

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

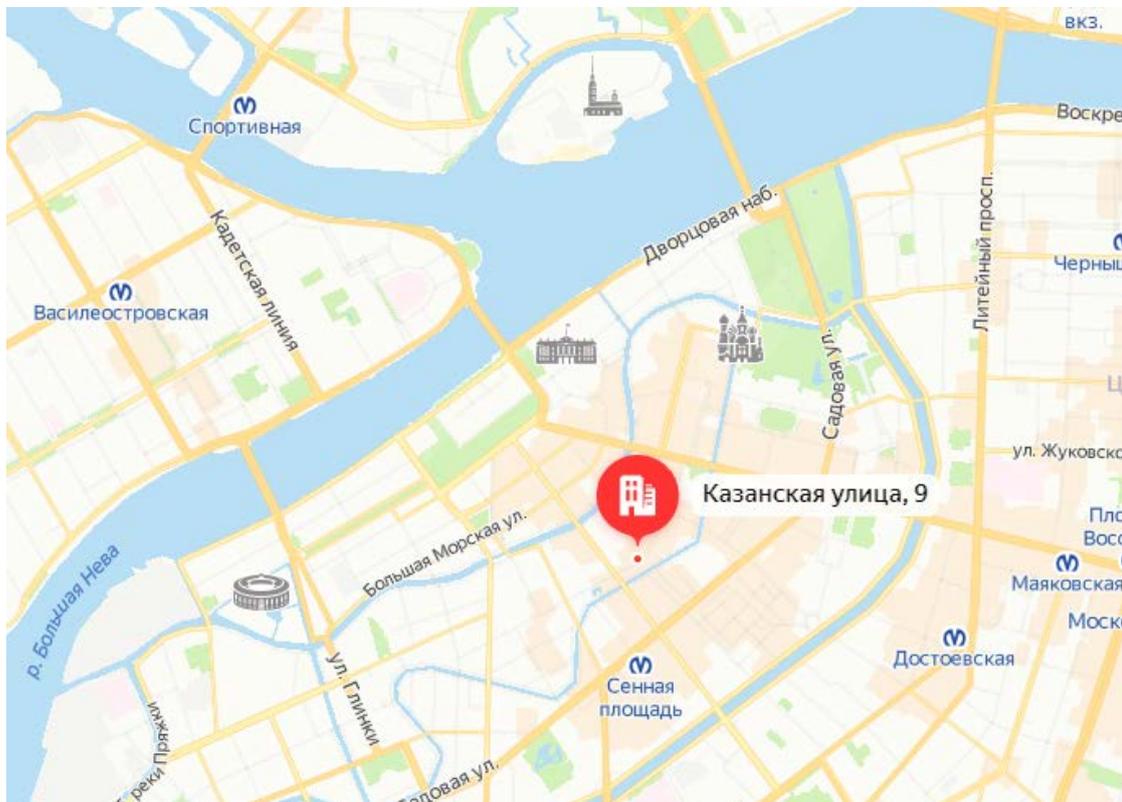
г. Санкт-Петербург, улица Казанская, дом 9, литера. А, помещение 9-Н

