

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Спасский переулок, дом 9/24, литера А, помещение 17-Н, общая площадь 47,8 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001146:2518, цокольный этаж**

### 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 03.07.2024.

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА: право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

### 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

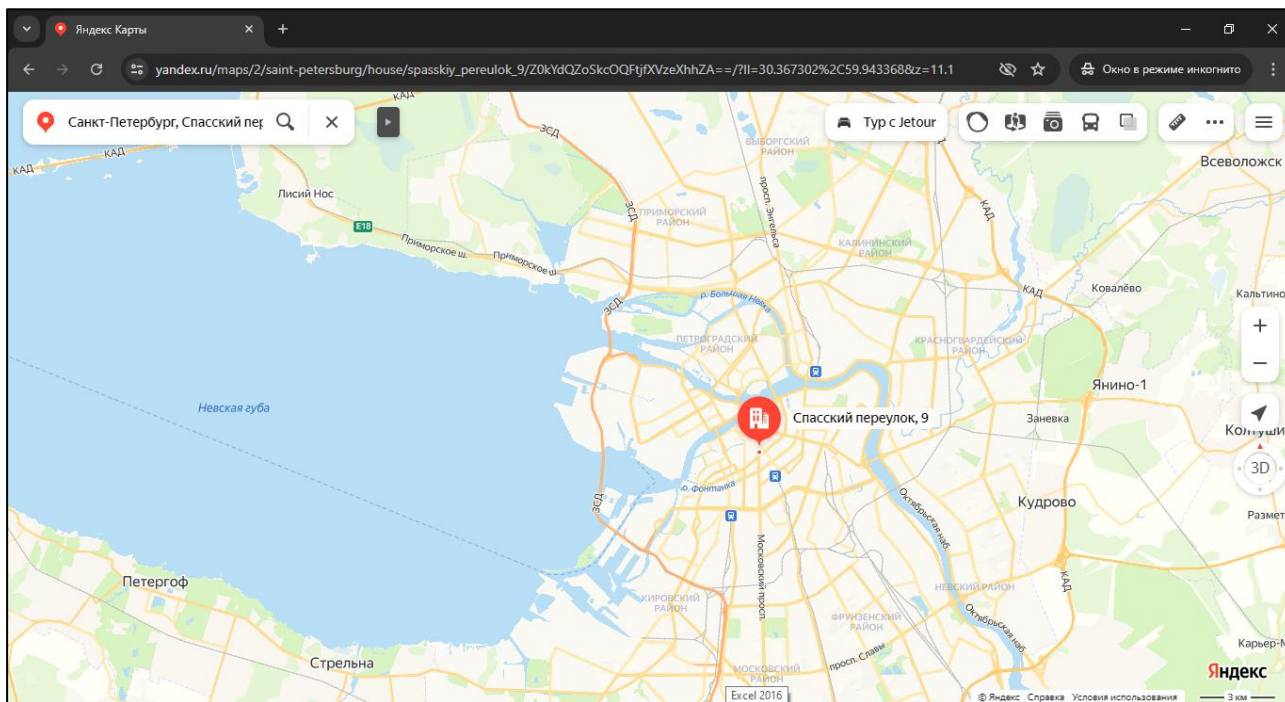


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

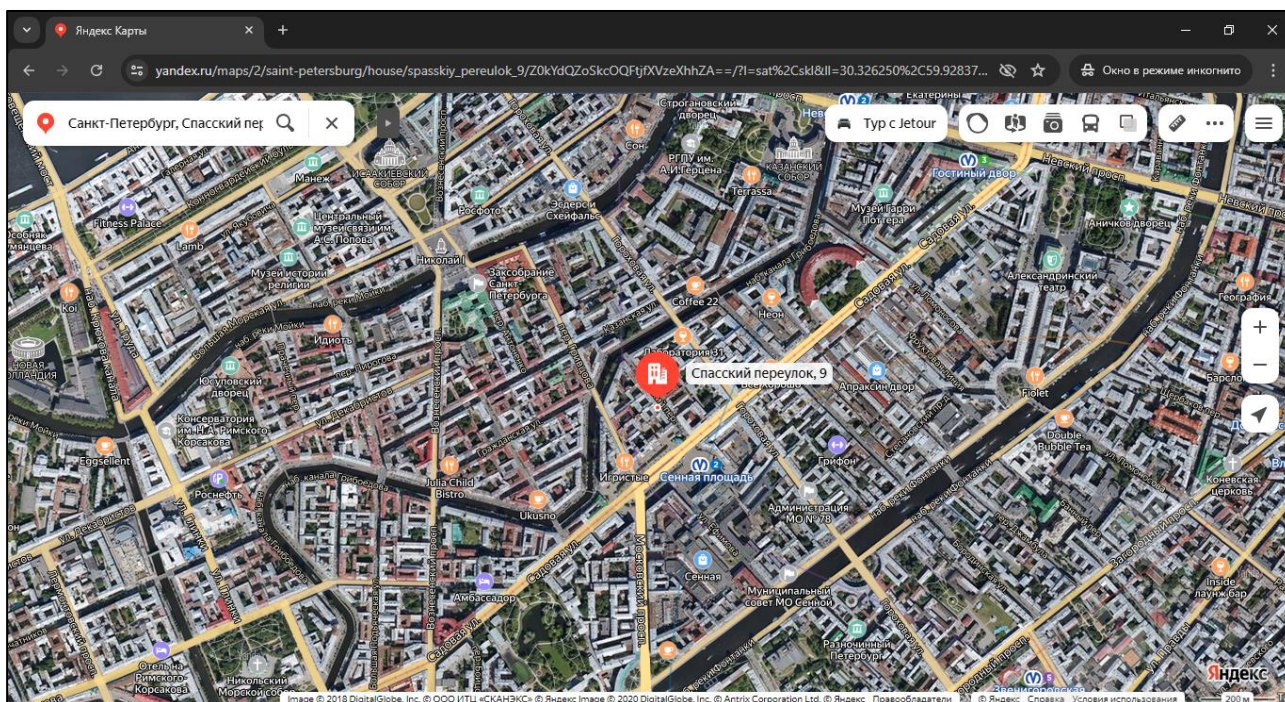



Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	47,8
Кадастровый номер	78:32:0001146:2518
Кадастровая стоимость, руб.	6 395 710,63
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	133 801,48
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	Цокольный этаж
Высота помещения	2,61 м (заглубление -0,02 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 1441333.1 от 10.02.2001
Вход	1 отдельный со двора, 1 общий со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: В ч.п.1 установлены перегородки с дверями, образованы две новые ч.п., в одной из вновь образованных ч.п. оборудована ванная; Перегородка с дверным проемом между ч.п. 2 и ч.п. 3 демонтирована, отдельный вход со двора в пом. 17-Н переоборудован в оконный проем. Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.





**Помещение**

Дата обновления информации: 17.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001146:2518
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, Спасский переулок, дом 9/24, литера А, помещение 17-Н
Площадь, кв.м	47.8
Назначение	Нежилое
Этаж	Цокольный

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	6395710.63
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	16.12.2023

**Ранее присвоенные номера**

Кадастровый номер	78:32:1146:5:39:3
-------------------	-------------------

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

<p><b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b></p>	<p>Собственность № 78:32:0001146:2518-78/011/2021-1 от 16.04.2021</p>
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



