

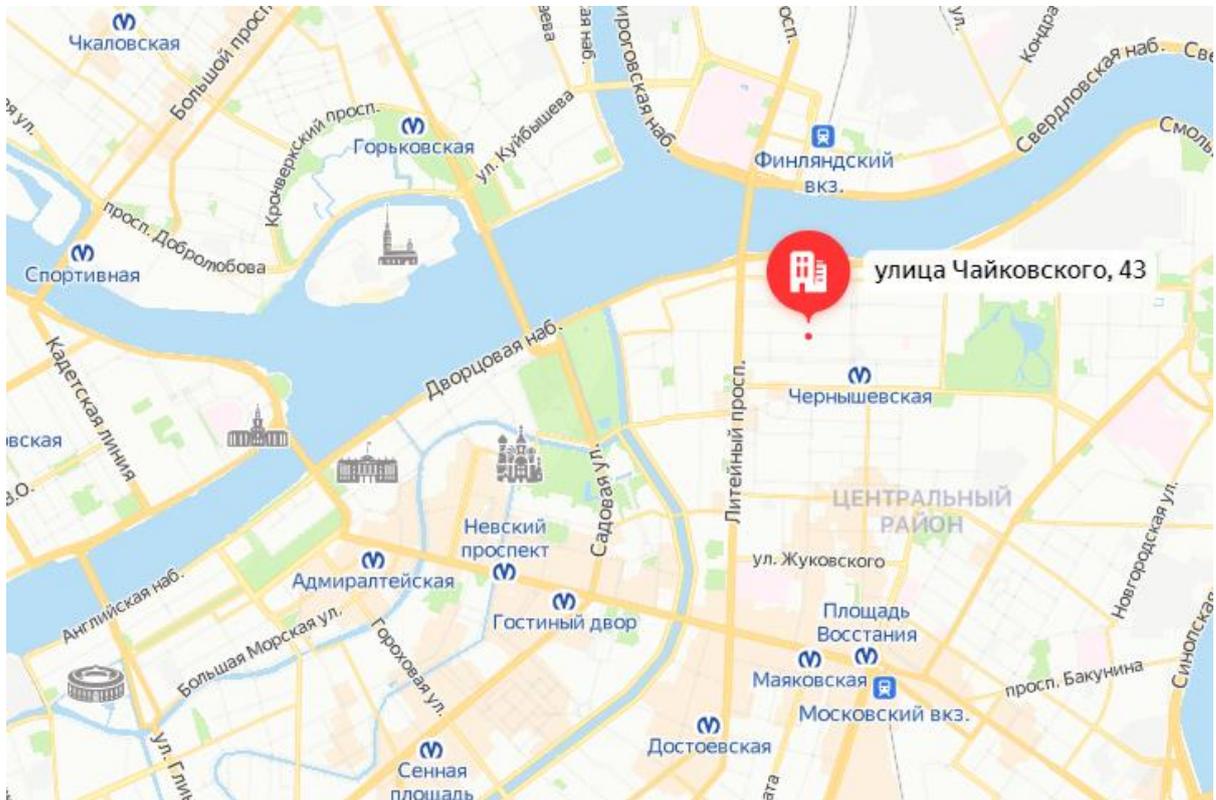
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенных нежилых помещений, расположенных по адресу:
Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 43, литера А,
помещение 1-Н, помещение 5-Н