1. Данные об отчете

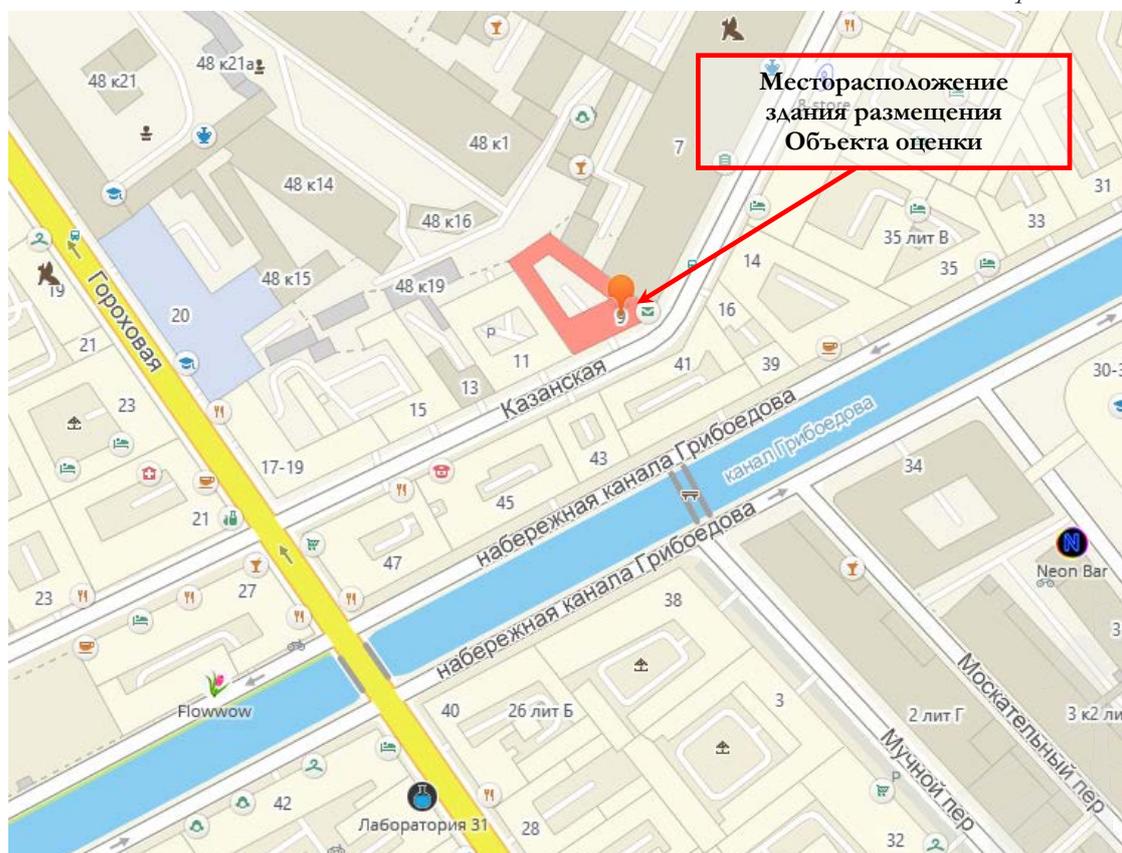
- 1.1. Дата проведения оценки: 04 июля 2022 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

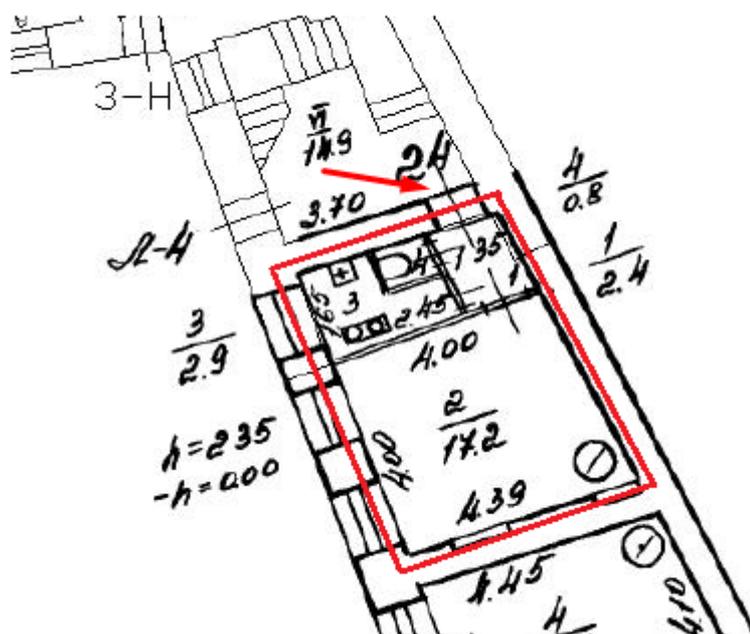
Кадастровый номер	78:31:0001290:2096			
Тип здания	капитальное			
Материал	кирпичные			
Состояние по осмотру	работоспособное			
Год постройки	1798			
Год последнего капитального ремонта	нет данных			
Площадь здания, кв. м	18 808,6			
Этажность	5			
Инженерная обеспеченность	электроснабжение,	отопление,	канализация,	водоснабжение,
	газоснабжение			

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид Объекта	встроенное нежилое помещение			
Кадастровый номер Объекта	78:31:0001290:2643			
Общая площадь, кв. м	23,3			
Занимаемый Объектом этаж	цокольный			
Состояние	удовлетворительное			
Оконные проемы	имеются, ориентированы во двор			
Вход	общий вход со двора			
Высота пол-потолок	2,35			
Наличие перепланировок	<p>Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 4.05.2022 г. в помещении выявлены перепланировки:</p> <ul style="list-style-type: none"> • дверной проем между ч.п.1 и ч.п.3 зашит; • перегородка между ч.п.2 и ч.п.3 частично демонтирована; • в ч.п.3 установлена перегородка вглубь помещения; • перегородка между ч.п.3 и ч.п.4 демонтирована. 			
Инженерные коммуникации	электроснабжение,	отопление,	канализация,	водоснабжение,
	газоснабжение			
Текущее использование	помещение не используется			

