

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

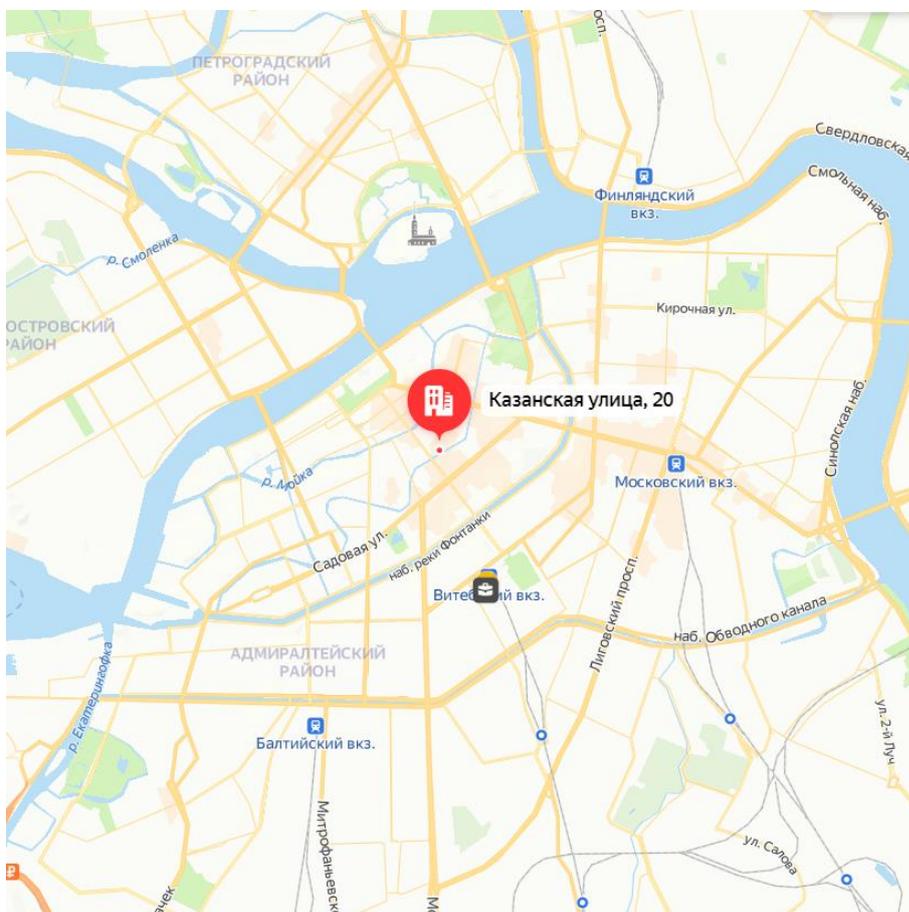
г. Санкт-Петербург, Казанская ул., дом 20, литера. А, помещение 2-Н

1. Данные об отчете

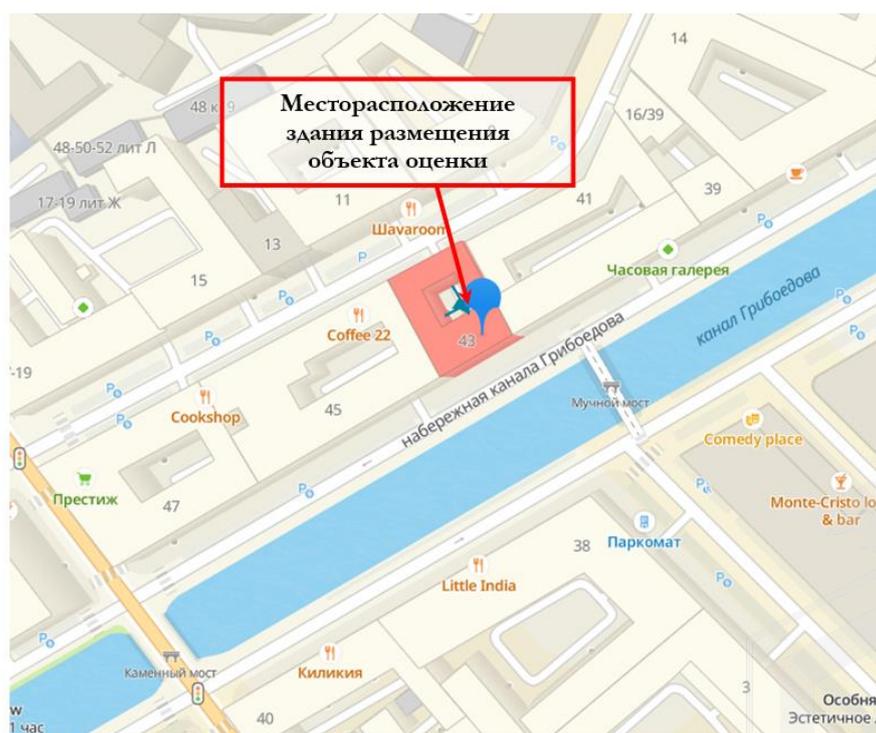
- 1.1. Дата проведения оценки: 31 июля 2023 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001231:2100
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1798
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

