

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного помещения по адресу:

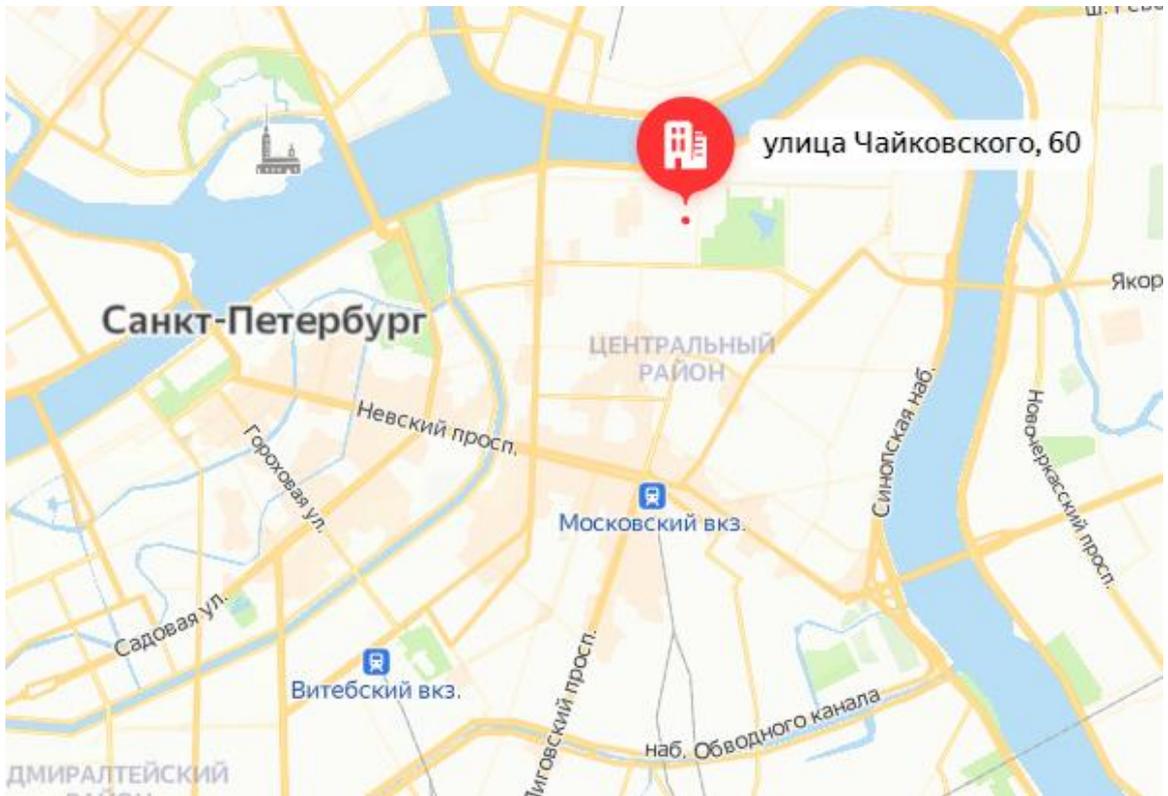
Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 60, литера. А, помещение 1-Н

