

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Казанская улица, дом 22, литера А, помещение 8-Н, общая площадь 50,2 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001231:2329, цокольный этаж**

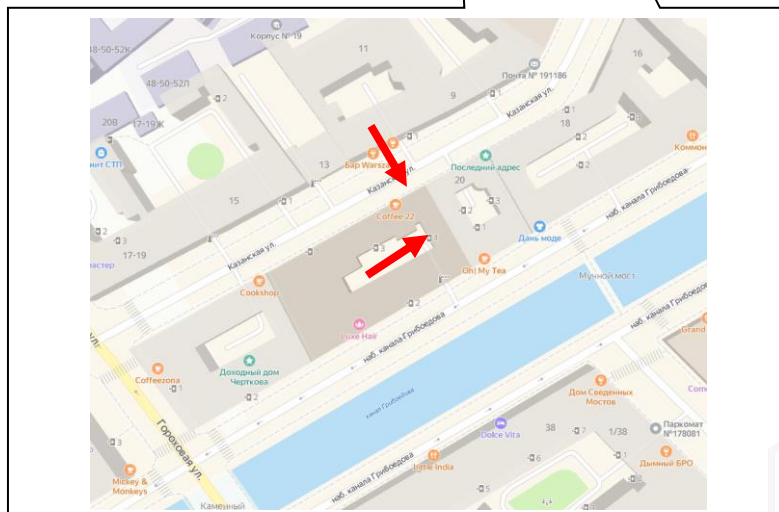
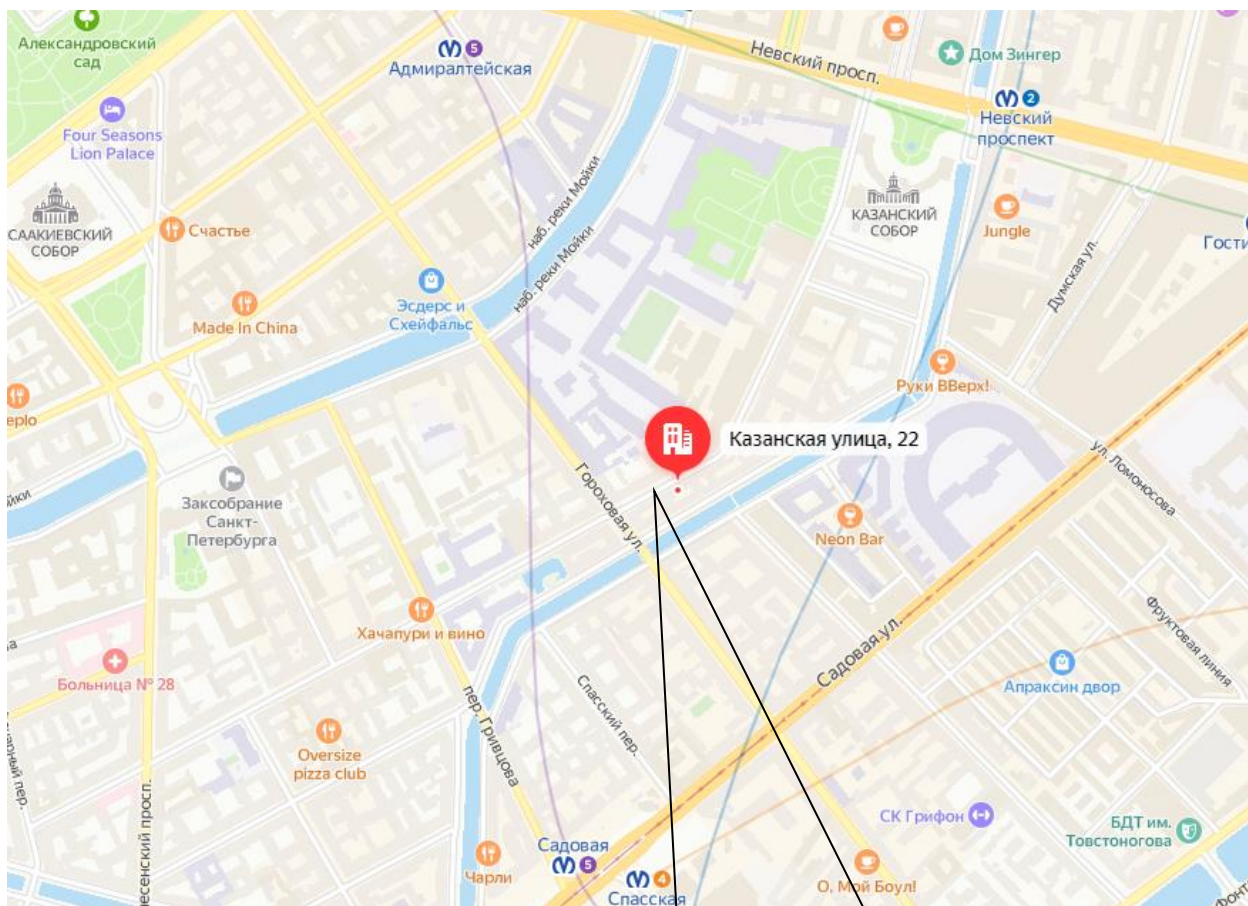
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 21.11.2022
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Казанская улица, дом 22, литера А, помещение 8-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1. Локальное местоположение*

