

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Казначейская, д. 5, литера. А, пом. 5-Н, общая площадь 72,8 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001233:599, цокольный этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 20.11.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Казначейская, д. 5, литера. А, пом. 5-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

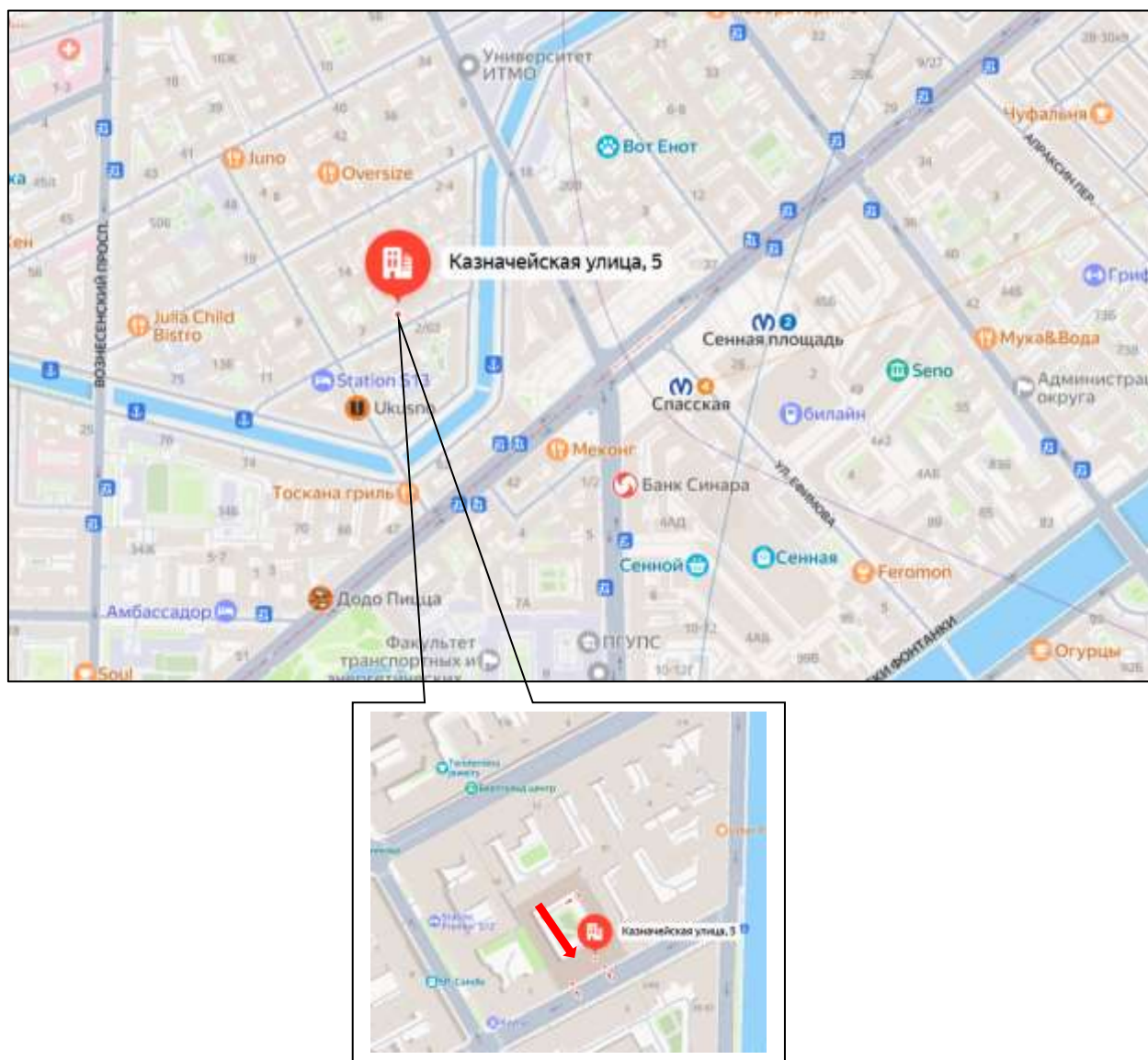


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001233:327
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	3 851,2
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1798
Год последнего ремонта ²	-
Этажность (в том числе подземная) ¹	6
Наличие подвала/цоколя	-
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	Санкт-Петербург, ул. Казначейская, д. 5, литера. А, пом. 5-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001233:599
Общая площадь, кв. м ³	72,8
Занимаемый объектом этаж или этажи ³	Цокольный
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	6, 4 во двор, 2 на улицу Казначейская
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м ³	2,93 / -0,10
Инженерные коммуникации ⁴	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
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/facilities/35102/info/>

