы, общий со двора, отдельный со двора	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 13.05.2025 г., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 13.05.2025 г., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц	согласно данным визуального осмотра
Наличие перепланировок	В пом. 1-Н ч.п.2 расположен ГРЩ. В пом. 1-Н ч.п.4 установлено сантехническое оборудование (душ). В пом. 2-Н ч.п.18,19 установлено сантехническое оборудование (раковина). В пом. 1-Н ч.п.3 зашито четыре оконных проема. Перегородка с дверью в пом. 1-Н между ч.п.8 и ч.п.7 демонтирована. Перегородки с дверьми в пом. 2-Н между ч.п. 14,15,16 демонтированы.	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 13.05.2025 г., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Кадастровая стоимость, руб.	111 322 927,05	согласно сведениям ЕГРН
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	222 645,85	согласно сведениям ЕГРН

[1] Сведения Росреестра, https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online

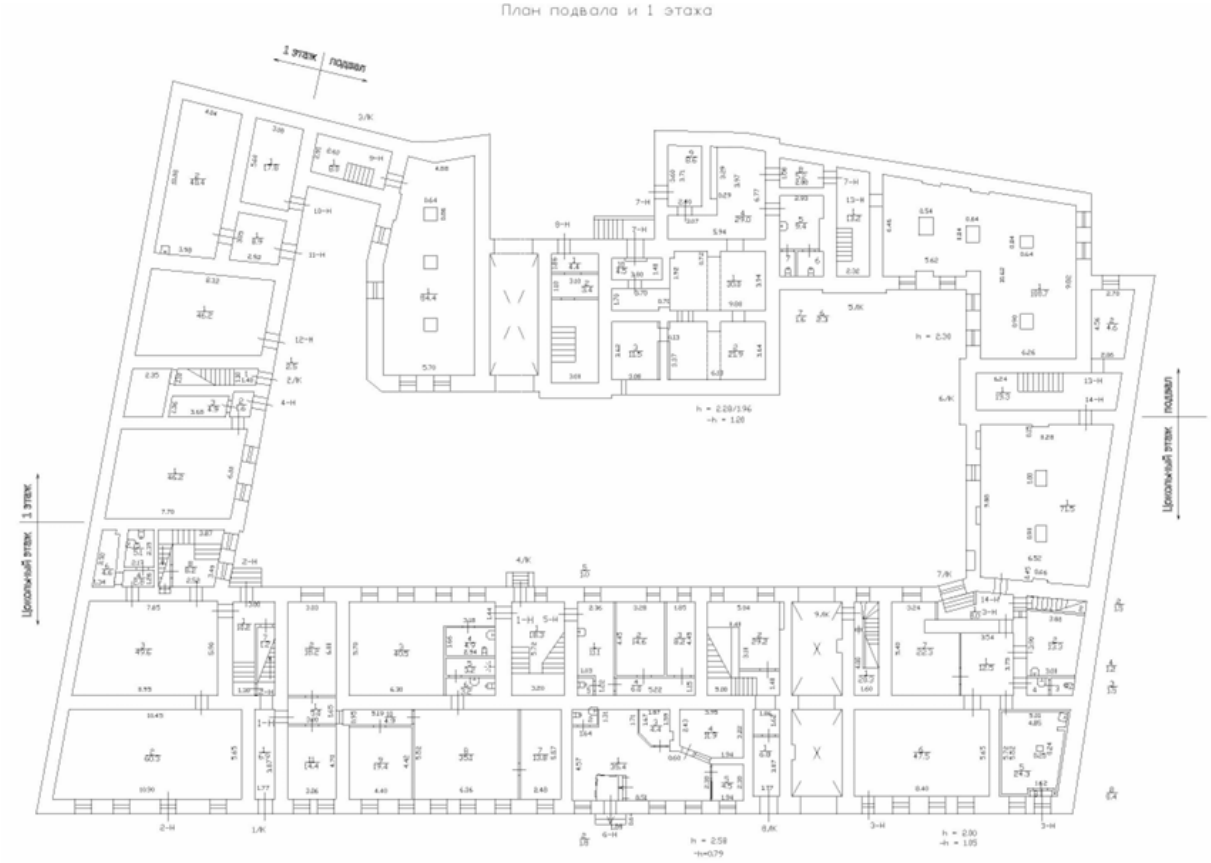
* Согласно Выписке из ЕГРН от 13.08.2025 г. № КУВИ-001/2025-155008933 Объект оценки расположен на цокольном и втором этажах. При этом, в связи с расположением помещений подвала, цокольного и 1 этажей различных частей здания в одном уровне, план помещения 1-Н, 2-Н передан на плане подвала и 1 этажа, а также на плане 1 и 2 этажа. В соответствии с результатом визуального осмотра, установлено наличие заглубления у Объекта оценки, что позволяет его рассматривать как функционально аналогичному помещению на цокольном этаже в соответствии с пунктом 3.1.48 СП 54.13330.2022. Соответственно ч.п. 9-22 пом. 2-Н располагаются на 1 этаже. Оценка рыночной стоимости помещения проводилась в предположении, что Объект оценки фактически расположен на цокольном и первом этажах.

** Согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 №1958 для объектов, которые в текущем состоянии могут использоваться по функциональному состоянию, применяется следующая классификация:

- «Евростандарт» – 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 охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.
- Отличное – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.
- Нормальное – 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).
- Удовлетворительное – 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 цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; 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).
- Неудовлетворительное – помещение в текущем состоянии не пригодно 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 перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение 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 заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Планы этажей

