

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

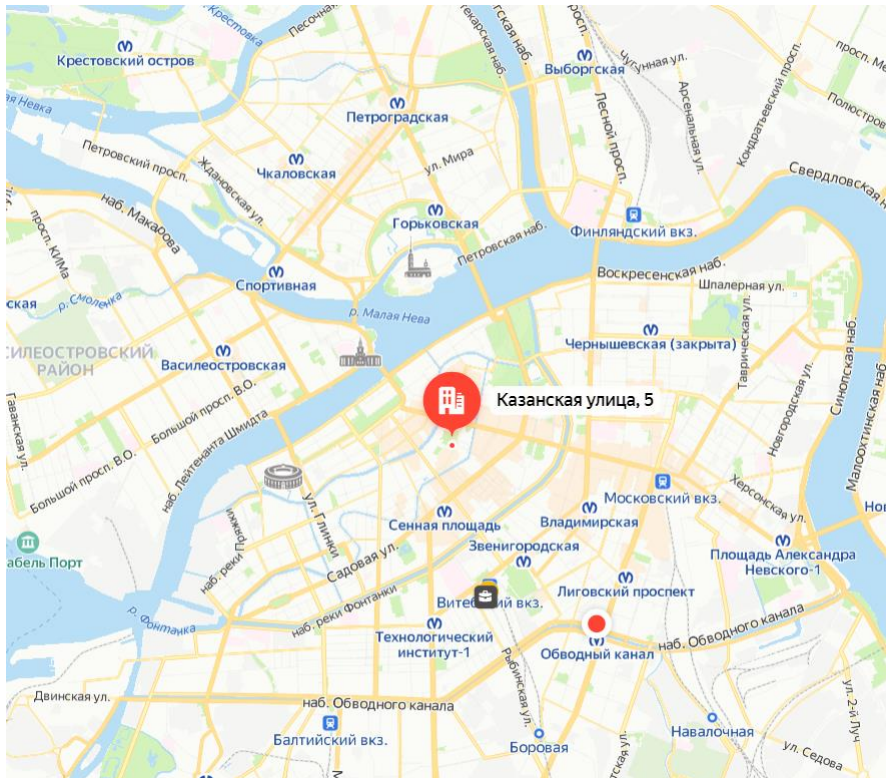
г. Санкт-Петербург, Казанская ул., дом 5, литера. А,
помещение 6-Н

1. Данные об отчете

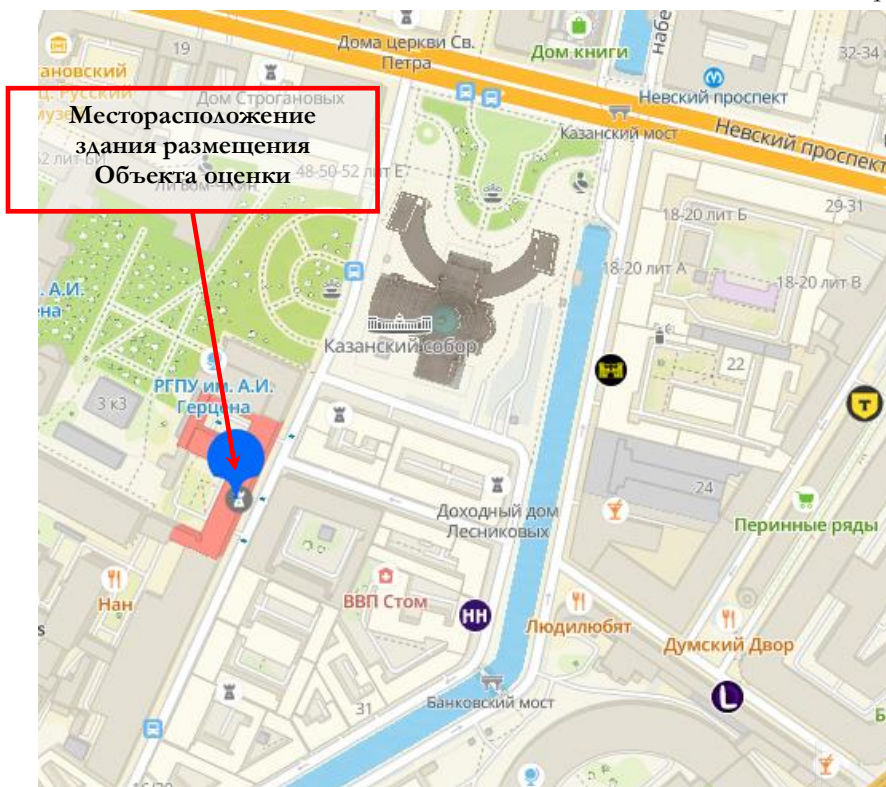
- 1.1. Дата проведения оценки: 27 февраля 2024 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

