

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

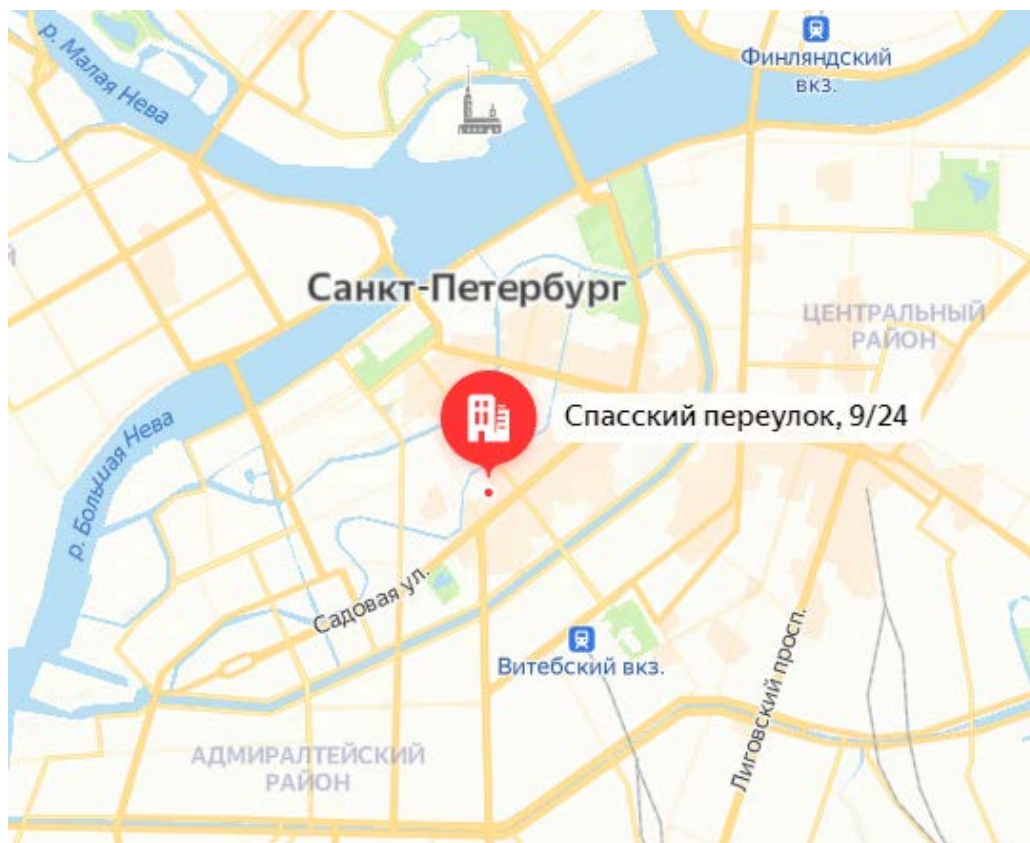
г. Санкт-Петербург, Спасский переулок, дом 9/24, литера. А, помещение 12-Н

1. Данные об отчете

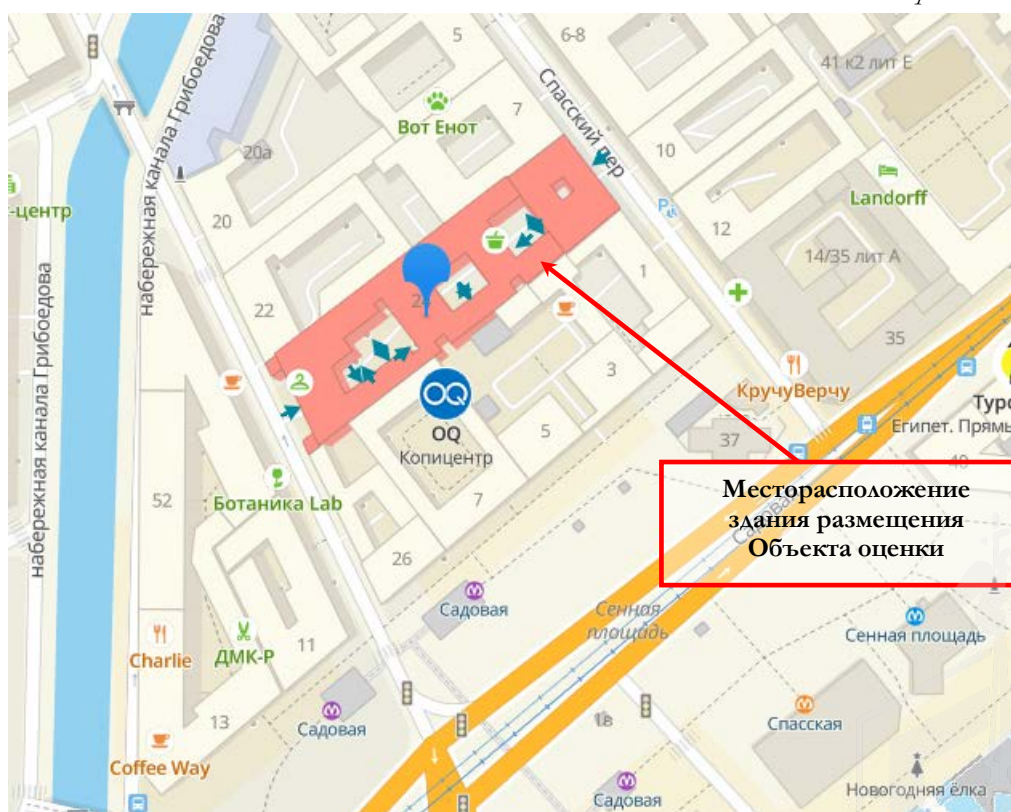
- 1.1. Дата проведения оценки: 14 октября 2022 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки

