

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

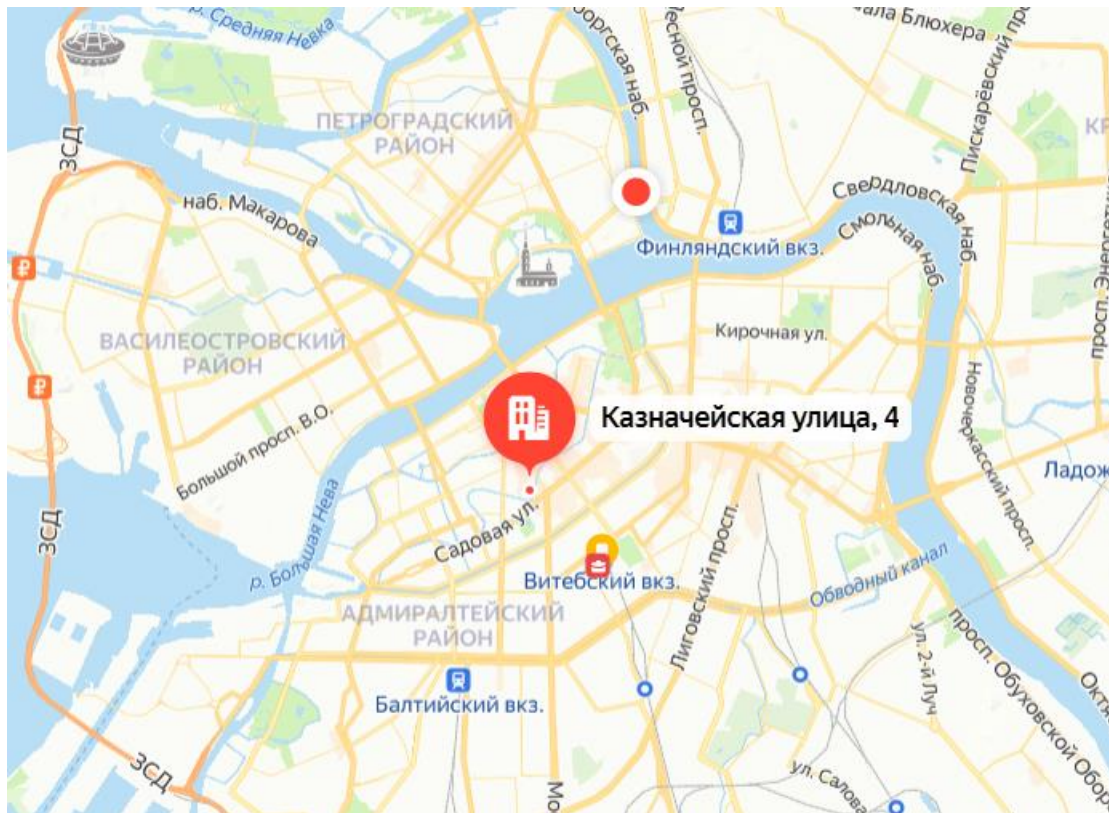
Санкт-Петербург, Казначейская улица, дом 4/16, литера А, помещение 6-Н