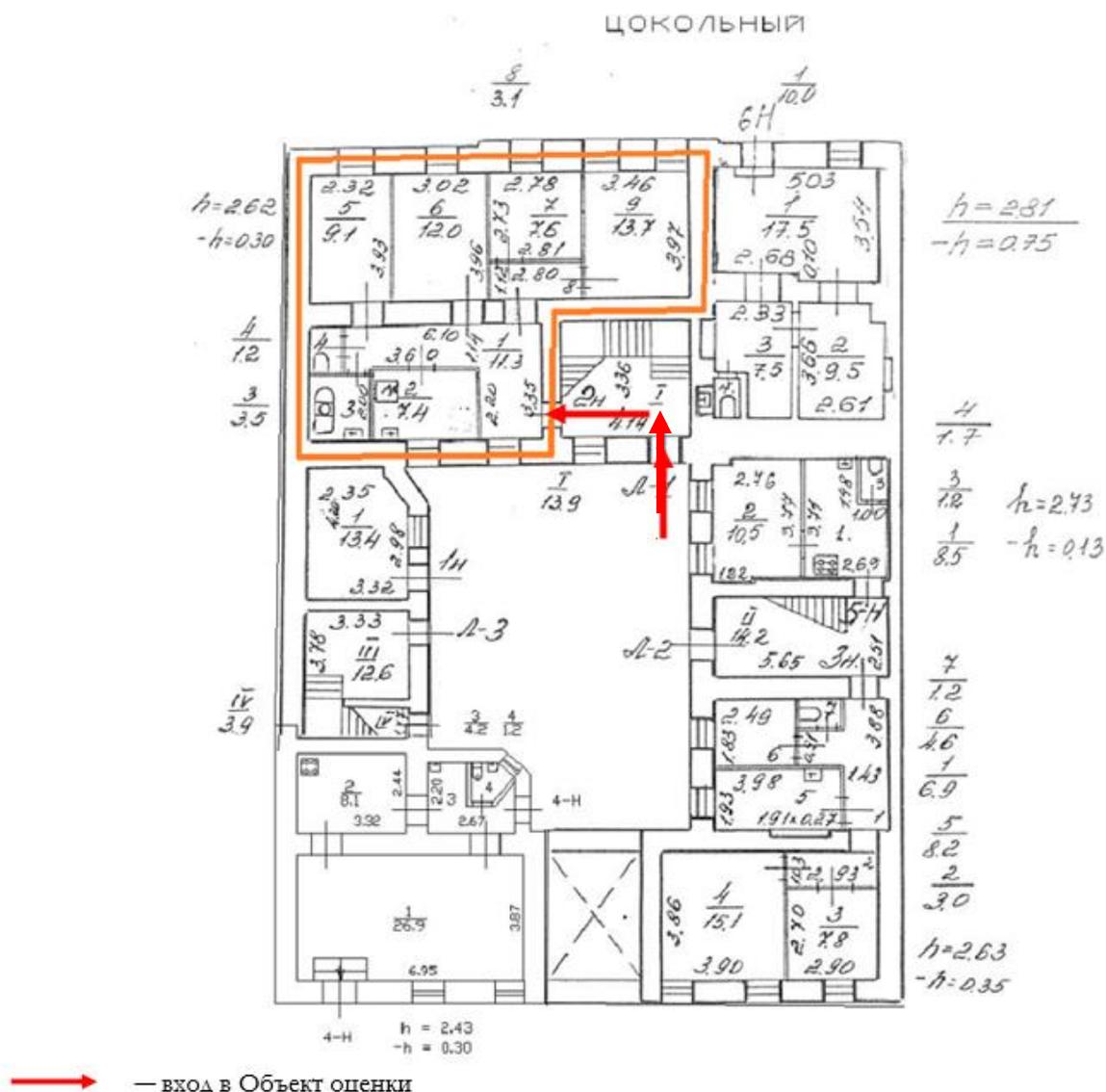
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное помещение нежилое	В соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН от 28.04.2023 г. № КУВИ-001/2023-99911646
Кадастровый номер объекта	78:31:0001231:2282	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 28.04.2023 г. № КУВИ-001/2023-99911646
Общая площадь, кв. м	68,9	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 28.04.2023 г. № КУВИ-001/2023-99911646
Занимаемый объектом этаж	цоколь	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 28.04.2023 г. № КУВИ-001/2023-99911646
Высота помещения	2,62	В соответствии с планом этажа
Состояние	нормальное	По данным визуального осмотра
Оконные проемы	имеются	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Вход	общий со двора	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 11.05.2023 г., планом помещения и результатом визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 11.05.2023 г., и результатом визуального осмотра
Результат обследования	в ч.п. 3 демонтировано сантехническое оборудование (ванная, раковина) в ч.п. 4 демонтировано сантехническое оборудование (унитаз) Визуально перепланировки не выявлены	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 11.05.2023 г. и результатом визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц.	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 11.05.2023 г. и результатом визуального осмотра



