

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пер. Спасский, д. 9/24, литера. А, пом. 10-Н, общая площадь 56,9 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001146:2471, 1 этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 29.10.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пер. Спасский, д. 9/24, литера. А, пом. 10-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

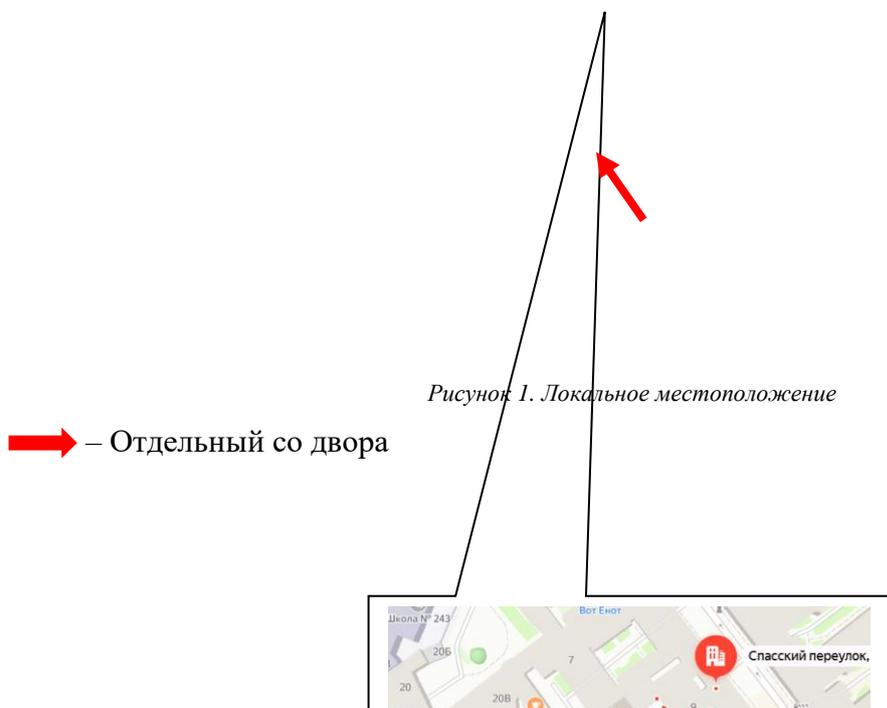
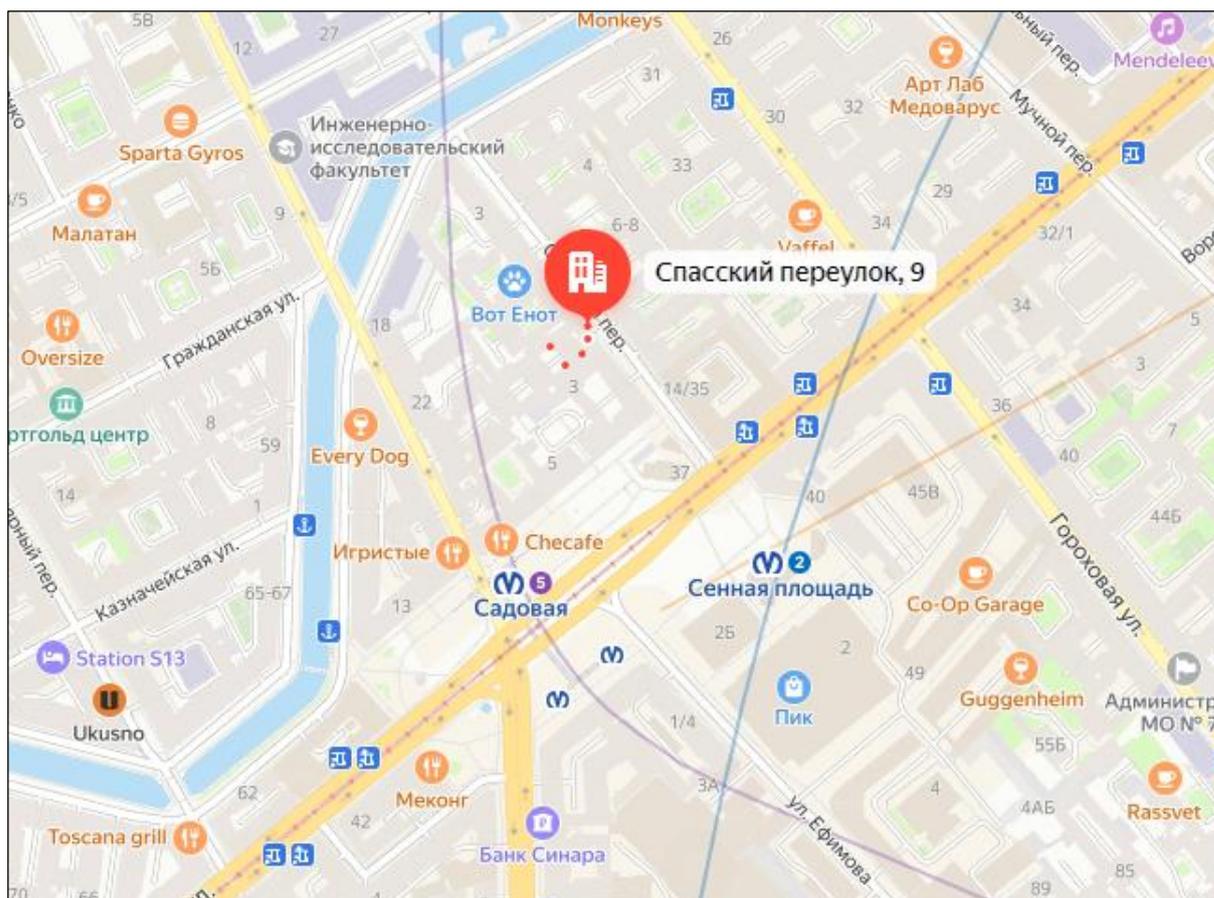