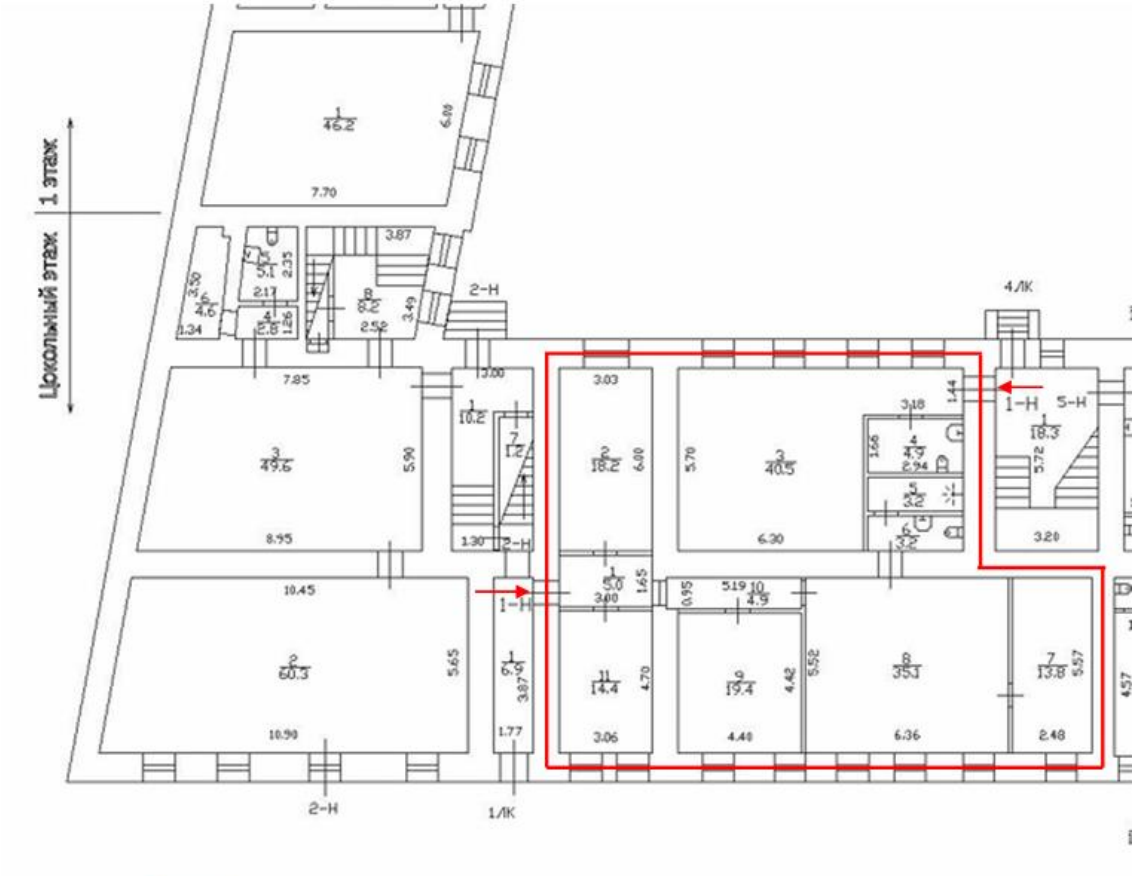
План подвала и 1 этажа



План 1 и 2 этажа

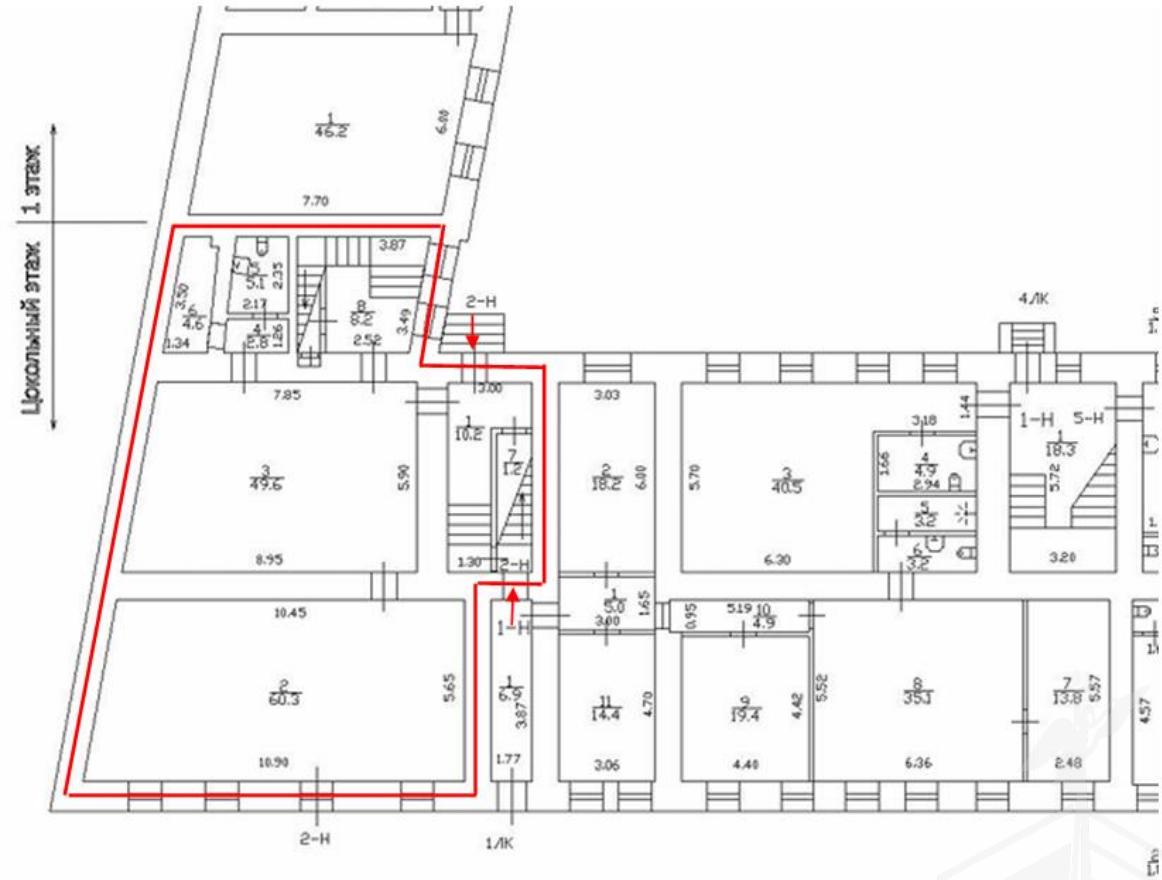


План помещения 1-Н



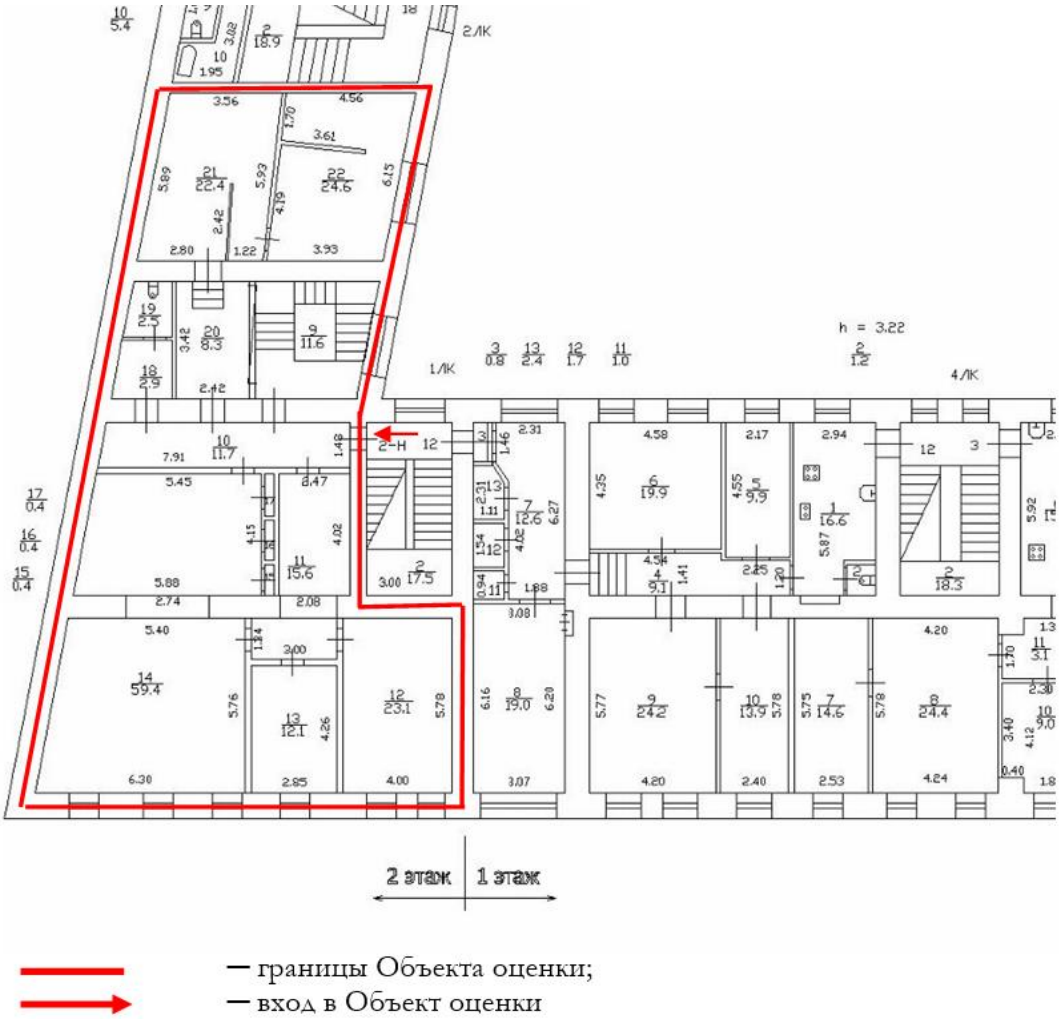