План этажа

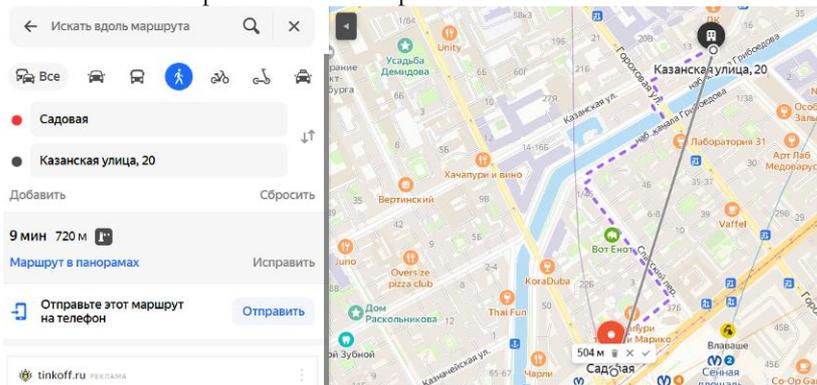


2.3.2. Описание локального окружения

<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 и набережной канала Грибоедова. 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 «Coffee 22», «Cookshop», «Oh! My tea», магазин «Дань моде» и пр.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 2-6-этажной исторической застройкой XVIII-XIX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, а также рядом расположены корпуса РГПУ им. А.И. Герцена. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Казанская улица характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p>

Ближайшая остановка общественного транспорта «Казанская улица», расположена на расстоянии менее 100 метров. Здесь курсирует троллейбус №17.

Ближайшая станция метро «Садовая» расположена на расстоянии 720 м от Объекта оценки, что составляет около 9 минут пешком. Расстояние по прямой – 504 метра.



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 28.04.2023 г. № КУВИ-001/2023-99911646 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 28.04.2023 №01-43-9899/23-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Казанская ул., д.20 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 (ред. от 01.02.2021) «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: г. Санкт-Петербург, Казанская ул., д.20 литера. А, помещение 2-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.

