

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

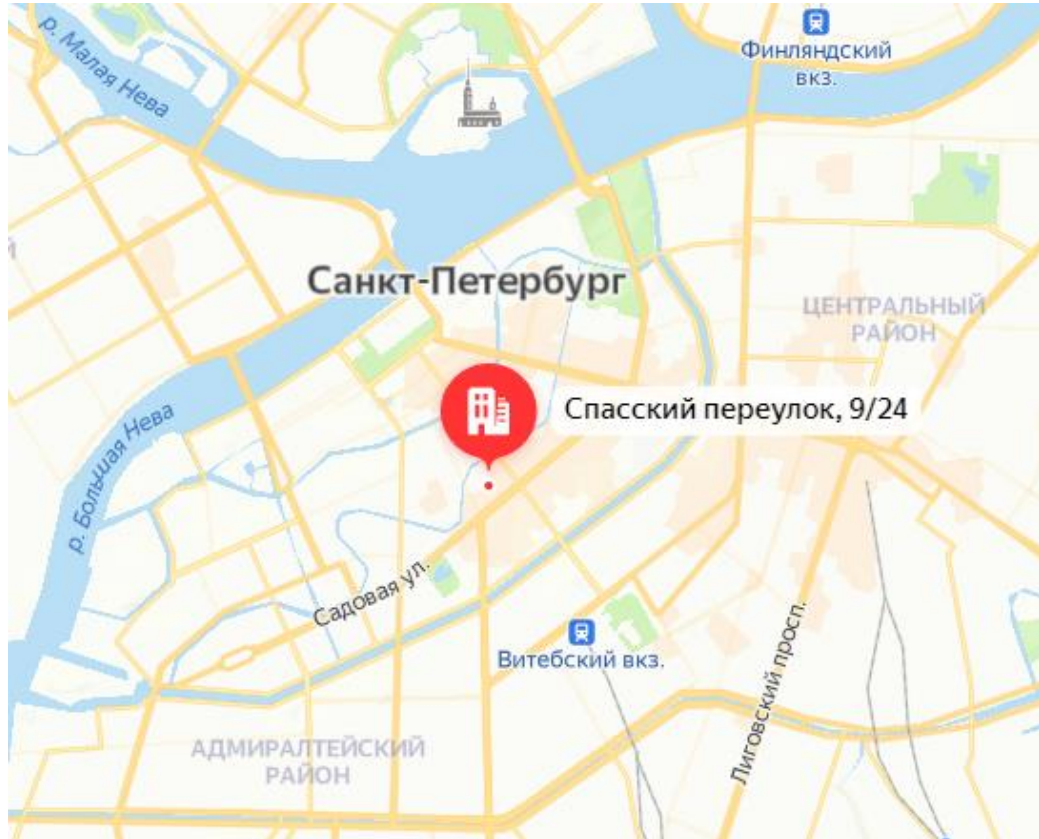
г. Санкт-Петербург, Спасский переулок, дом 9/24, литера. А, помещение 5-Н

