

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Казначейская улица, дом 5,
литера А, помещение 4-Н общая площадь 57,9 кв. м, кадастровый номер
78:32:0001233:593, цокольный этаж**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 24.11.2022
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Казначейская улица, дом 5, литера А, помещение 4-Н.**

2.1. Карта местоположения объекта:

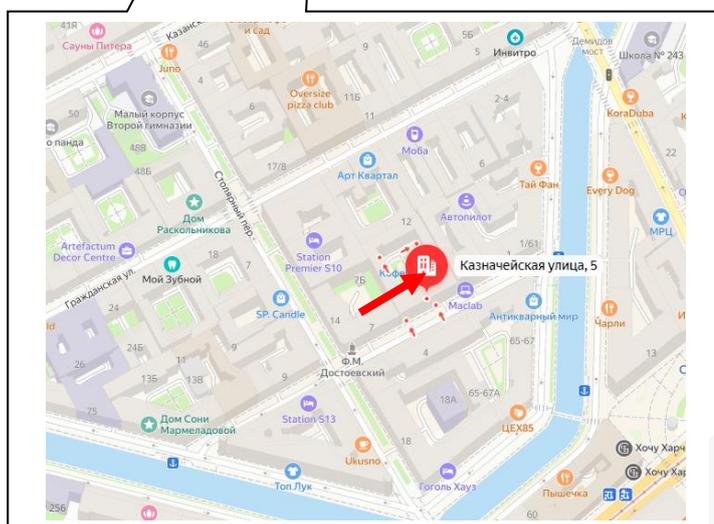
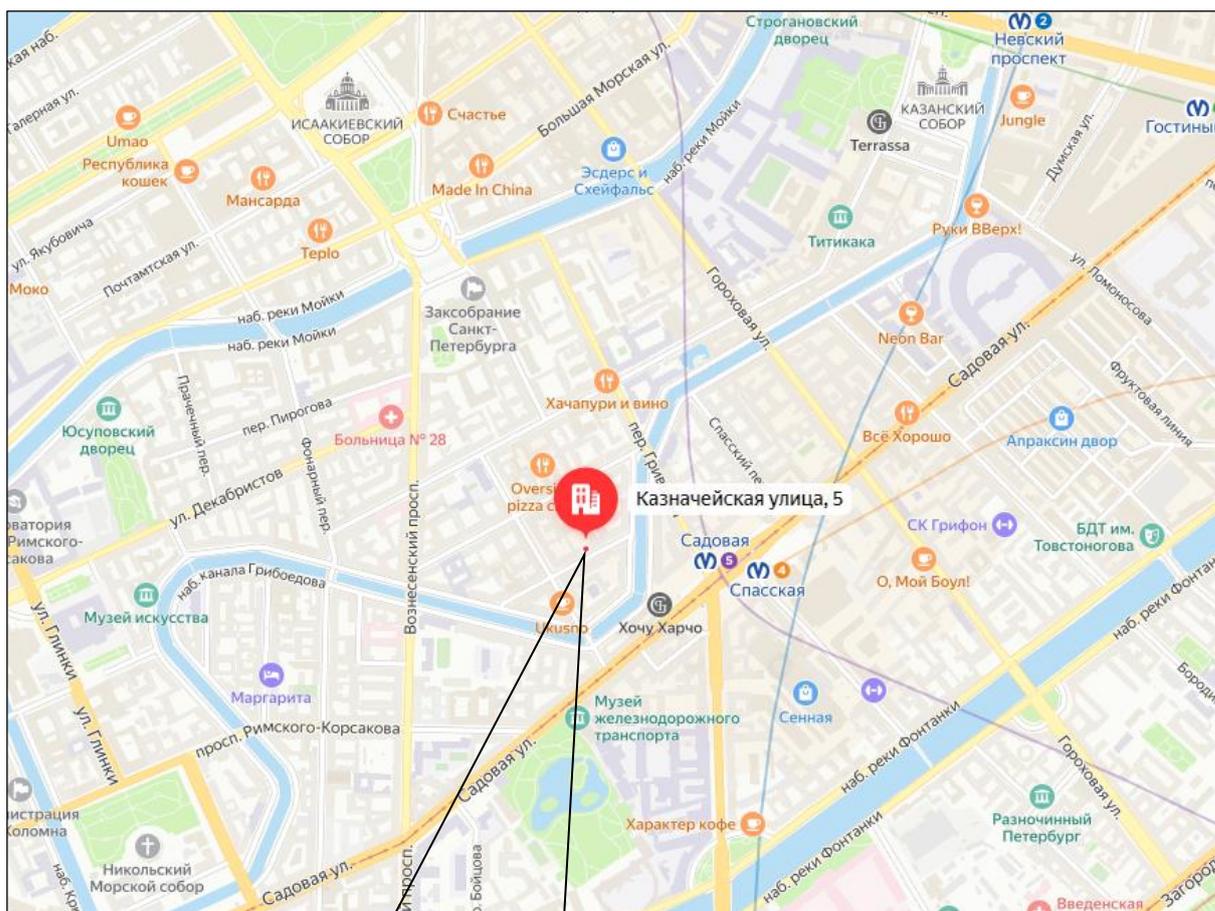


