

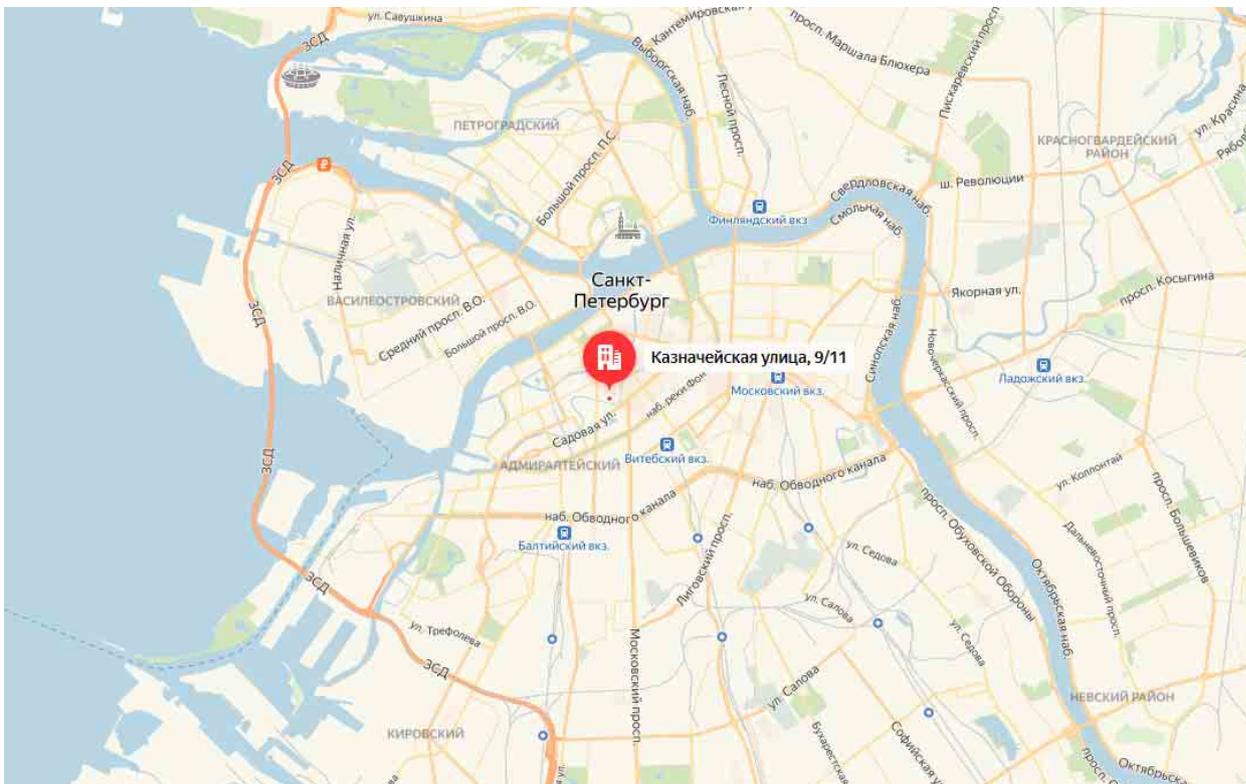
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
встроенного помещения по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Казначейская ул., д. 9/11, лит. А, пом. 2-Н**