1. Данные об отчете

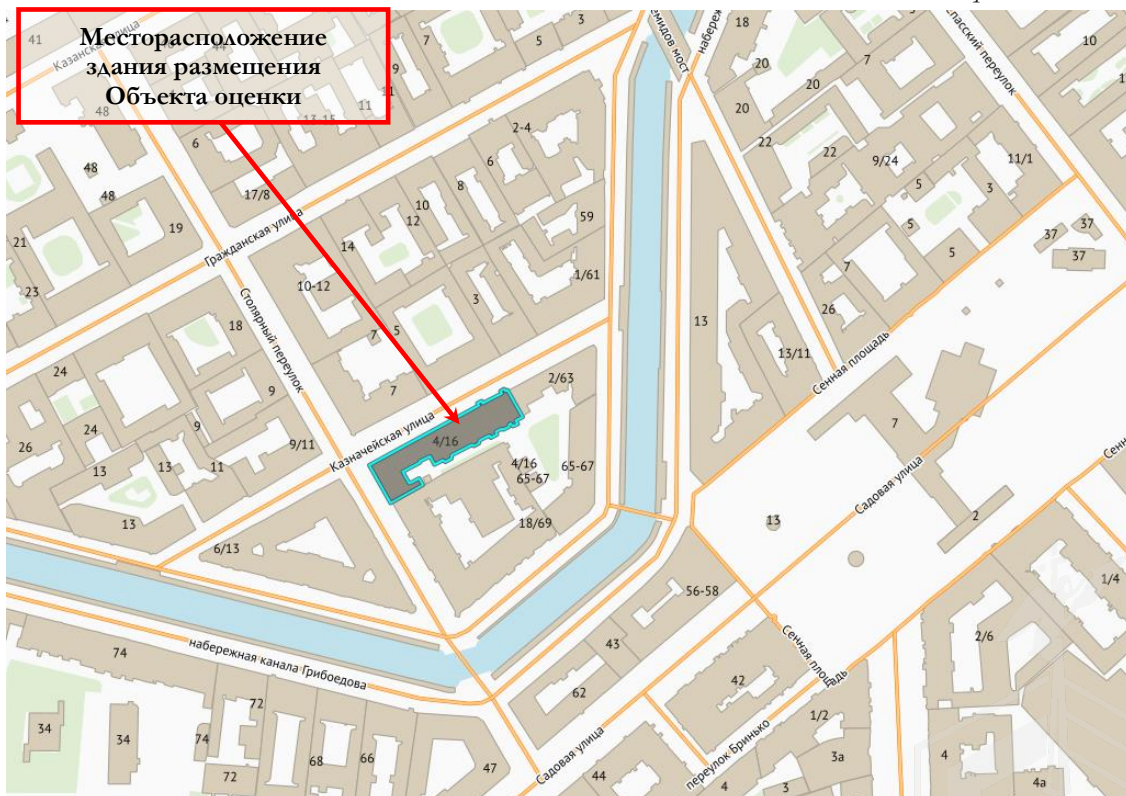
- 1.1. Дата оценки: 13 января 2025 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:32:0001234:1053
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

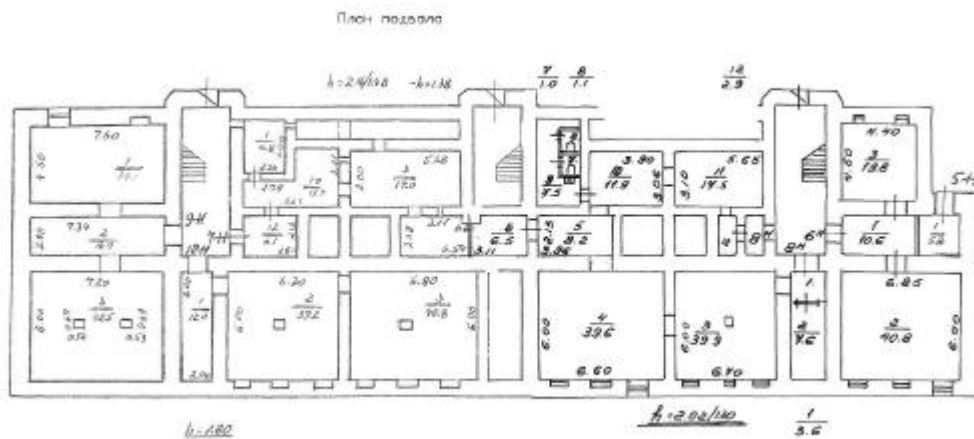
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 10.12.2024г. № КУВИ-001/2024-299896701
Кадастровый номер объекта	78:32:0001234:1230	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 10.12.2024г. № КУВИ-001/2024-299896701
Общая площадь, кв. м	71,2	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 10.12.2024г. № КУВИ-001/2024-299896701
Занимаемый объектом этаж	подвал	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 10.12.2024г. № КУВИ-001/2024-299896701
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	согласно данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть, заложены	согласно данным визуального осмотра
Вход	общий со двора	согласно данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 18.11.2024 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. В помещении проходят транзитные трубы. В ч.п.3 установлено сантехническое оборудование (раковина)	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 18.11.2024 г.
Наличие перепланировок	Два оконных проема в ч.п. 2 заложены, оконные проемы в ч.п. 3 заложены	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 18.11.2024 г.