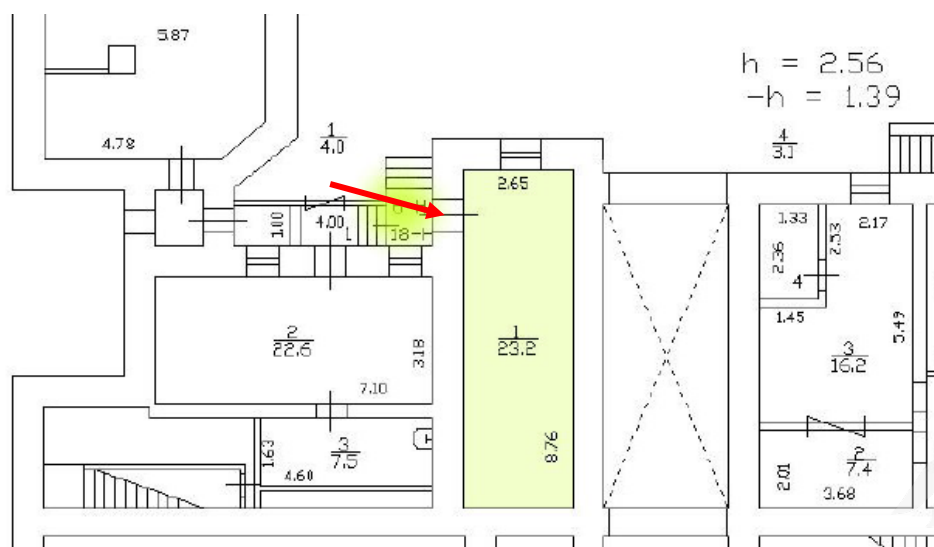
2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001290:2023
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1860
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	8466,2
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