- 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
(Садовая улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Москательный переулок)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(переулок Гривцова)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гороховая улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(набережная канала Грибоедова)

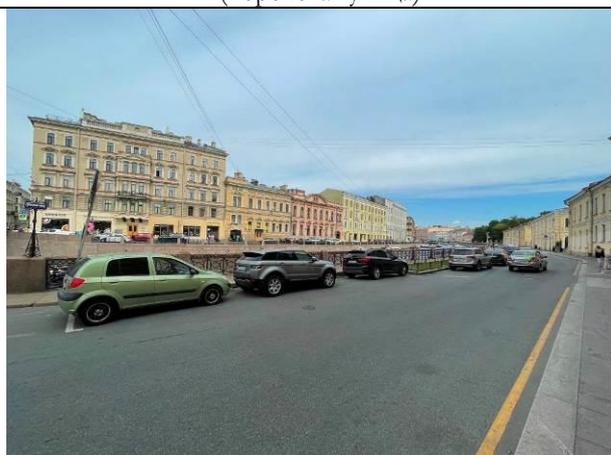


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(набережная реки Мойки)





Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Спасский переулок)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Банковский переулок)

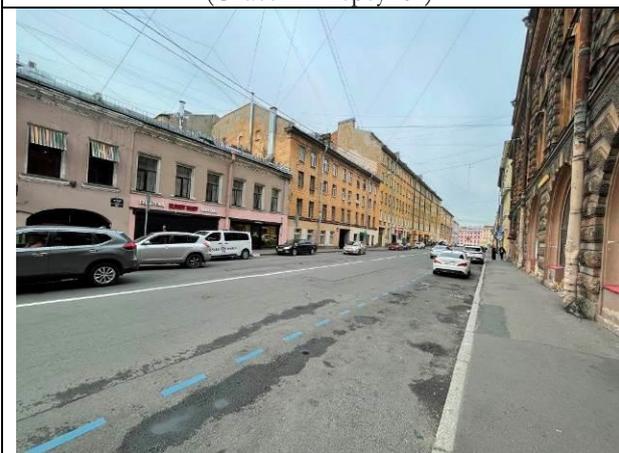


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Апраксин переулок)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Казанская улица)



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 17. Адрес Объекта оценки

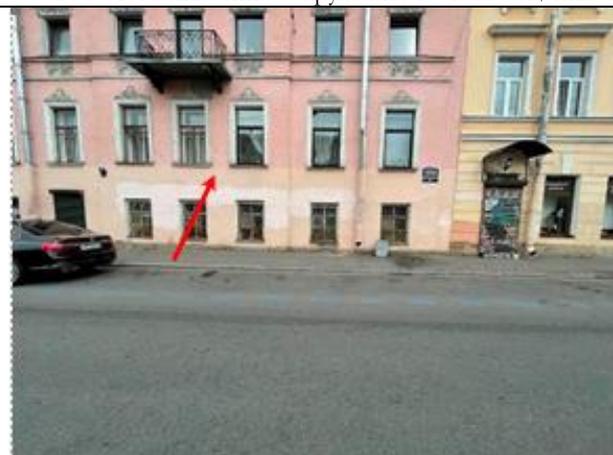


Фото 18. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 19. Проход через арку к Объекту оценки, внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 20. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки



Фото 21. Входная группа Объекта оценки



Фото 22. Лестница Объекта оценки





Фото 23. Входная группа 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. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 42. Оконная группа Объекта оценки (с набережной канала Грибоедова)



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 31 июля 2023 года

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Казанская улица, дом 20, литера А, помещение 2-Н

Данные по помещению:

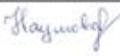
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001231:2282	68,9	цоколь	общий со двора	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Состояние: нормальное;

В результате обследования и в соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 25.05.2023 г. выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- в ч.п. 3 демонтировано сантехническое оборудование (ванная, раковина)
- в ч.п. 4 демонтировано сантехническое оборудование (унитаз)
- Визуально перепланировки не выявлены

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.5. 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 Центрального района города Санкт-Петербурга на Казанской улице в доме №20, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь, площадь составляет 68,9 кв.м. Вход в помещение – общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как нормальное. Объект инженерно обеспечен.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» Казанской улицы и набережной канала Грибоедова. 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 «Coffee 22», «Cookshop», «Oh! My tea», магазин «Дань моде» и пр.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.
- Объект расположен в районе с хорошо развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, а также в непосредственной близости расположены корпуса РГПУ им. А.И. Герцена. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.

Вышесказанное, а именно характеристики локального местоположения, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного назначения (свободное назначение, сфера услуг).

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	5 700 000
Удельная стоимость руб/кв.м с учетом НДС	82 729
Диапазон стоимости, руб.	5 130 000 – 6 270 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 750 000
Удельная стоимость руб/кв.м без учета НДС	68 940

*Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация², 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.

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