**1. Данные об отчете**

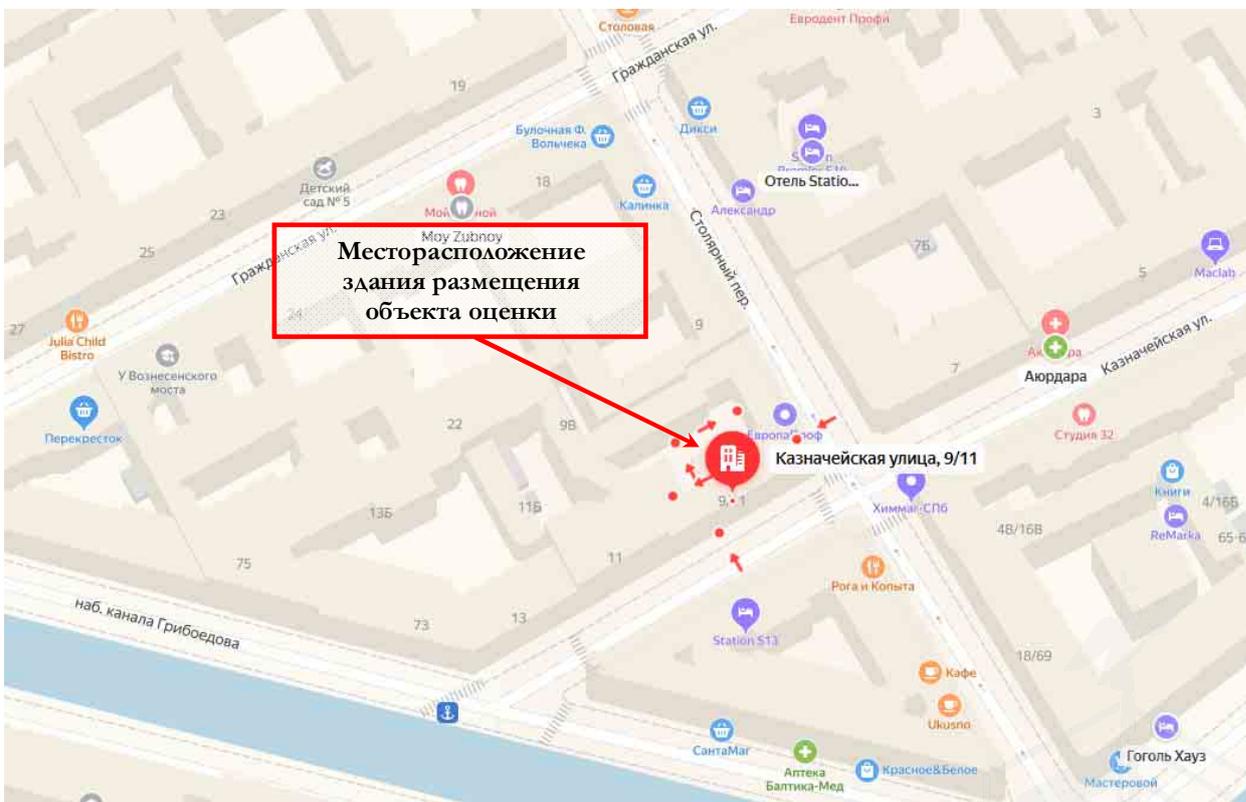
- 1.1. Дата проведения оценки: 03 марта 2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 10 марта 2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