— границы Объекта оценки;
— вход в Объект оценки

План помещения 2-Н (ч.п. №№1-8)



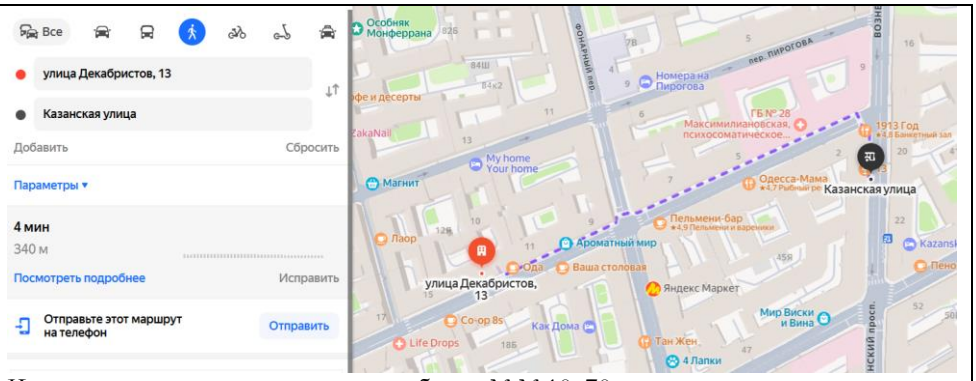
— границы Объекта оценки;
— вход в Объект оценки

План помещения 2-Н (ч.п. №№9-22)

