



## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001146:2223
Материал <sup>1</sup>	Кирпичный
Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>	10 822,6
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки <sup>1</sup>	1756
Год последнего капитального ремонта	1957
Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>	7
Наличие подвала/цоколя <sup>1</sup>	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность <sup>2</sup>	Электроснабжение, теплоснабжение, холодное водоснабжение, газоснабжение, канализация.

## 2.3. Описание встроенного помещения.

### 2.3.1. Общие характеристики помещения:

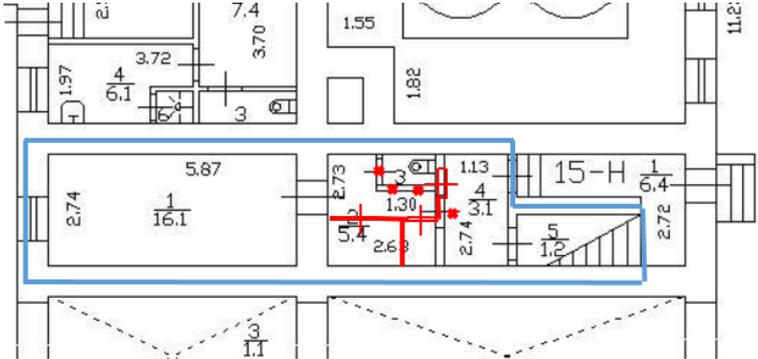
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, пер. Спасский, д. 9/24, литера. А, пом. 15-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001146:2514
Общая площадь, кв. м	26,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1 окно, направленность во двор
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м	2,40 <sup>3</sup>
Инженерные коммуникации	Элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации <sup>4</sup> .
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка,	В натуре не выделена

<sup>1</sup> По данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>)

<sup>2</sup> По данным сайта <https://gorod.gov.spb.ru>

<sup>3</sup> В соответствии с Протоколом № 15 заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осмотренных объектов нежилого фонда Санкт-Петербурга от 26.11.2020

<sup>4</sup> Наличие элементов электроснабжения, водоснабжения, канализации установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 15.03.2023. Наличие элементов отопления установлено согласно данным визуального осмотра

относящегося к объекту	
Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Перегородки с дверью между ч.п. № 2 и ч.п. № 3 демонтированы;</li> <li>- В ч.п. № 2 установлены новые перегородки с дверями, образованы две новые ч.п., в которых оборудован отдельный сан. узел;</li> <li>- Перенесен дверной проем между ч.п. № 4 и ч.п. № 2.</li> </ul> <p>Внешние границы объекта не изменены.</p>
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, расположено в квартале, ограниченном Спасским пер., ул. Садовой, пер. Гривцова, наб. канала Грибоедова
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: продуктовые магазины «Товары из Финляндии», «Вкусная лавка», «Магнит», салон красоты «GlamSlam by Osipov», «Лица», городской центр регистрации граждан, стоматологические клиники № 16 и «ПломБИР», мед. центры «Advanced Fertility Clinic», «Роден», зоопарк «Вот Енот», аптеки «Фиалка», «Озерки», «Столички», школа № 243, 2-ая Санкт-Петербургская гимназия, университет СПбГЭУ, кофейни «Каледонский лес», «Mr. Black Coffee», «Чайникофф», Юсуповский сад, Сенная площадь, ТЦ Купца Яковлева и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице и 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 пер. и пер. Гривцова
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,21 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Станция метро Сенная Площадь» 0,16 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение трамваев №№ 3, Т5 и

	автобусов №№ 49, 181.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей ограничена, доступ к отдельному входу со двора в объект оценки осуществляется через распашные ворота с домофоном.

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-63168463 от 15.03.2023, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-5667/23-0-1 от 16.03.2023, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Спасский переулок, дом 9/24, 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)).

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 680-РЗ от 24.03.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Спасский переулок, д. 9/24, литера А, пом. 15-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

### 2.3.4. Фотографии объекта:

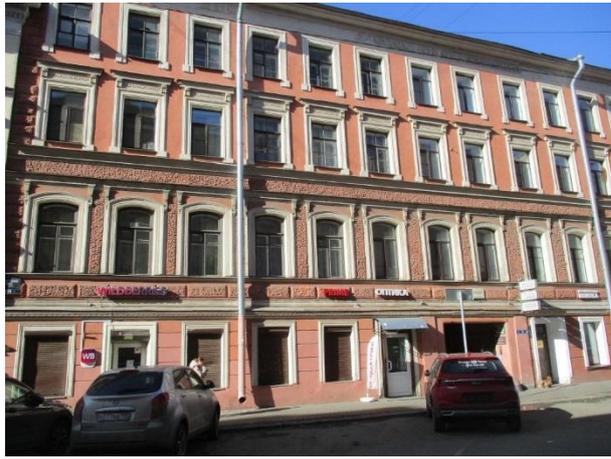
	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Фасад здания	Адресный указатель



Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Двор



Фото 7

Фасад здания со двора



Фото 8

Фасад здания со двора



Фото 9

Общий вход со двора



Фото 10

Входная дверь в помещение



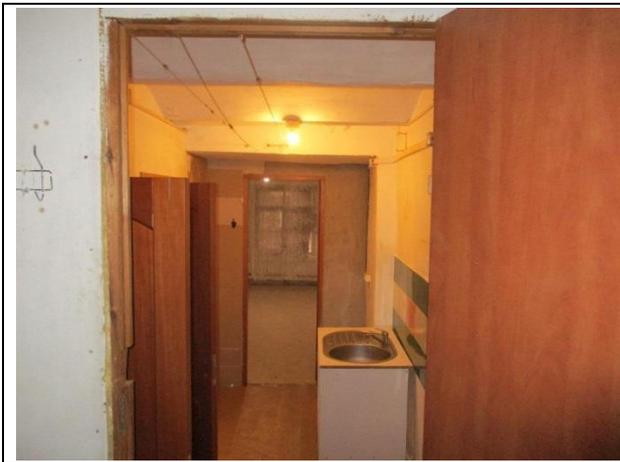


Фото 11

Вид помещения 15-Н



Фото 12

Вид помещения 15-Н



Фото 13

Вид помещения 15-Н



Фото 14

Вид помещения 15-Н



Фото 15

Вид помещения 15-Н



Фото 16

Вид помещения 15-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещения от «07» апреля 2023 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, пер. Спасский, д. 9/24, литера. А, пом. 15-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.
15-Н	1	26,9	Не используется	Удовлетворительное	Общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки. Перегородки с дверью между ч.п 2 и ч.п 3 демонтированы. В ч.п 2 установлены новые перегородки с дверями, образованы две новые части помещений в которых оборудован отдельный санузел. Перенесен дверной проем между ч.п 4 и ч.п 2.

Внешние границы объекта 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 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 офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение на 1 этаже;
3. Вход в помещение – общий со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Наличие 1 оконного проема, направленностью во двор;
6. Расположение на расстоянии 0,2 км от ст. м. «Садовая»;
7. Обеспеченность объекта элементами электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения, канализации.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения офисного назначения.

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 600 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	96 654
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 166 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	80 545

В связи с трудной 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. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

