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

Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 39, литера А, помещение 11-Н,12-Н

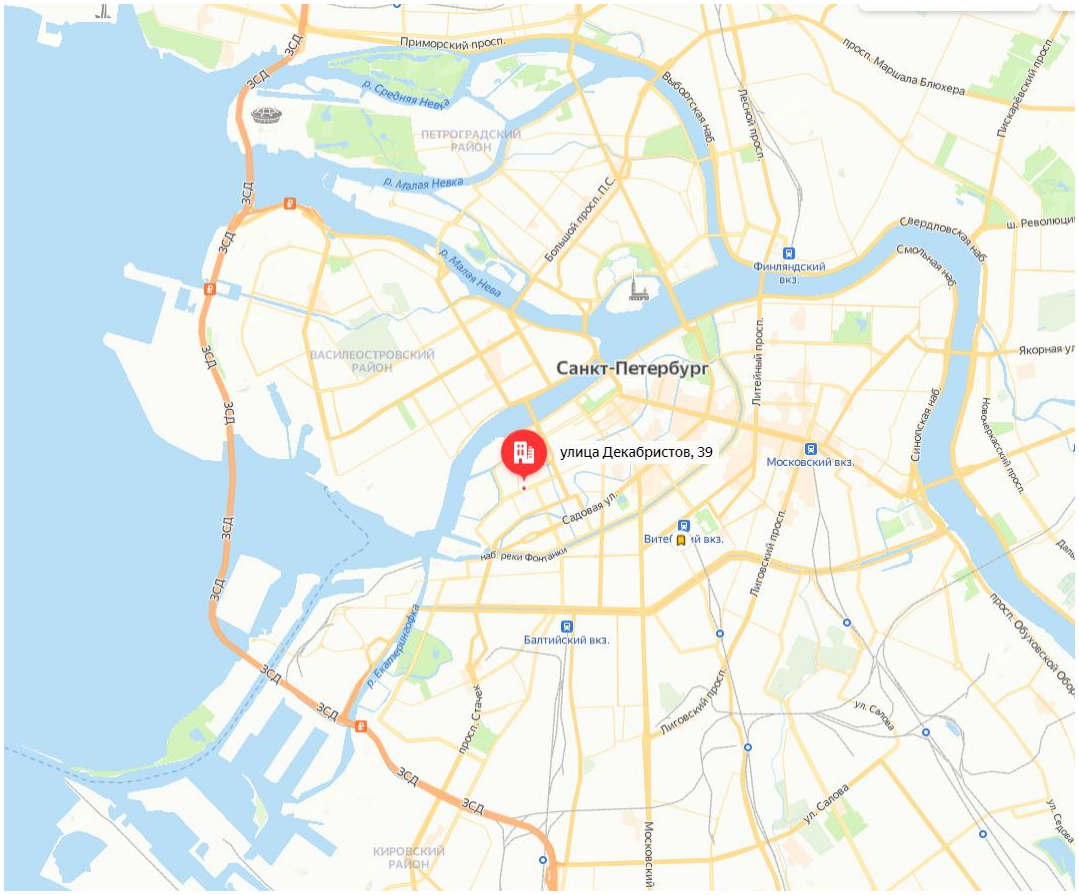
1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки: 3 октября 2023 г.

