

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилых помещений, расположенных по адресу:  
Санкт-Петербург, ул. Казначейская, д. 1/61, литера. А, пом. б/н20,  
общая площадь 1,9 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001233:613, 5 этаж;  
Санкт-Петербург, ул. Казначейская, д. 1/61, литера. А, пом. б/н21,  
общая площадь 2,1 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001233:614, 5 этаж**

**1. Данные об отчете:**

- 1.1. Дата проведения оценки: 31.01.2025.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилых помещений, расположенных по адресу:** Санкт-Петербург, ул. Казначейская, д. 1/61, литера. А, пом. б/н20, б/н21.

**2.1. Карта местоположения объекта:**

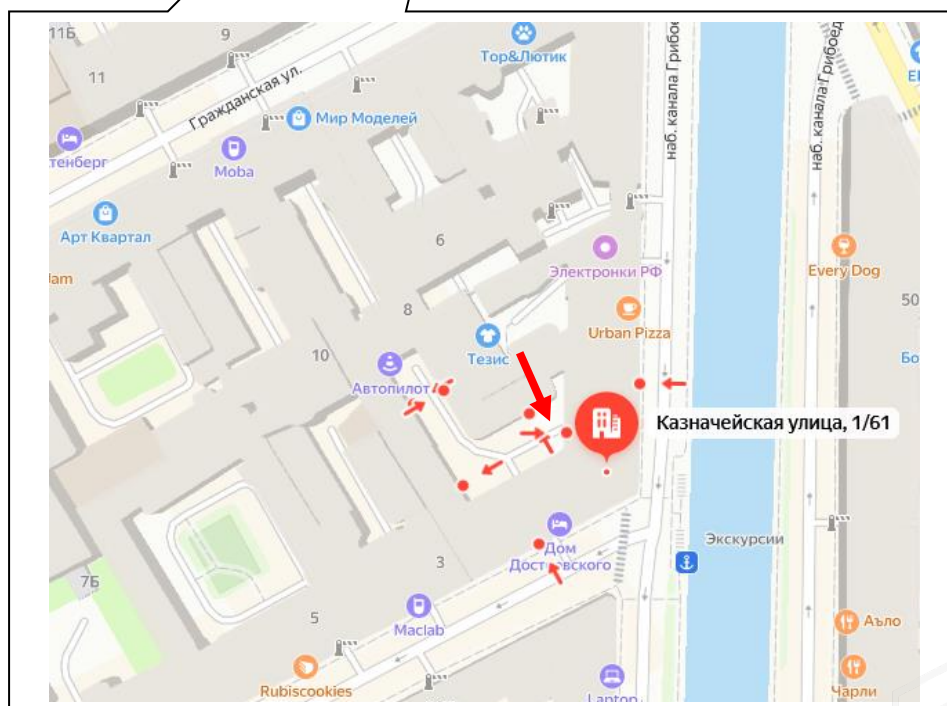
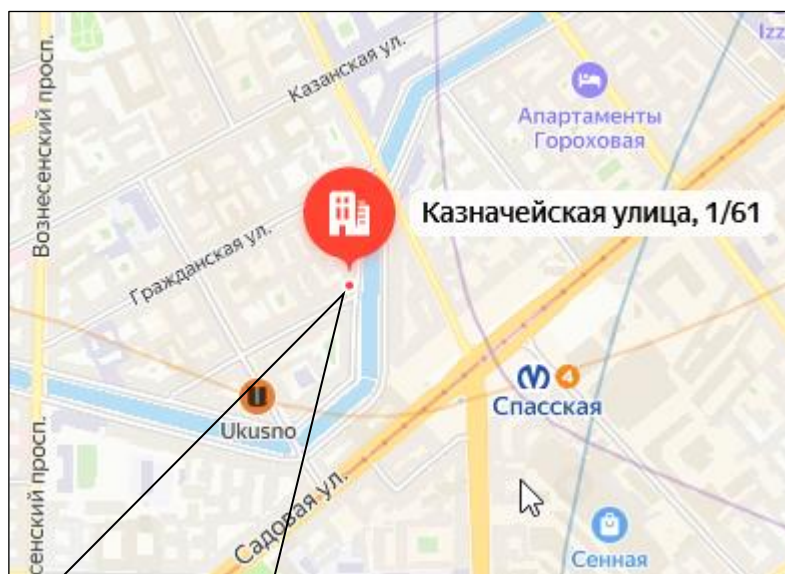