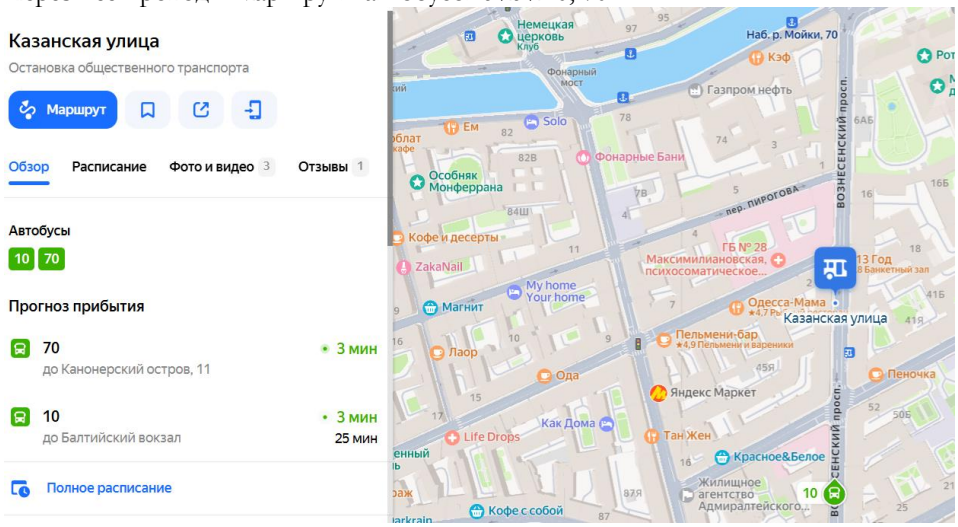


2.3.2. Описание локального окружения

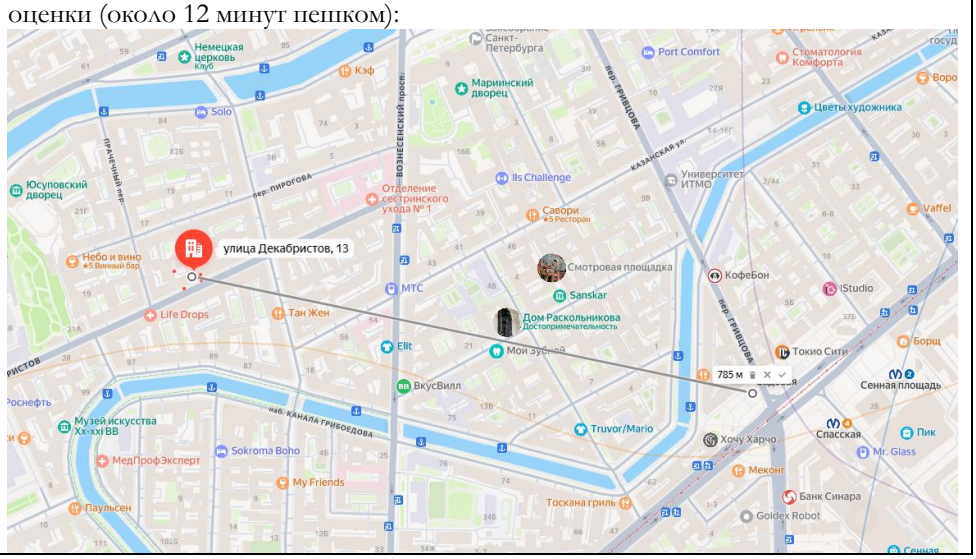
Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на «красной линии», на улице Декабристов. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сервисные), а этажи выше – офисные (сервисные) или жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется средне этажной жилой и общественно-деловой застройкой. Основу составляют 4-7 этажные здания исторической застройки, многие из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Объект оценки расположен в Адмиралтейском районе. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений, школ. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности Центр современного искусства и Бертгольд центр. В пешей доступности от Объекта оценки расположен объект рекреации – сад Дворца Юсуповых.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к Объекту оценки не ограничен. Ближайшая остановка общественного транспорта «Казанская улица» расположена на удалении около 340 метров (4 минуты пешком).



Через нее проходят маршруты автобусов №№10, 70:



Ближайшая станция метро «Садовая» расположена на удалении 785 м от Объекта оценки (около 12 минут пешком):



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 13.08.2025г. № КУВИ-001/2025-155008933 на объект недвижимости зарегистрированы прочие ограничения прав и обременения № 78-78-01/0434/2007-437 от 29.03.2007 на основании Приказа Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга № 15 от 20.02.2001 "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность".

Согласно Письму КГИОП от 10.03.2025 № 01-43-5686/25-0-1 объект, расположенный 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 культурного наследия «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.

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Декабристов, д. 13, литера А, пом. 1-Н, 2-Н», обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Шуппе», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

- 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.

Фотографии объекта оценки

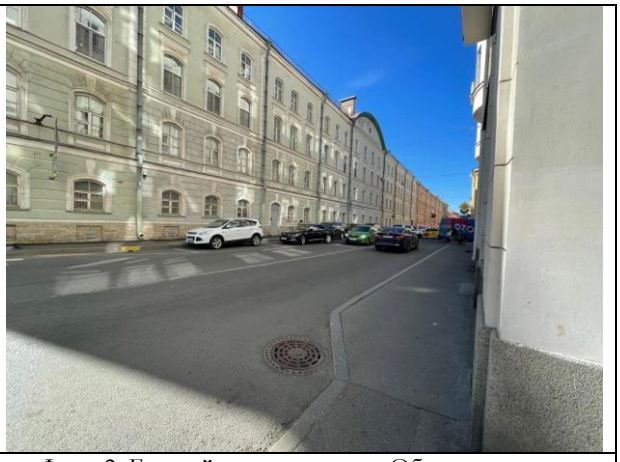
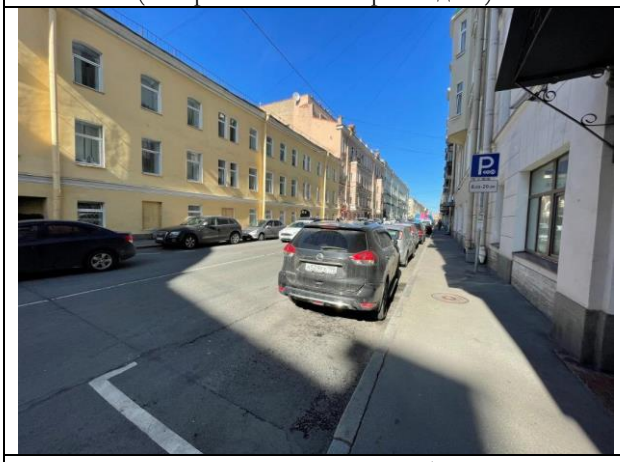
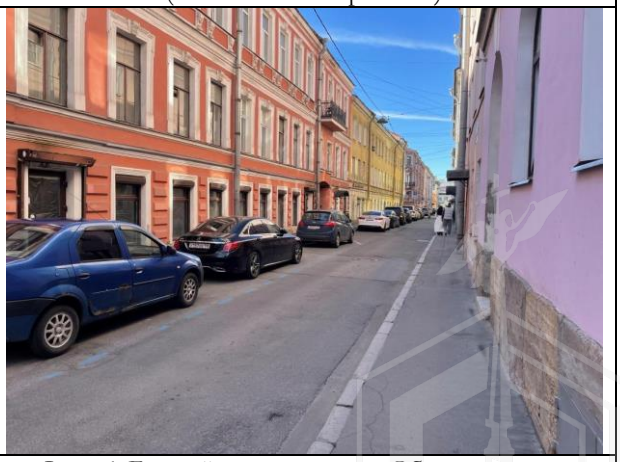
<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная канала Грибоедова)</td><td>Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Фонарный переулок)</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Казанская улица)</td><td>Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Вознесенский проспект)</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (переулок Пирогова)</td><td>Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Прачечный переулок)</td></tr>
</table>