1. Данные об отчете

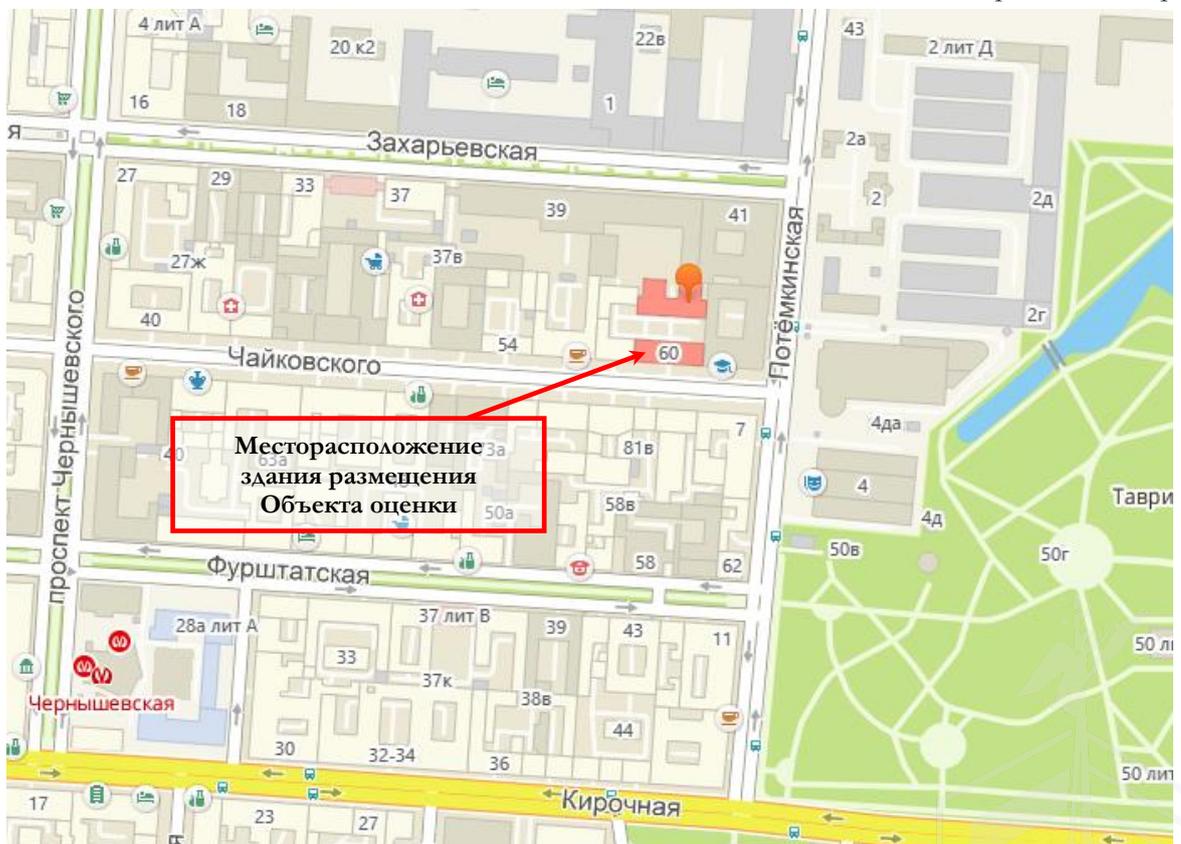
1.1. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС, адрес <https://2gis.ru/spb/geo/>

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001200:2019
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1878
Год последнего кап. ремонта	нет данных
Этажность	4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

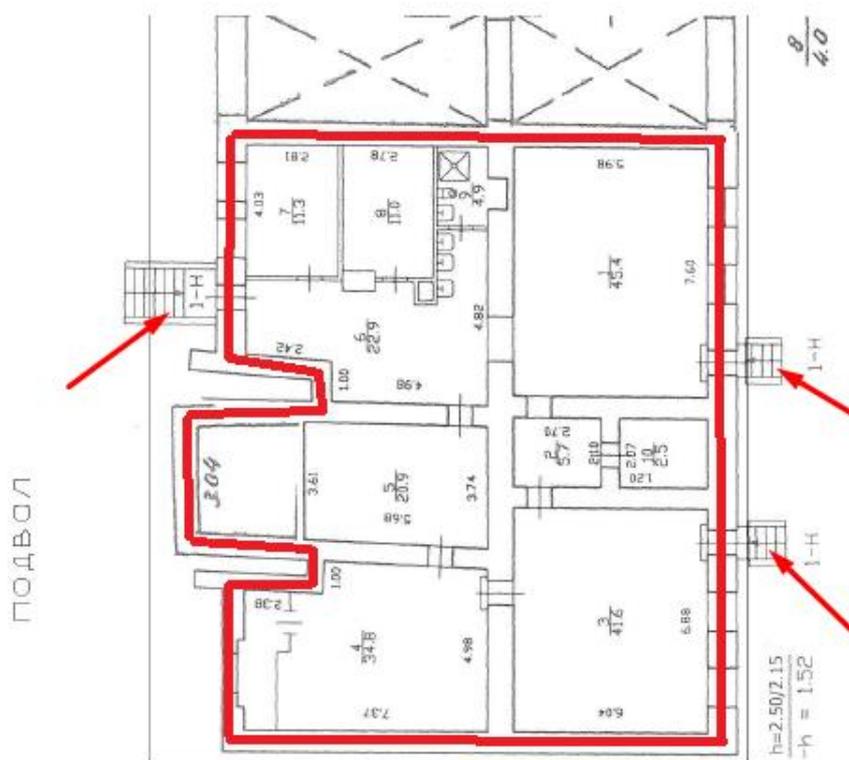
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	Согласно заданию на оценку и Выписке из ЕГРН от 15.07.2021г. № КУВИ-002/2021-88152268
Кадастровый номер объекта	78:31:0001200:2551	Согласно заданию на оценку и Выписке из ЕГРН от 15.07.2021г. № КУВИ-002/2021-88152268
Общая площадь, кв. м	201	Согласно заданию на оценку и Выписке из ЕГРН от 15.07.2021г. № КУВИ-002/2021-88152268
Занимаемый объектом этаж	подвал с заглублением 1,52 м	Согласно плану этажа
Высота помещения	2,50/2,15	Согласно плану этажа
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 24.03.2022 г и результату визуального осмотра
Оконные проемы	есть	Согласно плану этажа и результату визуального осмотра
Вход	2 отдельных входа с улицы и отдельный вход со двора	Согласно плану этажа и результату визуального осмотра
Инженерные коммуникации	По результатам визуального осмотра у Объекта оценки имеются элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации.	Согласно письму Администрации Центрального района Санкт-Петербурга №01-10-2542/22-0-1 от 25.03.2022, Акту обследования объекта нежилого фонда от 24.03.2022 г и результату визуального осмотра
Наличие перепланировок	перегородка с дверью в ч.п.4 демонтирована	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 24.03.2022 г
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено, в помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 24.03.2022 г и результату визуального осмотра