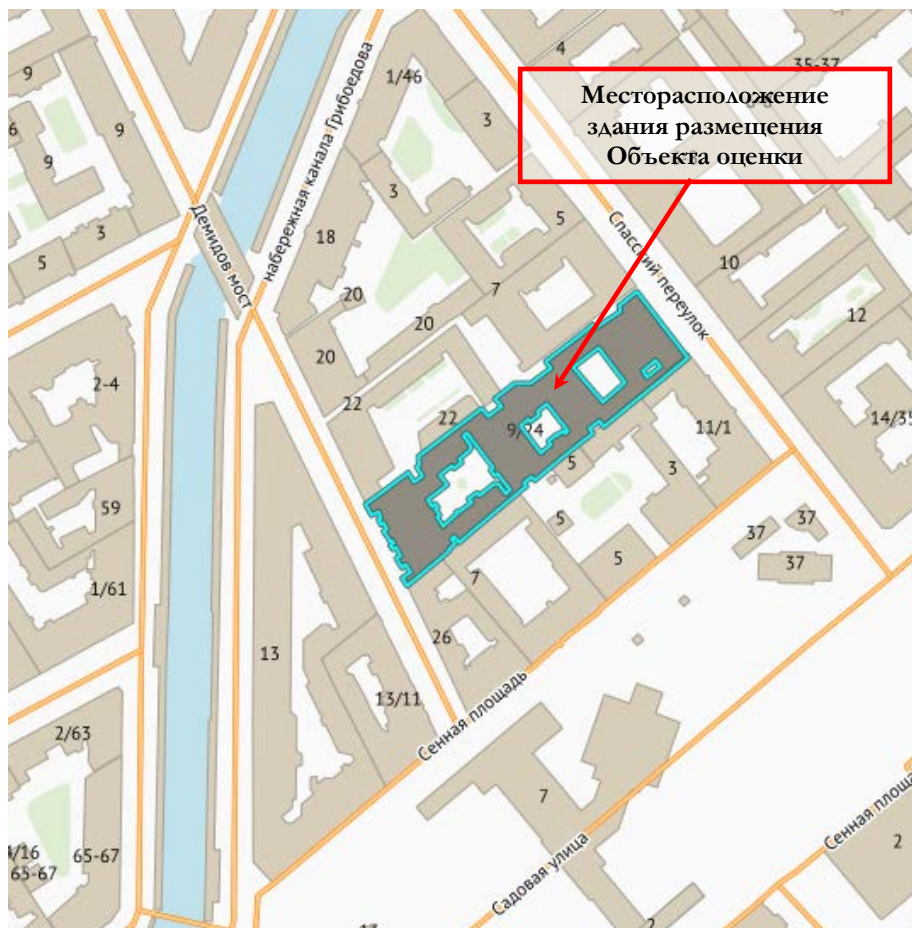


Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Месторасположение
здания размещения
Объекта оценки

Источник: данные карты 2ГИС



Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:32:0001146:2223
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1756
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	10 822,6
Этажность	7
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