Рисунок 1. Локальное местоположение

 –общий со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001233:16
Материал <sup>1</sup>	Кирпичный
Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>	4 824,6
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки <sup>1</sup>	1837
Год последнего ремонта <sup>2</sup>	2010
Наличие лифта <small>Ошибка! Закладка не определена.</small>	Отсутствует
Тип мусоропровода <small>Ошибка! Закладка не определена.</small>	Отсутствует
Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>	6
Наличие подземных этажей <sup>1</sup>	1
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность <sup>2</sup>	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенных помещений.

2.3.1. Общие характеристики помещений:

Вид объекта	Встроенное помещение	
Местоположение	Санкт-Петербург, ул. Казначейская, д. 1/61	
Номер помещения	б/н20	б/н21
Кадастровый номер объекта	78:32:0001233:613	78:32:0001233:614
Общая площадь, кв. м	1,9	2,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	5 этаж	
Состояние	Нормальное	
Окна (количество, направленность)	отсутствуют	отсутствуют
Вход	Общий со двора	Общий со двора
Высота пол – потолок, м <sup>3</sup>	2,18	
Инженерные коммуникации <sup>4</sup>	Электроснабжение	

<sup>1</sup> По данным <https://nspd.gov.ru>

<sup>2</sup> По данным <https://dom.mingkh.ru/sankt-peterburg/sankt-peterburg/1164920>

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

<sup>4</sup>Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Актам обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 14.06.2024.

Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Перегородка между ч.п 1 пом. б/н 20 и ч.п 1 пом б/н21 демонтирована. Вход в помещение б/н 21 зашит;</li> <li>- Вход фактически осуществляется из смежного помещения б/н20.</li> </ul> <p>Внешние границы помещения не изменены.</p>
План объекта оценки (помещение б/н20, б/н21)	

### 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 расположен Объект оценки, находится в квартале, ограниченном Гражданская ул., наб. канала Грибоедова, Казначейская ул., Столярной пер.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: учебный центр «Престиж», товары для мобильных телефонов «Моба», зоосалон «Тор&Лютик», радиоуправляемые и стендовые модели «Мир Моделей», гостиница «Александр Hotel», гостиница Station PremierS12», автошкола «Автопилот», гостиница «Грибоедов Хаус», спецодежда «Тезис», гостиница «Дом Достоевского», ремонт телефонов «Maclab», кондитерская «Rubiscookies» 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 автомобилем может быть охарактеризована как нормальная

удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны ул. Казначейская
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,22 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Сенная площадь» 0,23 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 3, 249,50,71,181,262; трамваев №№3,41; троллейбус №12.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ осуществляется через ворота с кодовым замком.

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выпискам из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-10379315 от 15.01.2025, на помещение б/н20 ограничения прав и обременения не зарегистрированы.

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № № КУВИ-001/2025-10379289 от 15.01.2025, на помещение б/н21 ограничения прав и обременения не зарегистрированы.

Согласно справке КГИОП № 01-43-483/25-0-1 от 15.01.2025 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Казначейская улица, дом 1/61, литера А относится к числу объектов культурного наследия «Дом Сидорова (Н.П. Пономаревой)».

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 распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 89-РЗ от 22.01.2025, об условиях приватизации объектов нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Казначейская улица, дом 1/61, литера А, пом. б/н20 и пом. б/н21, на рассматриваемые помещения зарегистрированы обременения:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Сидорова (Н.П. Пономаревой)», в связи с чем покупатель обязан выполнить 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».