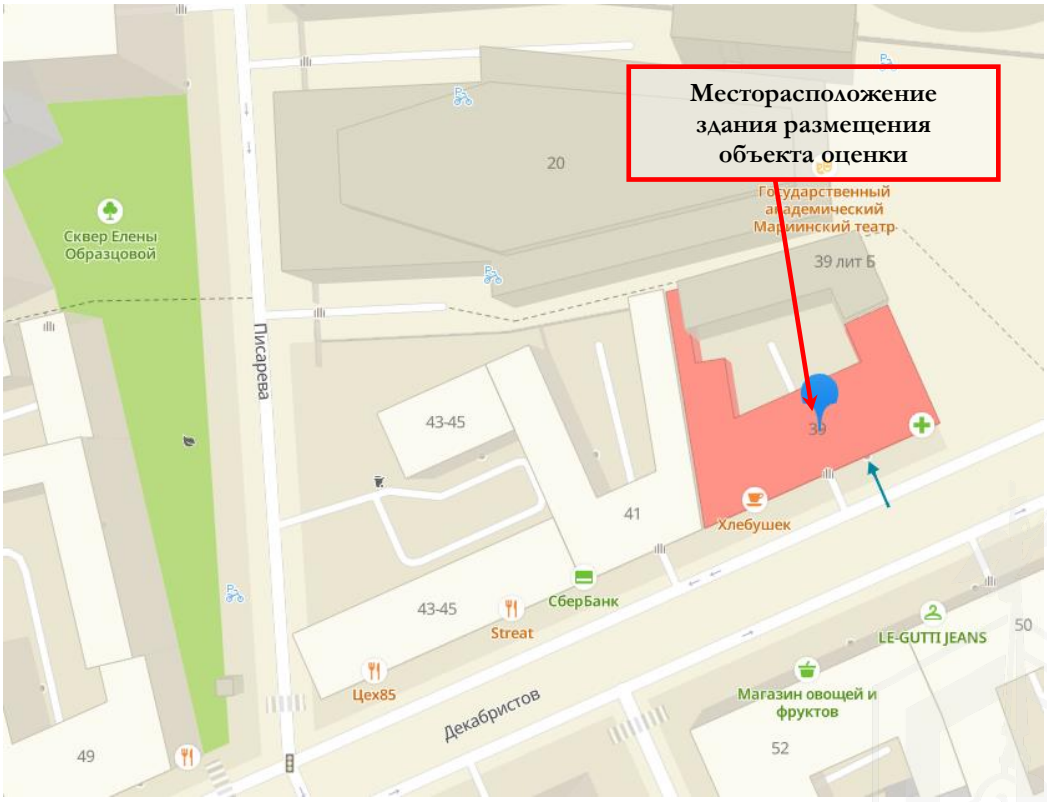
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС, адрес https://2gis.ru/spb/geo/

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

Кадастровый номер	78:32:0001086:1016
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1893 (согласно данным портала «Наш Санкт-Петербург»), прошедшее капитальный ремонт
Год последнего кап. ремонта	2019
Этажность	4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

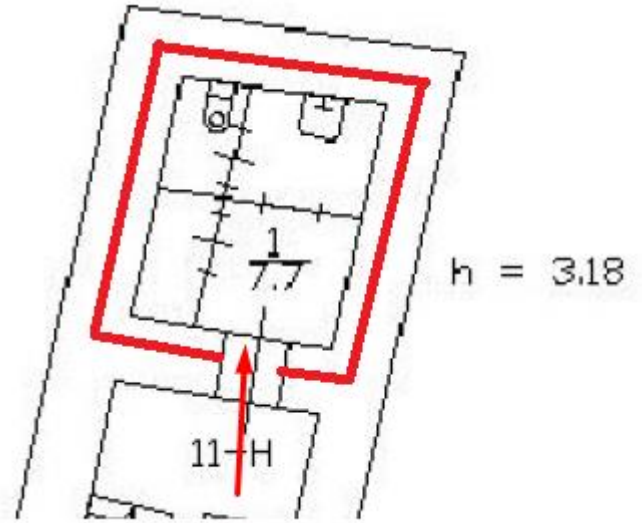
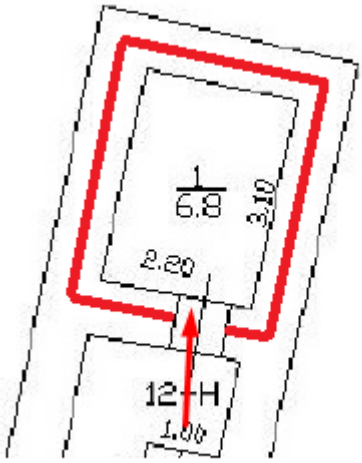
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещений

