

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

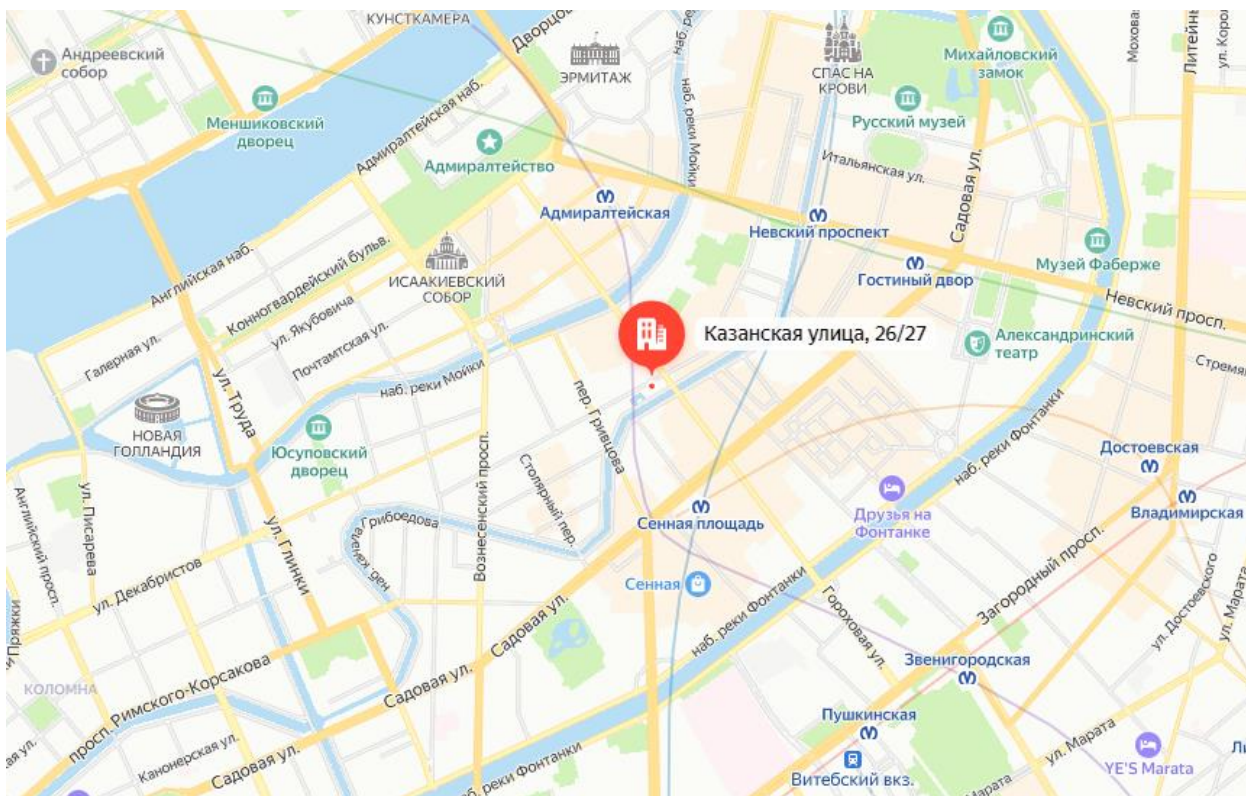
г. Санкт-Петербург, Казанская улица, дом 26/27, литера А, помещение 2-Н