1. Данные об отчете

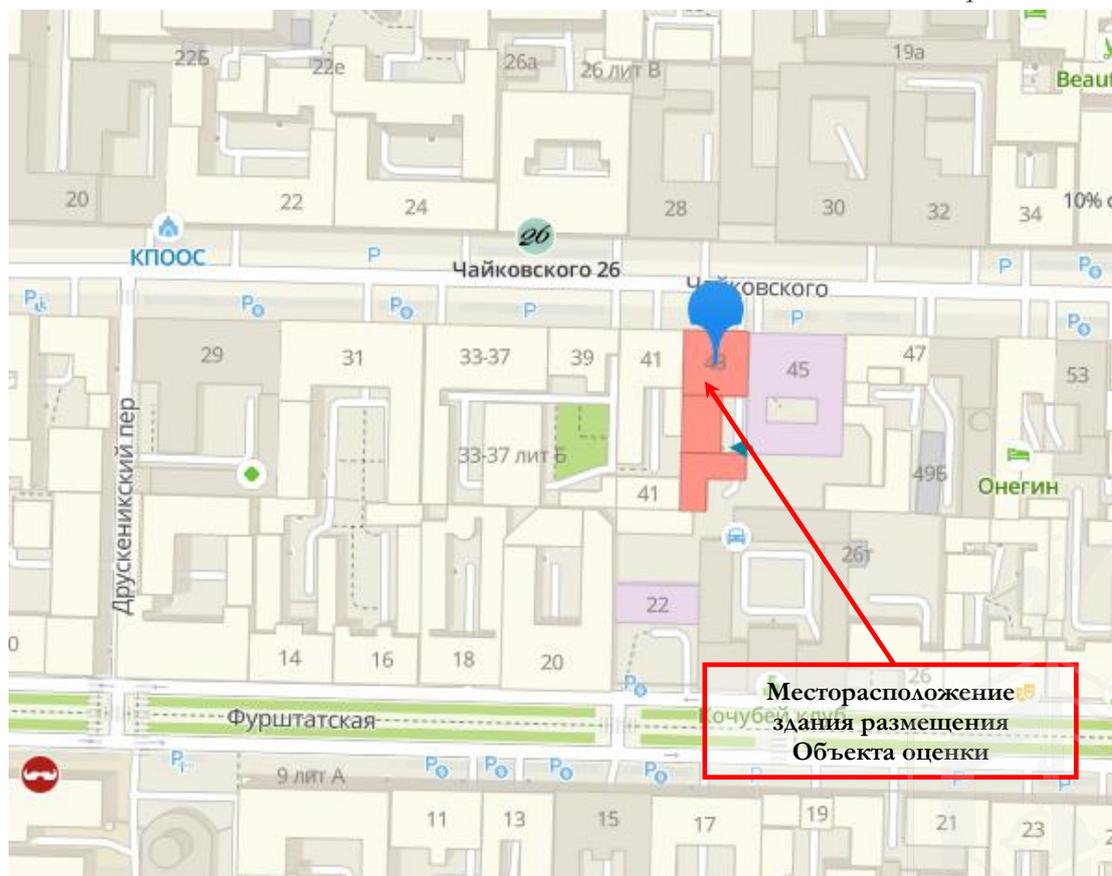
- 1.1. Дата проведения оценки: 7 ноября 2023 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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	78:31:0001198:2025
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1914
Год последнего кап. ремонта	нет данных
Этажность	6 (в том числе 2 подземных)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