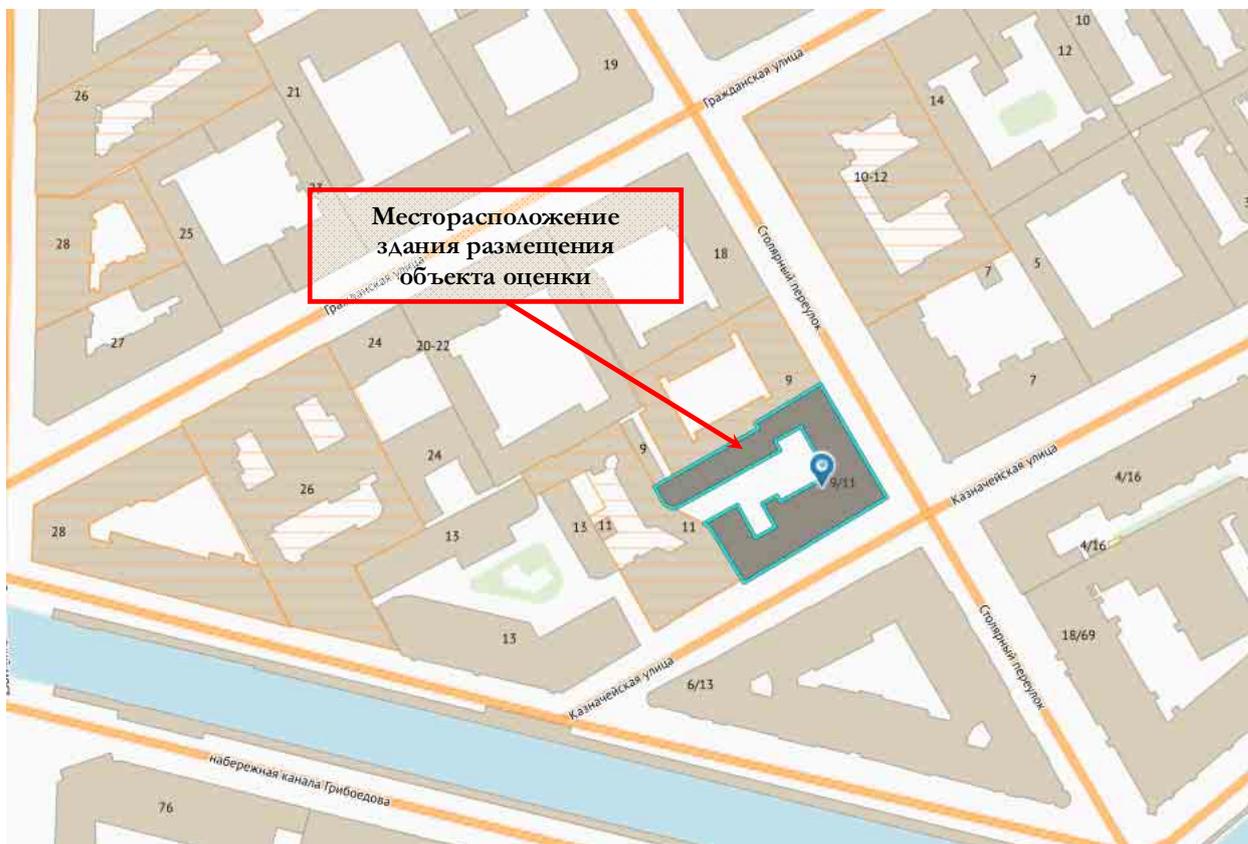
**2.1. Карта местоположения объекта**



*Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты*



*Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты*



Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания	
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1825 (согласно данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «Росреестр», адрес в сети интернет: <a href="https://pkk5.rosreestr.ru/">https://pkk5.rosreestr.ru/</a> )
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	2 984,7
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление и газоснабжение

## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001236:2225
Общая площадь, кв. м	236,1
Занимаемый объектом этаж	цокольный
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	двойные простые створные
Вход	общий вход с улицы
Высота пол-потолок	2,45
Заглубление, м	0,75

Ориентация окон	на улицу Казначейская и Столярный переулок
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление
Текущее использование	не используется

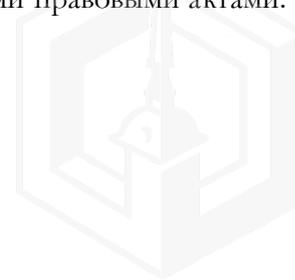
### 1.1.1. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен объект оценки, как и само оцениваемое помещение, является угловым и формирует фронт застройки улицы Казначейской и Столярного переулка.</p>  <p>Первые этажи здания, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (сеть магазинов для парикмахеров «ЕвропаПроф», магазин женской одежды, сервисный центр «iService», дворовые помещения, как правило, используются как офисные помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-5-этажной брандмаурно-дворовой жилой застройкой второй половины XVII-XIX вв.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в шаговой доступности расположен Юсуповский сад и множество других скверов.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Улица Казначейская характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>На расстоянии около 200 м от Объекта расположена Садовая улица – одна из крупных магистралей города, характеризующаяся высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Садовой улице, на удалении около 200 м, где курсирует автобусы №№ 49, 50, 70, 71, 181; трамвай №3; маршрутное такси №№1, 7, 124, 169, 195, 212, 350.</p> <p>Ближайшая станция метро «Садовая» расположена на расстоянии около 400 м.</p>

### 1.1.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 11.02.2020 № 78/001/004/2020-13831, ограничения (обременения) не зарегистрированы.