План помещений

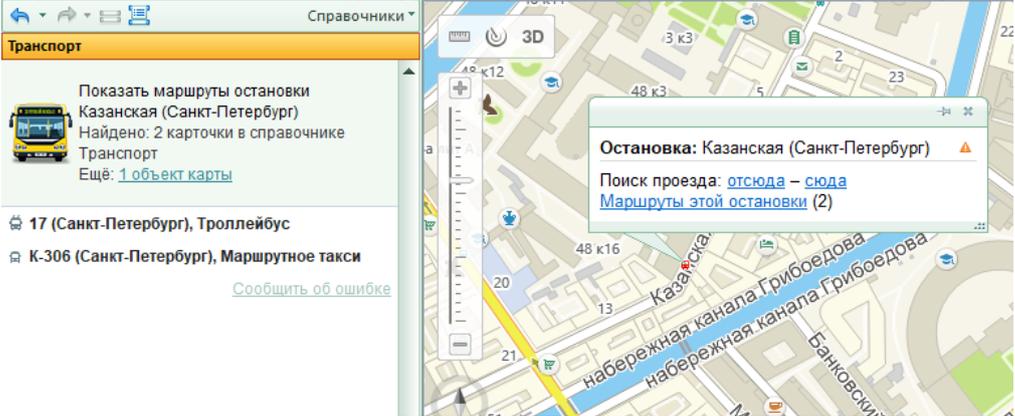
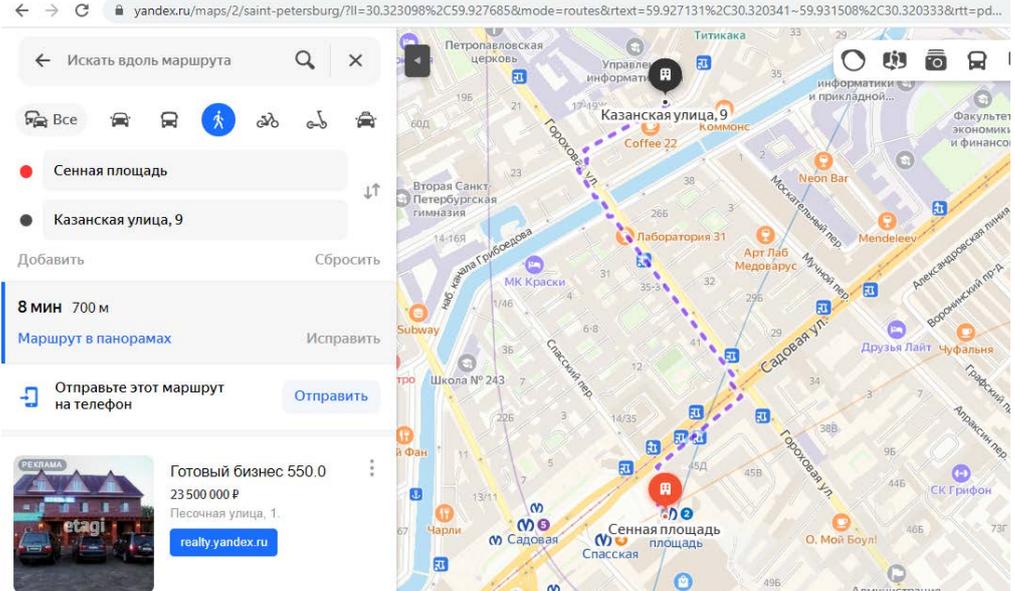


- — границы Объекта оценки;
→ — вход в Объект оценки (общий со двора);

2.3.2. Описание локального окружения

¹ Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/17046/info/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» Казанской улицы. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (кафе «Шава Room», бар «Warszawa», различные продовольственные магазины, предприятия общепита, магазины одежды и подарков, салоны красоты, почтовое отделение), дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг).</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-6-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>Во дворах жилых домов квартала расположены скверы и детские площадки.</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. Казанская улица в локации Объекта оценки характеризуется средним уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков. Ближайшие остановки общественного транспорта расположены на Казанской улице, на удалении около 60 м, где курсирует следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Сенная площадь» расположена на расстоянии 700 метров, что составляет 8 минуты пешком</p> 

2.4. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.03.2022г. № КУВИ-001/2022-28749509, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.



