

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Антоненко, дом 10, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 69 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001292:324, цокольный этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 23.04.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Антоненко, дом 10, литера А, помещение 4-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

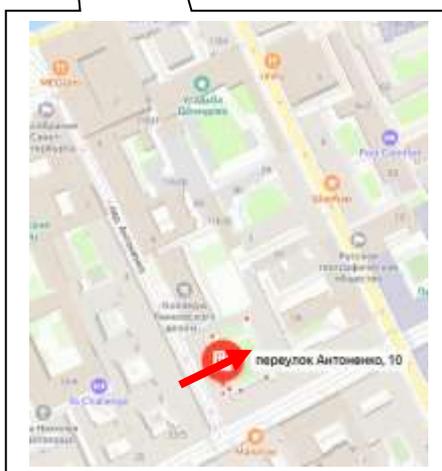
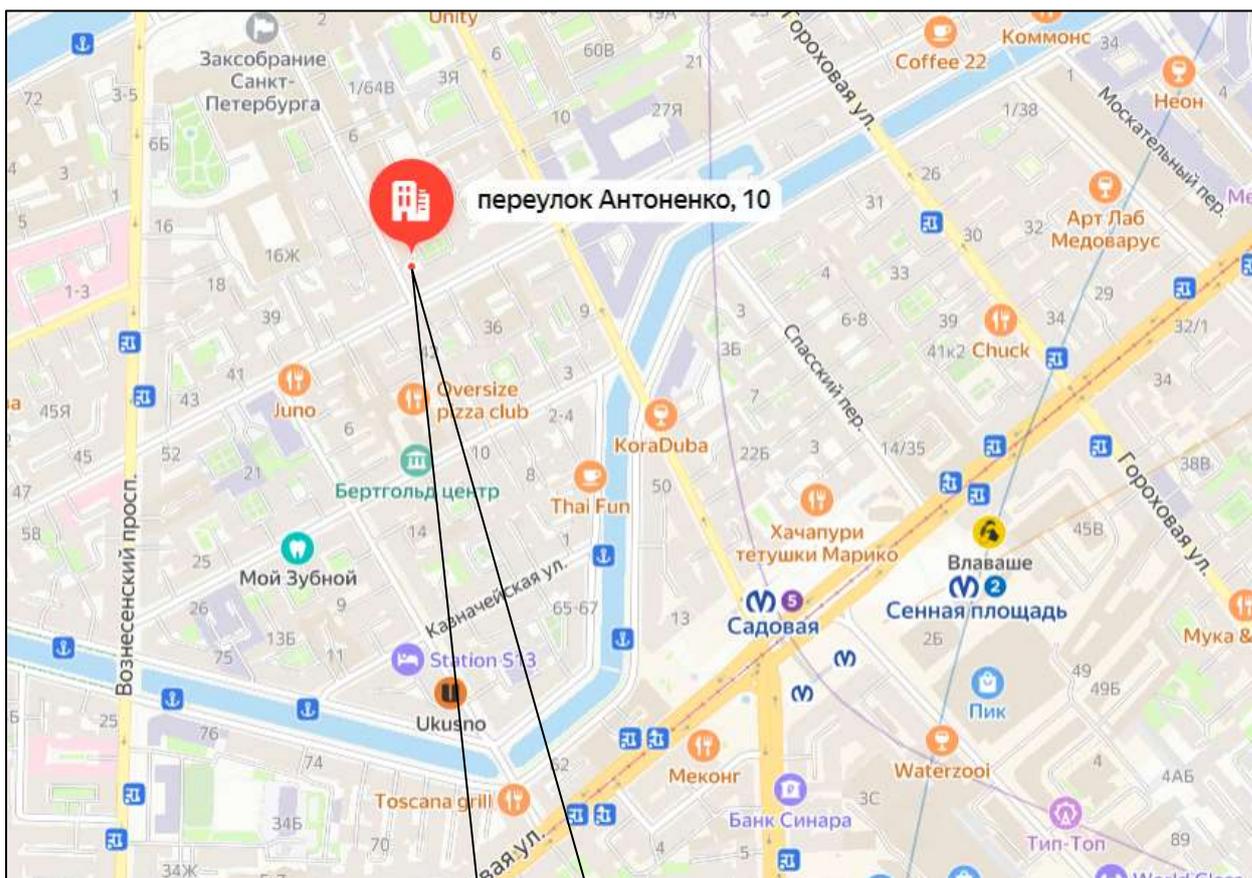


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – Отдельный со двора, общий со двора (заложен)



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

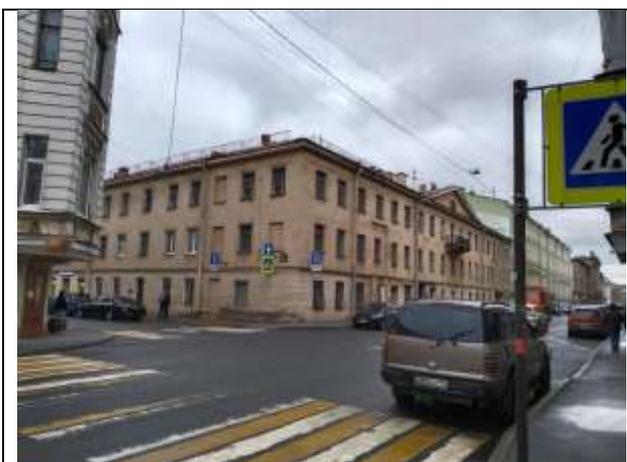


Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001292:16
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	3 985
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1813
Год последнего капитального ремонта ²	Н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	5
Наличие подвала/цоколя	Цоколь
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:

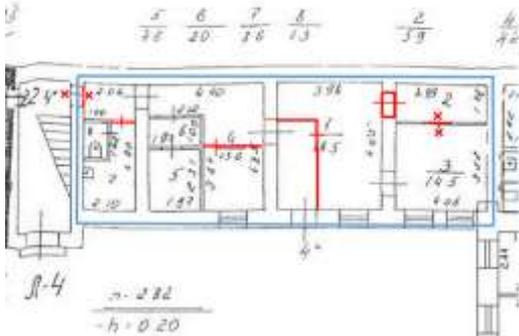
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, переулок Антоненко, дом 10, литера А, помещение 4-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001292:324
Общая площадь, кв. м	69
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	4 окна, направленность во двор
Вход	Отдельный со двора, общий со двора (заложен)
Высота пол – потолок, м ³	2,82 / -0,20
Инженерные коммуникации ⁴	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение
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 Выписки из ЕГРН.

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 11.01.2024.

Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: в ч. п 1 установлены перегородки с дверными проемами, образовано две новых ч.п. В стене между ч.п 1 и ч.п 2 оборудована дверной проем с дверью. В перегородке между ч.п 2 и ч.п 3 дверной проем зашит. В ч.п 4 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая часть помещения. Вход общий со двора с лестничной клетки в ч.п 7 пом. 4-Н заложен. В ч.п 7 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая часть помещения.</p> <p>Внешние границы помещения не изменены. Частично демонтировано напольное покрытие в ч.п 5 и ч.п 7.</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 расположен Объект оценки, расположено в квартале, ограниченном пер. Антоненко, Казанской ул., пер. Гривцова, наб. реки Мойки
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	<p>В ближайшем окружении расположены: Мариинский дворец, сад Мариинского дворца, Законодательное Собрание Санкт-Петербурга, контрольно-счетная палата Санкт-Петербурга, Комитет по образованию, Российский аукционный дом, Главное управление МЧС России по Санкт-Петербургу, Фонд Имущества СПб, Консульство Бразилии, Исаакиевский сквер, Исаакиевский собор, Русское географическое общество детский сад № 32, 2-я Санкт-Петербургская гимназия, комитет по образованию, социальной политике и отдел экономического развития, почта № 190031, хостелы: «Арт Авеню», «Soul Kitchen», «Port Comfort», «Lotte Hotel» «Апартаменты А3», «Петерштадт», кафе: «ДЕД ХО», «Вертинский», «Старые кони», «Хачапури и вино», «Шумли», «Малтан», «Проект кофе», «Сюзор», «Джукито», аптека «Алоэ» и пр.</p>
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 транспортом может быть охарактеризована как нормальная

удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны пер. Антоненко
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,57 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Казанская улица» 0,32 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение троллейбуса № 17.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-41952332 от 09.02.2024, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-10961/23-0-1 от 24.11.2023, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Сенной округ, переулок Антоненко, дом 10, литера А, помещение 4-Н не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой охранной зоне (участок ООЗ(32)) объектов культурного наследия.

Согласно письму Главного Управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-1305 от 19.06.2023 объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пер. Антоненко, д. 10, литера А, пом. 4-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 365-РЗ от 19.02.2024, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, пер. Антоненко, д. 10, литера А, пом. 4-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

- 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.

2.3.4. Фотографии объекта:

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



Фото 3

Въезд во двор



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Фасад здания со двора



Фото 6

Двор



Фото 7

Отдельный вход со двора в помещение 4-Н



Фото 8

Окна помещения 4-Н





Фото 9

Общий вход со двора в помещение 4-Н



Фото 10

Вид помещения 4-Н



Фото 11

Вид помещения 4-Н



Фото 12

Вид помещения 4-Н



Фото 13

Вид помещения 4-Н



Фото 14

Вид помещения 4-Н





Фото 15

Вид помещения 4-Н



Фото 16

Вид помещения 4-Н



Фото 17

Вид помещения 4-Н



Фото 18

Вид помещения 4-Н, общий вход со двора
(заложен)



Фото 19

Вид помещения 4-Н



Фото 20

Вид помещения 4-Н





Фото 21

Вид помещения 4-Н



Фото 22

Вид помещения 4-Н



Фото 23

Вид помещения 4-Н



Фото 24

Вид помещения 4-Н



Фото 25

Вид помещения 4-Н



Фото 26

Вид помещения 4-Н





Фото 27

Вид помещения 4-Н



Фото 28

Вид помещения 4-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «23» апреля 2024 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, переулок Антоненко, дом 10, литера А, помещение 4-Н

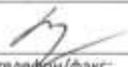
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
4-Н	Цокольный	69	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный со двора, общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: В ч. п 1 установлены перегородки с дверными проемами, образовано две новых ч.п. В стене между ч.п 1 и ч.п 2 оборудована дверной проем с дверью. В перегородке между ч.п 2 и ч.п 3 дверной проем зашит. В ч.п 4 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая часть помещения. Вход общий со двора с лестничной клетки в ч.п 7 пом. 4-Н заложен. В ч.п 7 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая часть помещения.

Внешние границы помещения не изменены.

Частично демонтировано напольное покрытие в ч.п 5 и ч.п 7.

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 высококачественными электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и/или кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

«**Оптимальное**» - 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 перегородки 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 впадины; 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; полочечные трещины в плитах перекрытий; осплоение 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 заделке и штукатурке 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, общий со двора (заложен);
4. Наличие оконных проемов;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Расположение в цокольном этаже;
7. Расположение на расстоянии 0,57 км до ст. м. «Садовая»;
8. Кабинетная планировка;
9. 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	8 370 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	121 304
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	6 975 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	101 087

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.