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – Отдельный со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

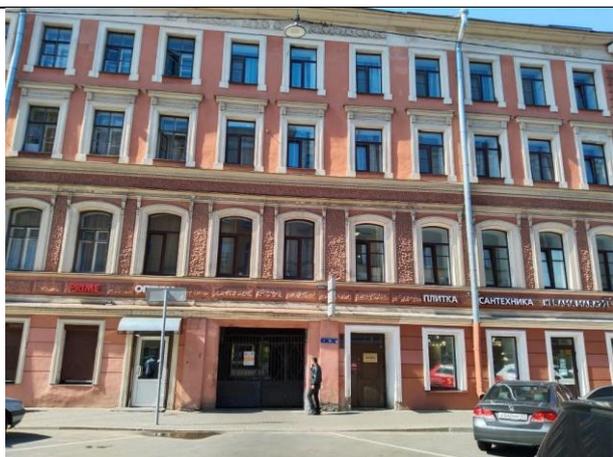


Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001146:2223
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	10 822,6
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1756
Год последнего капитального ремонта ²	н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	7
Наличие подвала/цоколя	Есть
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	Санкт-Петербург, пер. Спасский, д. 9/24, литера. А, пом. 10-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001146:2471
Общая площадь, кв. м	56,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	По данным выписки из ЕГРН помещение расположено на 1 этаже. При визуальном осмотре было установлено, что помещение имеет заглубление около 0,5 м, т.е. расположено на цокольном этаже
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	3 окна, (направленность во двор защиты)
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м ³	2,75/-0,55
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение ⁴
Текущее использование	Не используется

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

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

³ По данным Выписки из ЕГРН

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 20.06.2024.

Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:</p> <ul style="list-style-type: none"> – В ч.п. 2 установлены перегородки с дверным проемом, образована новая часть помещения (установлено сантехническое оборудование раковина, унитаз); – Оконные проемы в ч.п. 1 и ч.п. 2 защиты/заложены. <p>Внешние границы помещения 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 находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном Спасским пер., Садовой ул., пер. Гривцова и наб. канала Грибоедова.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: отели «Студия в центре», «Смарт апарт», «Талисман», «МК Краски», «Адьютант», ЖКС № 2, аптеки «Фиалка», «Озерки», «Столичка», «Еаптека», отделения банков, продуктовые магазины «Вкусная лавка», «Красное&белое», «Магнит», «Табак», «Унция», «Винлаб», «Красный дракон», «Катти Сарк», кафе «Хачапури тетушки Марико», «Рюмочная Сарапул», «Контакт», «На ход ноги», «Вредный Барашек» и т.д.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Платная парковка 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.	0,2 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 автобусы №№ 49, 181, троллейбус № 12 и трамвай № 3.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ осуществляется через ворота.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-166629509 от 24.06.2024, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-10552/24-0-1 от 03.05.2024 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 зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ООЗ(32)).