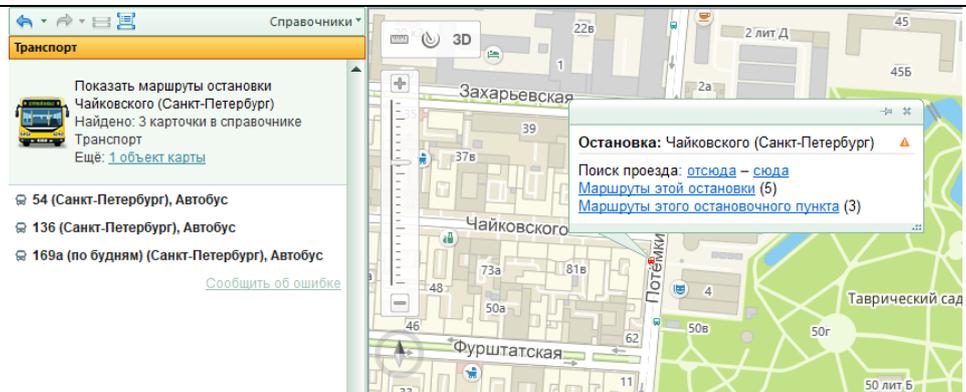
План помещения



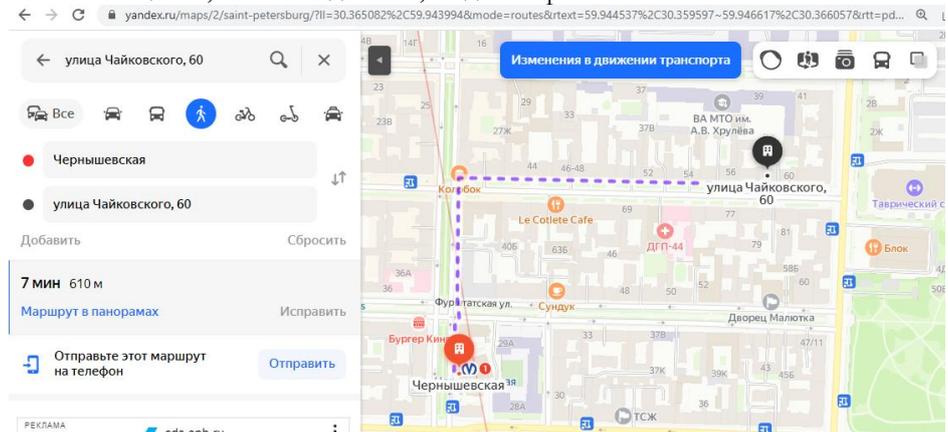
- — границы Объекта оценки;
——> — входы в Объект оценки (2 отдельных с улицы и 1 отдельный со двора);

