

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Спасский переулок, дом 2/44, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 24 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001145:3448, 1 этаж**

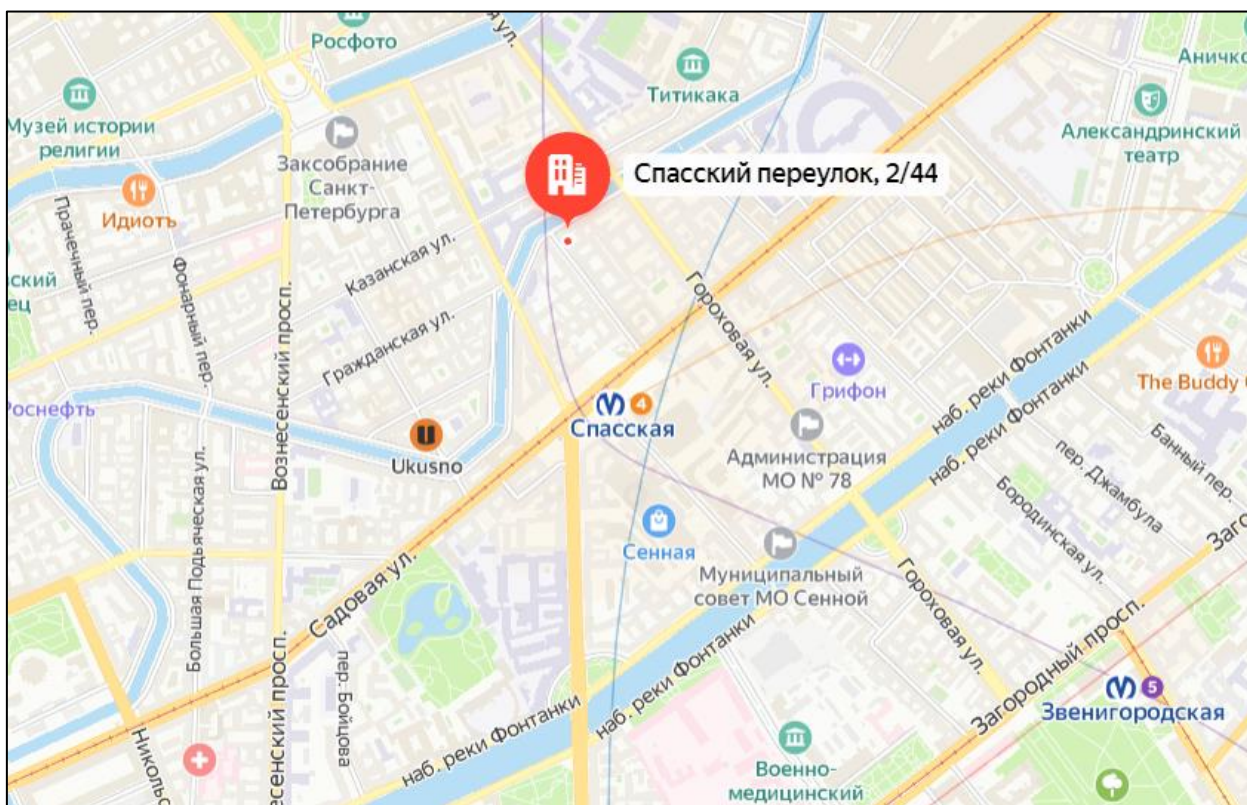
**1. Данные об отчете:**

- 1.1. Дата проведения оценки: 25.12.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

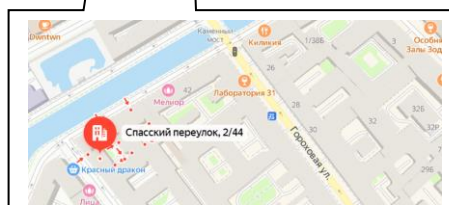
**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Спасский переулок, дом 2/44, литера А, помещение 6-Н.**

**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	78:32:0001145:3006
Материал <sup>1</sup>	Кирпичный
Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>	6 717,2
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки <sup>1</sup>	1832
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>	6
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность <sup>2</sup>	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

## 2.3. Описание встроенного помещения.

### 2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Спасский переулок, дом 2/44, литера А, помещение 6-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001145:3448
Общая площадь, кв. м	24
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м <sup>3</sup>	2,45
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение <sup>4</sup> . В помещении проходят транзитные трубы.

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

<sup>2</sup> По данным <https://dom.mingkh.ru/>

<sup>3</sup> По данным Протокола № 13 заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осмотренных объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге от 05.11.2020

<sup>4</sup> Наличие электроснабжения установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 20.11.2023. Наличие теплоснабжения установлено согласно данным визуального осмотра.

Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. 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, находится в квартале, ограниченном Спасским пер., наб. канала Грибоедова, Гороховой ул., Садовой ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: гостиницы «МК Краски», «Soft Pillow», «Асмера Апартаменты», «Mushroom24», «Барокко», «Всем Дом на переулке Спасский», салоны красоты «Freedom Beauty Studio», «Мелиор», «Студия 6/8 Эстетик», Стоматологическая поликлиника № 16, магазины «Магнит», «Красное&Белое», «Берегиня Алтай», пекарни «Булочная Ф. Вольчека», «ЛюдиЛюбят», кафе «Чайная ложка» 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 автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Спасского пер.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,37 км до ст. м. «Спасская»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Остановки общественного транспорта «Гороховая улица» и «Станция метро Сенная

	площадь» расположены на расстоянии около 0,27 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 49, 181, трамваев №№ 3, Т7, троллейбусов №№ 12, 17.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ во двор через ворота с кодовым замком.

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-254414207 от 10.11.2023, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-27167/23-0-1 от 13.11.2023 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Спасский переулок, дом 2/44, 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 № 3102-РЗ от 29.11.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Спасский пер, д. 2/44, литера А, пом. 6-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрировано следующее обременение:

- 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

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Фасад здания со двора



Фото 7

Двор



Фото 8

Отдельный вход со двора





Фото 9

Вид помещения 6-Н



Фото 10

Вид помещения 6-Н



Фото 11

Вид помещения 6-Н



Фото 12

Вид помещения 6-Н



Фото 13

Вид помещения 6-Н



Фото 14

Вид помещения 6-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещений от «25 декабря 2023 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, пер. Спасский, д. 2/44, литера. А, пом. 6-Н

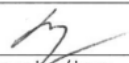
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
6-Н	1	24,0	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный со двора	+	+	-	-

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.

Внешние границы помещения не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы.

	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 охранним 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 шпаклевка 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. Расположение в многоквартирном доме;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Отсутствие оконных проемов;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Расположение на 1 этаже;
7. Расположение на расстоянии 0,37 км до ст. м. «Спасская»;
8. Зальная планировка;
9. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением.

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	1 420 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	59 167
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 183 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	49 306

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.