Согласно Справке КГИОП от 16.12.2019 № 01-25-29300/19-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Казначейская улица, дом 9/11, литера А, пом. 2-Н на основании «Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001» относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Бахерахт (Евреинова)». 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.



### 1.1.3. Фотографии объекта



Фото 1

Ближайшее окружение (жилая застройка)



Фото 2

Ближайшее окружение (жилая застройка)



Фото 3

Ближайшее окружение (жилая застройка)



Фото 4

Ближайшее окружение (жилая застройка)



Фото 5

Здание, в котором расположен Объект оценки



Фото 6

Здание, в котором расположен Объект оценки



Фото 7

Здание, в котором расположен Объект оценки



Фото 8

Здание, в котором расположен Объект оценки



Фото 9

Общий вход с улицы Казначейская



Фото 10

Общий вход с улицы (первый)  
(вид парадной здания на первом этаже)

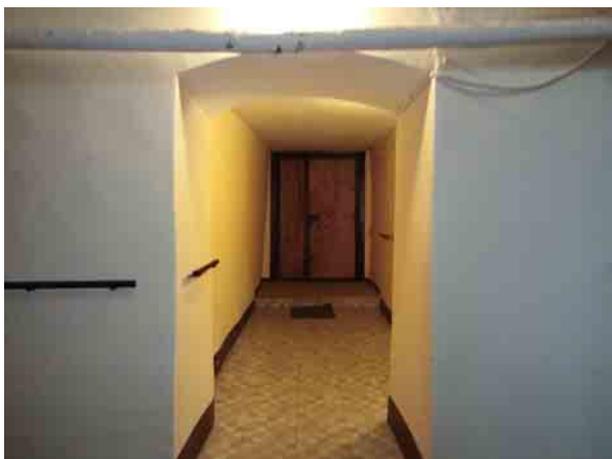


Фото 11

Общий вход с улицы  
(вид парадной здания на первом этаже)



Фото 12

Общий вход с улицы (второй)  
(вид парадной здания на первом этаже)