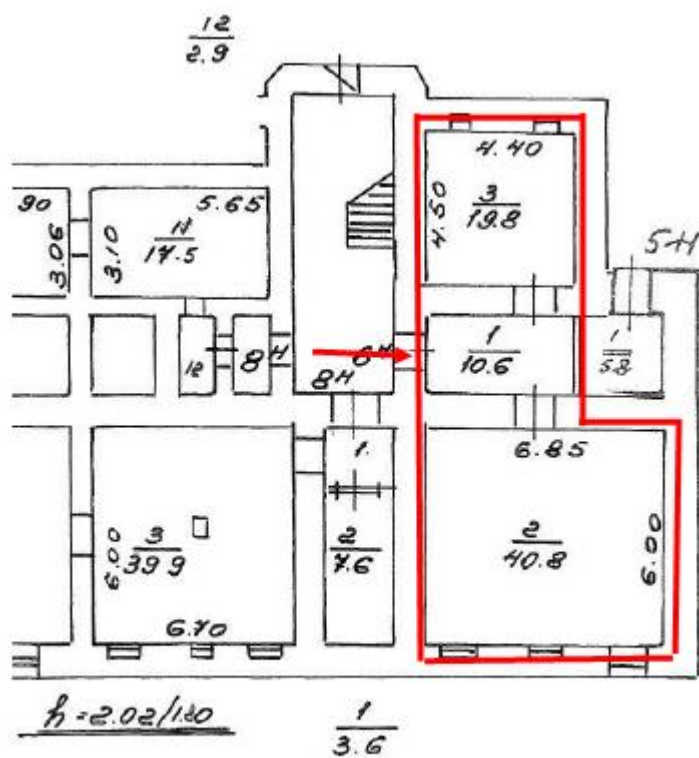
¹ Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



План этажа



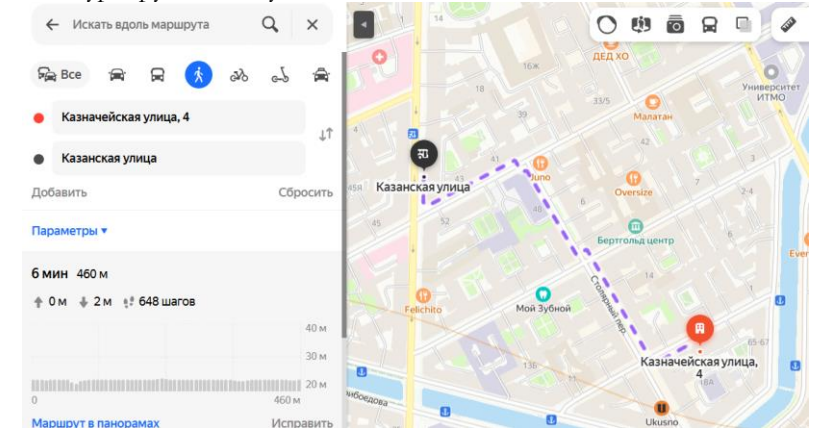
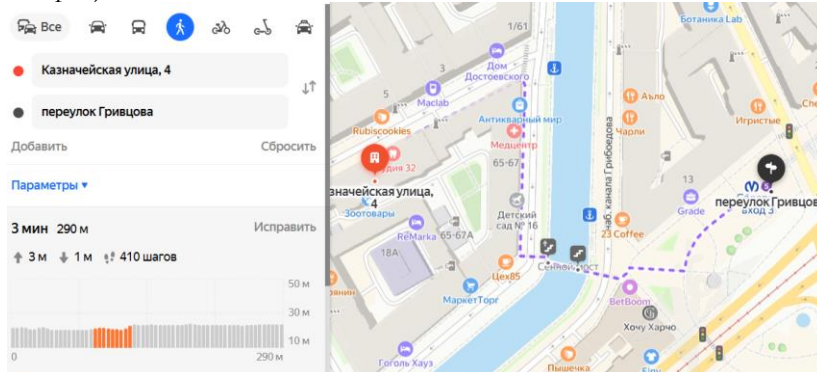
План помещений



- 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 Казначейской улицы и Столярного переулка. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию. В ближайшем окружении расположены: салон красоты «Анви», салон красоты «Kazna», сетевой магазин «Красное Белое» и другие торгово-сервисные объекты. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (например, пункт выдачи Wildberries и др.). Помещения на верхних этажах здания используются как жилые.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-5-этажной исторической застройкой города. Некоторые здания прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Объект оценки расположен в Адмиралтейском районе. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений, школ. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности Центр современного искусства и Бертольд центр. В относительной близости от Объекта оценки расположен один из главных рекреационных объектов района – Юсуповский сад.</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 пешеходных и транспортных потоков на Казначейской улице и Саперном переулке характеризуется как средняя. В локации Объекта оценки – как низкая (дворовое расположение). Ближайшая остановка наземного общественного транспорта расположена на Вознесенском проспекте, в шести минутах ходьбы, здесь курсируют автобусы №№10,71</p> 
	<p>Ближайшая станция метрополитена «Садовая» расположена согласно данным, Яндекс-карты, в трех минутах ходьбы пешком (около 300 метров)</p> 



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 10.12.2024 г. № КУВИ-001/2024-299896701, ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 28.08.2024 № 01-43-20877/24-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Казначейская улица, дом 4/16, 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 (Гражданская улица)



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



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Столярный переулок)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Казначейская улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Адрес Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки