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Львиный переулок)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Декабристов)

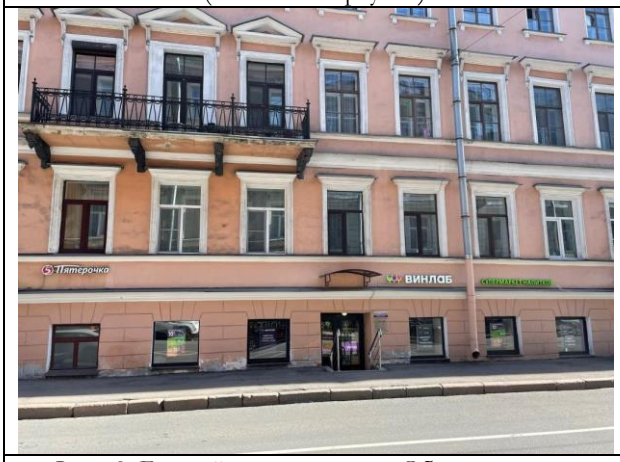


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



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

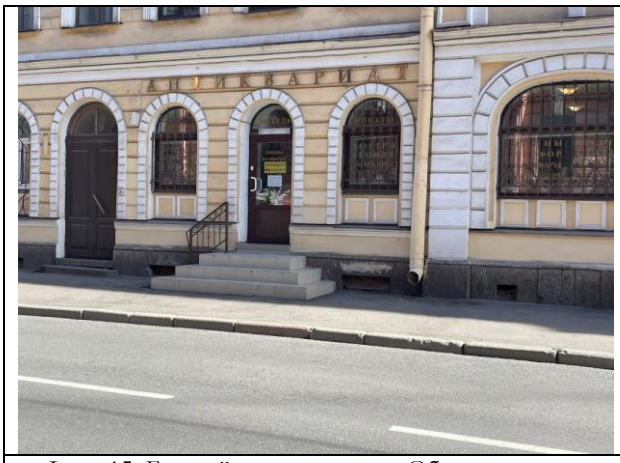


Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 18. Адрес Объекта оценки

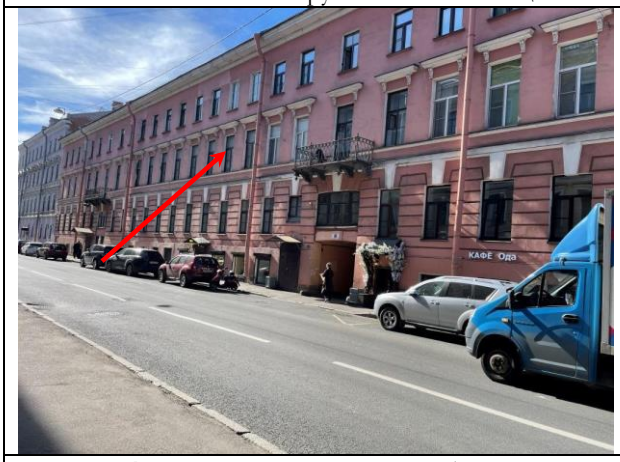


Фото 19. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 20. Входная группа Объекта оценки



Фото 21. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 22. Входная группа Объекта оценки