## 1. Данные об отчете

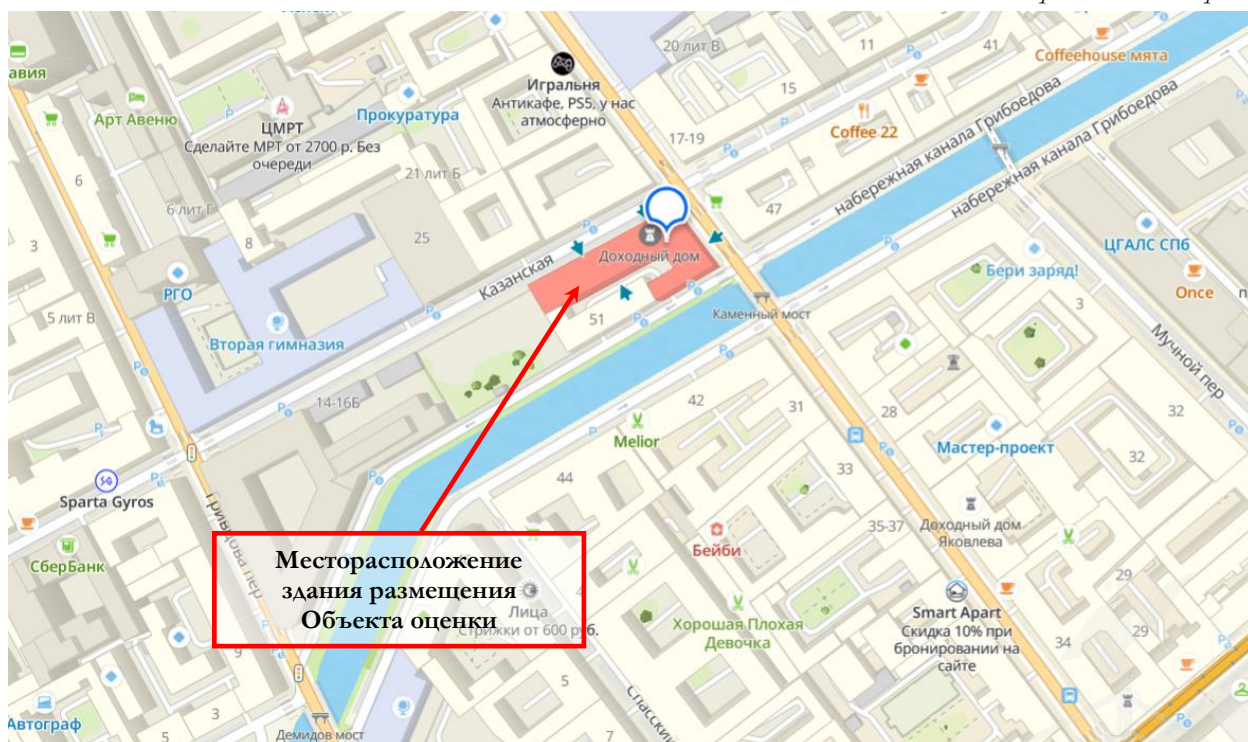
- 1.1. Дата проведения оценки: 2 июля 2024 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

## 2. Описание Объекта оценки:

### 2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС



## 2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки<sup>1</sup>

Кадастровый номер	78:32:0001232:3029
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1798
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	7 (в том числе подземный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

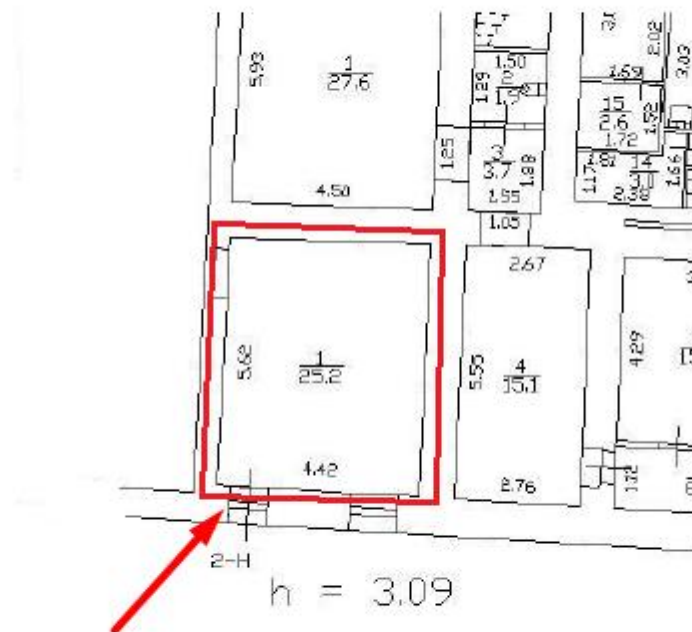
## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	В соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН от 14.03.2024г. № КУВИ-001/2024-74542529
Кадастровый номер объекта	78:32:0001232:3115	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 14.03.2024г. № КУВИ-001/2024-74542529
Общая площадь, кв. м	25,2	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 28.04.2023 г. № КУВИ-001/2023-99911646
Занимаемый объектом этаж	цокольный	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 28.04.2023 г. № КУВИ-001/2023-99911646
Высота помещения	3,09	В соответствии с планом этажа
Состояние	удовлетворительное	По данным визуального осмотра
Оконные проемы	имеются	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Вход	отдельный со двора	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 27.05.2024 г., планом помещения и результатом визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 27.05.2024 г., и результатом визуального осмотра
Результат обследования	В ч.п.1 установлено сантехническое оборудование (унитаз, душ); В ч.п.1 проходят транзитные трубы с запорной арматурой;	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 27.05.2024 г. и результатом визуального осмотра
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: в ч.п.1 установлены перегородки с дверными проемами, образовано 3 новые ч.п.	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 27.05.2024 г. и результатом визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 27.05.2024 г. и результатом визуального осмотра



