

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, переулок Фонарный, дом 18, литера. А, помещение 19-Н, общая площадь 25,6 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001295:165, мансарда.

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 27.11.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, переулок Фонарный, дом 18, литера. А, помещение 19-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

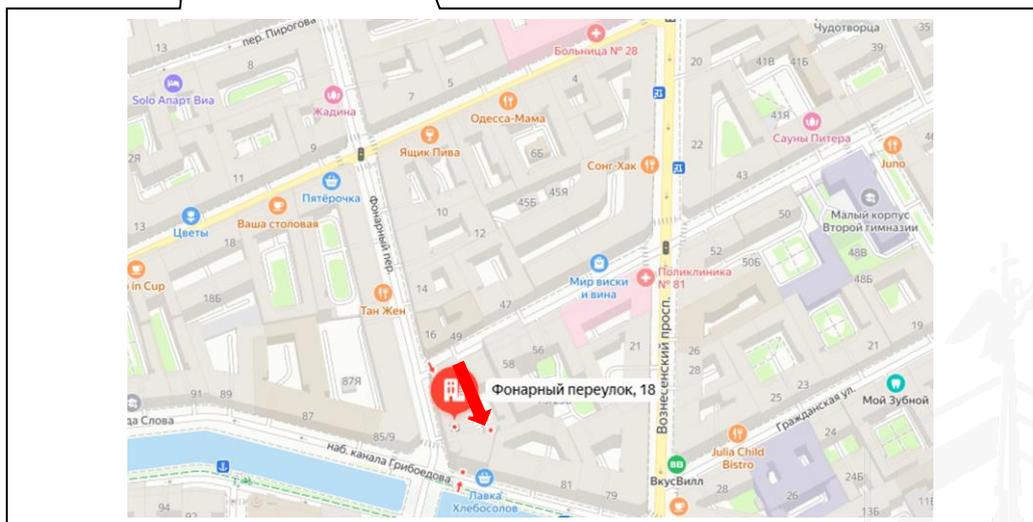
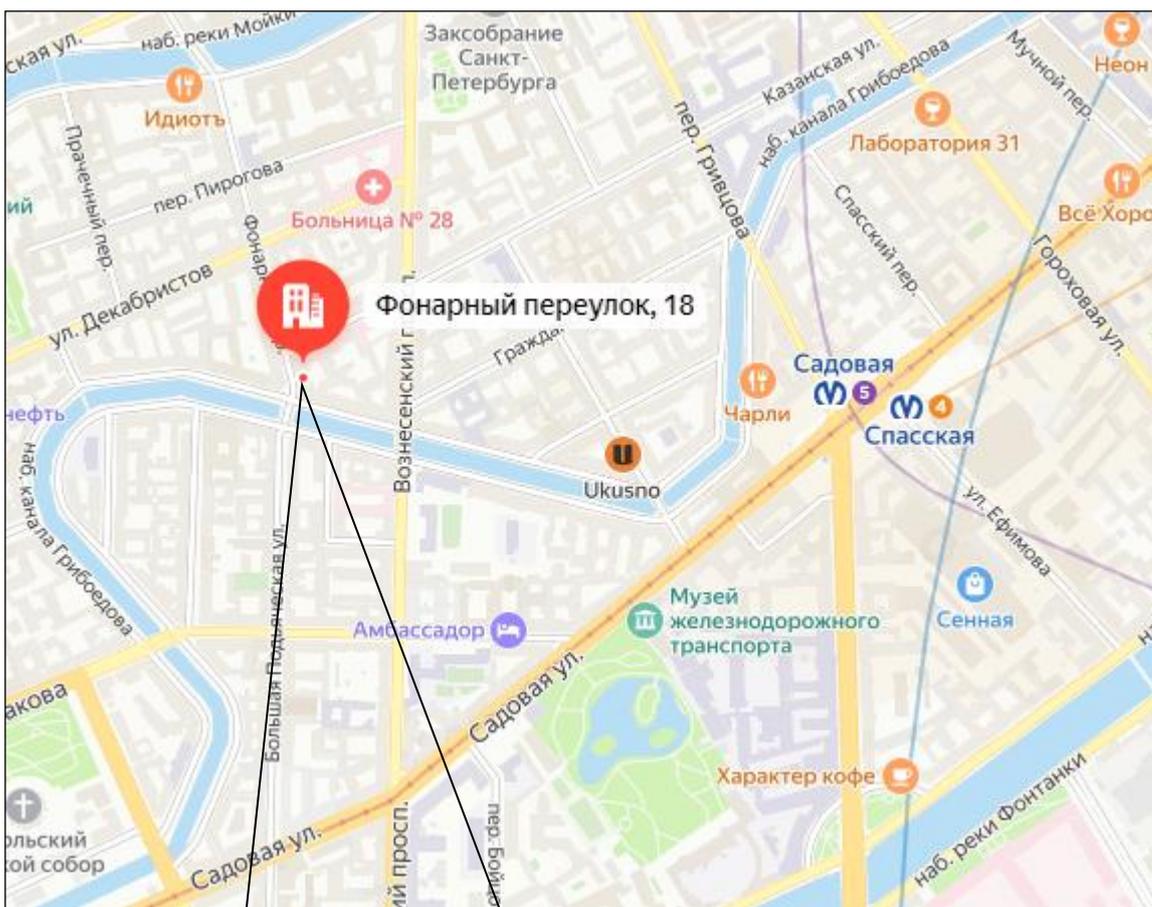