1. Данные об отчете

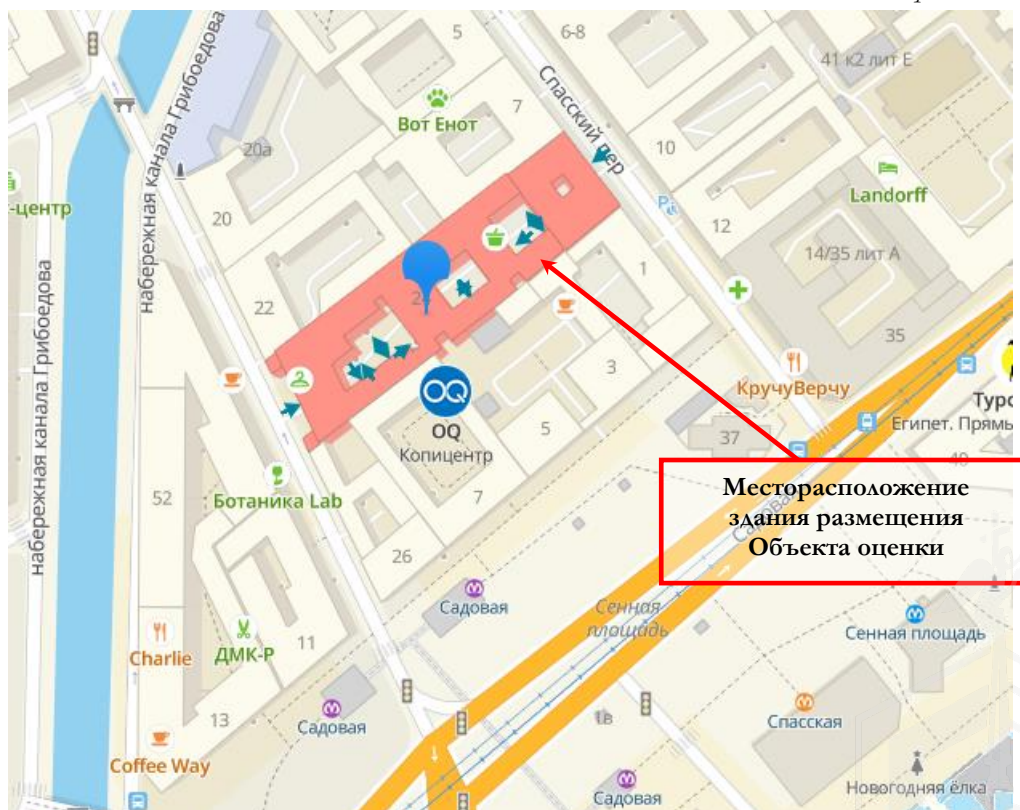
- 1.1. Дата оценки: 27 марта 2024 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

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

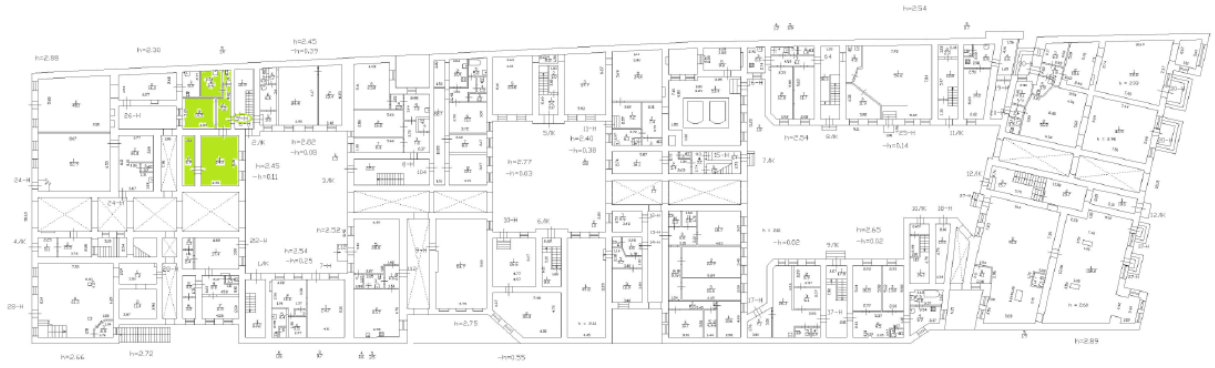
2.3. Описание встроенного помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	В соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН от 21.02.2024г. № КУВИ-001/2024-52637683
Кадастровый номер объекта	78:32:0001146:2565	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 21.02.2024г. № КУВИ-001/2024-52637683
Общая площадь, кв. м	62,6	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 21.02.2024г. № КУВИ-001/2024-52637683
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 21.02.2024г. № КУВИ-001/2024-52637683
Высота помещения, м.	2,45	В соответствии с Ведомостью помещений
Состояние (по осмотру)	нормальное	В соответствии с визуальным осмотром
Оконные проемы	есть	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Вход	общий вход со двора	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление; водоснабжения и водоотведения	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 04.12.2023 г. и результатом визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц; в ч.п.4 установлено сантехническое оборудование (ванна)	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 04.12.2023 г. и результатом визуального осмотра
Наличие перепланировок	<ul style="list-style-type: none">Оконный проем в ч.п.1 переоборудован в дверной проем, установлена дверь;В перегородке между ч.п.6 пом. 5-Н и ч.п.1 МОП дверной проем зашит.	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 04.12.2023 г. и результатом визуального осмотра