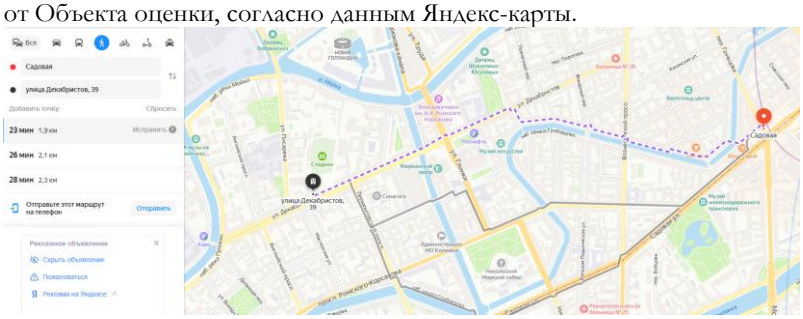
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	в соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 08.09.2021 № КУВИ-002/2021-119123163
Кадастровый номер объекта	78:32:0001086:1569	в соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 08.09.2021 № КУВИ-002/2021-119123163
Общая площадь, кв. м	14,5	в соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 08.09.2021 № КУВИ-002/2021-119123163
Занимаемый объектом этаж	первый, подвал	в соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 08.09.2021 № КУВИ-002/2021-119123163
Высота помещения	3,18/2,5-3	в соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 08.09.2021 № КУВИ-002/2021-119123163
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	согласно данным визуального осмотра
Оконные проемы	отсутствуют	согласно данным визуального осмотра
Вход	общий со двора	в соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 29.04.2021 г. и результатом визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	в соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 29.04.2021 г. и результатом визуального осмотра
Наличие перепланировок	в помещении 11-Н перегородки демонтированы	в соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 29.04.2021 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено	согласно данным визуального осмотра

[1]Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» https://gorod.gov.spb.ru/facilities/106771/info/; Публичная кадастровая карта https://pkk.rosreestr.ru/#/search/

Планы помещений

	
помещение 11-Н	**помещение 12-Н**

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на «красной» линии улицы Декабристов. Нижние этажи здания расположения, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются для размещения предприятий общественного питания и магазинов (магазин-пекарня «Хлебушек», кафе «РИД», аптека «У театра»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется средне этажной жилой застройкой. Основу составляют 3-5 этажные здания исторической постройки XVIII-XX веков, многие из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Объект оценки расположен в непосредственной близости от Концертного зала Государственного академического Мариинского театра, который расположен в соседнем доме. Кроме того, в непосредственной близости находится Национальный государственный университет физической культуры, спорта и здоровья им. П.Ф. Лесгафта. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры и истории. Недалеко от Объекта оценки находится сквер Елены Образцовой и Алексеевский сад. В пешей доступности расположены старая и новая сцены Государственного академического Мариинского театра и Консерватория им. Римского-Корсакова. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.
Наличие парковки	Объект оценки расположен на двух этажах: на первом этаже и в подвале. Вход общий со двора.
Транспортная доступность	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах.
	Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по улице Декабристов в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью. Ближайшая остановка общественного транспорта «Лермонтовский проспект» расположена на улице Декабристов на удалении около 1 минуты пешком от Объекта оценки. Там курсирует: • автобусы: №2,6,22,71; • маршрутные такси: К-1, К-169, К-2, К-306. Ближайшая станция метро «Садовая» расположена в 23 минутах пешком от Объекта оценки, согласно данным Яндекс-карты. 

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 08.09.2021 № КУВИ-002/2021-119123163, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 01.04.2021 № 07-2758/21-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 39, 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 ОЗРЗ-1(32)).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "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".

*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах -построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов".

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Декабристов, д. 39, литера А, пом. 11-Н,12-Н» №2530-рз от 29.10.2021, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: 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.

Фотографии объекта

Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Писарева)	Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Мастерская)

Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Лермонтовский проспект)

Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Декабристов)