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ –общий со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

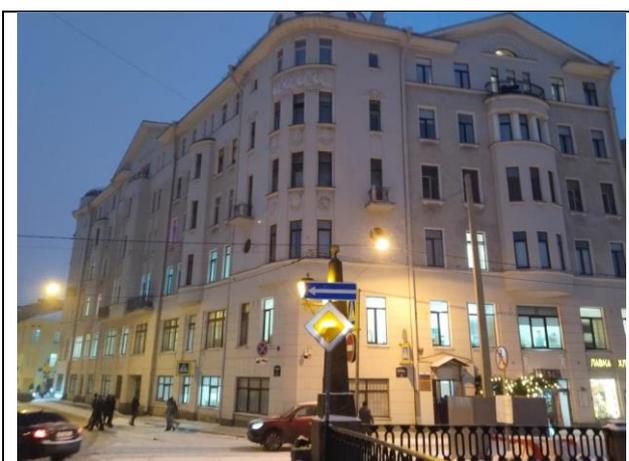


Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001295:9
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	7 634,7
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1911
Год последнего капитального ремонта ²	-
Этажность (в том числе подземный) ¹	8
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Мансарда
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, переулок Фонарный, дом 18, литера. А, помещение 19-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001295:165
Общая площадь, кв. м	25,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	Мансарда
Состояние	Удовлетворительное ³
Окна (количество, направленность)	1 окно, направленность во двор
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м ⁴	2,35
Инженерные коммуникации ⁵	Элементы электроснабжения, канализации и теплоснабжения ⁶ В помещении проходят транзитные трубы.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка,	В натуре не выделена

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

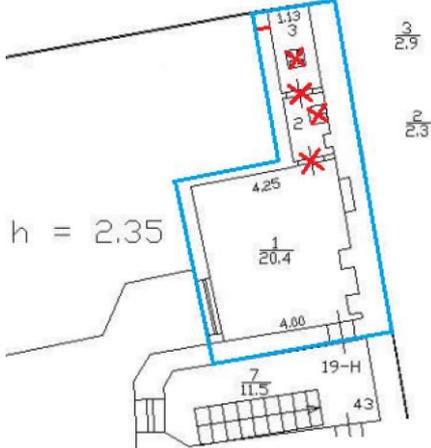
² По данным <https://gorod.gov.spb.ru>

³ Состояние объекта установлено согласно визуальному осмотру и данным Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 27.06.2023

⁴ По данным Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2023-245386495 от 30.10.2023.

⁵ Наличие элементов электроснабжения установлено согласно данным Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 27.06.2023.

⁶ Наличие элементов электроснабжения, теплоснабжения и канализации установлено согласно данным визуального осмотра.