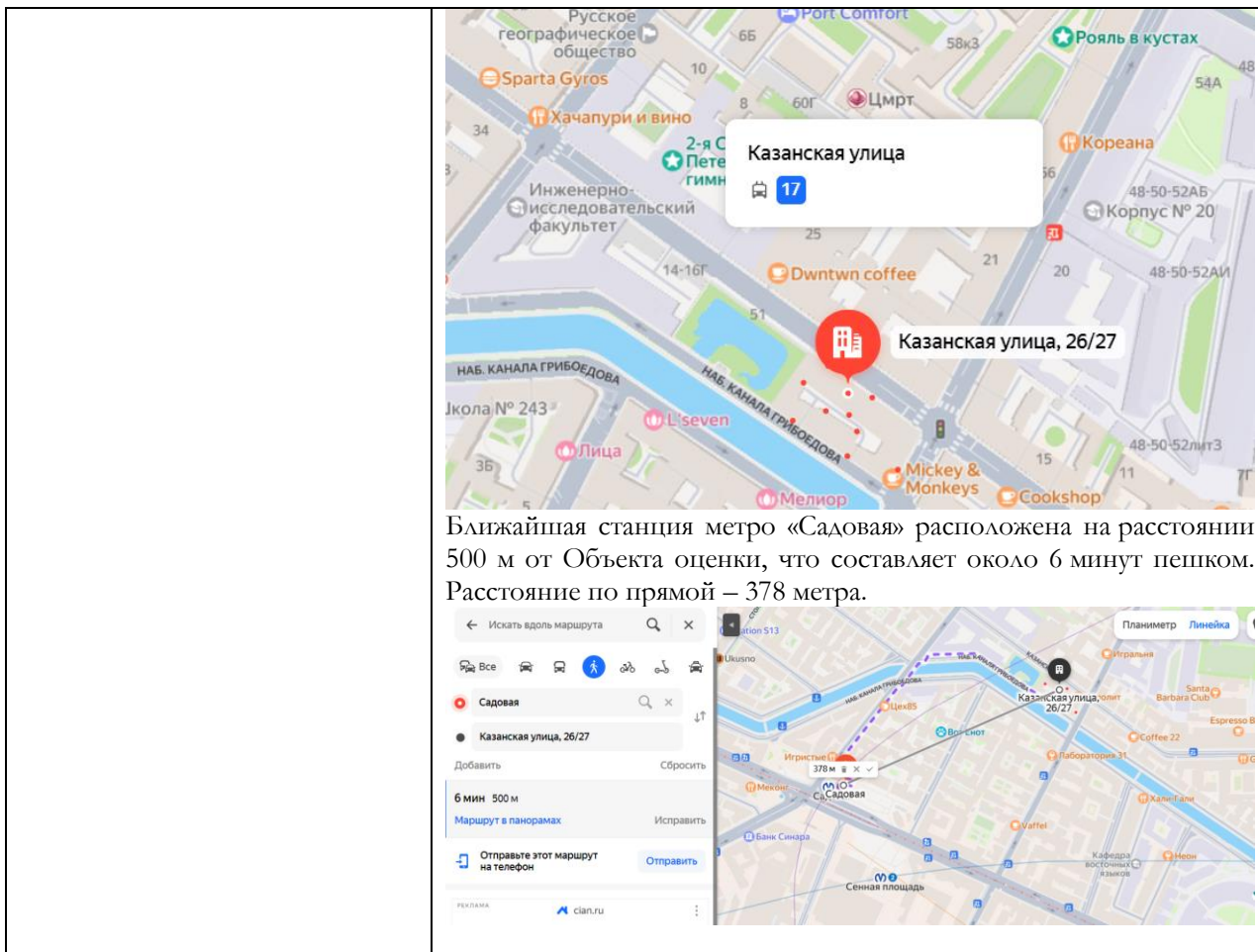
## План этажа



- — границы Объекта оценки;  
⇒ — вход в Объект оценки;

### 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. Здание является угловым. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли. В ближайшем окружении расположены: кафе «Mickey &amp; Monkeys», «Sokol Coffee», бар «Ишполит», магазин одежды «Kostrov store» 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>Доступ к Объекту</p>	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Вход во двор осуществляется со стороны набережной канала Грибоедова.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Казанская улица характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Казанская улица», расположена на расстоянии менее 100 метров. Здесь курсирует троллейбус №17.</p>



Ближайшая станция метро «Садовая» расположена на расстоянии 500 м от Объекта оценки, что составляет около 6 минут пешком. Расстояние по прямой – 378 метра.

### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 14.03.2024г. № КУВИ-001/2024-74542529 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 24.05.2024 №01-43-11894/24-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Казанская ул., д.26/27 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)).

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 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) "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".



## Фотографии объекта

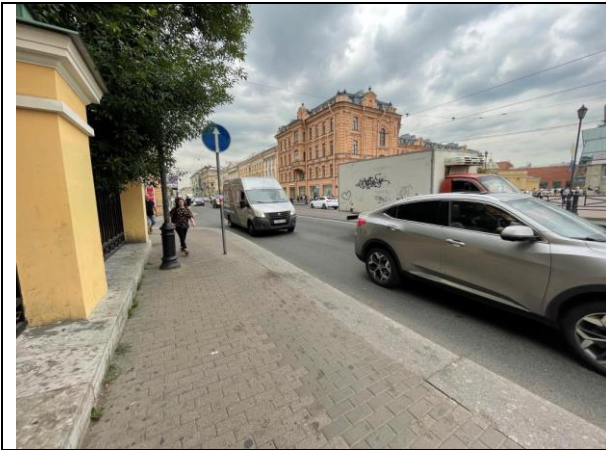


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Сенная площадь)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Гражданская улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(перулок Гривцова)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Гороховая улица)

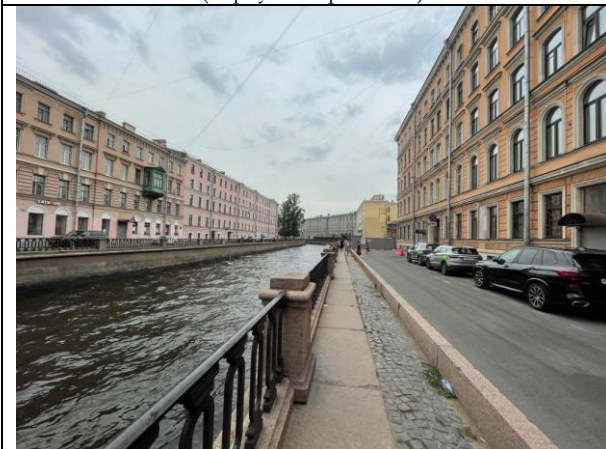


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(набережная канала Грибоедова)



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. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Адрес Объекта оценки



Фото 16. Вид здания Объекта оценки

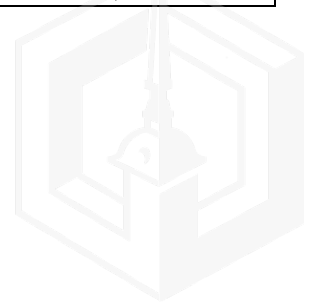




Фото 17. Вид здания Объекта оценки



Фото 18. Проход через арку к Объекту оценки (набережная канала Грибоедова)



Фото 19. Проход через арку к Объекту оценки (набережная канала Грибоедова)



Фото 20. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 21. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 22. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 23. Входная и оконная группа Объекта оценки

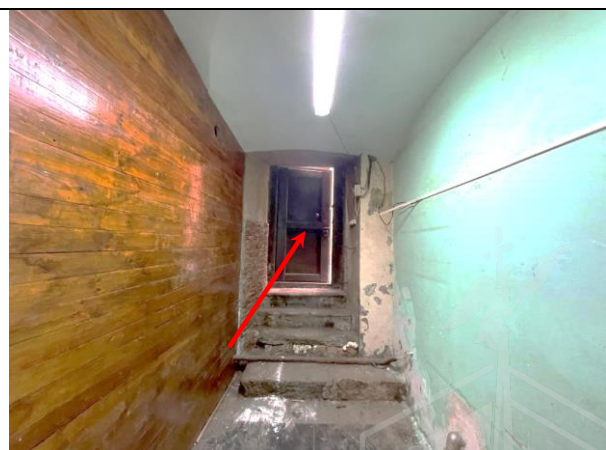
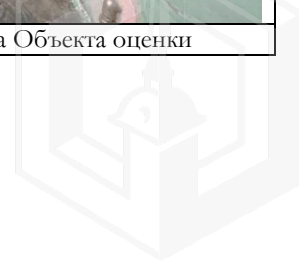