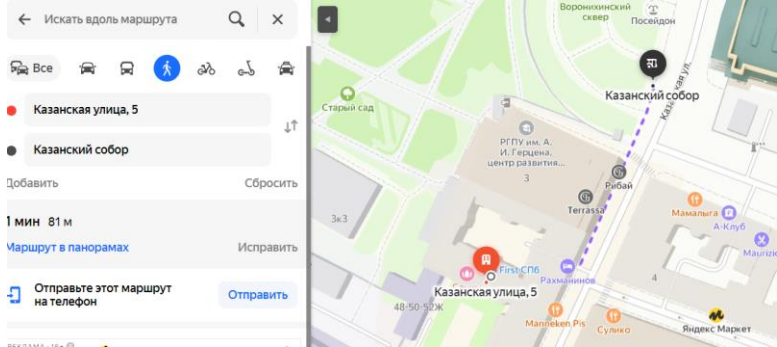
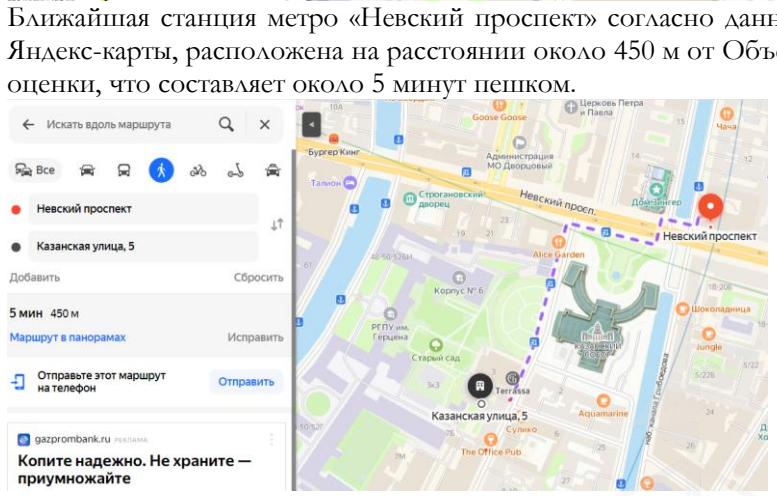
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 13.02.2024г. № КУВИ-001/2024-45265259
Кадастровый номер объекта	78:31:0001290:2563	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 13.02.2024г. № КУВИ-001/2024-45265259
Общая площадь, кв. м	23,2	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 13.02.2024г. № КУВИ-001/2024-45265259
Занимаемый объектом этаж	цоколь	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 13.02.2024г. № КУВИ-001/2024-45265259
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное	по данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть	согласно плану помещения и данным визуального осмотра
Вход	общий вход со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 10.10.2023 г.
Инженерные коммуникации	электроснабжение, канализация, отопление	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 10.10.2023 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении проходят транзитные трубы	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 10.10.2023 г.
Наличие перепланировок	в ч.п. установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 10.10.2023 г.

План помещения



→ — вход в Объект оценки;

2.4. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии Казанской улицы. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию. В ближайшем окружении расположены: бар «The Office Pub», ресторан «Gills», ресторан «Manneken Pis», магазин «Moiescule» и другие. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Во дворе расположены: салон красоты «Ассоль» и банный комплекс «Сауны». Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется мало- и среднеэтажной исторической застройкой города XVIII-XX веков, а также корпусами Российского государственного педагогического университета им. А. И. Герцина</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов культуры и отдыха – в непосредственной близости расположен Старый сад и Воронихинский сквер, а также Казанский собор и Казанский сквер. В районе расположения Объекта оценки находится 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. Интенсивность движения – средняя. Локальное местоположение Объекта (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Казанский собор» расположена на Казанской улице на расстоянии менее 100 метров, здесь курсирует троллейбус №17</p>  <p>Ближайшая станция метро «Невский проспект» согласно данным, Яндекс-карты, расположена на расстоянии около 450 м от Объекта оценки, что составляет около 5 минут пешком.</p> 

2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 13.02.2024г. № КУВИ-001/2024-45265259, ограничения прав и обременения объекта недвижимости – Прочие обременения объекта недвижимости от 05.10.2023 года №78:31:0001290:2563:-78/011/2023-2.

Согласно Письму КГИОП от 29.08.2023 № 01-43-20980/23-0-1 Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия «Дом Ведомства учреждений императрицы Марии».

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

Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (перулок Гривцова)



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



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гороховая улица)

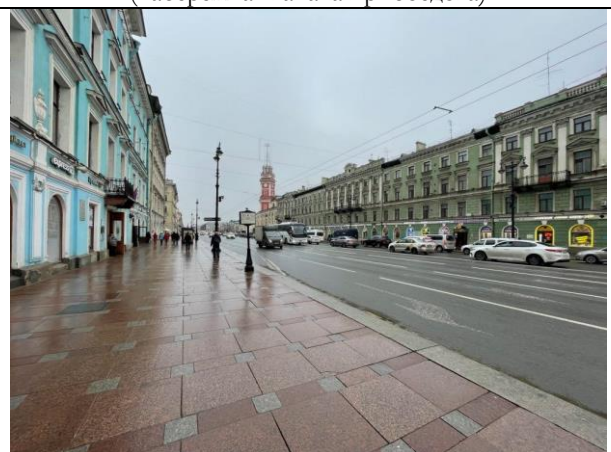


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (перулок Сергея Тюленина)