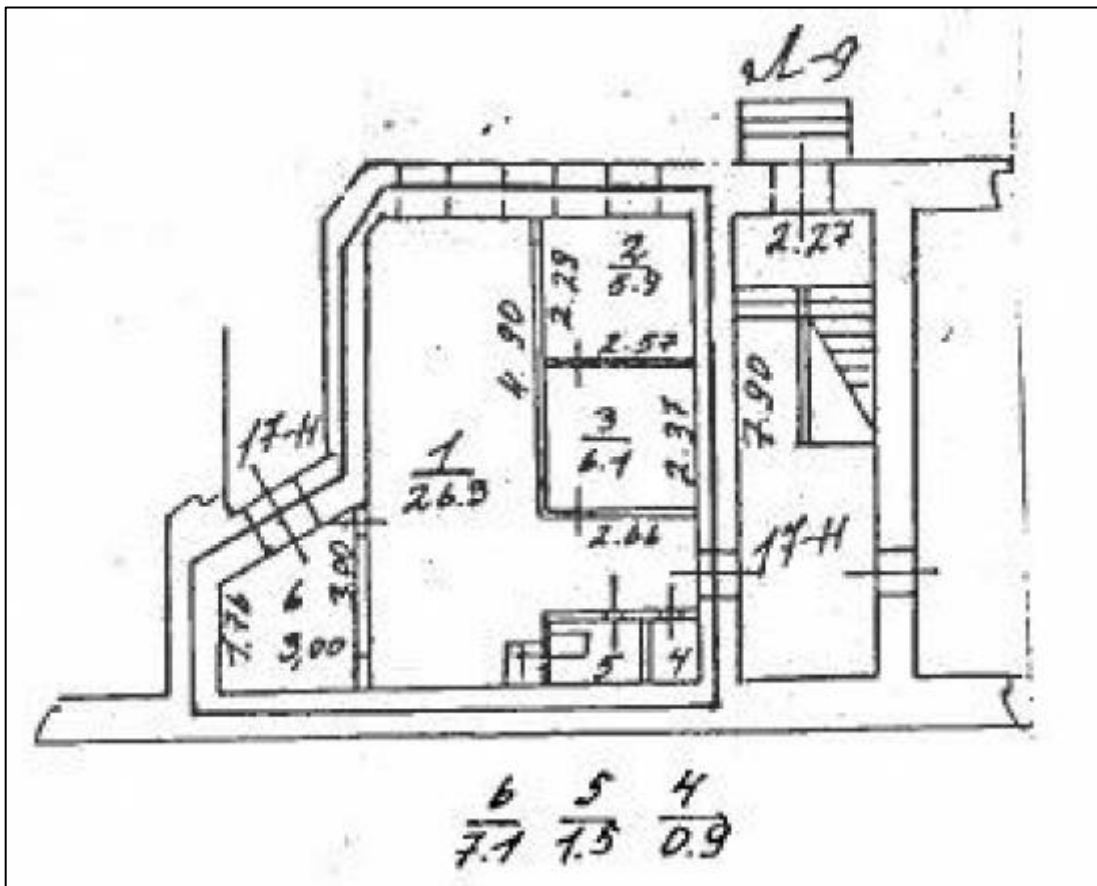


Рисунок 4. План оцениваемого помещения

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект расположен в Адмиралтейском районе г. Санкт-Петербурга.

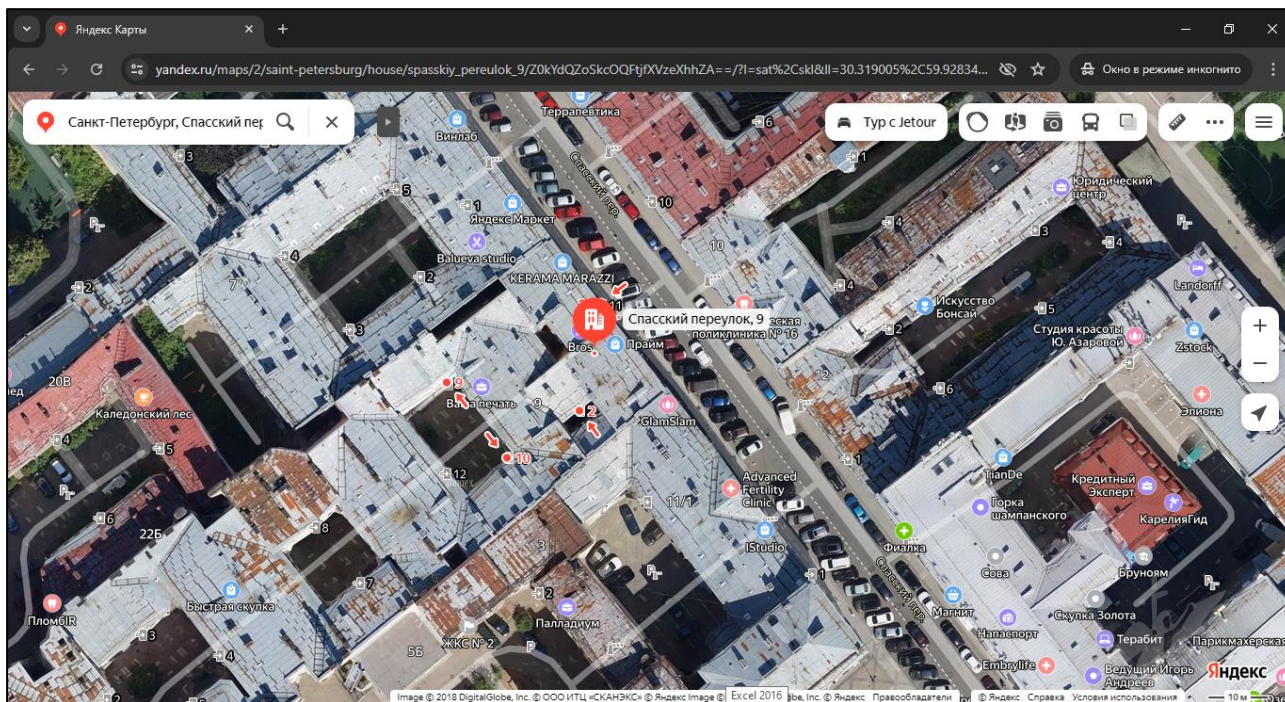
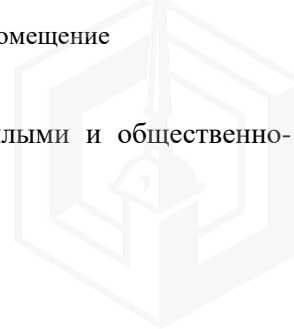