Фото 24. Входная группа Объекта оценки



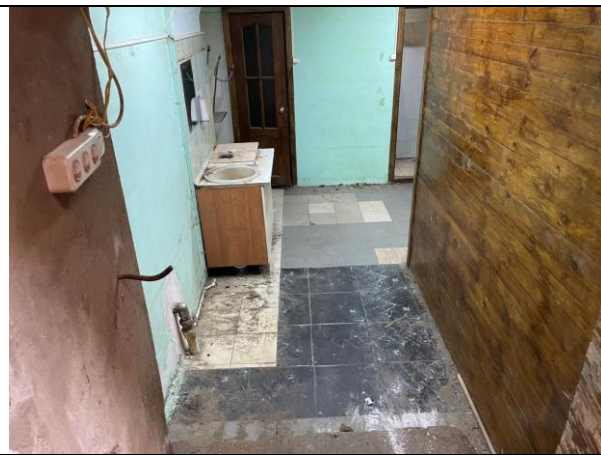


Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

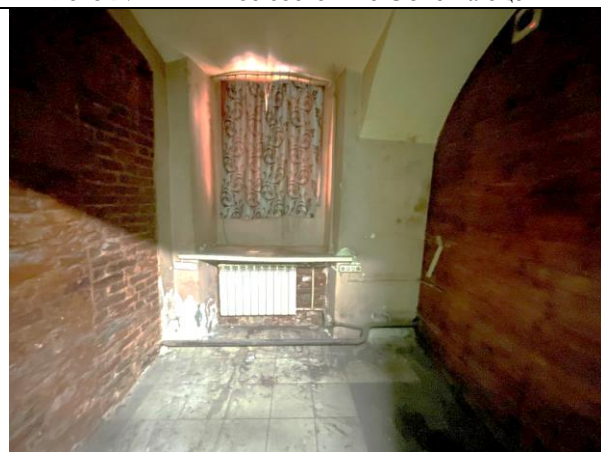


Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Оконная группа Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Оконная группа Объекта оценки (окно во двор)







Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки

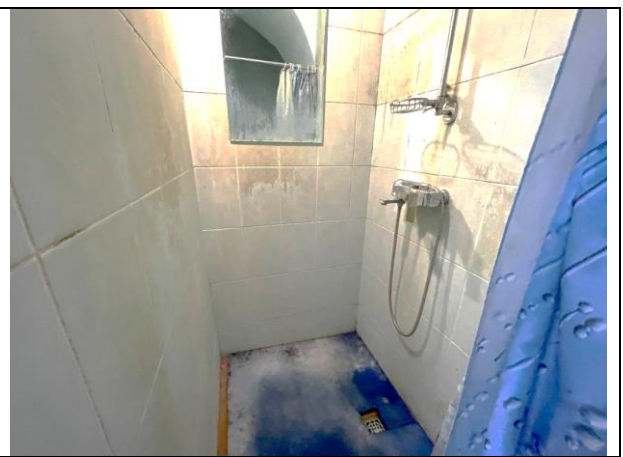


Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки

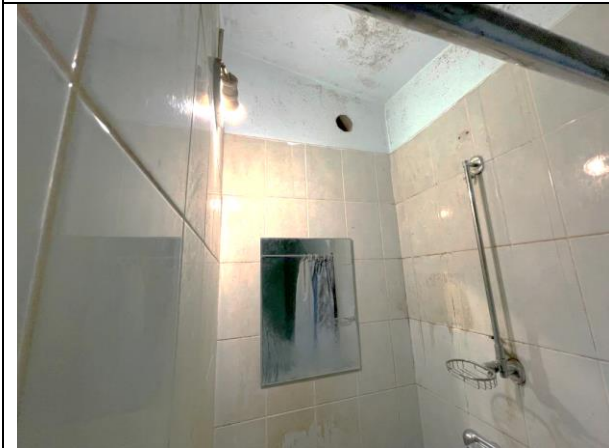


Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



## 2.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 2 июля 2024 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Казанская, дом 26/27, литера А, помещение 2-Н

2. Данные по помещению:

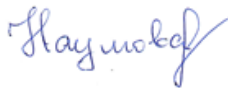
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001232:3115	25,2	цокольный	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

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

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 27.05.2024 г.:
  - В ч.п.1 установлено сантехническое оборудование (унитаз, душ);
  - В ч.п.1 проходят транзитные трубы с запорной арматурой;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 27.05.2024 г. В помещении имеются перепланировки:
  - В ч.п.1 установлены перегородки с дверными проемами, образовано 3 новые ч.п.

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 №26/27, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь, площадь составляет 25,2 кв.м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект инженерно-обеспеченный.
- 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. 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\*

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>2 400 000</b>
Удельная стоимость руб/кв.м с учетом НДС	95 238
Диапазон стоимости, руб.	2 160 000 – 2 640 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 000 000
Удельная стоимость руб/кв.м без учета НДС	79 365

\* 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.

