

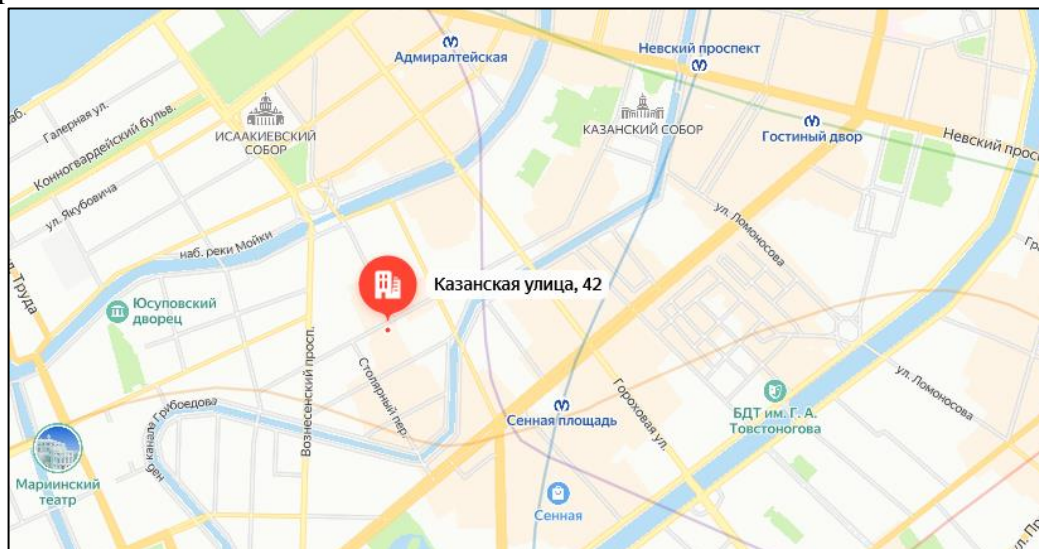
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда по адресу:
Санкт-Петербург, Казанская улица, дом 42, литера А, помещение 3-Н,
общая площадь 58,5 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001293:2673, 1 этаж**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 13.05.2025.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения



<https://yandex.ru/maps>

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Многоквартирный дом)
Материал	Кирпич
Год постройки	1905
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	7
Наличие подвала	н/д
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0001293:2673
Общая площадь, кв. м	58,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения нормальное. Выявленные перепланировки: в ч.п. 1 оконные проемы заложены; в ч.п. 2 один оконный проем зашит, второй – переоборудован в дверной проем; в ч.п. 1 установлена перегородка, образована новая ч.п., перегородка с дверью м/у ч.п. 3 и 4 демонтирована; дверной проем м/у ч.п. 4 и 5 зашит; в перегородке м/у ч.п. 1 и 5 оборудован дверной проем
Окна (количество, размер, направленность и др.)	4 – во двор – стандартные (согласно плана этажа)
Вход (Отдельный /общий с жилыми / нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	1 общий вход со двора; Доступ во двор ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,60 м (согласно плана этажа)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и нежилые помещения
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение объекта оценки составляет преимущественно жилая застройка. В ближайшем окружении располагаются школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, аптеки. Плотность застройки – высокая.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Дом, в котором находится оцениваемое помещение, расположен на 1 линии.

	Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)	Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Адмиралтейском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: ▪ с севера – ул. Казанской, ▪ с юга – ул. Гражданской, ▪ с востока – Гривцова пер., ▪ с запада – пер. Столярным. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Садовая ул.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Садовая» расположена на расстоянии $\approx 0,56$ км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по ул. Казанской
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки

2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

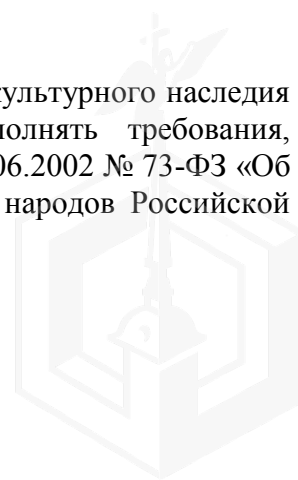
Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Казанская улица, дом 42, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия " Дом П.Ю. Сюзора".