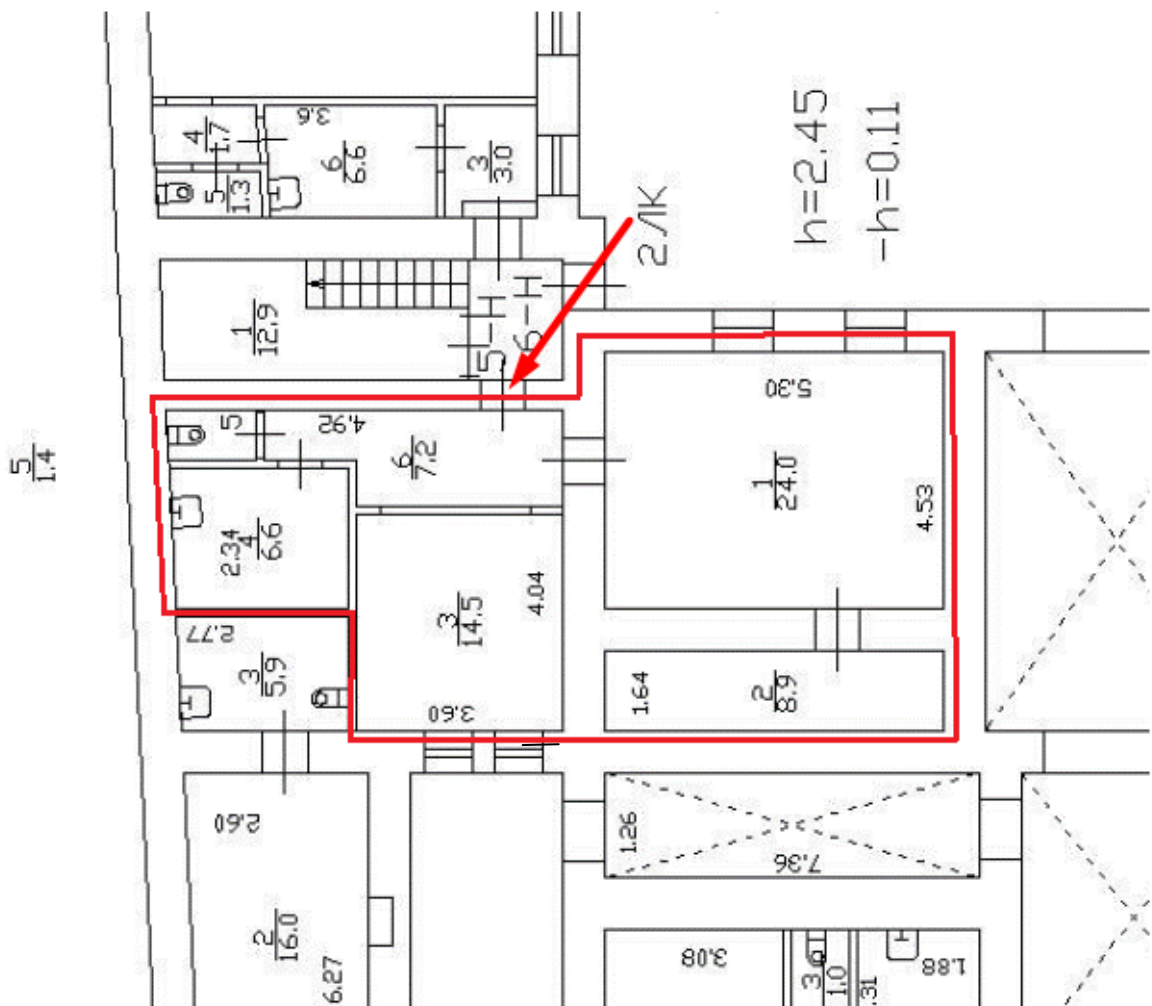


План этажа

ПЛАН 1 ЭТАЖА



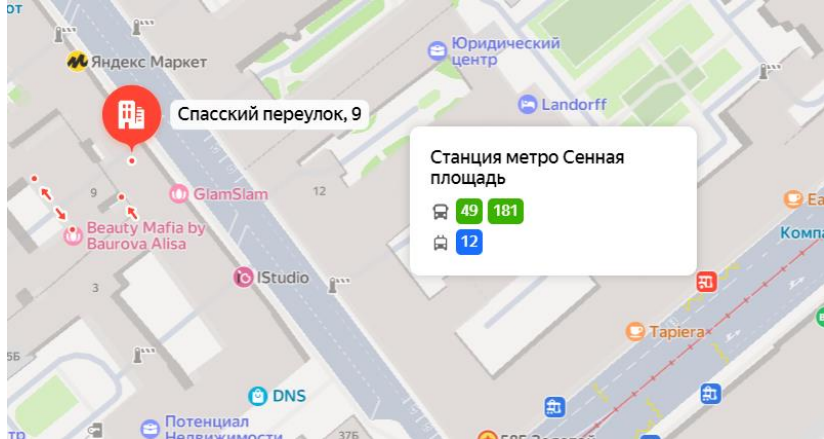

План помещения



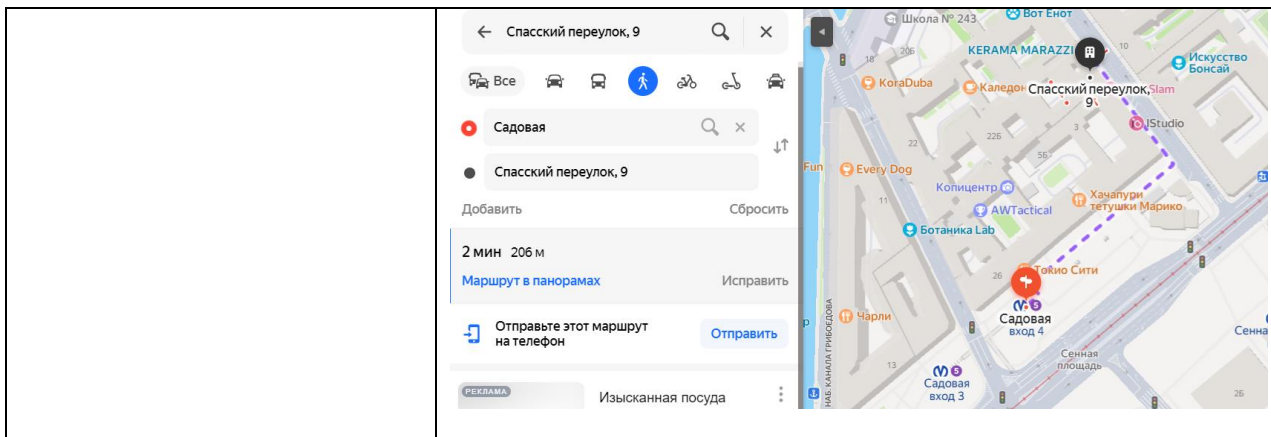
— границы Объекта оценки;
— вход в Объект оценки;



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.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Сенная площадь», расположена на Садовой улице на удалении около 200 метров (3 минуты пешком), где курсируют автобусы №49, №181, троллейбус №12:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Садовая» расположена на удалении около 147 м от Объекта оценки по прямой:</p>  <p>Пешеходный маршрут займет 2 минуты:</p>





2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 21.02.2024г. № КУВИ-001/2024-52637683 ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП № 01-43-29715/23-0-1 от 11.12.2023 объект, находящийся 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)).

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 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) "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
(Гороховая улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(переулок Гривцова)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(переулок Гривцова)

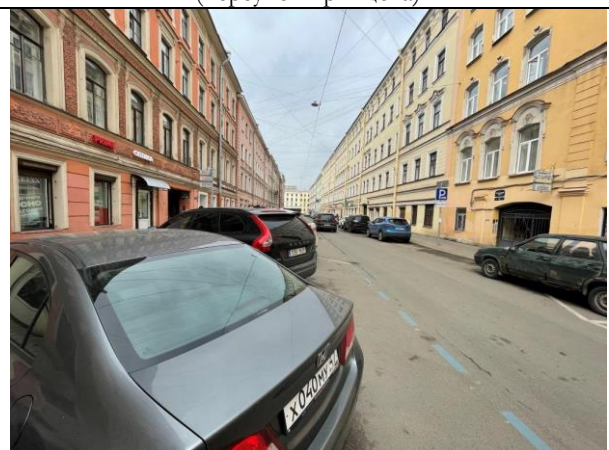


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Спасский переулок)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки