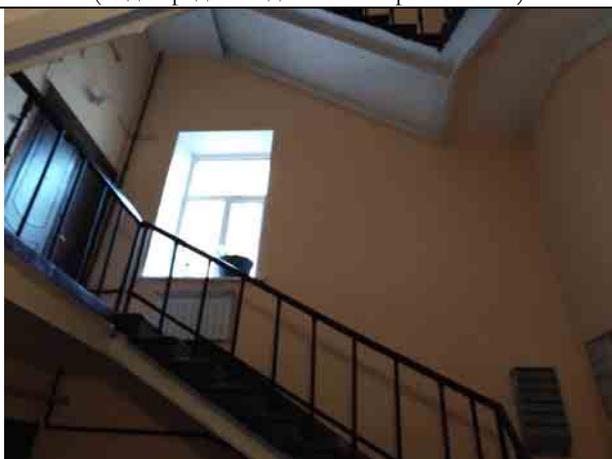


Фото 13

Вид парадной здания расположения Объекта оценки



Фото 14

Вид парадной здания расположения Объекта оценки





Фото 15

Вид парадной здания расположения Объекта оценки



Фото 16

Вид парадной здания расположения Объекта оценки



Фото 17

Состояние отделки Объекта оценки



Фото 18

Состояние отделки Объекта оценки



Фото 19

Состояние отделки Объекта оценки



Фото 20

Состояние отделки Объекта оценки



Фото 21

Состояние отделки Объекта оценки



Фото 22

Состояние отделки Объекта оценки



Фото 23

Состояние отделки Объекта оценки



Фото 24

Состояние отделки Объекта оценки



Фото 25

Состояние отделки Объекта оценки



Фото 26

Состояние отделки Объекта оценки

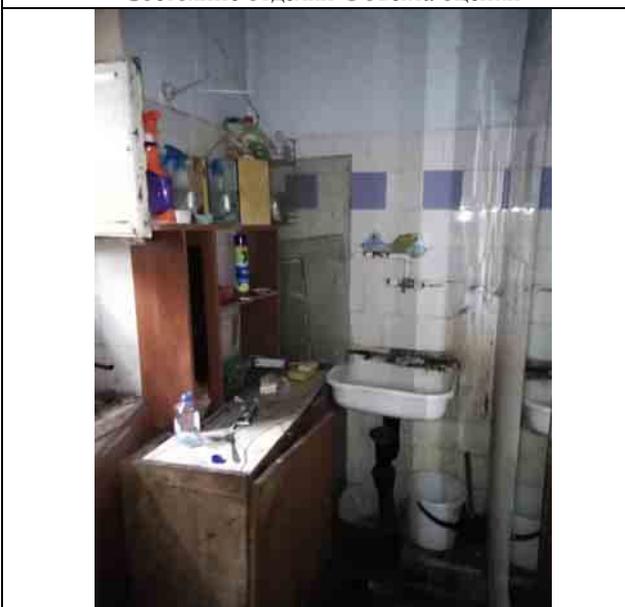


Фото 27

Состояние отделки Объекта оценки

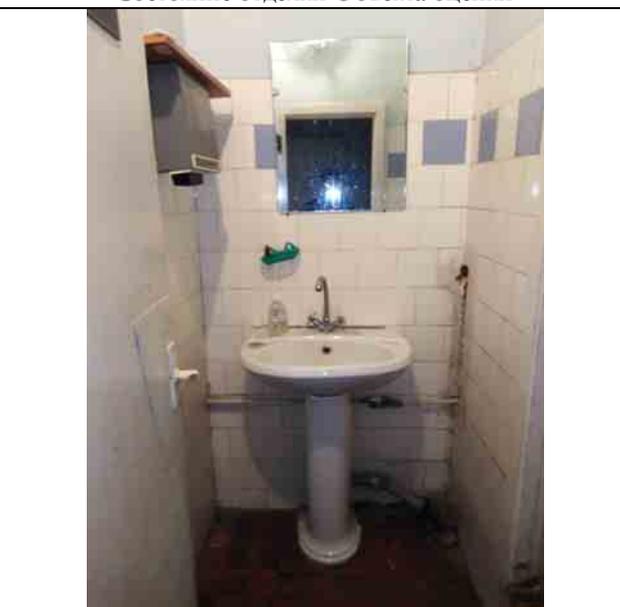


Фото 28

Состояние отделки Объекта оценки



## 1.1.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 03 «марта» 2020 г.

1. Адрес объекта:  
г. Санкт-Петербург, Казначейская ул., д. 9/11, лит. А, пом. 2-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Коммуникации			
						Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001236:2225	236,1	цокольный	*	+	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: два общих входа с улицы Казначейской, один общий вход с двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Текущее использование: не используется.

Ф. И. О.	<i>Габриель И. В.</i>
Подпись	<i>Габриель И. В.</i>



## 1.2. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 2-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на улице Казначейская в доме № 9/11, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, площадь составляет 236,1 кв. м. Имеются два общих входа с улицы Казначейская и один общий вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется средним уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, что обусловлено расположением Объекта на второстепенной улице Адмиралтейского района – улица Казначейская.

На расстоянии около 200 м от Объекта расположена Садовая улица – одна из крупных магистралей города, характеризующаяся высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.

- Здание, в котором расположен объект оценки, является угловым и формирует фронт застройки улицы Казначейской и Столярного переулка.

Первые этажи здания, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (сеть магазинов для парикмахеров «ЕвропаПроф», магазин женской одежды, сервисный центр «iService»), дворовые помещения, как правило, используются как офисные помещения.

Учитывая вышесказанное, а именно средний уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности угловое расположение помещения, ориентацию окон на улицу Казначейская и Столярный переулок, цокольный этаж расположения, наличие общего входа с улицы, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений сферы услуг. Например, арт-студия, дизайн-студия, мастерская, шоу-рум и другие сферы деятельности не связанные с очень высоким потоком клиентов.

## 1.3. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	<b>без НДС</b>	<b>с НДС</b>
Рыночная стоимость объекта оценки (руб.)	9 500 000	11 400 000