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1477-РЗ от 01.07.2024, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Спасский переулок, дом 9/24, литера А, пом. 10-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:

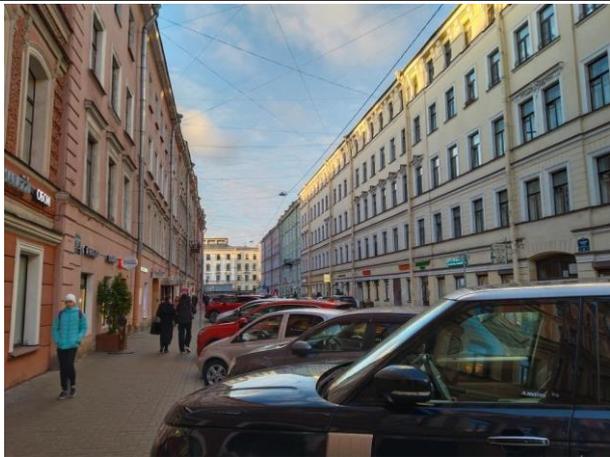
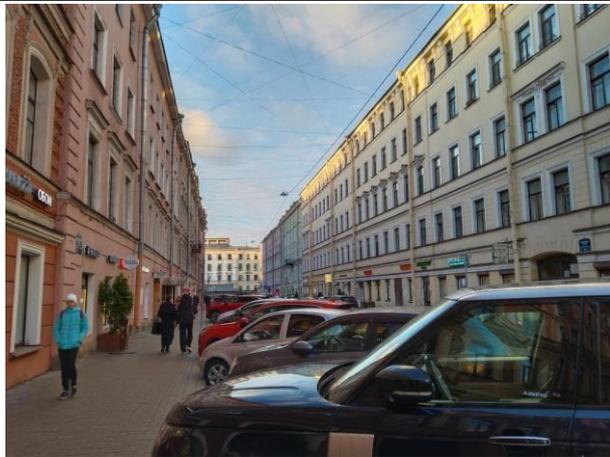
	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение





Фото 3

Адресный указатель



Фото 4

Фасад здания



Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Фасад здания со двора



Фото 7

Отдельный вход со двора, окно помещения



Фото 8

Вид помещения 10-Н





Фото 9

Вид помещения 10-Н



Фото 10

Вид помещения 10-Н



Фото 11

Вид помещения 10-Н



Фото 12

Вид помещения 10-Н



Фото 13

Вид помещения 10-Н



Фото 14

Вид помещения 10-Н





Фото 15

Вид помещения 10-Н



Фото 16

Вид помещения 10-Н



Фото 17

Вид помещения 10-Н



Фото 18

Вид помещения 10-Н

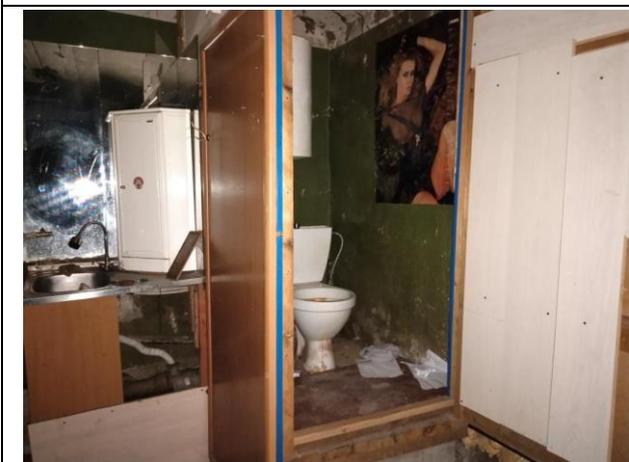


Фото 19

Вид помещения 10-Н



Фото 20

Вид помещения 10-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «29» октября 2024 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, пер. Спасский, д. 9/24, литера. А, пом. 10-Н

2. Данные о помещении:

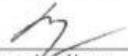
№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
10-Н	1 (по выписке из ЕГРН), цокольный (по данным осмотра)	56,9	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: В ч.п 2 установлены перегородки с дверным проемом, образована новая часть помещения. Оконные проемы в ч.п 1 и ч.п 2 защищены/заложены.

Внешние границы помещения не изменены.

В ч.п 2 установлено сантехническое оборудование (раковина, унитаз).

По данным выписки из ЕГРН помещение расположено на 1 этаже. При визуальном осмотре было установлено, что помещение имеет заглубление около 0,5 м, т.е. расположено на цокольном этаже.

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, системой вентиляции и(или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

«Отлично» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

«Нормально» - 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. Вход в помещение – отдельный со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Расположение на цокольном этаже многоквартирного дома;
5. Высота потолков – 2,75/-0,55 м;
6. Наличие оконных проемов (защиты);
7. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением.

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	6 550 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	115 114
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	5 458 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	95 929

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.

