

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Спасский переулок, дом 6-8, литера Н, помещение 16-Н, общая площадь 32,8 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001145:3612, 1 этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 03.04.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Спасский переулок, дом 6-8, литера Н, помещение 16-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

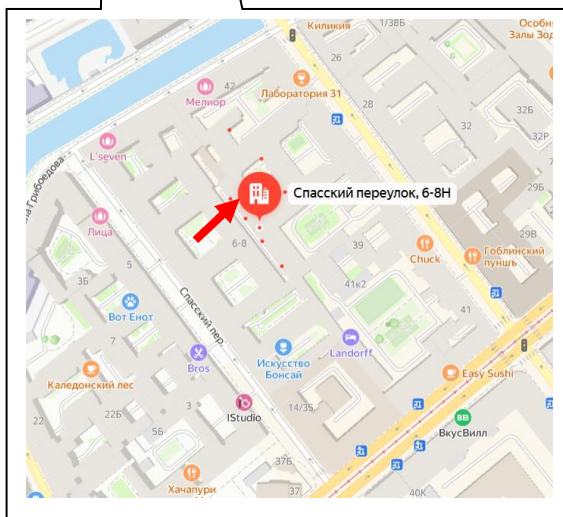
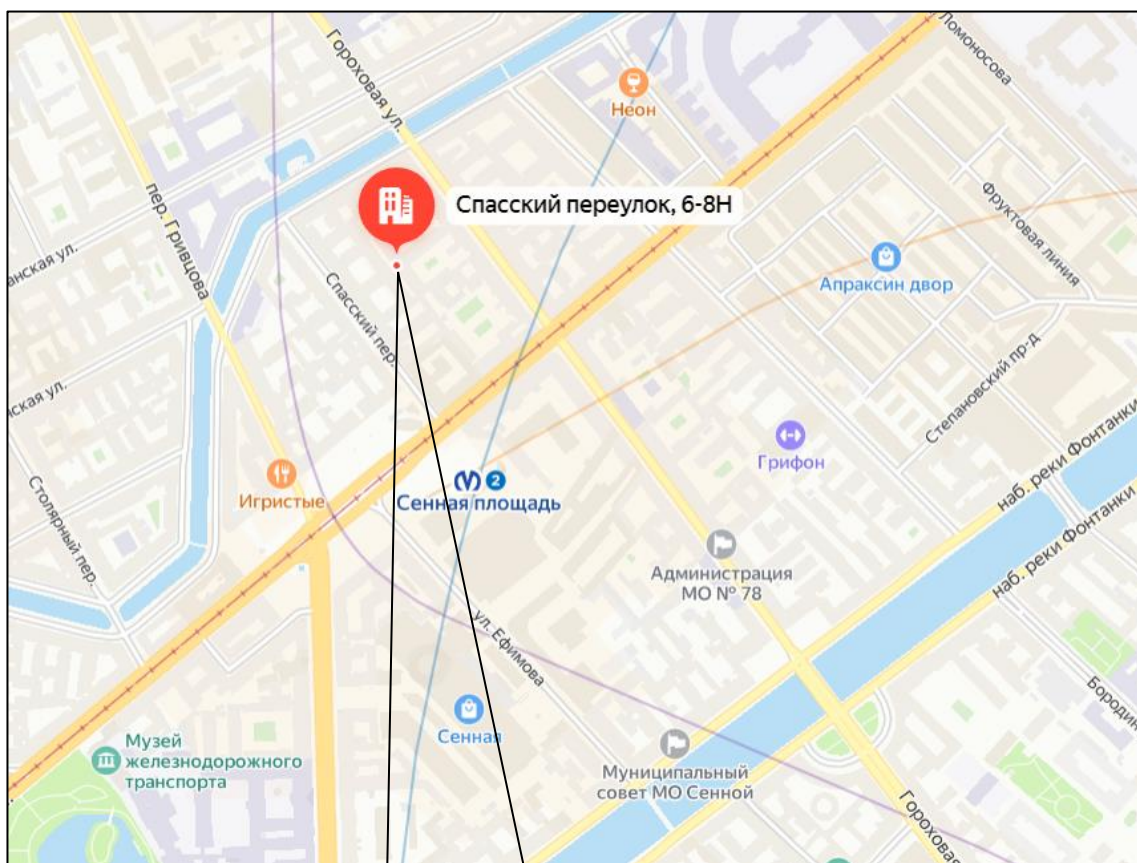