**→** – отдельный вход с улицы, общий вход со двора (заложен)



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Множкквартирный дом
Кадастровый номер	78:31:0001231:2101
Материал <sup>1</sup>	Кирпичный
Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>	3 171,3 кв. м
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки <sup>1</sup>	1798 Год проведения реконструкции <sup>2</sup> - 1954
Год последнего капитального ремонта <sup>2</sup>	н/д
Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>	4
Наличие подвала/цоколя <sup>1</sup>	Цокольный
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность <sup>2</sup>	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Казанская улица, дом 22, литера А, помещение 8-Н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001231:2329
Общая площадь, кв. м	50,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	3, на улицу
Вход	Отдельный с улицы, общий со двора (заложен)
Высота пол – потолок, м	2,7 / 2,1, заглубление -0,36 - по данным Выписки из ЕГРН
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация <sup>3</sup>
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

<sup>1</sup> по данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>)

<sup>2</sup> по данным сайта <https://gorod.gov.spb.ru>

<sup>3</sup>Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра



Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: Дверной проем между ч.п.2 и ч.п.4 зашит. Перегородки с дверными проемами между ч.п.3,6,7 демонтированы. В стене между ч.п.3 и ч.п.4 оборудован дверной проем. Общий вход в помещение в ч.п.7 зашит. Внешние границы помещения не изменены.
План объекта оценки	

### 2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, находится в квартале, ограниченном Казанской ул., пер. Сергея Тюленина, наб. канала Грибоедова и Гороховой ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Российский государственный педагогический университет им. А.И. Герцена, Санкт-Петербургский государственный экономический университет, Казанский собор, Вторая Санкт-Петербургская гимназия, бизнес-центры «Казанский», «Дворец Кваренги», супермаркет «Дикси», Старый сад, Воронихинский Сквер, Казанский сквер и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице и во дворе возле здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Казанской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,64 км до ст. м. «Сенная площадь»



ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,2 км до остановки общественного транспорта «Казанская улица», около 0,4 до остановки общественного транспорта «Станция метро Сенная площадь». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение троллейбуса № 17, автобусов №№ 49, 181, трамвая № 3
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-118542633 от 14.07.2022, на рассматриваемое помещение ограничения прав и обременения не зарегистрированы.

Согласно справке КГИОП № 07-2237/22-0-1 от 15.07.2022 объект по адресу: 191186, г. Санкт-Петербург, Казанская улица, дом 22, 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 м(31)).

Согласно Письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП 130-1129 от 08.08.2022, объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Казанская улица, дом 22, литера А, пом. 8-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

### 2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение





Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Окна помещения 8-Н



Фото 6

Отдельный вход с улицы



Фото 7

Вид помещения 8-Н



Фото 8

Вид помещения 8-Н





Фото 9

Вид помещения 8-Н



Фото 10

Вид помещения 8-Н



Фото 11

Вид помещения 8-Н



Фото 12

Вид помещения 8-Н



Фото 13

Вид помещения 8-Н



Фото 14

Вид помещения 8-Н



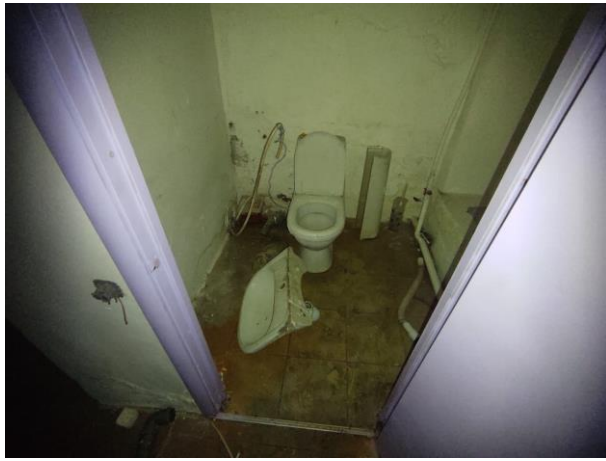


Фото 15

Вид помещения 8-Н



Фото 16

Вид помещения 8-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещения от «21» ноября 2022 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, Казанская ул., д. 22, лит. А, пом. 8-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
8-Н	цокольный	50,2	не используется	удовлетворительное	Отдельный с улицы, общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки.

- Дверной проем между ч.п.2 и ч.п.4 зашит;
- Перегородки с дверными проемами между ч.п.3,6,7 демонтированы;
- В стене между ч.п.3 и ч.п.4 оборудован дверной проем;
- Общий вход в помещение в ч.п.7 зашит.

Внешние границы помещения не изменены.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Помощник специалиста-оценщика
ФИО	Дементьева Т. И.
Подпись	
Контакты	телефон/факс (812) 334-48-02 (03) e-mail: info@gzo-spb.ru

<sup>1</sup> «**Баростандарт**» - 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 охраняемым 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 и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытия; 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 (требует ремонта)**» - объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден 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 перекрытия; 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 заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«**Под чистовую отделку**» - сюда входят работы по зачистке и шлакостен, штукатурка, заливка и выравнивание полов, разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.

«**без отделки**» - разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.





#### 2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения офисного назначения:

1. Расположение в зоне жилой и общественно-деловой застройки;
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Расположение на расстоянии 0,64 км от ст. м. «Сенная площадь»;
4. Расположение в многоквартирном жилом доме;
5. Вход в помещение – отдельный с улицы, общий со двора (заложен);
6. Состояние помещения – удовлетворительное;
7. Расположение на цокольном этаже;
8. Наличие оконных проемов, ориентированных на улицу;
9. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и канализацией.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения офисного назначения.

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	5 850 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	116 534
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	4 875 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	97 112
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	5 265 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	6 435 000

В связи с трудной политической обстановкой, которая происходит сейчас на фоне конфликта с Украиной, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, что создает неопределенность, обусловленную нестабильностью экономики и повышением уровня сложности прогнозирования и, как следствие, повышением рисков. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