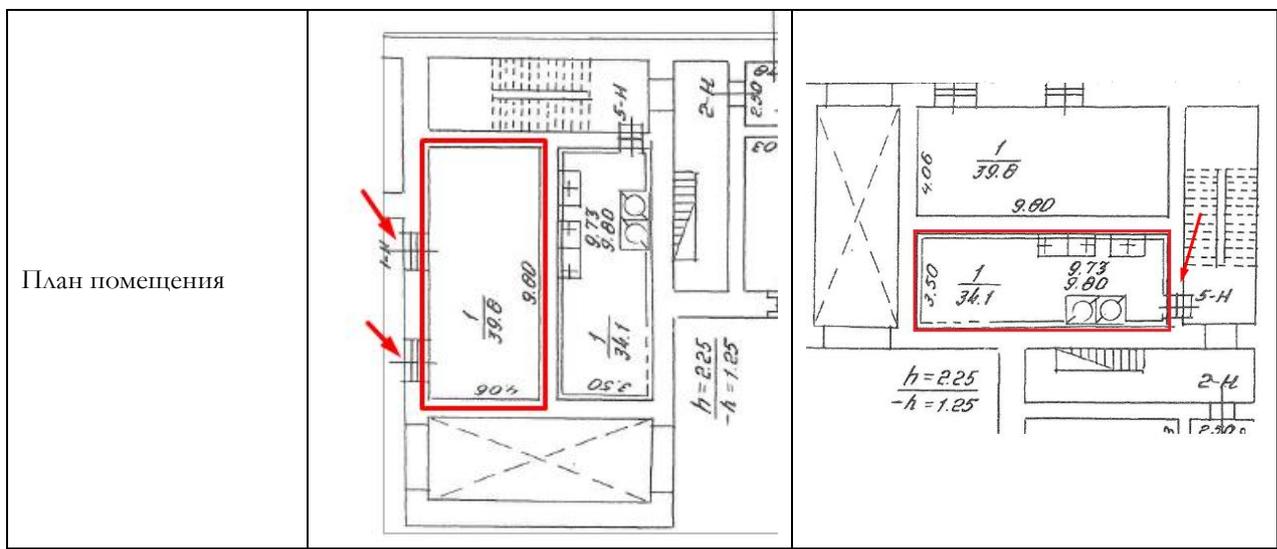
2.3.1. Общие характеристики помещений²

	1-Н	5-Н
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	
Кадастровый номер объекта	78:31:0001198:2745	78:31:0001198:2749
Общая площадь, кв. м	39,8	34,1
Занимаемый объектом этаж	подвал	
Высота помещения	2,25	2,25
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное	неудовлетворительное
Оконные проемы	отсутствуют	отсутствуют
Вход	2 отдельных со двора	общий со двора
Инженерные коммуникации	визуально не выявлены	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Наличие перепланировок	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 12.07.2022 г. в помещении имеются перепланировки: <ul style="list-style-type: none">• в ч.п.1 установлены перегородки, образованы 2 новые ч.п., доступ в которые осуществляется только через ч.п.1 пом. 5-Н;• в стене между ч.п.1 пом. 1-Н и ч.п.1 пом. 5-Н оборудован дверной проем;• в стене между ч.п.1 пом. 1-Н и подлестничным пространством оборудован дверной проем;• отдельные входы со двора зашиты.	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 12.07.2022 г. в помещении имеются перепланировки: <ul style="list-style-type: none">• в стене между ч.п.1 пом. 5-Н и ч.п.1 пом. 1-Н оборудован дверной проем
Текущее использование	не используются, свободны от имущества третьих лиц, захламлено, в помещениях проходят транзитные трубы	

¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

² согласно данным визуального осмотра, выпискам из ЕГРН от 28.06.2023г. № КУВИ-001/2023-148732230, от 16.05.2022г. № КУВИ-001/2022-73517775 и Актам обследования объектов нежилого фонда от 12.07.2022 г.



