

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пер. Спасский, д. 7, литера. А, пом. 4-Н, общая площадь 13,2 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001146:2303, 1 этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 12.07.2022
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пер. Спасский, д. 7, литера. А, пом. 4-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

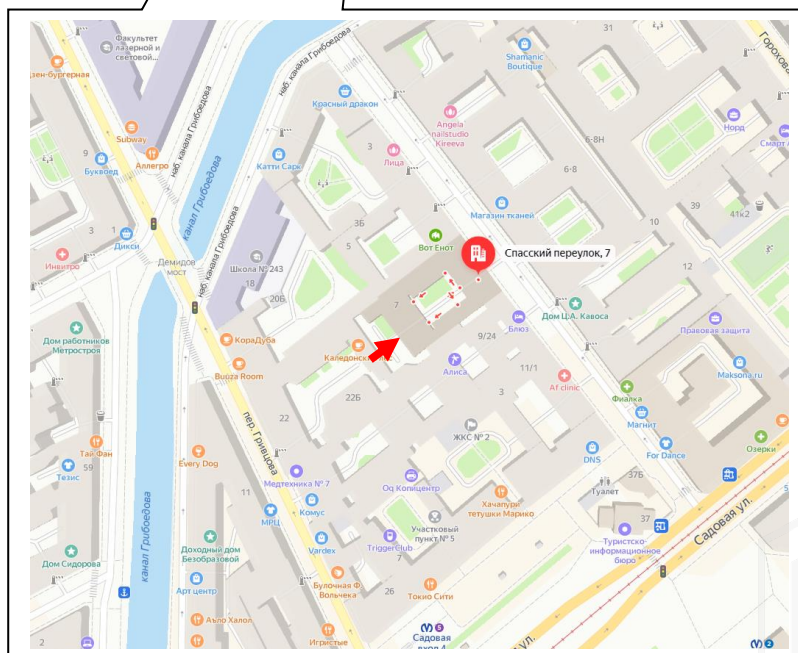
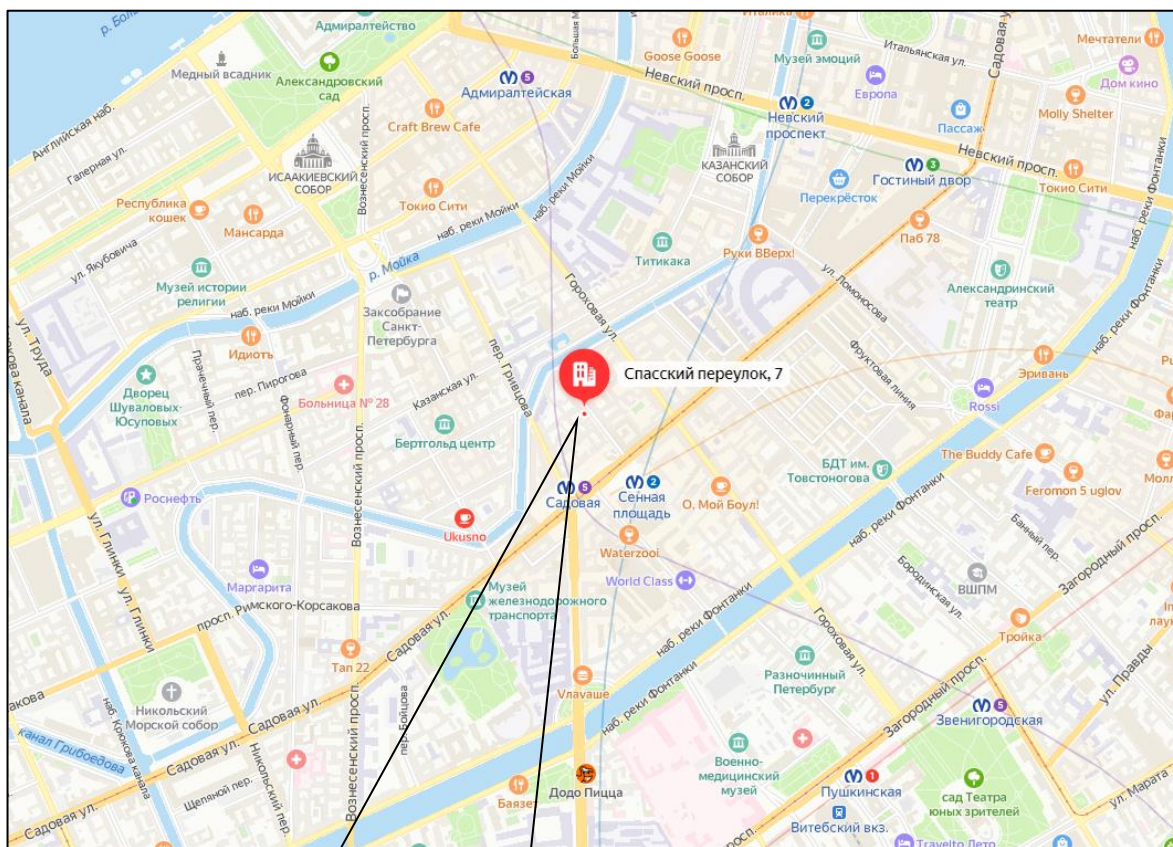