Согласно Письму КГИОП от 31.05.2022 №07-1793/22-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Казанская улица, дом 9, 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 ООЗ(31)).

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, Казанская ул., д. 9, литера А, пом. 9-Н», 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. Покупатель также обязан 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.

Данные обременения не являются понижающим фактором рыночной стоимости Объекта оценки, подобные объекты недвижимости функционируют на рынке недвижимости города Санкт-Петербурга в соответствии с наиболее эффективным использованием.

Фотографии Объекта оценки

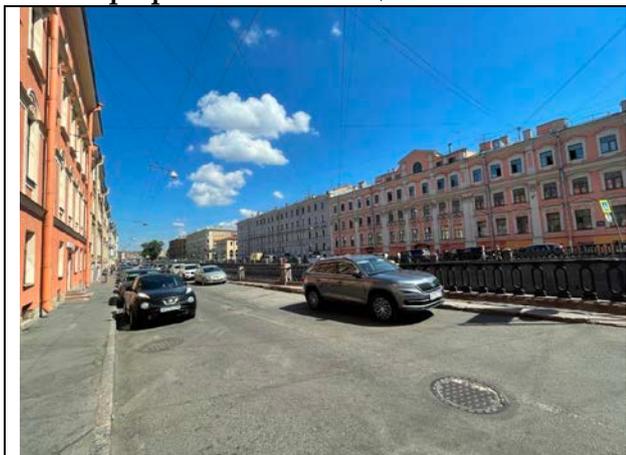


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная канала Грибоедова)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная канала Грибоедова)



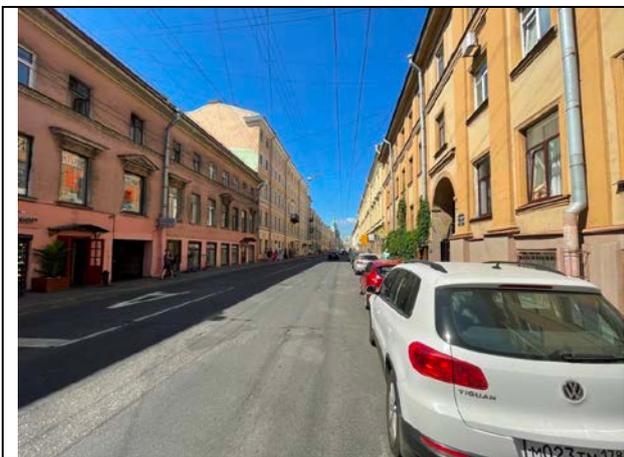


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гороховая улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гороховая улица)

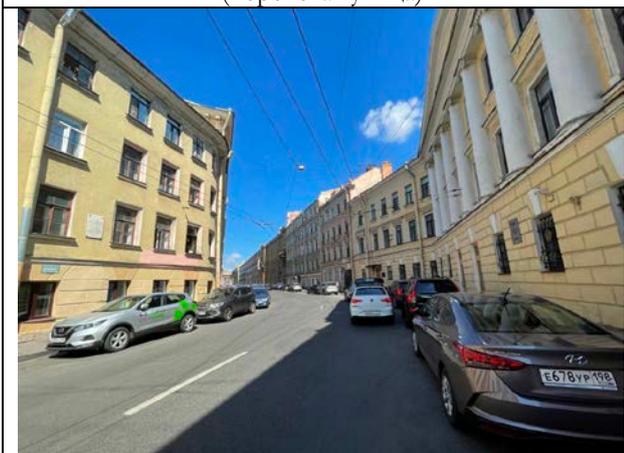


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Казанская улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Казанская улица)



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. Адрес Объекта оценки



Фото 12. Вид здания расположения Объекта оценки (вид с улицы)



Фото 13. Внутри дворовая территория здания расположения Объекта оценки



Фото 14. Проход через арку на дворовую территорию



Фото 15. Внутри дворовая территория здания расположения Объекта оценки



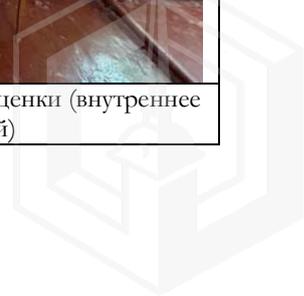
Фото 16. Вид здания Объекта оценки (вид со стороны двора)



Фото 17. Входная и оконная группа Объекта оценки (вход в парадную жилого дома)



Фото 18. Входная группа Объекта оценки (внутреннее состояние парадной)