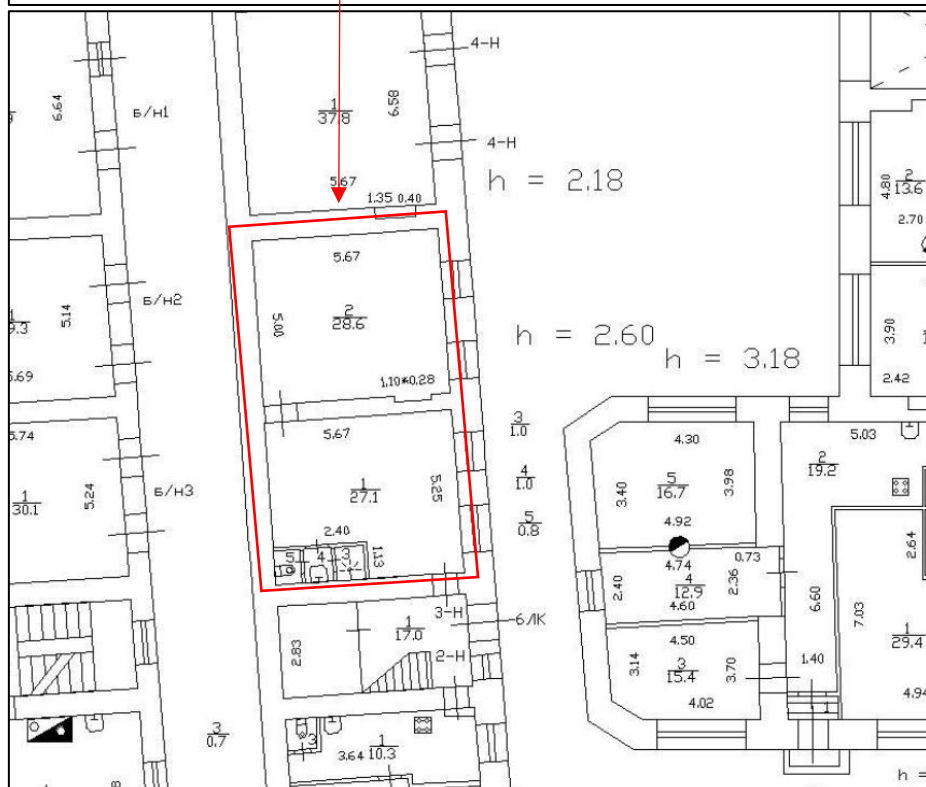
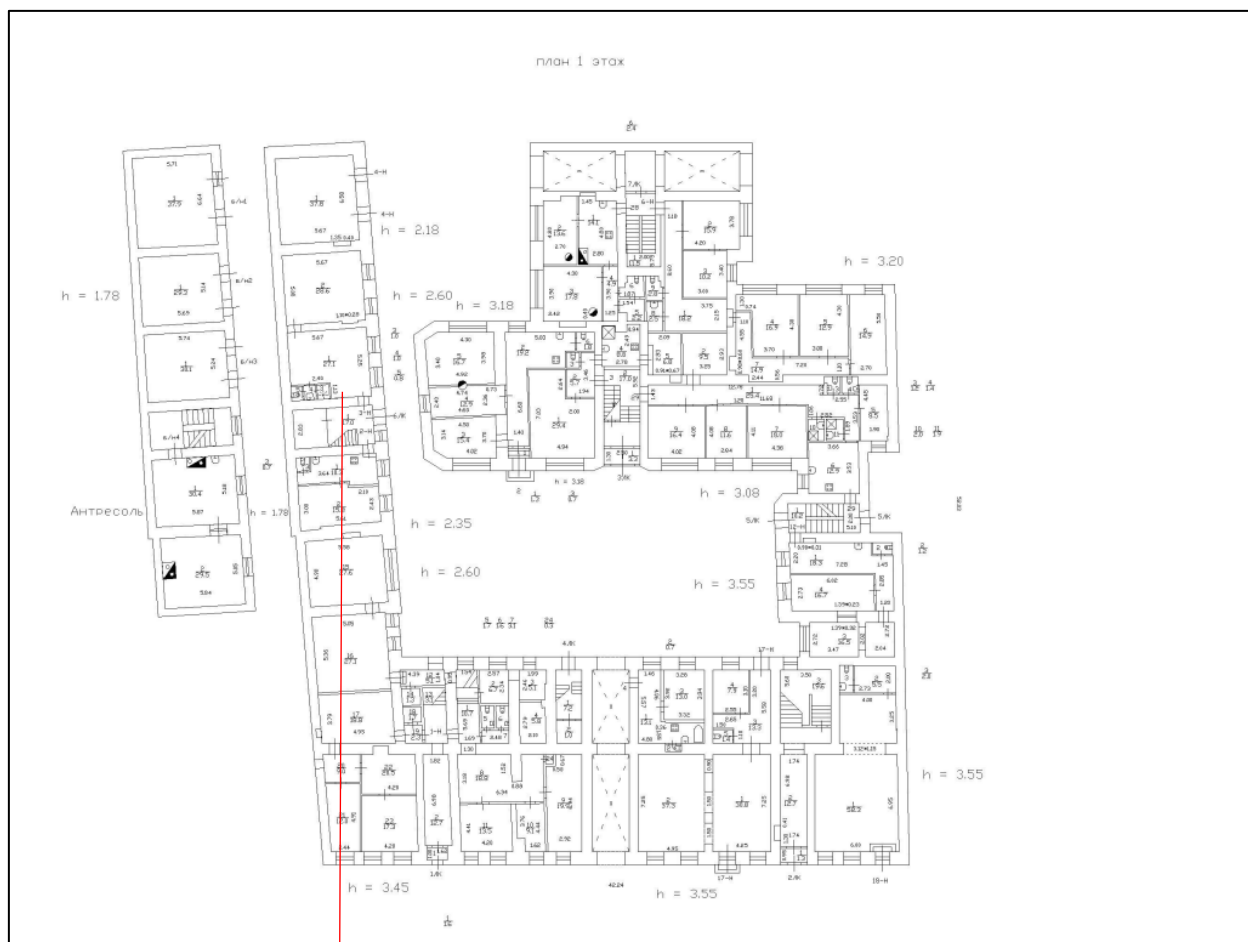
Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