³ По данным Выписки из ЕГРН

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 27.05.2024

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. Внешние границы помещения не изменены. В ч.п 2 установлено сантехническое оборудование (ванна), в ч.п 8 установлено сантехническое оборудование (раковина).
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., Столярным пер., Гражданской ул., наб. кан. Грибоедова
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.	0,32 км до ст. м. «Садовая»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Сенная площадь» 0,32 км. 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-001/2024-272877874 от 07.11.2024, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-11899/24-0-1 от 24.05.2024 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)).

Согласно Письму Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу № ИП-130-1381 от 07.06.2024 объект по адресу: Казначейская улица, дом 5, литера А, пом. 5-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2533-РЗ от 12.11.2024, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Казначейская ул., д. 5, лит. А, пом. 5-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения

- 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.

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

Двор



Фото 8

Фасад здания со двора





Фото 9

Отдельный вход со двора



Фото 10

Окна помещения 5-Н с ул. Казначейская



Фото 11

Окна помещения 5-Н со двора



Фото 12

Вид помещения 5-Н



Фото 13

Вид помещения 5-Н



Фото 14

Вид помещения 5-Н





Фото 15

Вид помещения 5-Н



Фото 16

Вид помещения 5-Н



Фото 17

Вид помещения 5-Н



Фото 18

Вид помещения 5-Н



Фото 19

Вид помещения 5-Н



Фото 20

Вид помещения 5-Н



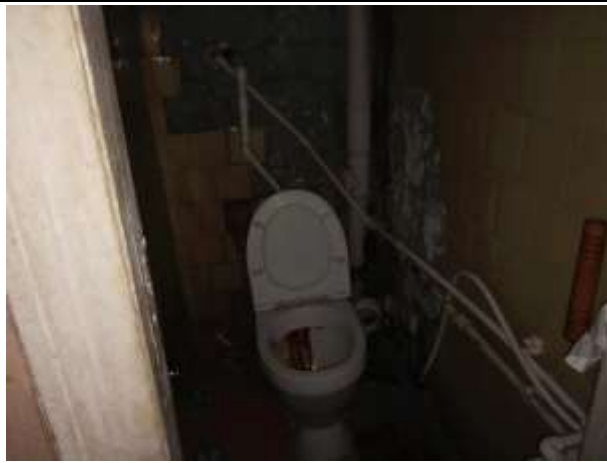


Фото 21

Вид помещения 5-Н



Фото 22

Вид помещения 5-Н



Фото 23

Вид помещения 5-Н



Фото 24

Вид помещения 5-Н



Фото 25

Вид помещения 5-Н



Фото 26

Вид помещения 5-Н





Фото 27

Вид помещения 5-Н



Фото 28

Вид помещения 5-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «20 ноября 2024 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Казначейская, д. 5, литера. А, пом. 5-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.
5-Н	Циркольный	72,8	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.

Внешние границы помещения не изменены

В ч.п 2 установлено сантехническое оборудование (ванна), в ч.п 8 установлено сантехническое оборудование (раковина).

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 другим оборудованием, системами вентиляции и/или кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

«**Отлично**» - 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 пола).

«**Удовлетворительное**» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкции, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполненными дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытия; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и заржавел, имеет отслоения и впадины; 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 перекрытия; отпадание 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 заполненной оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«**Под чистую отделку**» - сюда входят работы по зачистке и шпаклевке стен, штукатурка, заливка и выравнивание полов, разводка электропроводов 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 электропроводов 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 в многоквартирном доме;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Наличие оконных проемов;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Расположение на цокольном этаже;
7. Расположение на расстоянии 0,32 км до ст. м. «Садовая»;
8. Наличие электроснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения.

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	10 160 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	139 560
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	8 466 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	116 300

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.