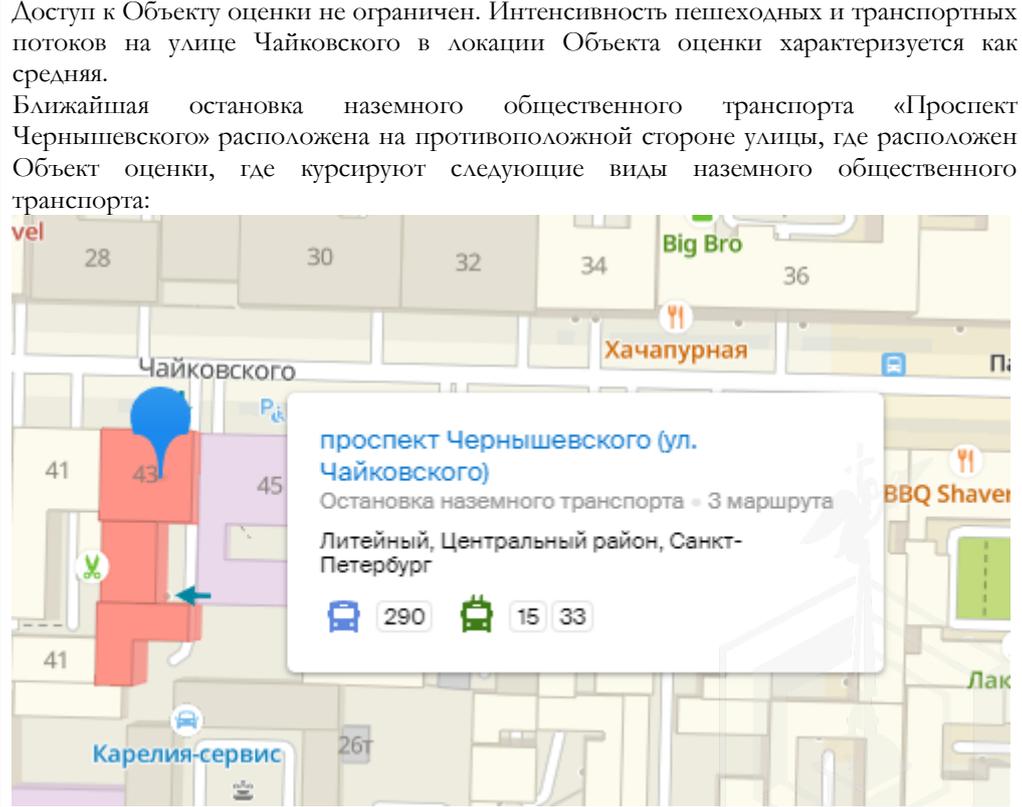


— границы Объекта оценки;
 — входы в Объект оценки

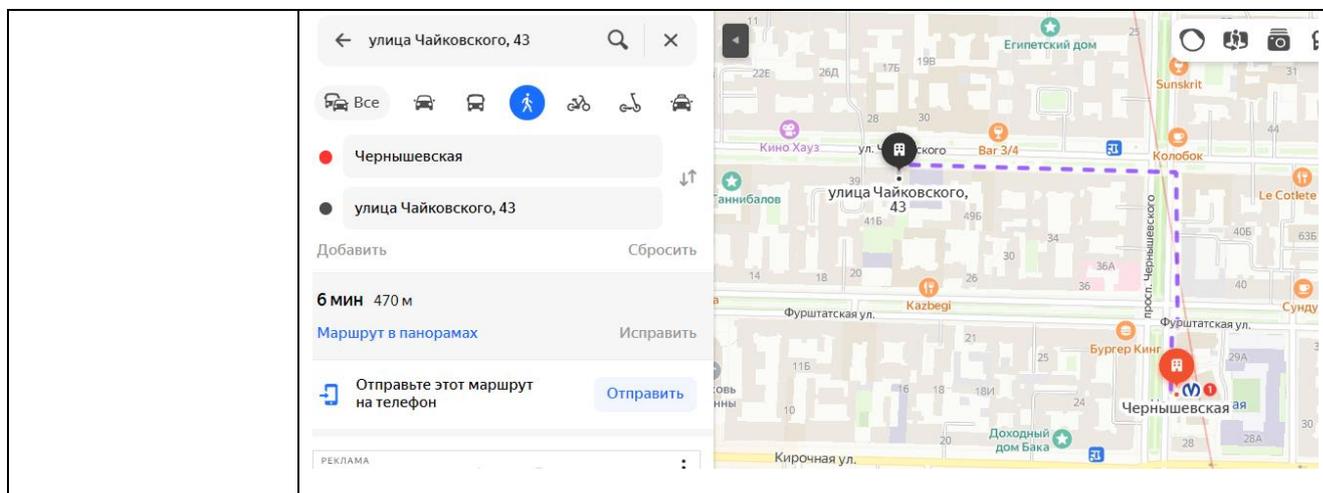
2.3.2. Описание локального окружения

<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 «Кога», кафе «Логово», салон красоты «Чайковского 26»), и другие торгово-сервисные объекты). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые 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 среднеэтажной 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 в Центральном районе. В районе расположения Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений, школ. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации: Таврический сад, 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>

Транспортная доступность



Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена в 6 минутах пешком от Объекта оценки, согласно данным, Яндекс-карты.