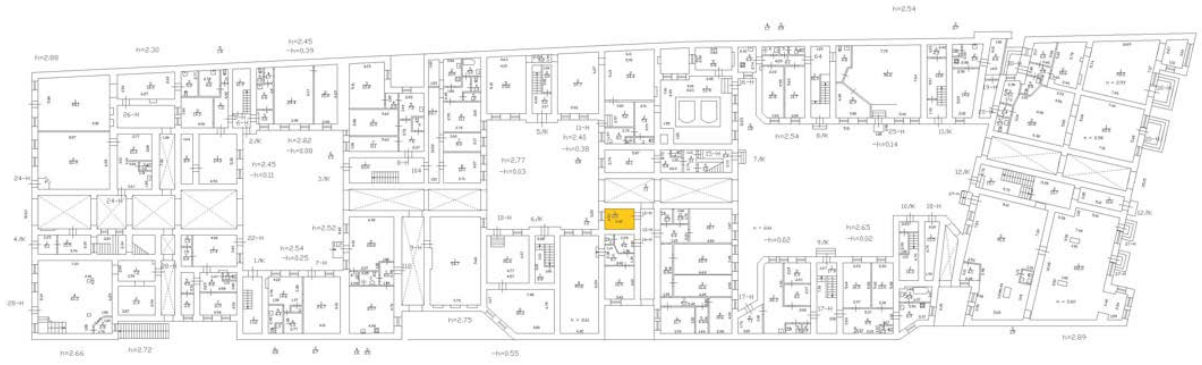
2.3. Описание встроенного помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001146:2489
Общая площадь, кв. м	8,6
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Высота помещения, м.	3,00
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	отдельный вход из-под арки (со двора)
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление; в соответствии с письмом администрации Адмиралтейского района №01-30-733/21-0-1 возможность подключения к сетям водоснабжения и водоотведения имеется
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено
Наличие перепланировок	не выявлены

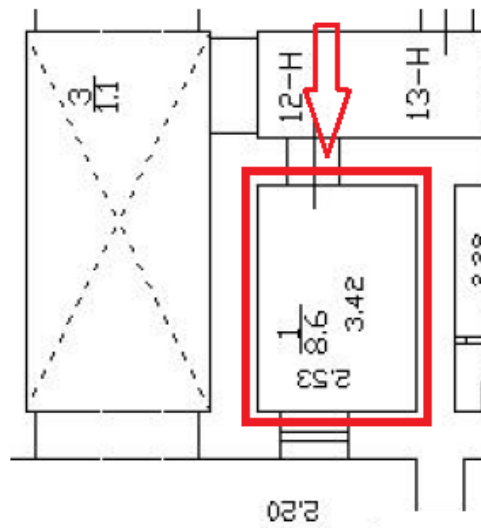
¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/138839/summary/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru>

План этажа

ПЛАН 1 ЭТАЖА



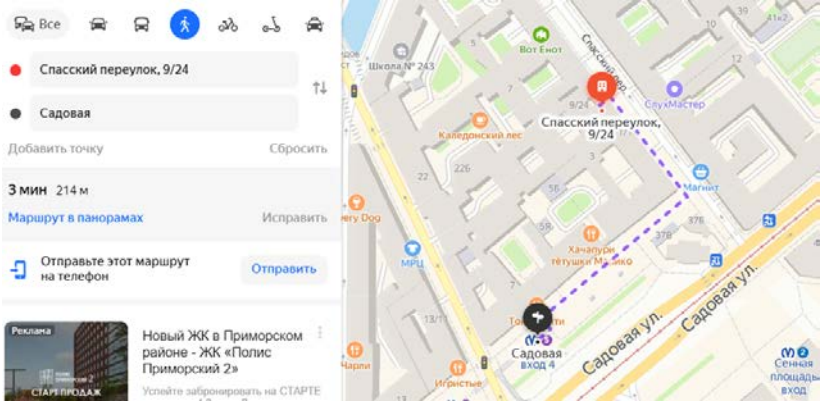
План помещения



- границы Объекта оценки;
- вход в Объект оценки отдельный из-под арки (со двора);



2.4. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии Спасского переулка и переулка Гривцова. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (магазин-салон «Kerama Marazzi», магазин «Медтехника», магазин «Ашанти» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые – пункты выдачи товаров интернет-магазинов («Wildberries» и другие). Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется мало- и среднеэтажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, рядом расположены Юсуповский сад. Много скверов на территории дворов жилых домов. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ, а также высших учебных заведений. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности Музей железнодорожного транспорта, Бертольд центр, Театр Приют комедианта.</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. Спасский переулок в локации Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью транспортных и пешеходных потоков. Расположенная рядом Садовая улица – высокой. Ближайшая остановка общественного транспорта «Сенная площадь», где курсируют автобусы №49, №181, трамвай №3 и маршрутное такси К-169, расположена на Садовой улице на удалении около 215 метров (3 минуты пешком). Ближайшая станция метро «Садовая» расположена на расстоянии около 214 м от Объекта оценки, что составляет около 3 минут пешком.</p> 