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – отдельный вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

|                                                           |                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Тип здания                                                | Многоквартирный дом                                                                                      |
| Кадастровый номер                                         | 78:32:0001146:2007                                                                                       |
| Материал                                                  | Кирпичный                                                                                                |
| Общая площадь, кв. м                                      | 3 492,7 кв. м - по данным Росреестра ( <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> ) |
| Состояние по осмотру                                      | Удовлетворительное                                                                                       |
| Год постройки                                             | 1846                                                                                                     |
| Год последнего капитального ремонта                       | н/д                                                                                                      |
| Этажность (в том числе подземная)                         | 5                                                                                                        |
| Наличие подвала/цоколя                                    | Подвал                                                                                                   |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | -                                                                                                        |
| Инженерная обеспеченность                                 | Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение                              |

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид объекта                                     | Встроенное помещение                                                                                                                                                                                                 |
| Местоположение                                  | Санкт-Петербург, пер. Спасский, д. 7, литера. А, пом. 4-Н                                                                                                                                                            |
| Кадастровый номер объекта                       | 78:32:0001146:2303                                                                                                                                                                                                   |
| Общая площадь, кв. м                            | 13,2                                                                                                                                                                                                                 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи              | 1 этаж                                                                                                                                                                                                               |
| Состояние                                       | Удовлетворительное (наблюдаются признаки затопления)                                                                                                                                                                 |
| Окна (количество, направленность)               | 2 – во двор (защиты)                                                                                                                                                                                                 |
| Вход                                            | Отдельный со двора                                                                                                                                                                                                   |
| Высота пол – потолок, м                         | 2,92 м – по данным поэтажного плана.                                                                                                                                                                                 |
| Инженерные коммуникации                         | Электроснабжение.<br>Внешних признаков наличия приборов теплоснабжения (батарея, радиатор), а также точек подключения к системе теплоснабжения, при осмотре не обнаружено.<br>В помещении проходят транзитные трубы. |
| Текущее использование                           | Не используется                                                                                                                                                                                                      |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | В натуре не выделена                                                                                                                                                                                                 |

|                          |                                                                       |
|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| Данные о перепланировках | Оконные проемы в ч.п 1 зашиты. 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 расположен Объект оценки, ограничено пер. Гривцова, Садовой ул., Спасским пер., наб. канала Грибоедова                                                                                                                                          |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.) | В ближайшем окружении расположены: ЖКС № 2 Адмиралтейского района, участковый пункт полиции № 5 отдела полиции № 2, факультет лазерной и световой инженерии университета ИТМО, школа № 243, туристско-информационное бюро, продуктовые магазины, кафе, рестораны. |
| Наличие парковки (организованная/неорганизованная)                                               | Парковка неорганизованная 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 Спасского переулка                                                                                                                                                                                                   |
| удаленность от ближайшей станции метро, км.                                                      | 0,25 км до ст. м. «Садовая»                                                                                                                                                                                                                                       |
| ближайшие остановки общественного транспорта                                                     | Около 0,2 км до остановки общественного транспорта «Станция метро Сенная площадь». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 48,181, маршрутного такси № К-169 и трамвая № 3.                                        |
| Условия для погрузочно-разгрузочных работ                                                        | Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей                                                                                                                                                                                                              |

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022- 53332103 от 11.04.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.



Согласно справке КГИОП № 01-43-9718/22-0-1 от 12.04.2022, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Спасский переулок, дом 7, 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)).

#### 2.3.4. Фотографии объекта:

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| Фото 1                                                                              | Фото 2                                                                               |
| Подъездные пути и ближайшее окружение (Спасский пер.)                               | Подъездные пути и ближайшее окружение (Спасский пер.)                                |
|   |   |
| Фото 3                                                                              | Фото 4                                                                               |
| Фасад здания                                                                        | Адресный указатель                                                                   |
|  |  |
| Фото 5                                                                              | Фото 6                                                                               |
| Въезд во двор                                                                       | Вид на здание со двора                                                               |





Фото 7

Двор



Фото 8

Двор



Фото 9

Отдельный вход со двора



Фото 10

Вид на окно (защито)



Фото 11

Вид помещения 4-Н



Фото 12

Вид помещения 4-Н





Фото 13

Вид помещения 4-Н



Фото 14

Вид помещения 4-Н



Фото 15

Вид помещения 4-Н



Фото 16

Вид помещения 4-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещений от «12» июля 2022 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Спасский переулок, дом 7, литера А, помещение 4-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. |
| 4-Н    | 1               | 13,2                 | не используется       | удовлетворительное     | отдельный со двора | +                                 | -   | -    | -    |

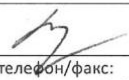
В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Оконные проемы в ч.п 1 зашиты.

Внешние границы помещения не изменены.

Наблюдаются признаки затопления помещения.

Внешних признаков наличия приборов теплоснабжения (батарея, радиатор), а также точек подключения к системе теплоснабжения, при осмотре не обнаружено.

В помещении проходят транзитные трубы.

| 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 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 помещения складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – отдельный со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома;
5. Площадь помещения -13,2 кв. м;
6. Обеспеченность объекта электроснабжением.

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)                                                   | 1 010 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС  | 76 515    |
| Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)                                                  | 841 667   |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС | 63 763    |
| <b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>                   |           |
| Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС                                | 909 000   |
| Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС                               | 1 111 000 |