Фото 23. Входная группа Объекта оценки, пом.1-Н и 2-Н



Фото 24. Входная группа Объекта оценки, пом.1-Н



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки

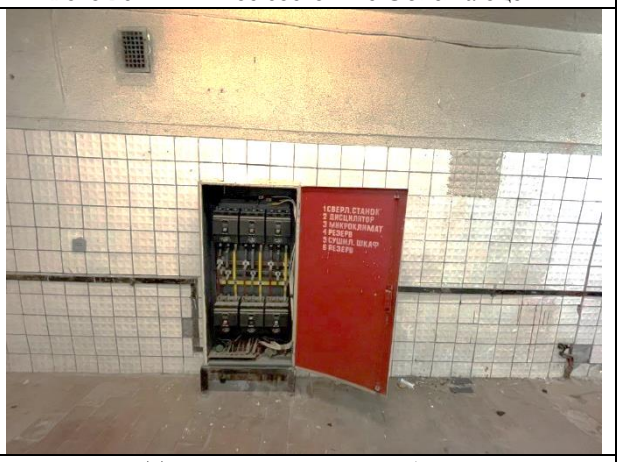


Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

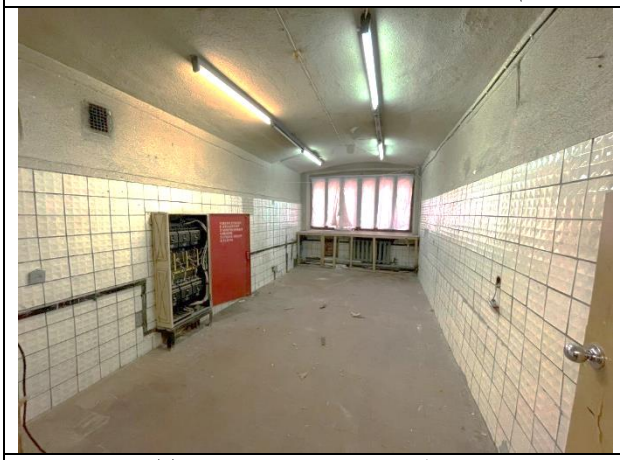


Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки

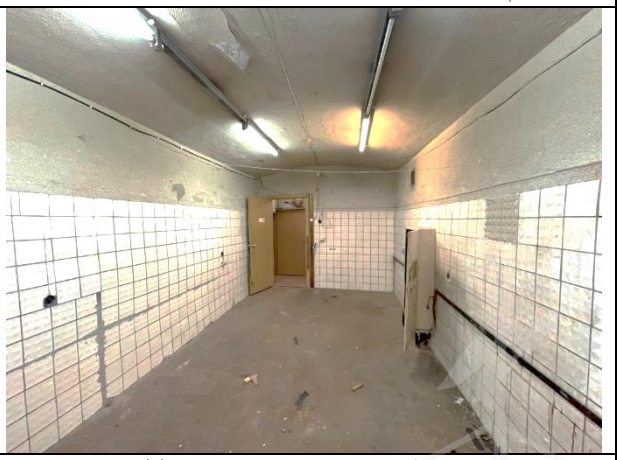


Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки

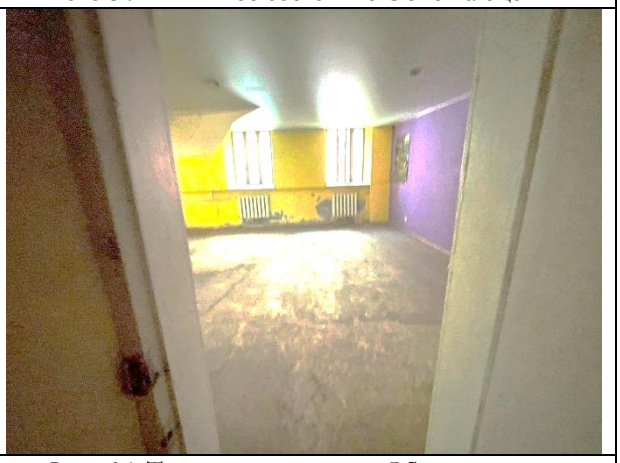


Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки

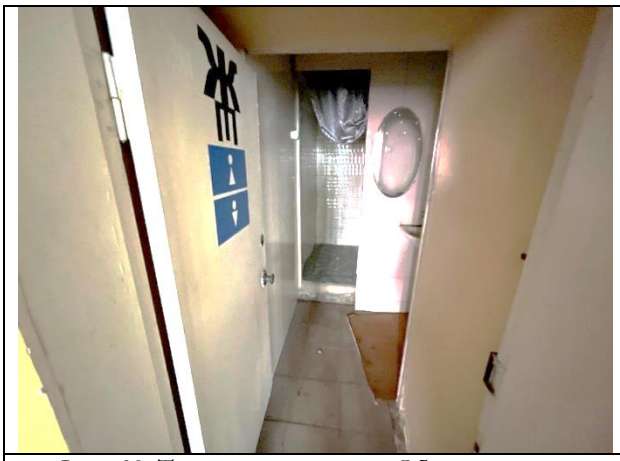


Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки

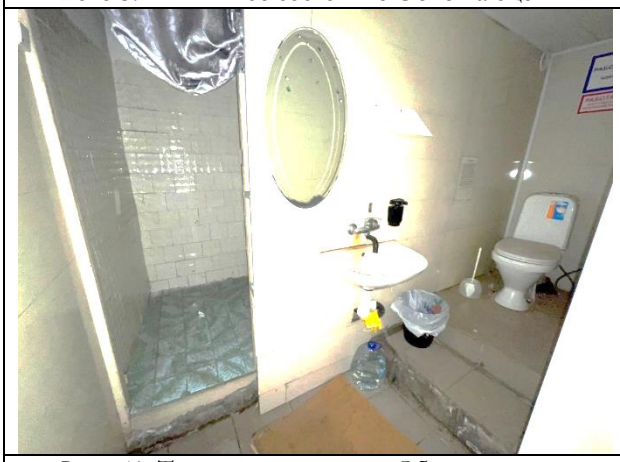


Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки

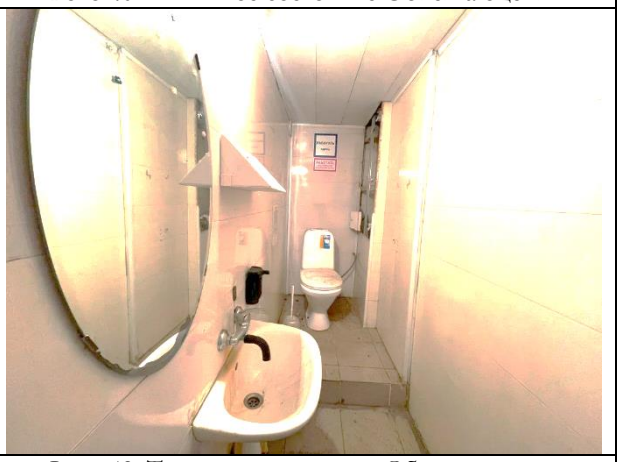


Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 43. Входная группа Объекта оценки, пом.1-Н



Фото 44. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 45. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 46. Лестничный проём здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки, пом.2-Н