2.3.2. Описание локального окружения

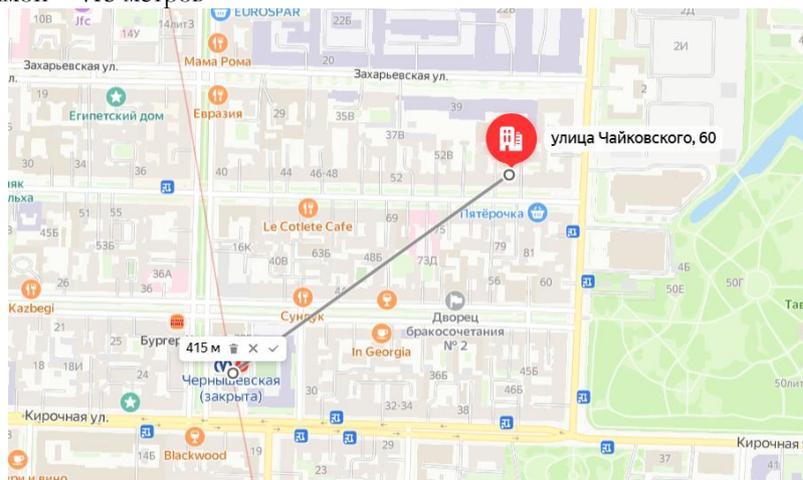
<p>Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на красной линии и формирует фронт застройки улицы Чайковского. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (магазин «Пятерочка», кофейня «Am Saint», пекарня «Булочная №98», и другие торгово-сервисные объекты). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (компания по сборке мебели и другие). Помещения на верхних этажах используются как жилые.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется средне этажной жилой застройкой. Основу составляют 3-5 этажные здания исторической постройки XVIII-XX веков, некоторые из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Объект оценки расположен Центральном районе. В районе расположения Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений, школ. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации: Таврический сад. В непосредственной близости – сад Салтыкова-Щедрина. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности музей Суворова.</p>
<p>Социальная инфраструктура</p>	<p>Социальная инфраструктура достаточно развитая – аптеки, отделения банков, магазины шаговой доступности, мини-отели, кафе, рестораны и другое.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на улице Чайковского в локации Объекта оценки характеризуется как средняя. Ближайшая остановка наземного общественного транспорта «Станция метро Чернышевская» расположена на Потемкинской улице в 1 минуте ходьбы на удалении около 250 м от Объекта оценки, где курсируют следующие виды наземного общественного транспорта:</p>



Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена в 7 минут пешком от Объекта оценки, согласно данным, Яндекс-карты.



По прямой – 415 метров



2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 15.07.2021г. № КУВИ-002/2021-88152268, обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 14.07.2021 № 07-5620/21-0-1 объект, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, Чайковского, дом 60, 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 охранной зоне (участок ООЗ(31)).

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 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.02.2021) "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".

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 60, литера А, пом. 1-Н» №1133-рз от 20.05.2022 г. обременение (ограничение), подлежащее 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.

Фотографии Объекта оценки

	
Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Потёмкинская улица)	Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Захарьевская улица)
	
Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Фурштатская улица)	Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Чернышевского)

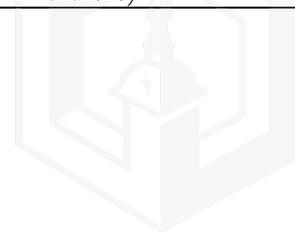




Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Чайковского)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки

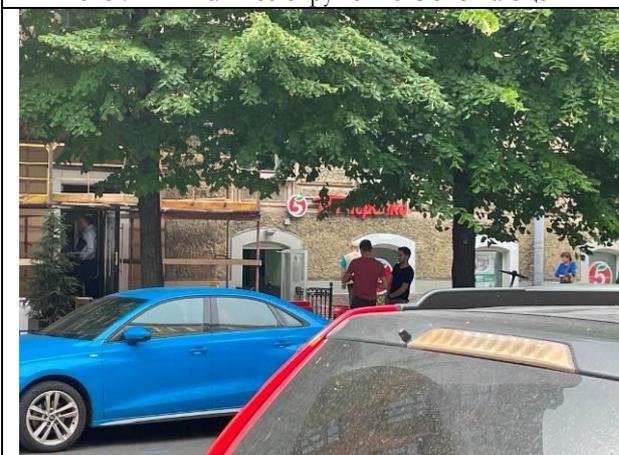


Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Адрес Объекта оценки





Фото 13. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 14. Входная группа и окно Объекта оценки



Фото 15. Оконная группа Объекта оценки



Фото 16. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 17. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 18. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 19. Входная группа и окно Объекта оценки со стороны двора