2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 16.05.2022г. № КУВИ-001/2022-73517775, ограничения прав и обременения объекта недвижимости не зарегистрировано.

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 28.06.2023г. № КУВИ-001/2023-148732230, ограничения прав и обременения объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 20.07.2022 № 07-2298/22-0-1 объект, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, Чайковского, дом 43, 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 01.08.2021) "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. 43, литера А, пом. 5-Н» №1777-рз от 10.07.2023 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.

Согласно Письму МЧС от 23.06.2022 г. №ИВ 130-7084, помещения не являются защитными сооружениями гражданской обороны.

Фотографии Объекта оценки

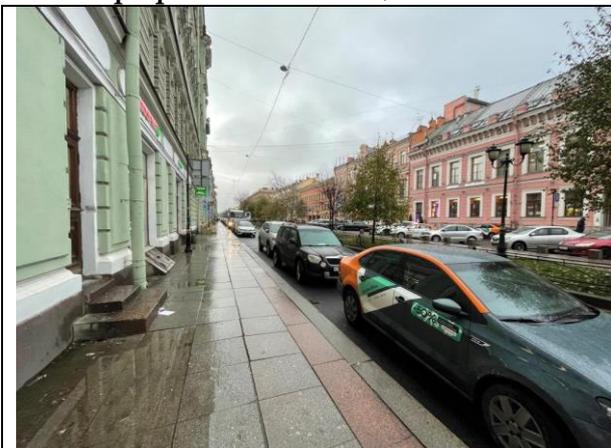


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Фурштатская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Захарьевская улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Литейный проспект)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Друскеницкий переулок)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Чайковского)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки

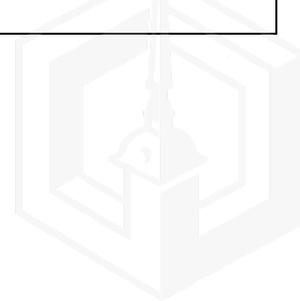




Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Адрес Объекта оценки

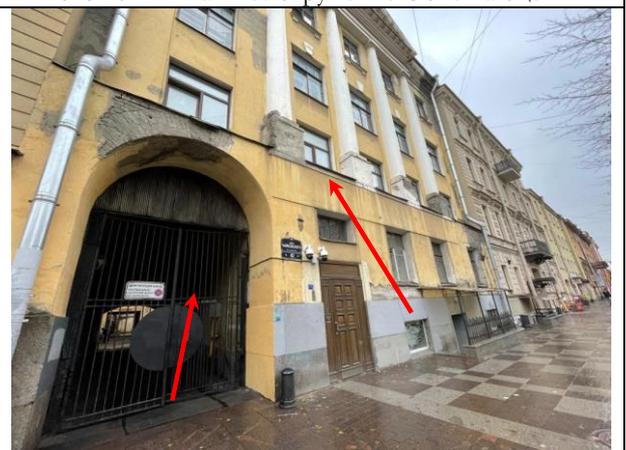


Фото 12. Вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки



Фото 13. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 14. Внутривдворовая территория Объекта оценки

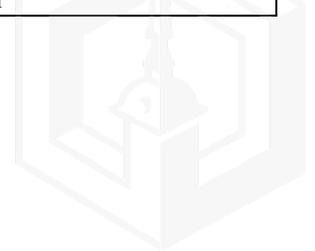




Фото 15. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки (общий вход)