Фото 11. Проход через арку к Объекту оценки

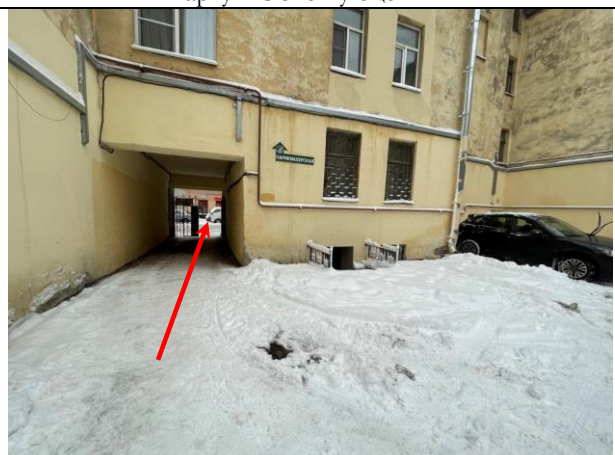


Фото 12. Проход через арку к Объекту оценки





Фото 13. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 14. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 15. Внутривдворовая территория Объекта оценки

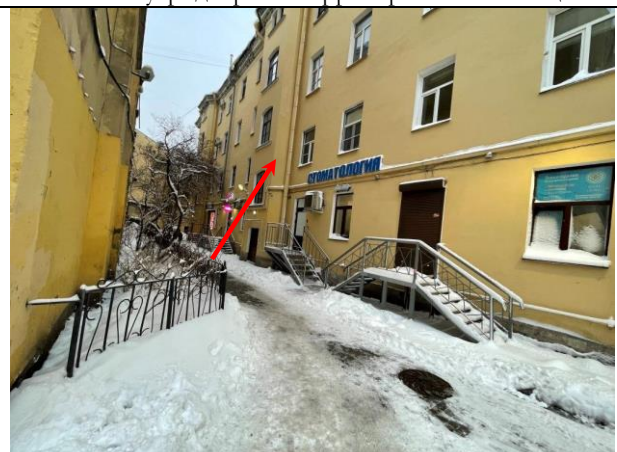


Фото 16. Вид здания расположения Объекта оценки

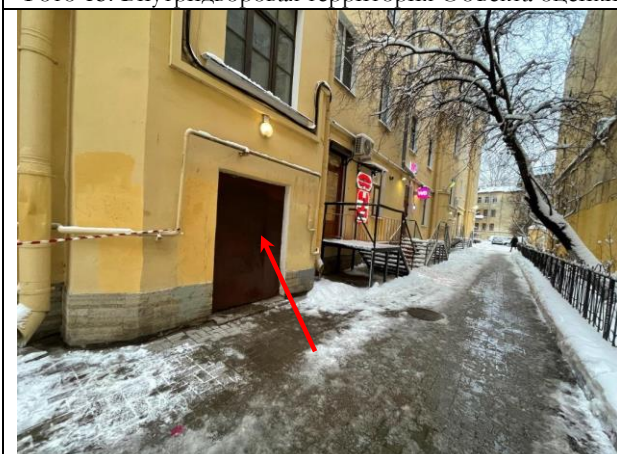


Фото 17. Входная группа Объекта оценки (общий со двора)