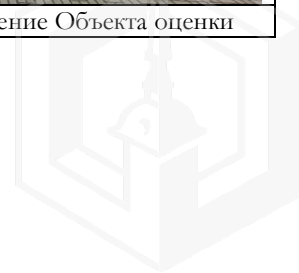




Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки

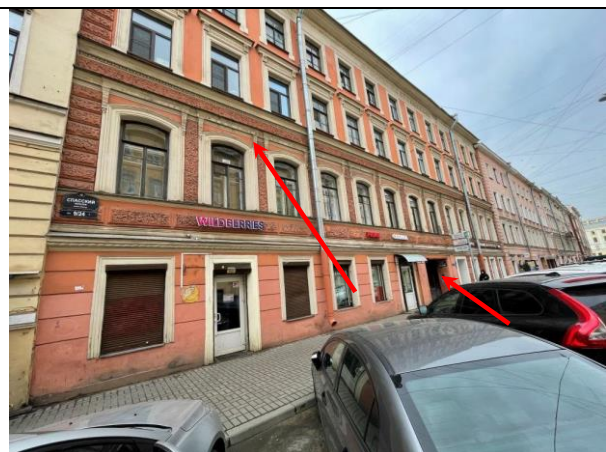


Фото 12. Адрес объекта оценки, вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки (со стороны Спасского переулка)



Фото 13. Проход через арку к Объекту оценки (переулок Гривцова)



Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 15. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 17. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 18. Внутридворовая территория Объекта оценки

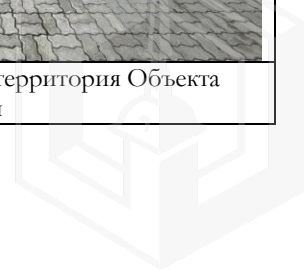




Фото 19. Внутривортовая территория Объекта оценки



Фото 20. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 21. Проход через арку к Объекту оценки, вид здания расположения Объекта оценки, входная группа и оконная группа Объекта оценки



Фото 22. Оконная группа Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки

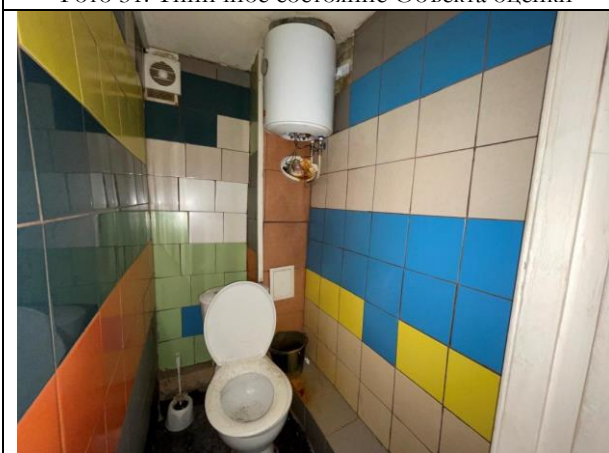


Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки

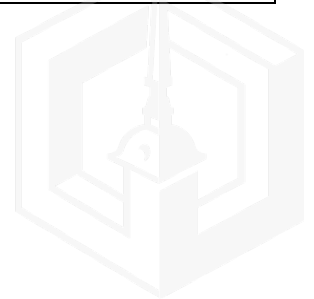




Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



2.6. Акт осмотра помещений

А К Т контрольного осмотра помещений от 27 марта 2024 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, переулок Спасский, дом 9/24, литера А, помещение 5-Н

Данные по помещению:

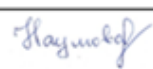
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001146:2565	62,6	1 этаж	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход со двора;
- Состояние: нормальное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы благоустройства: электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации;

В результате обследования выявлено:

- Помещения не используются, свободны от имущества третьих лиц;
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 04.12.2023 г.:
 - В ч.п.4 установлено сантехническое оборудование (ванна),
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 04.12.2023 г. установлено, что в помещении имеются перепланировки:
 - Оконный проем в ч.п.1 переоборудован в дверной проем, установлена дверь;
 - В перегородке между ч.п.6 пом. 5-Н и ч.п.1 МОП дверной проем зашит.

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 5-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 62,6 кв. м. У помещения имеется общий вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как нормальное. Объект инженерно-обеспеченный.
- Спасский переулок в месте расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью транспортных и пешеходных потоков.
- 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.
- 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, Берггольд центр, Театр Приют комедианта.

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

4. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	7 200 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	115 016
Диапазон стоимости, руб.	6 480 000 – 7 920 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	6 000 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	95 847

* Учитывая, сложную политическую обстановку, которая сформировалась на фоне военного конфликта, 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.

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.