Выявленные ограничения (обременения) прав:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом П.Ю.Сюзора», 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».



2.3.4. План объекта



Выявленные перепланировки: в ч.п. 1 оконные проемы заложены; в ч.п. 2 один оконный проем зашит, второй – переоборудован в дверной проем; в ч.п. 1 установлена перегородка, образована новая ч.п., перегородка с дверью м/у ч.п. 3 и 4 демонтирована; дверной проем м/у ч.п. 4 и 5 зашит; в перегородке м/у ч.п. 1 и 5 оборудован дверной проем

2.3.5. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

Общий вид здания, в котором расположен Объект оценки, придомовой территории и ближайшего окружения



Фото 1. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки



Фото 2. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки

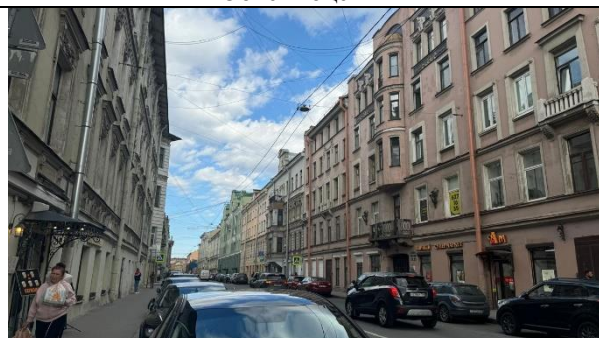


Фото 3. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки. Доступ Объекта оценки



Фото 4. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов



Фото 5. 1 общий вход со двора



Фото 6. Окна Объекта оценки, оборудованный
отдельный вход



Фото 7. Доступ



Фото 8. Доступ



Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.