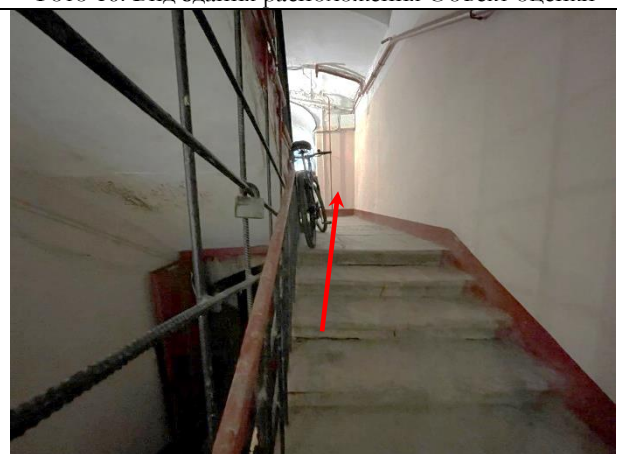


Фото 18. Проход к Объекту оценки

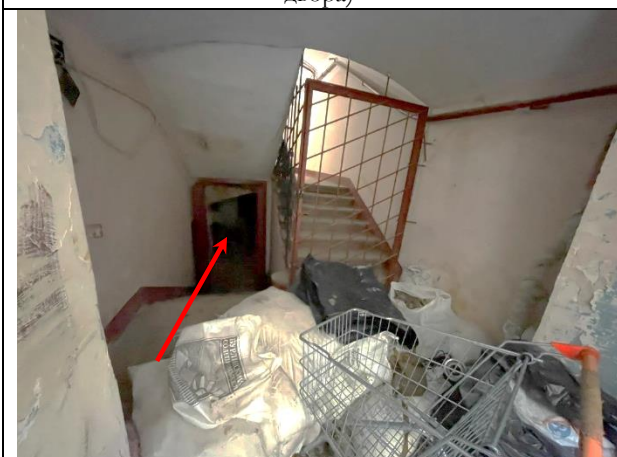


Фото 19. Входная группа Объекта оценки

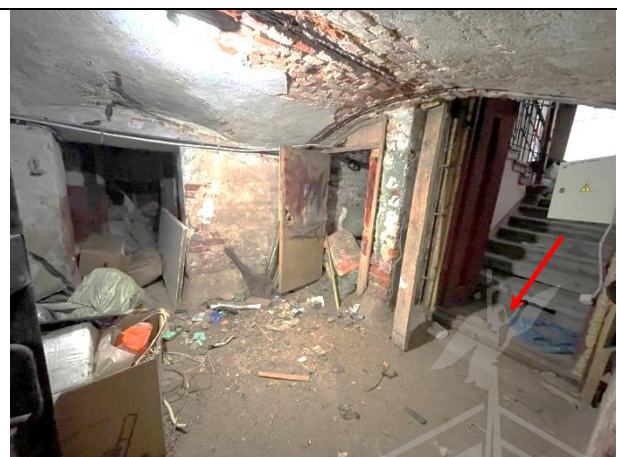


Фото 20. Входная группа Объекта оценки





Фото 21. Входная группа Объекта оценки



Фото 22. Входная группа Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки, оконная группа Объекта оценки

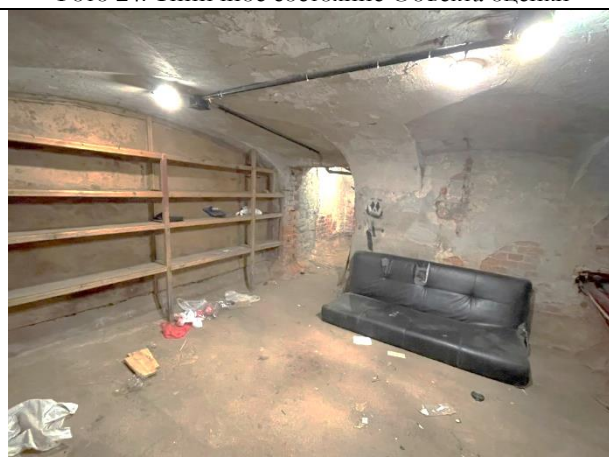


Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

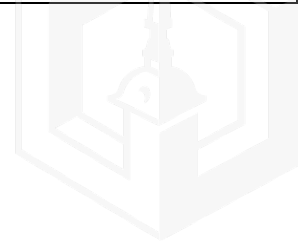




Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 13 января 2025 года

Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Казначейская улица, дом 4/16, 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	78:32:0001234:1230	71,2	подвал	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

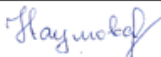
- Состояние: удовлетворительное;
- Тип входа: общий вход со двора

В результате обследования выявлено:

- не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- в ч.п.3 установлено сантехническое оборудование (раковина);
- в помещении проходят транзитные трубы.

В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 18.11.2024 года выявлено:

- 2 оконных проема в ч.п.2 заложены;
- оконные проемы в ч.п.3 заложены.

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 6-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на Казначейской улице в доме №4/16, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь составляет 71,2 кв. м. Вход в помещение – общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект полностью инженерно-обеспечен.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Имеется много учреждений культуры и искусства. В относительной близости от Объекта оценки расположен один из главных рекреационных объектов района – Юсуповский сад. В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на красной линии Казначейской улицы и Столярного переулка.
- Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию. В ближайшем окружении расположены: салон красоты «Анви», салон красоты «Казна», сетевой магазин «Красное и Белое» и другие торгово-сервисные объекты. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (например, пункт выдачи Wildberries и др.). Помещения на верхних этажах здания используются как жилые.

Вышесказанное, а именно характер локального расположения Объекта оценки, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений свободного (универсального коммерческого, складского) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	5 200 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	73 034
Диапазон стоимости, руб.	4 680 000 – 5 720 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 333 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	60 861

*

Необходимо отметить сложную политическую обстановку, которая сформировалась на фоне военного конфликта, когда в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, создающие 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.

