

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Казначейская, д. 9/11, литера. А, пом. 9-Н, общая площадь 2,0 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001236:2235, цокольный этаж**

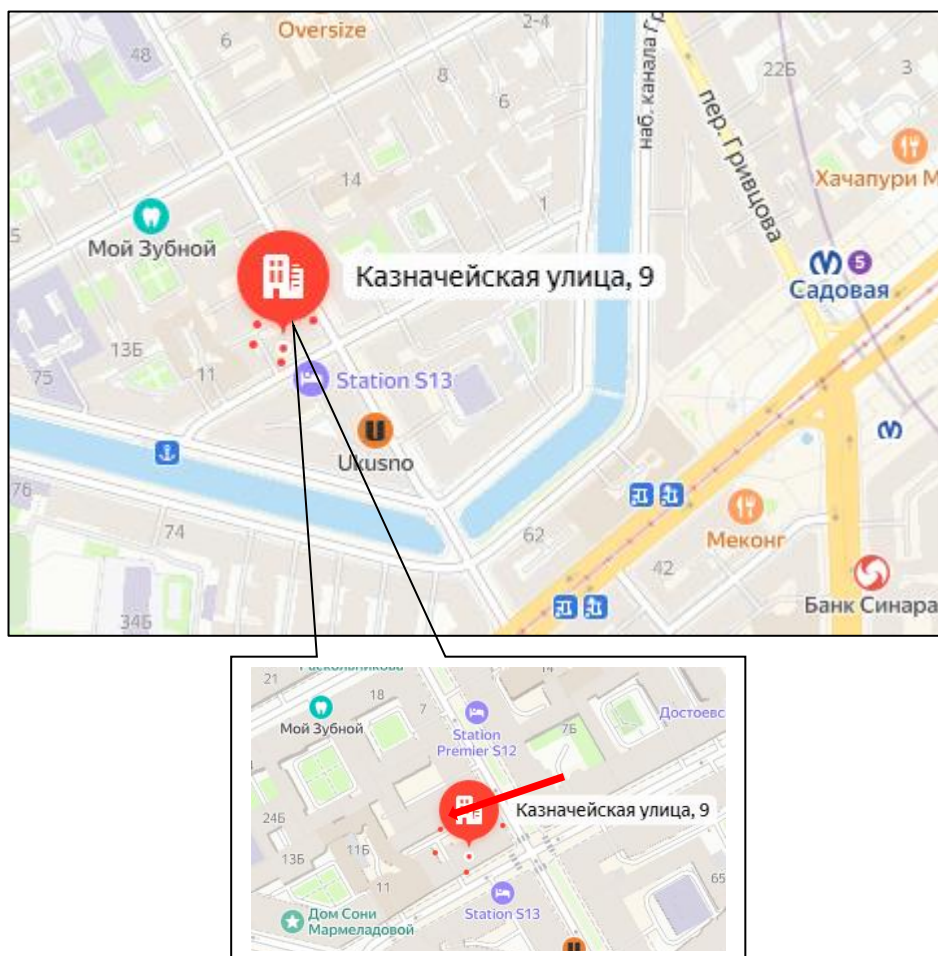
**1. Данные об отчете:**

- 1.1. Дата проведения оценки: 08.11.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Казначейская, д. 9/11, литера. А, пом. 9-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1. Локальное местоположение*

**→** – отдельный вход со двора



## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

|                                                           |                                                                             |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Тип здания                                                | Многоквартирный дом                                                         |
| Кадастровый номер                                         | 78:32:0001236:2005                                                          |
| Материал <sup>1</sup>                                     | Кирпичный                                                                   |
| Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>                         | 2 984,7                                                                     |
| Состояние по осмотру                                      | Удовлетворительное                                                          |
| Год постройки <sup>1</sup>                                | 1825                                                                        |
| Год последнего ремонта <sup>2</sup>                       | -                                                                           |
| Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>            | 5                                                                           |
| Наличие подвала/цоколя                                    | цоколь                                                                      |
| 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, ул. Казначейская, д. 9/11, литер. А, пом. 9-Н |
| Кадастровый номер объекта                       | 78:32:0001236:2235                                                |
| Общая площадь, кв. м <sup>3</sup>               | 2,0                                                               |
| Занимаемый объектом этаж или этажи <sup>3</sup> | Цокольный этаж                                                    |
| Состояние <sup>4</sup>                          | Неудовлетворительное                                              |
| Окна (количество, направленность)               | Отсутствуют                                                       |
| Вход                                            | Отдельный со двора                                                |
| Высота пол – потолок, м <sup>3</sup>            | 2,6                                                               |
| Инженерные коммуникации <sup>5</sup>            | Отсутствуют                                                       |
| Текущее использование                           | Не используется                                                   |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | В натуре не выделена                                              |