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – Общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001233:327
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	3 851,2
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1798
Год последнего капитального ремонта ²	Н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	6
Наличие подвала/цоколя ¹	Цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

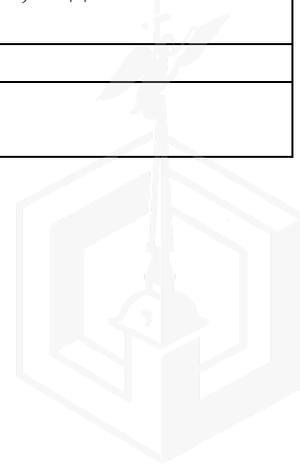
2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Казначейская улица, дом 5, литера А, помещение 4-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001233:593
Общая площадь, кв. м	57,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный (согласно Выписке из ЕГРН)
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	4 окна, направленность во двор
Вход	Общий вход со двора
Высота пол – потолок, м	2,77 (согласно Выписке из ЕГРН)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация ³
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

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

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

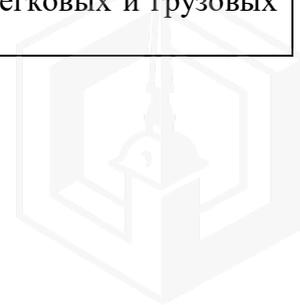
³Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра



Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. Внешние границы объекта 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, ограничено Казначейской ул., Столярным пер., Гражданской ул., наб. канала Грибоедова
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: кафе и пекарни: «Rubiscookies», «Цех 85»; рестораны: «Thai Fun», «Рога и копыта», «Печоринь», «Северянин», «Лофт Сюзора»; продуктовые магазины: «Дикси», Фермерские продукты «Калинка»; Музыкально-просветительский колледж имени Бориса Ивановича Тищенко, детский сад № 16 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 Казначейской ул.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,32 км до ст. м. «Садовая»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,3 км до остановок общественного транспорта и «Сенная площадь». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 49, 50, 71, 181, 262, трамваев №№ 3, Т5
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Есть 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-001/2022-40841134 от 23.03.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-1307/22-0-1 от 24.03.2022, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Казначейская улица, дом 5, 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 (32)).

В соответствии с Письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № 14220-5-1-2 от 12.08.2020, объект недвижимости расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Казначейская, д. 5, лит. А, пом. 4-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	Фото 4
Фасад здания с улицы	Въезд во двор





Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Двор



Фото 7

Окна помещения 4-Н



Фото 8

Общий вход со двора



Фото 9

Вход в помещение 4-Н



Фото 10

Вид помещения 4-Н





Фото 11

Вид помещения 4-Н



Фото 12

Вид помещения 4-Н



Фото 13

Вид помещения 4-Н



Фото 14

Вид помещения 4-Н



Фото 15

Вид помещения 4-Н



Фото 16

Вид помещения 4-Н





Фото 17

Вид помещения 4-Н



Фото 18

Вид помещения 4-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «24» ноября 2022 г.

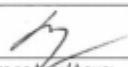
1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Казначейская улица, дом 5, литера А, помещение 4-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
4-Н	цокольный	57,9	не используется	удовлетворительное	общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.

Внешние границы объекта не изменены.

	Представитель ООО «Городской центр оценки»
Должность	Специалист-оценщик
ФИО	Нуреев Р.А.
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru

¹ «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 (мелкие 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 перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, и 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 перекрытий; осыпание 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 шпаклевке стен, 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. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение на цокольном этаже многоквартирного дома;
3. Вход в помещение – общий со двора;
4. Наличие полноценных оконных проемов;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Планировка помещения – кабинетная;
7. Расположение на расстоянии 0,32 км от ст. м. «Садовая»;
8. 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:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	6 030 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	104 145
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	5 025 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	86 788
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	5 427 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	6 633 000