2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 10 января 2022г. № КУВИ-001/2022-506812 ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке СПб ГКУ «ЦИОООКН» от 24.06.2021 № 07-4929/21-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Спасский переулок, дом 9/24, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект оценки 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 01.08.2021) «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 оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная канала Грибоедова)



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



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гороховая улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Сенная площадь)

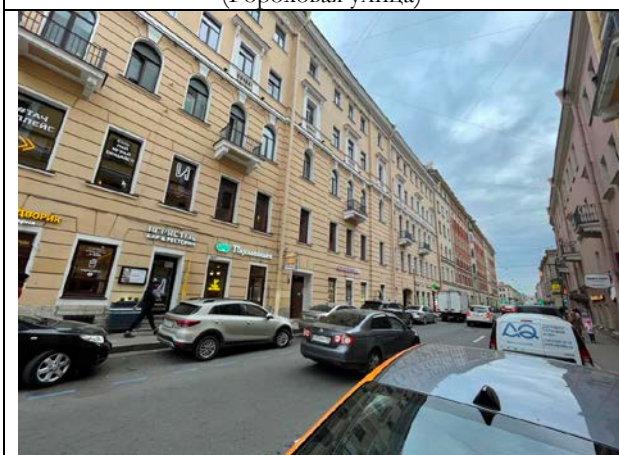


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(перулок Гривцова)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Спасский переулок)

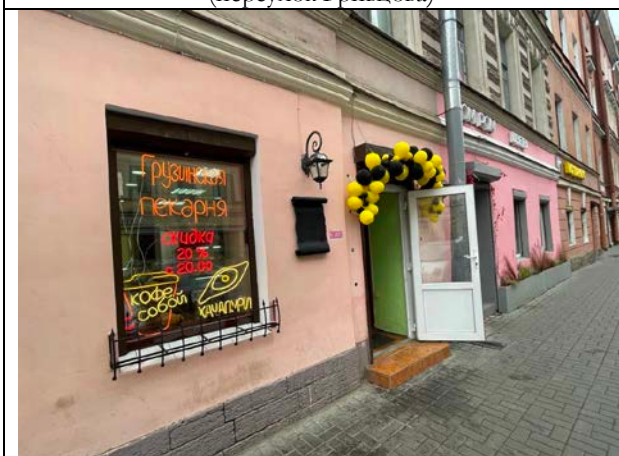


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки

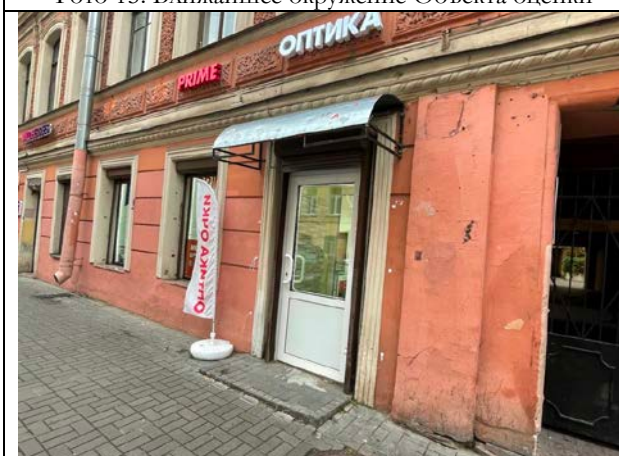


Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 18. Адрес Объекта оценки

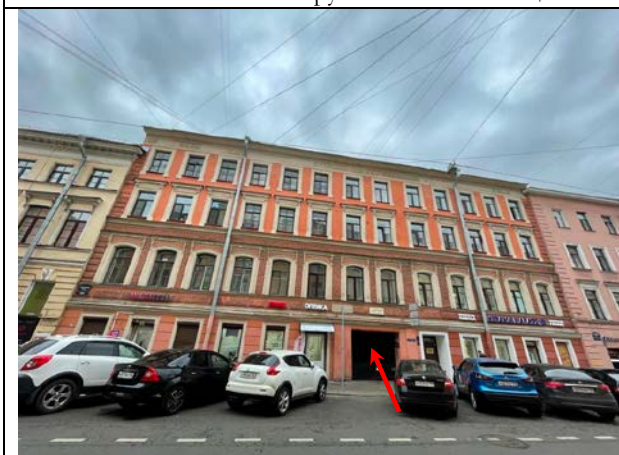


Фото 19. Вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки



Фото 20. Внутри дворовая территория Объекта оценки





Фото 21. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 22. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 23. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 24. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 25. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 26. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 27. Входная группа Объекта оценки