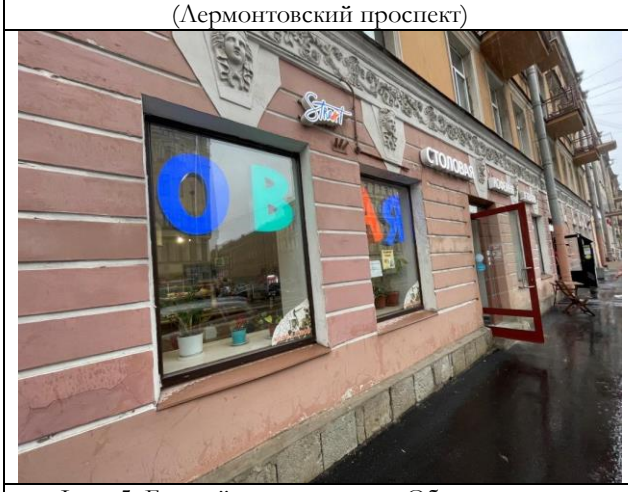


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки

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. Адрес Объекта оценки

Фото 14. Вид здания Объекта оценки

Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки

Фото 16. Проход через арку к Объекту оценки

Фото 17. Внутридворовая территория Объекта оценки

Фото 18. Внутридворовая территория Объекта оценки

Фото 19. Вид здания расположения Объекта оценки

Фото 20. Входная группа Объекта оценки

Фото 21. Входная группа Объекта оценки

Фото 22. Лестничный проём объекта оценки

Фото 23. Лестничный проём объекта оценки

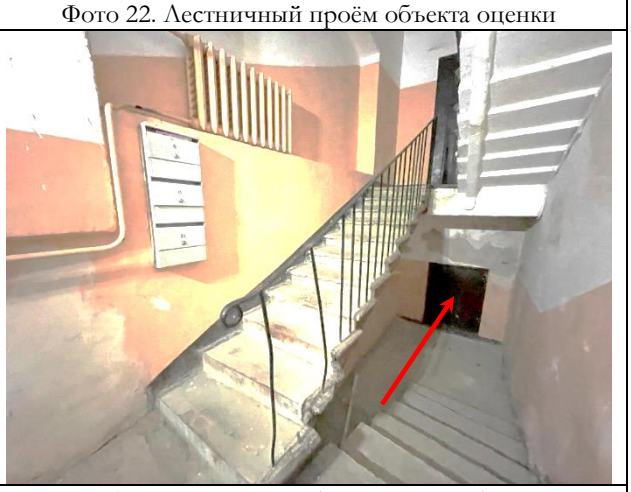


Фото 24. Входная группа Объекта оценки (помещение 12-Н)

Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки (помещение 12-Н)

Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки (помещение 12-Н)

Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки (помещение 12-Н)

Фото 28. Входная группа Объекта оценки (помещение 11-Н)

Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки (помещение 11-Н)

Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки (помещение 11-Н)

Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки (помещение 11-Н)

Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки (помещение 11-Н)

2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 3 октября 2023 года

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, улица Декабристов, дом 39, литера А, помещение 11-Н,12-Н
2. Данные по помещению:

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состо-яние	Коммуникации*			
						Эл.	Вод	От.	Кан.
78:32:0001086:1569	14,5	1 этаж, подвал	*	—	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Вход: общий со двора.
- Состояние: неудовлетворительное.
- Коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления и канализации, конечные приборы частично отсутствуют. Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 29.04.2021 г., объект инженерно-обеспеченный.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 29.04.2021 г., имеются перепланировки: в помещении 11-Н перегородки демонтированы

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

Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения 11-Н, 12-Н, расположенные на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга, на улице Декабристов в доме № 39, литера А.
- Этаж расположения оцениваемых помещений – первый и подвал. Площадь составляет 14,5 кв. м. Вход общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект обеспечен следующими элементами благоустройства – электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение. В помещениях отсутствуют оконные проемы.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется средним уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на «красной» линии улицы Декабристов. Нижние этажи здания расположения, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются для размещения предприятий общественного питания и магазинов (магазин-пекарня «Хлебушек», кафе «РИД», аптека «У театра»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.

Учитывая вышесказанное, а именно локальное окружение, уровень транспортных и пешеходных потоков в районе локального местоположения, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений складского (универсального коммерческого) назначения.

2.4. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	**910 000**
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	62 759
Диапазон стоимости, руб.	819 000 – 1 001 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	758 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	52 299

*Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация[2], на рынке формируется ситуация с высокой степенью неопределенности, вызванная внешними причинами по отношению к Объекту оценки и его рынку (политические, военные и прочие). В этой связи Оценщики считают необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка.

Кроме того, необходимо отметить, что Объект оценки неоднократно[3] выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

[2]Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

[3] https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=725018
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=699097
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=671485
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=652775
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=641763
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=636780