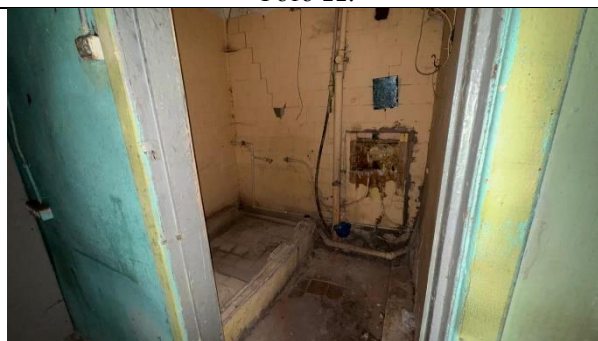


Фото 13.



Фото 14.

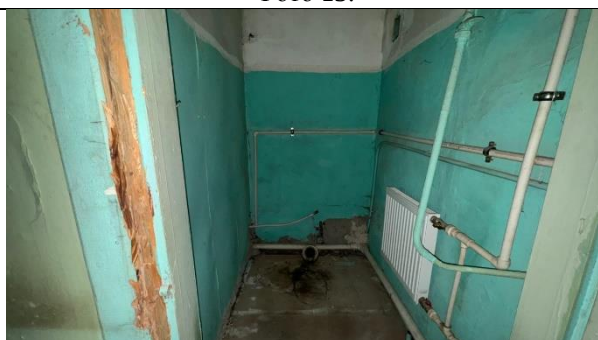


Фото 15.

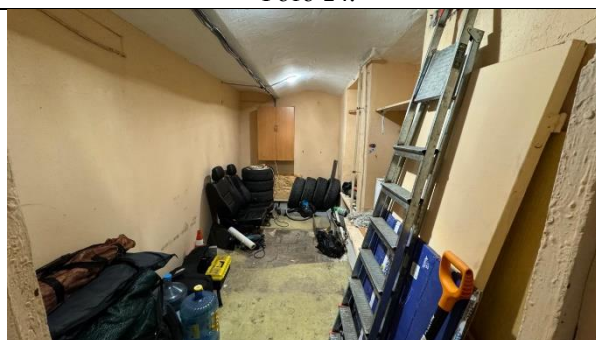


Фото 16.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 13.05.2025

Адрес Санкт-Петербург, Казанская улица, дом 42, литера А, помещение 3-Н.

Площадь: 58,5 кв.м.

Этаж: 1.

Входы: 1 общий вход со двора.

Окна: 4 – во двор – стандартные.

Высота потолков: 2,60 м (согласно плана этажа).

Кадастровый номер: 78:32:0001293:2673.

Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение; водоснабжение, канализация, отопление; в помещении: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: в ч.п. 1 оконные проемы заложены; в ч.п. 2 один оконный проем зашит, второй – переоборудован в дверной проем; в ч.п. 1 установлена перегородка, образована новая ч.п., перегородка с дверью м/у ч.п. 3 и 4 демонтирована; дверной проем м/у ч.п. 4 и 5 зашит; в перегородке м/у ч.п. 1 и 5 оборудован дверной проем.

Примечание: -.

Представитель ООО «Оценка-НБК»	
ФИО	О.В. Васильева
Контакты	ocenka_nbk@mail.ru



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

В соответствии с п.17. ФСО№7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта. При проведении осмотра было установлено, что фактическим использованием других частей здания размещения Объекта оценки, является жилое и коммерческое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещение свободного назначения.

Характеристики локального местоположения, а также характеристики помещения, позволяют позиционировать объект в сегменте встроенных помещений свободного назначения.

Следует принять во внимание, что:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом П.Ю.Сюзора», 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».

Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве помещения свободного назначения, с учетом существующих ограничений.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	10 800 000	
Диапазон стоимости, руб.	9 720 000	11 880 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	184 615	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	9 000 000	
Диапазон стоимости, руб.	8 100 000	9 900 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	153 846	