2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Подъездные пути и ближайшее окружение	Фасад здания
	
Фото 5	Фото 6
Адресный указатель	Въезд во двор





Фото 7

Двор



Фото 8

Фасад здания со двора



Фото 9

Общий вход со двора



Фото 10

Дверь в помещение б/н20



Фото 11

Дверь в помещение б/н21



Фото 12

Вид помещения б/н20 и б/н21







Фото 13

Вид помещения б/н20 и б/н21

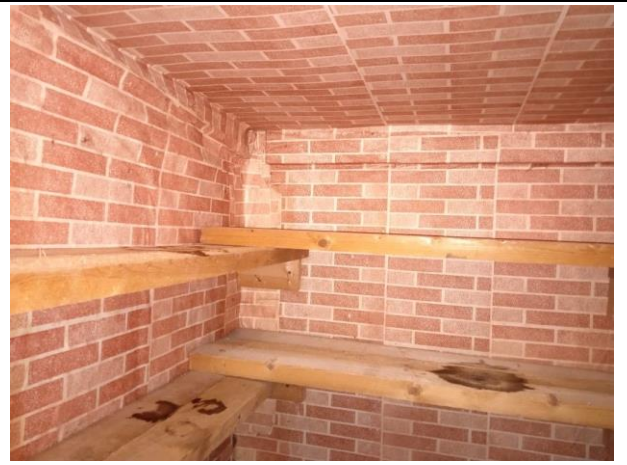


Фото 14

Вид помещения б/н20 и б/н21

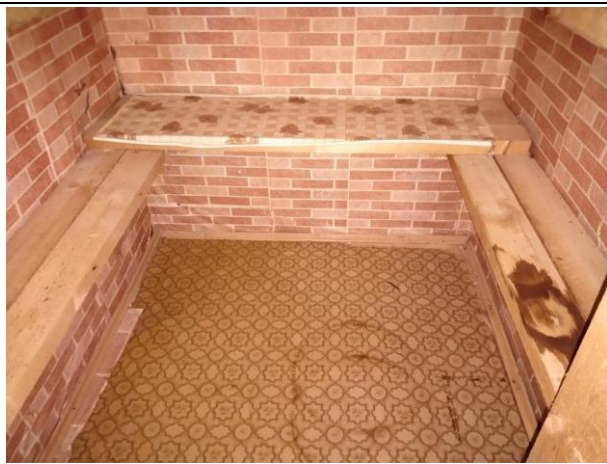


Фото 15

Вид помещения б/н20 и б/н21



Фото 16

Вид помещения б/н20 и б/н21



Фото 17

Вид помещения б/н20 и б/н21



Фото 18

Вид помещения б/н20 и б/н21





Фото 19

Вид помещения б/н20 и б/н21



Фото 20

Вид помещения б/н20 и б/н21





## 2.3.5. Акт осмотра помещений:

### Акт контрольного осмотра помещения от «31» января 2025 г.

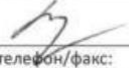
1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, Казначейская улица, д. 1/61, литера А, пом. б/н20, пом. б/н21

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.
Пом. б/н20	5	1,9	Не используется	Нормальное	Общий со двора	+	-	-	-
Пом. б/н21	5	2,1	Не используется	Нормальное	Общий со двора	+	-	-	-

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Перегородка между ч.п 1 пом. б/н 20 и ч.п 1 пом б/н21 демонтирована. Вход в помещение б/н 21 зашит.

Внешние границы помещения не изменены.

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

<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 охраняемым 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 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 заполнениями 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 помещений офисного назначения:

1. Расположение в зоне жилой и общественно-деловой застройки;
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Расположение на расстоянии 0,22 км до ст. м. «Садовая»;
4. Вход в помещения – общий со двора;
5. Состояние помещений – нормальное;
6. Расположение на 5 этаже;
7. Обеспеченность объекта электроснабжением.

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

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	360 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	90 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	300 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	75 000

В том числе:

<b>Наименование объекта</b>	<b>Рыночная стоимость объекта оценки (руб. с учетом НДС)</b>	<b>Рыночная стоимость объекта оценки (руб. без учета НДС)</b>
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Казначейская, д. 1/61, литера. А, пом.б/н20, общая площадь 1,9 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001233:613, 5 этаж	171 000	142 500
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Казначейская, д. 1/61, литера. А, пом.б/н21, общая площадь 2,1 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001233:614, 5 этаж	189 000	157 500

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.