Фото 16. Входная группа Объекта оценки



Фото 17. Лестничная клетка Объекта оценки



Фото 18. Проход к Объекту оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



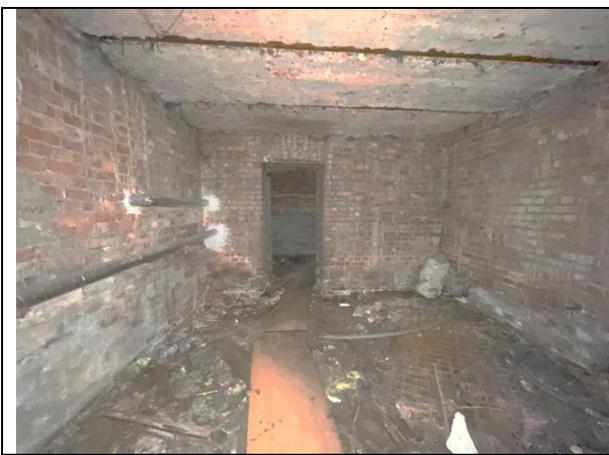


Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Оконная группа Объекта оценки



Фото 26. Проход в помещение



Фото 27. Проход в помещение



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Оконная группа Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки

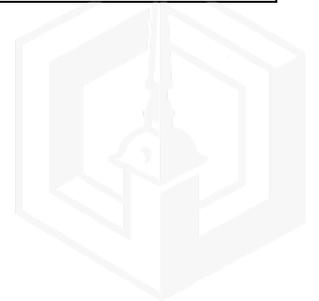




Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Вид на Объект оценки со стороны двора



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 07 ноября 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 43, литера. А, помещение 1-Н, помещение 5-Н

2. Данные по помещениям:

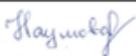
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001198:2745	39,8	подвал	2 отдельных со двора	—	*	—	—	—	—
2	78:31:0001198:2749	34,1	подвал	общий со двора	—	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Состояние: помещения 1-Н и 5-Н находятся в неудовлетворительном состоянии;
- Инженерные коммуникации: в помещении 1-Н не выявлено элементов благоустройства, в помещении 5-Н визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации; конечные приборы частично отсутствуют.

В результате обследования выявлено:

- Помещения не используются, свободны от имущества третьих лиц;
- В помещениях проходят транзитные трубы;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 12.07.2022 г. в помещении 1-Н имеются перепланировки:
 - в ч.п.1 установлены перегородки, образованы 2 новые ч.п., доступ в которые осуществляется только через ч.п.1 пом. 5-Н;
 - в стене между ч.п.1 пом. 1-Н и ч.п.1 пом. 5-Н оборудован дверной проем;
 - в стене между ч.п.1 пом. 1-Н и подлестничным пространством оборудован дверной проем;
 - отдельные входы со двора защищены.
- В помещении 5-Н
 - в стене между ч.п.1 пом. 5-Н и ч.п.1 пом. 1-Н оборудован дверной проем

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 встроенные нежилые помещения 1-Н и 5-Н, расположенные на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на улице Чайковского в доме № 43, литера А.
- Этаж расположения оцениваемых помещений – подвал. Общая площадь помещений составляет 74 кв.м. (помещение 1-Н - 39,8 кв.м, помещение 5-Н - 34,1 кв. м.) Высота помещений составляет 2,25 м. Имеется общий вход со двора у помещения 5-Н и отдельный вход со двора у помещения 1-Н). Состояние характеризуется как неудовлетворительное. Объект инженерно-обеспеченный. Оконные проемы отсутствуют.
- 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 «Кора», кафе «Логово», салон красоты «Чайковского 26», и другие торгово-сервисные объекты. 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 свободного (универсального коммерческого) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 800 000
в том числе 1-Н	2 000 000
в том числе 5-Н	1 800 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	51 421
Диапазон стоимости с учетом НДС, руб.	3 420 000 – 4 180 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 166 666,67
в том числе 1-Н	1 666 666,67
в том числе 5-Н	1 500 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	42 851

*

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация³, 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 несколько раз⁴ выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

³Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

⁴ <https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=143258003>

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=145984003>