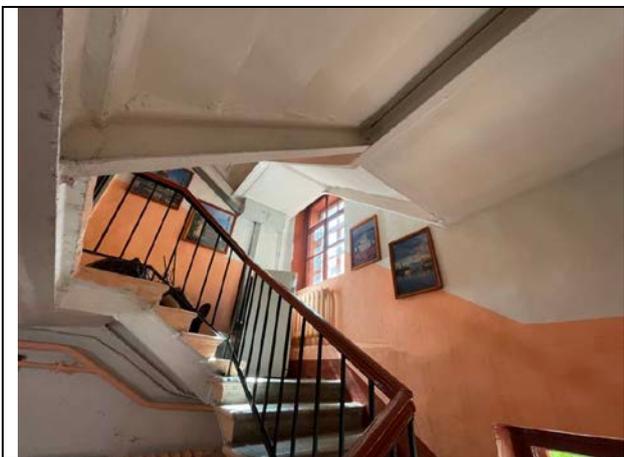


Фото 19. Лестничный проём в парадной
расположения Объекта оценки

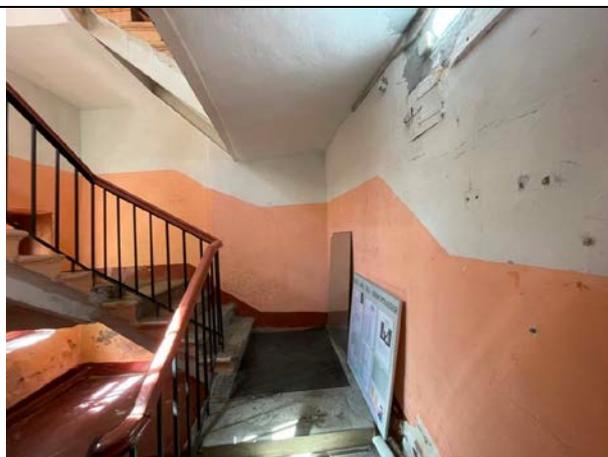


Фото 20. Лестничный проём в парадной
расположения Объекта оценки



Фото 21. Вход в Объект оценки



Фото 22. Входная группа Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



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

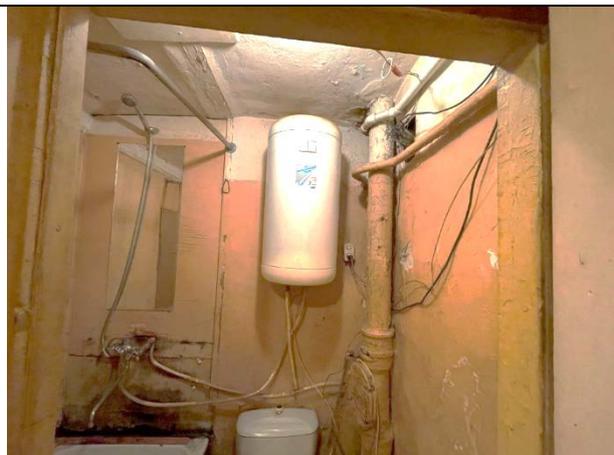


Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Оконная группа Объекта оценки (во двор)



2.5. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 4 «июля» 2022 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Казанская, дом 9, литера. А, помещение 9-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001290:2643	23,3	цокольный	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий со двора
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации, газоснабжения.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 4.05.2022 г. в помещении выявлены перепланировки:
 - дверной проем между ч.п.1 и ч.п.3 зашит;
 - перегородка между ч.п.2 и ч.п.3 частично демонтирована;
 - в ч.п.3 установлена перегородка вглубь помещения;
 - перегородка между ч.п.3 и ч.п.4 демонтирована.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.6. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 9-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Казанской улице в доме №9, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, площадь составляет 23,3 кв. м. Вход общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Имеются оконные проемы, с ориентацией во двор. Объект инженерно-обеспеченный.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» Казанской улицы. Казанская улица в локации Объекта оценки характеризуется средним уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков. Доступ в Объект оценки не ограничен.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (кафе «Шава Room», бар «Warszawa», различные продовольственные магазины, предприятия общепита, магазины одежды и подарков, салоны красоты, почтовое отделение), дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг).

Вышесказанное, а именно локальное местоположение, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать Объект в секторе встроенных помещений офисного (универсального коммерческого) назначения.

2.7. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 900 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	124 464
Диапазон стоимости, руб.	2 610 000 – 3 190 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 416 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	103 720