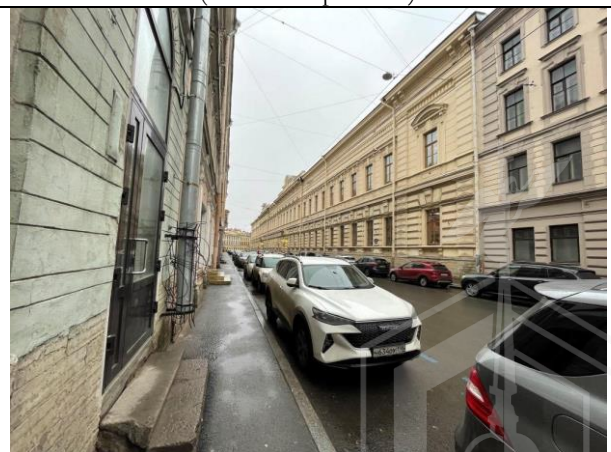


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Казанская улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки

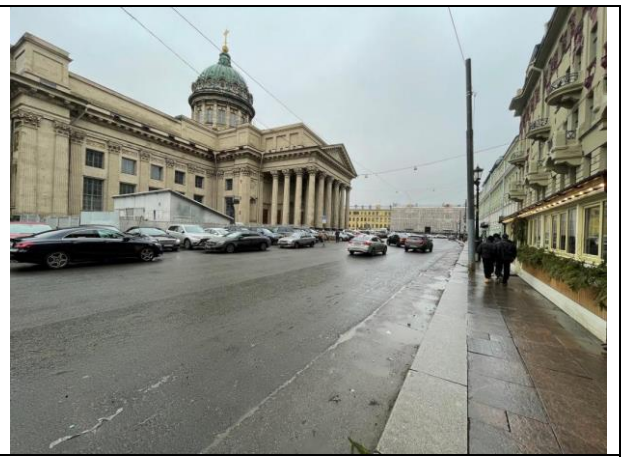


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Адрес Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки



Фото 14. Внутридворовая территория объекта оценки

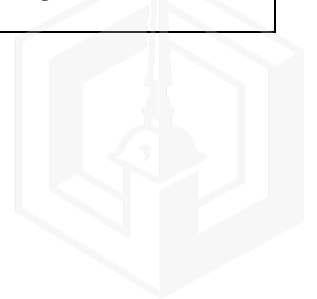




Фото 15. Внутридворовая территория объекта оценки



Фото 16. Внутридворовая территория объекта оценки



Фото 17. Внутридворовая территория объекта оценки



Фото 18. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 19. Внутридворовая территория Объекта оценки