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

| | |
|---|---|
| Тип здания | Многоквартирный дом |
| Кадастровый номер | 78:32:0001145:3012 |
| Материал ¹ | Кирпичный |
| Общая площадь, кв. м ¹ | 1 166,7 |
| Состояние по осмотру | Удовлетворительное |
| Год постройки ¹ | 1860 |
| Год последнего капитального ремонта ² | 2015 |
| Этажность (в том числе подземная) ¹ | 5 |
| Наличие подвала/цоколя | - |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | - |
| Инженерная обеспеченность ² | 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 6-8, литера Н, помещение 16-Н |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0001145:3612 |
| Общая площадь, кв. м | 32,8 |
| Занимаемый объектом этаж или этажи | 1 |
| Состояние | Нормальное |
| Окна (количество, направленность) | 1 окно, направленность во двор |
| Вход | Отдельный со двора |
| Высота пол – потолок, м ³ | 2,2 |
| Инженерные коммуникации ⁴ | Электроснабжение, теплоснабжение, элементы водоснабжения, канализации |
| Текущее использование | Не используется |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | В натуре не выделена |

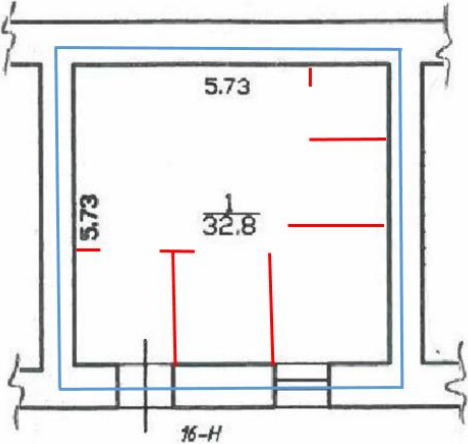
¹ По данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>)

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

³ По данным Протокола № 20 от 17.08.2021.

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 06.02.2024. Элементы водоснабжения, канализации выявлены в результате визуального осмотра.



| | |
|--------------------------|---|
| Данные о перепланировках | В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В ч.п. 1 установлены перегородки с дверными проемами, образованы три новых ч.п. 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, расположено 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: Университет ИТМО, Инженерно-исследовательский факультет, школа № 243, Лицей № 211 имени Пьера де Кубертена, РГПУ им. А. И. Герцена, институт педагогики, Сенная площадь, Санкт-Петербургский государственный экономический университет, ТЦ «Пик», гостиницы «МК Краски», «Mushroom24», «Смарт Апарт», аптеки «Фиалка», «Столички», «Озерки», магазины «Магнит», «ВкусВилл», «Продукты 24», кафе «Чайная ложка», «Vaffel», «Gарiera», «ПанТао» 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. | 0,33 км до ст. м. «Спасская» |
| ближайшие остановки общественного транспорта | Расстояние до остановки общественного транспорта «Станция метро Сенная площадь» 0,24 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 49, 181 и троллейбуса № 12. |

| | |
|---|--|
| Условия для погрузочно-разгрузочных работ | Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ во двор осуществляется 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-001/2024-18915192 от 19.01.2024, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-1201/24-0-1 от 24.01.2024, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Спасский переулок, дом 6-8, литера Н 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 № 348-РЗ от 16.02.2024, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Спасский пер., д. 6-8, литера Н, пом. 16-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:

| | |
|---|--|
|  |  |
| <p>Фото 1</p> | <p>Фото 2</p> |
| <p>Подъездные пути и ближайшее окружение</p> | <p>Подъездные пути и ближайшее окружение</p> |
|  |  |
| <p>Фото 3</p> <p>Фасад здания с улицы</p> | <p>Фото 4</p> <p>Адресный указатель</p> |



Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Двор



Фото 7

Двор



Фото 8

Отдельный вход со двора,
оконный проем помещения 16-Н



Фото 9

Вид помещения 16-Н



Фото 10

Вид помещения 16-Н





Фото 11

Вид помещения 16-Н



Фото 12

Вид помещения 16-Н



Фото 13

Вид помещения 16-Н



Фото 14

Вид помещения 16-Н



Фото 15

Вид помещения 16-Н



Фото 16

Вид помещения 16-Н





Фото 17

Вид помещения 16-Н



Фото 18

Вид помещения 16-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «03 апреля 2024 г.

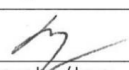
1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Спасский переулок, дом 6-8, литера Н, помещение 16-Н

2. Данные о помещении:

| № пом. | Занимаемый этаж | Общая площадь, кв. м | Текущее использование | Состояние ¹ | Тип входа | Инженерно-техническое обеспечение | | | |
|--------|-----------------|----------------------|-----------------------|------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----|------|------|
| | | | | | | Эл. | От. | Вод. | Кан. |
| 16-Н | 1 | 32,8 | Не используется | Нормальное | Отдельный со двора | + | + | + | + |

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В ч.п. 1 установлены перегородки с дверными проемами, образованы три новых ч.п.

Внешние границы помещения 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 |

¹ «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 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 офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение в многоквартирном доме;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Наличие оконного проема;
5. Состояние помещения – нормальное;
6. Расположение на 1 этаже;
7. Расположение на расстоянии 0,33 км до ст. м. «Спасская»;
8. Кабинетная планировка;
9. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, элементами водоснабжения, канализации.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

| Рыночная стоимость объекта оценки | |
|--|-----------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС | 5 270 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС | 160 671 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС | 4 391 667 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС | 133 892 |

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.