относящегося к объекту	
Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:</p> <ul style="list-style-type: none"> – в ч. п. 3 оборудован проход в чердачное пространство; – перегородки с дверями между ч. п. 1, ч. п. 2 и ч. п. 3 демонтированы. – сантехническое оборудование в ч. п. 2 демонтировано <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 расположен Объект оценки, расположено в квартале, ограниченном Фонарным пер., Казанской ул., Вознесенским просп. и наб. канала Грибоедова.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Городская больница № 28, поликлиника № 81 и № 27, школы № 255 и № 256, детский сад № 16, СПбЦОКОиИТ, малый корпус Второй гимназии, Дворец творчества у Вознесенского моста Адмиралтейского района Санкт-Петербурга, Детский лагерь отдыха, центр развития ребёнка «Ореол», детская стоматология № 6, продуктовые магазины «Пятёрочка», «Продукты», «Красное&Белое», «ВкусВилл», аптеки «Народная аптека», «Здоровая жизнь», рестораны и кафе «Тан Жен», «Ящик Пива», «Пельмени-бар», «Ваша столовая», Одесса-Мама, «Сонг-Хак» и т.д.
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 Фонарного пер.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,76 км до ст. м. «Садовая»

Ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Казанская улица» составляет около 0,3 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 10, 71.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Есть 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-001/2023-245386495 от 30.10.2023, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-15398/23-0-1 от 29.06.2023, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Фонарный переулок, дом 18, литера А, на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001, относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом В.П. Лихачева».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2863-РЗ от 08.11.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Фонарный пер, д 18, литера А, пом. 19-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрировано следующее обременение:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом В.П. Лихачева», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2.3.4. Фотографии объекта:

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





Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Двор

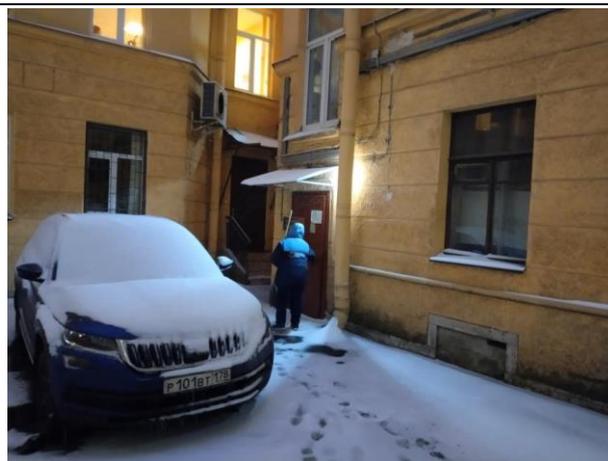


Фото 6

Общий вход со двора



Фото 7

Вход в помещение 19-Н



Фото 8

Вид помещения 19-Н





Фото 9

Вид помещения 19-Н



Фото 10

Вид помещения 19-Н



Фото 11

Вид помещения 19-Н



Фото 12

Вид помещения 19-Н



Фото 13

Вид помещения 19-Н



Фото 14

Вид помещения 19-Н





Фото 15

Вход на чердачное пространство



Фото 16

Вид помещения 19-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

**Акт контрольного осмотра помещений
от «27 ноября 2023 г.**

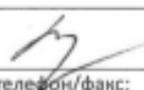
1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, пер. Фонарный, д. 18, литера А, пом. 19-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
19-Н	Мансарда	25,6	Не используется	Удовлетворительное	Общий со двора	+	+	-	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: в ч.п 3 оборудован проход в чердачное пространство, перегородки с дверями между ч.п 1, ч.п 2 и ч.п 3 демонтированы. Сантехническое оборудование в ч.п 2 демонтировано.

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.

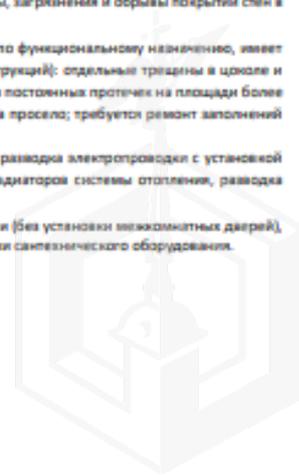
«Нормальное» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (колочные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

«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 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 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 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. Расположение в зоне жилой и общественно – деловой застройки;
2. Доступность автомобильным и общественным транспортом – нормальная;
3. Расположение в многоквартирном жилом доме;
4. Занимаемый этаж - мансарда;
5. Вход в помещение –общий со двора;
6. Состояние помещения – удовлетворительное;
7. Обеспеченность объекта элементами электроснабжения, канализации и теплоснабжения.

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	1 980 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	77 344
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 650 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	64 453

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.