Фото 47. Входная группа объекта оценки, пом.2-Н



Фото 48. Лестничный проём здания расположения Объекта оценки, пом.2-Н

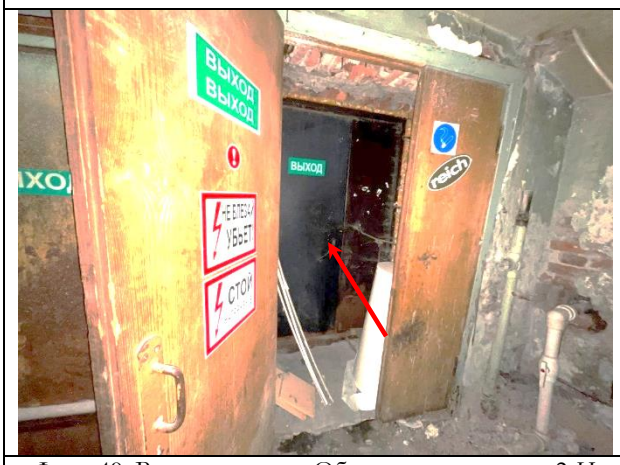


Фото 49. Входная группа Объекта оценки, пом.2-Н



Фото 50. Типичное состояние Объекта оценки, пом.2-Н



Фото 51. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 52. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 53. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 54. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 55. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 56. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 57. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 58. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 59. Типичное состояние Объекта оценки

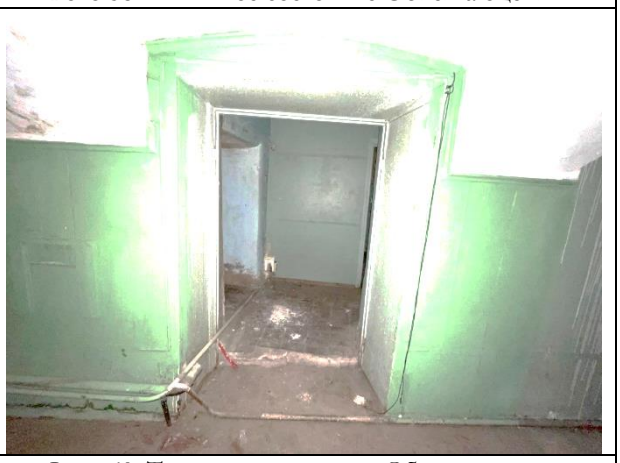


Фото 60. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 61. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 62. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 63. Типичное состояние Объекта оценки

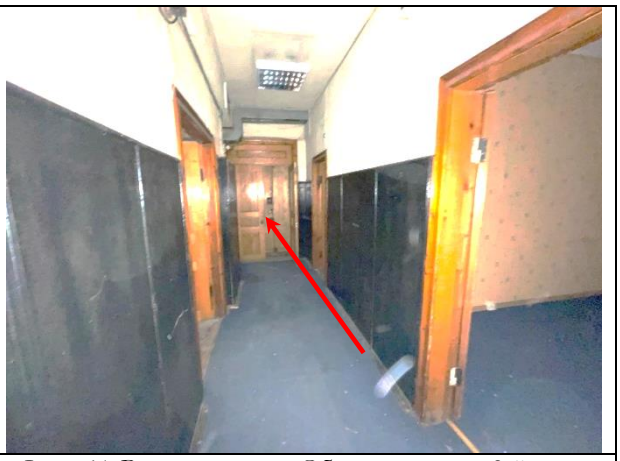


Фото 64. Входная группа Объекта оценки, 2-й этаж, пом.2-Н

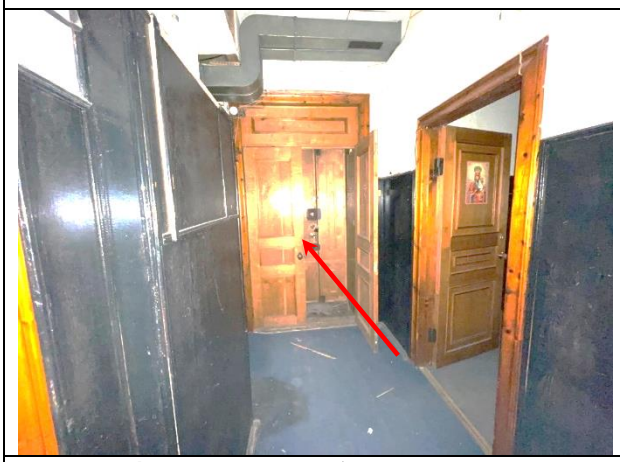


Фото 65. Входная группа Объекта оценки, пом.2-Н, выход на лестницу



Фото 66. Типичное состояние Объекта оценки

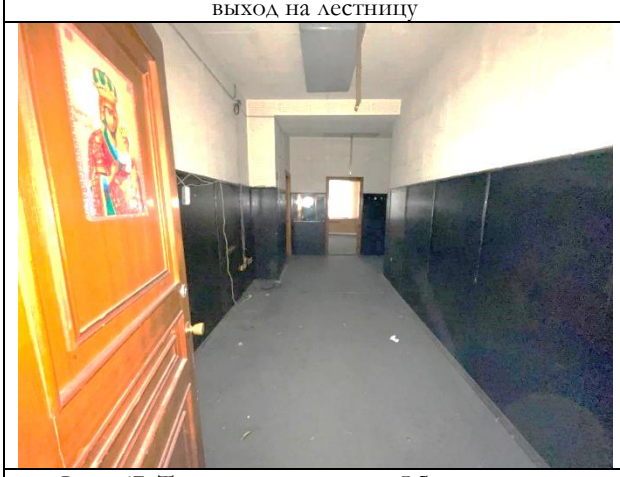


Фото 67. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 68. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 69. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 70. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 71. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 72. Типичное состояние Объекта оценки

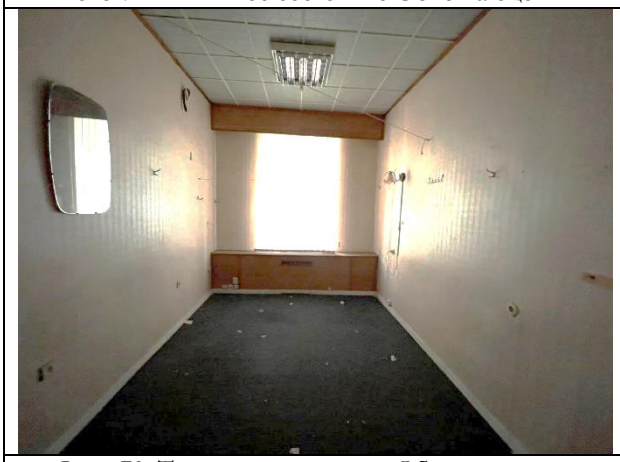


Фото 73. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 74. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 75. Оконная группа Объекта оценки, вид на улицу