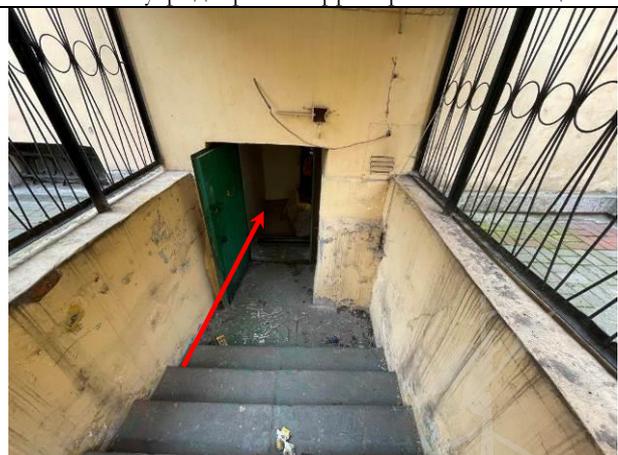


Фото 20. Входная группа Объекта оценки со стороны двора

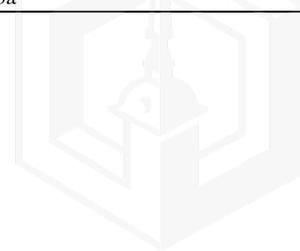




Фото 21. Входная группа Объекта оценки



Фото 22. Входная группа Объекта оценки

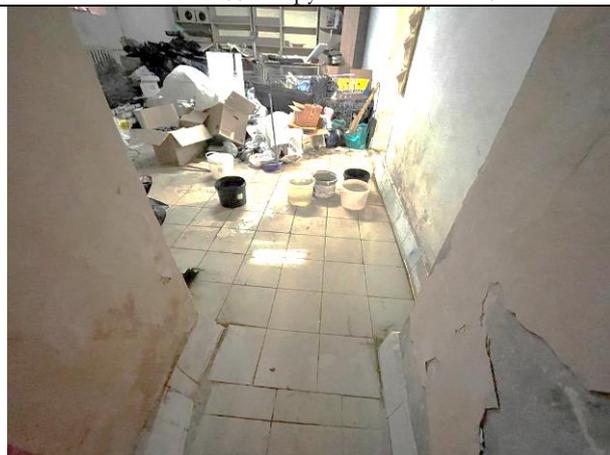


Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки

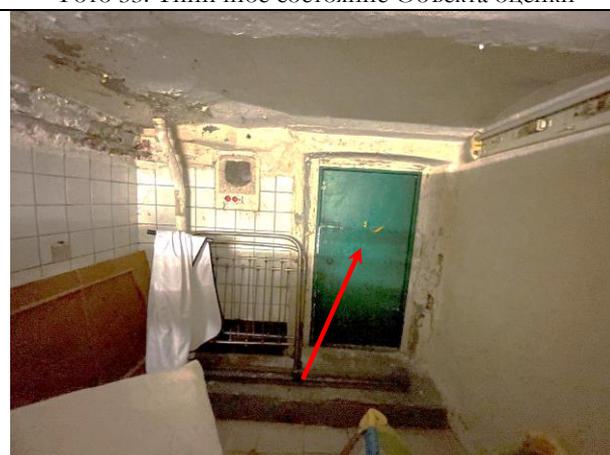


Фото 35. Входная группа Объекта оценки (вход во двор)



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки

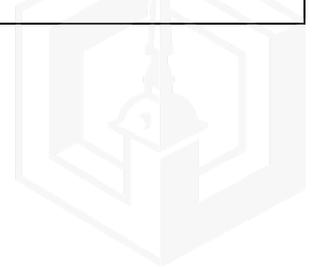




Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 12 «июля» 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 60, литера. А, помещение 1-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001200:2551	201	подвал	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: 2 отдельных входа с улицы и отдельный со двора
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено, в помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 24.03.2022 г. в помещении выявлены перепланировки:
 - перегородка с дверью в ч.п.4 демонтирована

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 1-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на улице Чайковского в доме № 60, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Площадь составляет 201 кв. м. Имеется 2 отдельных входа с улицы и 1 отдельный вход со двора, то есть локальное местоположение помещения – на «красной» линии. Состояние характеризуется как удовлетворительное. Элементы благоустройства – электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на улице Чайковского в локации Объекта оценки характеризуется как средняя.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на красной линии и формирует фронт застройки улицы Чайковского. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (магазин «Пятерочка», кофейня «Am Saint», пекарня «Булочная №98», и другие торгово-сервисные объекты). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (компания по сборке мебели и другие). Помещения на верхних этажах используются как жилые.

Учитывая вышесказанное, а именно локальное местоположение, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений торгового (универсального коммерческого) назначения.

2.1. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	17 300 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	86 070
Диапазон стоимости, руб.	15 570 000 – 19 030 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	14 416 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	71 725

* Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация², на рынке формируется ситуация с высокой степенью неопределенности, вызванная внешними причинами по отношению к Объекту оценки и его рынку (политические, военные и прочие). В этой связи Оценщики считают необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка.

Кроме того, необходимо отметить, что Объект оценки несколько раз³ выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

²Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

³ <https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=117873003>

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=114380003>