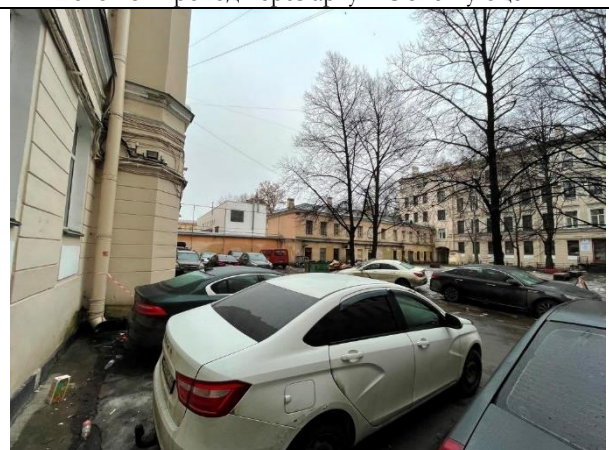


Фото 20. Внутридворовая территория Объекта оценки

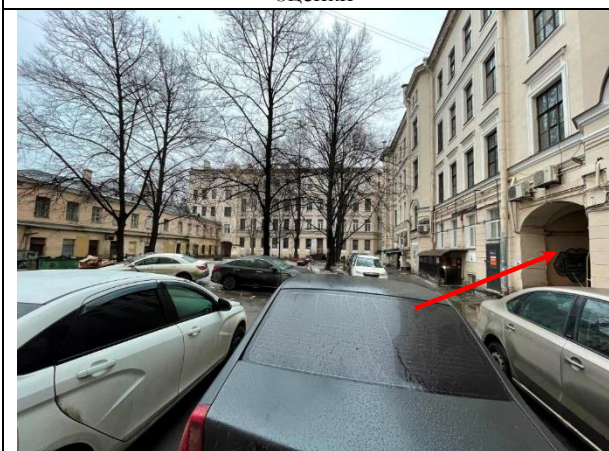


Фото 21. Внутридворовая территория Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки

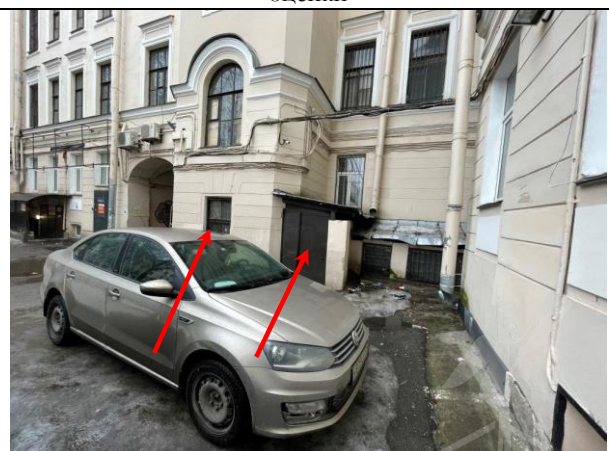


Фото 22. Проход через арку к Объекту оценки, вид здания расположения Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки





Фото 23. Проход через арку к Объекту оценки, вид здания расположения Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



2.6. Акт осмотра помещений

А К Т контрольного осмотра помещения от 27 февраля 2024 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Казанская улица, дом 5, литера А, помещение 6-Н.

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001290:2563	23,2	цокольный	*	+	*	+	-	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Состояние: неудовлетворительное;
- Тип входа: общий со двора


В результате обследования выявлено:

Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, закламлено;

В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 10.10.2023 года выявлено:

- Перед входом в помещение оборудован деревянный навес с металлической дверью
- В помещении проходят транзитные трубы
- Визуально выявлены перепланировки:

В ч.п.1 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования Объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 6-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Казанской улице в доме №5, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь. Площадь помещения составляет 23,2 кв. м. У помещения имеется общий вход со двора дома. Состояние Объекта оценки характеризуется как неудовлетворительное (напольное покрытие разобрано). На объекте имеется электроснабжение, отопление, канализация.
- Интенсивность транспортных потоков средняя. Локальное местоположение Объекта оценки (дворовое расположение помещения 6-Н) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии Казанской улицы. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию. В ближайшем окружении расположены: бар «The Office Pub», ресторан «Gills», ресторан «Manneken Pis», магазин «Moiecule» и другие. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Во дворе расположены: салон красоты «Ассоль» и банный комплекс «Сауны». Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.
- Окружающая территория представлена множеством объектов культуры и отдыха – в непосредственной близости расположен Летний сад и Марсово поле, а также Михайловский замок, Михайловский сад и Инженерный сквер. Окружающая территория представлена множеством объектов культуры и отдыха – в непосредственной близости расположен Старый сад и Воронихинский сквер, а также Казанский собор и Казанский сквер. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ.

Вышесказанное, а именно дворовое местоположение, а также характеристики помещения, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений универсального коммерческого (в том числе складского) назначения.

4. Результаты проведения оценки *

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 700 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	73 276
Диапазон стоимости, руб.	1 530 000 – 1 870 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 416 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	61 063

* Учитывая, сложную политическую обстановку, которая сформировалась на фоне военного конфликта, 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.

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.