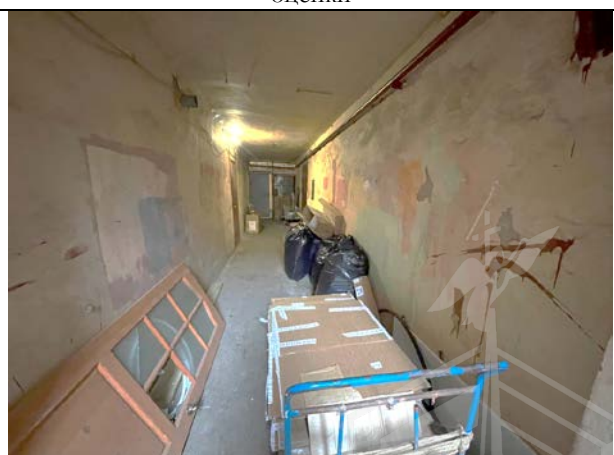


Фото 28. Проход через арку к Объекту оценки





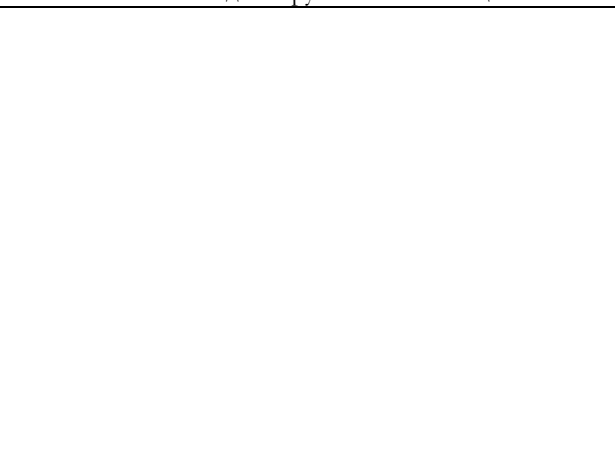
Фото 29. Входная группа Объекта оценки



Фото 30. Входная группа Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



2.6. Акт осмотра помещений

А К Т контрольного осмотра помещения от 14 «октября» 2022 года

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, переулок Спасский, дом 9/24, литера. А, помещение 12-Н

2. Данные по помещению:


Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состо- яние	Коммуникации*			
						Эл.	Вод.	От.	Кан.
78:32:0001146:2489	8,6	первый	*	+	*	+	—	+	—

Примечания, обозначенные символом *:

- Вход: отдельный из-под арки (со двора).
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.
- Визуально перепланировки не выявлены.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования Объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 12-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на Спасском переулке в доме №9/24, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь помещения составляет 8,6 кв. м. У помещения имеется отдельный вход из-под арки (со двора дома). Состояние Объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. Элементы благоустройства в помещении 12-Н – имеется электроснабжение и отопление. В соответствии с письмом администрации Адмиралтейского района №01-30-733/21-0-1 возможность подключения к сетям водоснабжения и водоотведения имеется.
- Спасский переулочек в месте расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью транспортных и пешеходных потоков. Расположенная рядом Садовая улица – высокой.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии Спасского переулочка и переулочка Гривцова. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (магазин-салон «Kerama Marazzi», магазин «Медтехника», магазин «Ашанти» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые – пункты выдачи товаров интернет-магазинов («Wildberries» и другие). Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.
- Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, рядом расположены Юсуповский сад. Много скверов на территории дворов жилых домов. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ, а также высших учебных заведений. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности Музей железнодорожного транспорта, Бертольд центр, Театр Приют комедианта.

Вышесказанное, а именно дворовое местоположение, а также характеристики помещения, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного назначения (универсального коммерческого назначения).

4. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 200 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	139 535
Диапазон стоимости, руб.	1 080 000 – 1 320 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 000 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	116 279

*

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация², на рынке формируется ситуация с высокой степенью неопределенности, вызванная внешними причинами по отношению к Объекту оценки и его рынку (политические, военные и прочие). 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.

²Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