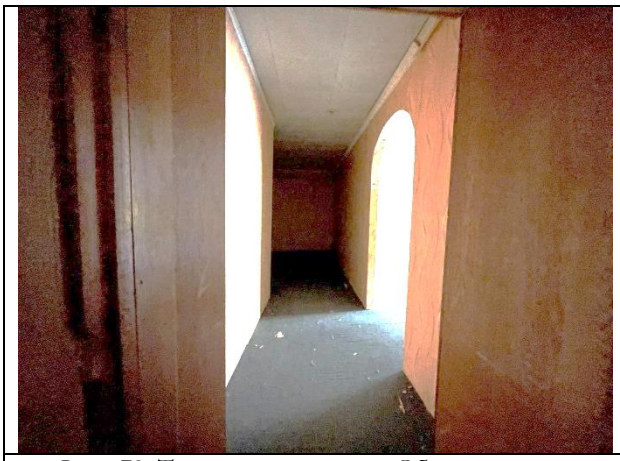
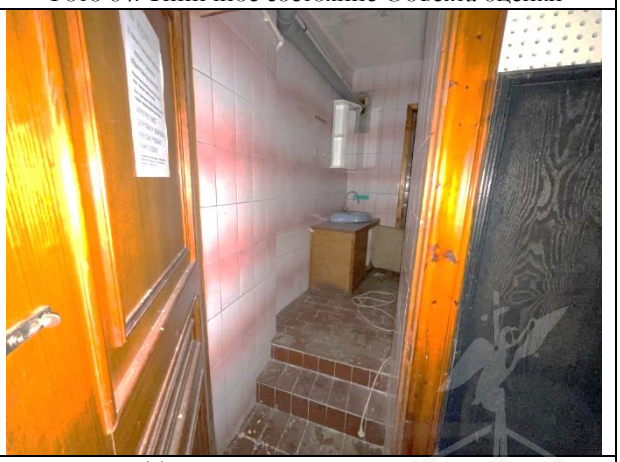
Фото 76. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 77. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 78. Типичное состояние Объекта оценки

	
Фото 79. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 80. Оконная группа Объекта оценки, вид во двор
	
Фото 81. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 82. Типичное состояние Объекта оценки
	
Фото 83. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 84. Типичное состояние Объекта оценки
	
Фото 85. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 86. Типичное состояние Объекта оценки

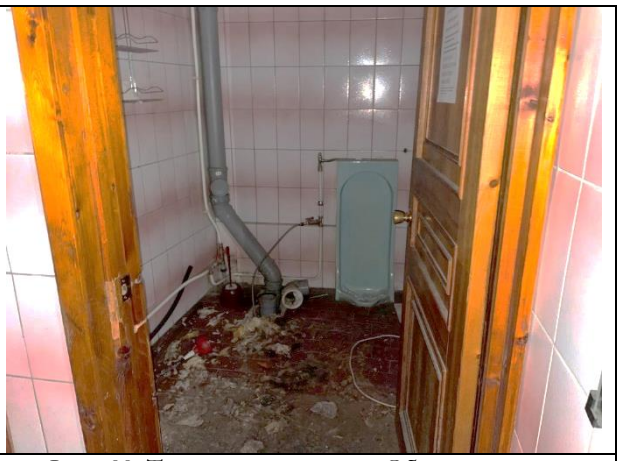
	
Фото 87. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 88. Типичное состояние Объекта оценки
	
Фото 89. Лестничный проём Объекта оценки, пом.2-Н	Фото 90. Входная группа Объекта оценки, выход во двор, пом.2-Н
	
Фото 91. Входная группа Объекта оценки, выход во двор, пом.2-Н	Фото 92. Оконная и входная группа Объекта оценки
	
Фото 93. Входная и оконная группа Объекта оценки, пом.2-Н	Фото 94. Внутридворовая территория Объекта оценки

	
Фото 95. Внутридворовая территория Объекта оценки	Фото 96. Проход через арку к Объекту оценки

2.4. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 06 мая 2026 года

Адрес объекта:

г. Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 13, литера А, помещение 1-Н, 2-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:32:0001297:248	500	*	*	*	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Занимаемый этаж: цокольный этаж, 2 этаж (согласно выписке из ЕГРН от 13.08.2025 г. № КУВИ-001/2025-155008933)/1 этаж (в соответствии с результатом контрольного осмотра помещения);
- Состояние: удовлетворительное;
- Тип входа: общий вход с улицы, общий вход со двора, отдельный вход со двора;
- Наличие окон: есть, в пом. 1-Н ч.п.3 защиты;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления

В результате обследования выявлено:

- не используется, свободно от имущества третьих лиц;

Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 13.05.2025 г. установлено, что:

- В пом. 1-Н ч.п.2 расположен ГРЩ;
- В пом. 1-Н ч.п.4 установлено сантехническое оборудование (душ);
- В пом. 2-Н ч.п.18,19 установлено сантехническое оборудование (раковина);
- В пом. 1-Н ч.п.3 защито четыре оконных проема;
- Перегородка с дверью в пом. 1-Н между ч.п.8 и ч.п.7 демонтирована;
- Перегородки с дверьми в пом. 2-Н между ч.п. 14,15,16 демонтированы.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	Наумова

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 1-Н, 2-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на улице Декабристов в доме №13, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный этаж, 2 этаж. Площадь составляет 500 кв. м. Вход в помещение – общий с улицы, общий со двора, отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы есть, в ч.п.3 помещения 1-Н зашиты. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Имеется много учреждений культуры и искусства. В пешей доступности от Объекта оценки расположен объект рекреации – сад Дворца Юсуповых. В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии».
- Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно характер локального расположения Объекта оценки, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений свободного (универсального коммерческого, офисного) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	**35 000 000**
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	70 000
Диапазон стоимости, руб.	31 500 000– 38 500 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	28 688 524,59
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	57 377