Рисунок 5. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

#### Характер окружения

Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами.



В ближайшем окружении расположены: аптеки, кафе, рестораны, Гауптвахта, парикмахерские, гостиница.

### **Транспортная доступность**

Объект оценки расположен вблизи крупной транспортной магистрали – Садовая улица.

Ближайшая станция метро «Садовая» располагается в 2 минутах (206 м) пешей доступности.

#### **2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 14.03.2024г. № КУВИ-001/2024-74457163 на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-1329 от 03.06.2024 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-10552/24-0-0 от 02.05.2024 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Спасский переулок, дом 9/24, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой охранной зоне (участок ООЗ (32)) объектов культурного наследия.

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 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".

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 1334-РЗ от 14.06.2024 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Спасский переулок, д. 9/24, литера А, пом. 17-Н» обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

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

Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.



## 2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 2 – Адресный указатель



Фото № 3 – Проход во двор



Фото № 4 – Внутреннее окружение



Фото № 5 – Общий вход в помещение со двора



Фото № 6 – Отдельный вход в помещение со двора (переоборудованный оконный проем)





Фото № 7 – Вход в помещение с лестничной клетки



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения

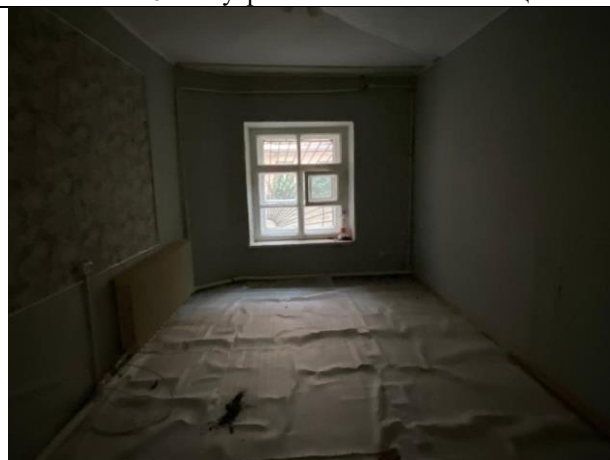


Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения





## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург,  
Спасский переулок, дом 9/24, литера А, помещение 17-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Спасский переулок, дом 9/24, литера А, помещение 17-Н, общая площадь 47,8 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001146:2518, покоевый этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 03.07.2024, при дневном освещении.
Вход	1 общий со двора, 1 отдельный со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: В ч.п.1 установлены перегородки с дверями, образованы две новые ч.п., в одной из вновь образованных ч.п. оборудована ванная; Перегорodka с дверным проемом между ч.п. 2 и ч.п. 3 демонтирована, отдельный вход со двора в пом. 17-Н переоборудован в оконный проем. Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрянов А.С.
Подпись	
Дата	03.07.2024



### 3. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

На основании предоставленных документов Заказчиком, а также принимая во внимание анализ мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что *наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является его использование в качестве объекта недвижимого имущества помещения свободного назначения.*

### 4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В связи со сложившейся в феврале 2022 г. ситуацией, а также после введения дополнительных санкций против России, может возникнуть разнонаправленное влияние на экономику России. Оценка производится в условиях существенной неопределенности, вызванной, в том числе, внешними факторами, общей политической и социально-экономической обстановкой в Российской Федерации, которые могут вызывать негативные тенденции на рынке недвижимости и оказывать влияние на стоимость объекта оценки. Так же негативное влияние на стоимость объекта оценки оказывает повышение ключевой ставки, которое приводит к снижению спроса на недвижимость.

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Спасский переулок, дом 9/24, литера А, помещение 17-Н, общая площадь 47,8 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001146:2518, цокольный этаж	119 247	5 700 000	143 096	6 840 000
<b>Итого:</b>	<b>119 247</b>	<b>5 700 000</b>	<b>143 096</b>	<b>6 840 000</b>