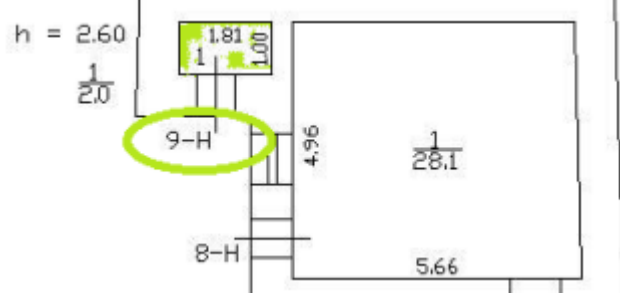
<sup>1</sup> По данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>)

<sup>2</sup> По данным сайта <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/4143/info/>

<sup>3</sup> По данным Выписки из ЕГРН

<sup>4</sup> Напольное покрытие в помещении находится в неудовлетворительном состоянии.

<sup>5</sup> Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 01.08.2024

|                          |                                                                                                                |
|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Данные о перепланировках | В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. 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 находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном Казначейской ул., наб. канала Грибоедова, Гражданской ул., Столярным пер.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.) | В ближайшем окружении расположены: Сенная площадь, Университет ИТМО, Инженерно-исследовательский факультет, клуб для детей и подростков, детские сады №№ 5, 16, гимназия № 2, музыкальный колледж, Российский государственный педагогический университет им. А. И. Герцена, школа № 256, Санкт-Петербургский центр оценки качества образования и информационных технологий, гостиницы «Отель Station Premier S10», «Грибоедов Хаус», «Дом Достоевского», магазины «Дикси», «ВкусВилл», «Магнит», аптека «Зеленая линия», кафе/рестораны «Цех 85», «Thai Fun», «Маковый Jam», Булочная Ф. Вольчека № 74, «Ukusno» и пр. |
| Наличие парковки (организованная/неорганизованная)                                               | Парковка на улице (платная) 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.                                                      | 400 м до ст. м. «Садовая»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Ближайшие остановки общественного транспорта                                                     | Расстояние до остановки общественного транспорта «Сенная площадь» 295 м. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 49, 50, 71, 181, 262, трамвая № 3А, троллейбуса № 12.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Условия для погрузочно-разгрузочных работ                                                        | Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ во двор через ворота с кодовым замком.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-256167917 от 17.10.2024, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-8551/24-0-1 от 12.04.2024 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Казначейская улица, дом 9/11, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Бахерахт (Евреинова)».

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.

Согласно Письму Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу № ИП-130-1003 от 24.04.2024 объект по адресу: Казначейская улица, дом 9/11, литера А, пом. 9-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2480-РЗ от 06.11.2024, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Казначейская улица, дом 9/11, литера А, помещение 9-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Бахерахт (Евреинова)», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- 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.

### 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

Фасад здания



Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Въезд во двор



Фото 7

Фасад здания со двора



Фото 8

Двор





Фото 9

Двор



Фото 10

Отдельный вход со двора



Фото 11

Вид помещения 9-Н



Фото 12

Вид помещения 9-Н



Фото 13

Вид помещения 9-Н (потолок)



Фото 14

Вид помещения 9-Н (потолок)





Фото 15

Вид помещения 9-Н (стены)



Фото 16

Вид помещения 9-Н (напольное покрытие)



Фото 17

Вид помещения 9-Н (напольное покрытие)



Фото 18

Вид помещения 9-Н (напольное покрытие)



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений  
от «08 ноября 2024 г.

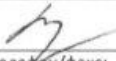
1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Казначейская, д. 9/11, литера. А, пом. 9-Н

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. |
| 9-Н    | Цоколь          | 2                    | Не используется       | Неудовлетворительное   | Отдельный со двора | -                                 | -   | -    | -    |

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.

Внешние границы помещения не изменены

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

<sup>1</sup> «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 (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 заполнения 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, 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; 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 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 складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение в многоквартирном доме;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Отсутствие оконных проемов;
5. Состояние помещения – неудовлетворительное;
6. Расположен на цокольном этаже;
7. Расположение на расстоянии 400 м до ст. м. «Садовая»;
8. Коммуникации отсутствуют.

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

## 2.5 Результаты проведения оценки:

| <b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>                                                                 |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС                                                     | 250 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС  | 125 000 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС                                                    | 208 333 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС | 104 167 |

В связи со сложной 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.

Существенное влияние на экономику в целом и рынок коммерческой недвижимости в частности оказывает частое повышение ЦБ РФ ключевой ставки. Повышение ключевой ставки приводит к увеличению процентных ставок по ипотечным кредитам и другим кредитным продуктам, что означает большие затраты для покупателей недвижимости. Повышение доходности облигаций и ставок по депозитам дает возможность инвесторам уходить с рынка недвижимости, вкладываясь с меньшими рисками в финансовые активы (вклады, депозиты, ОФЗ и т.п.).

Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

