

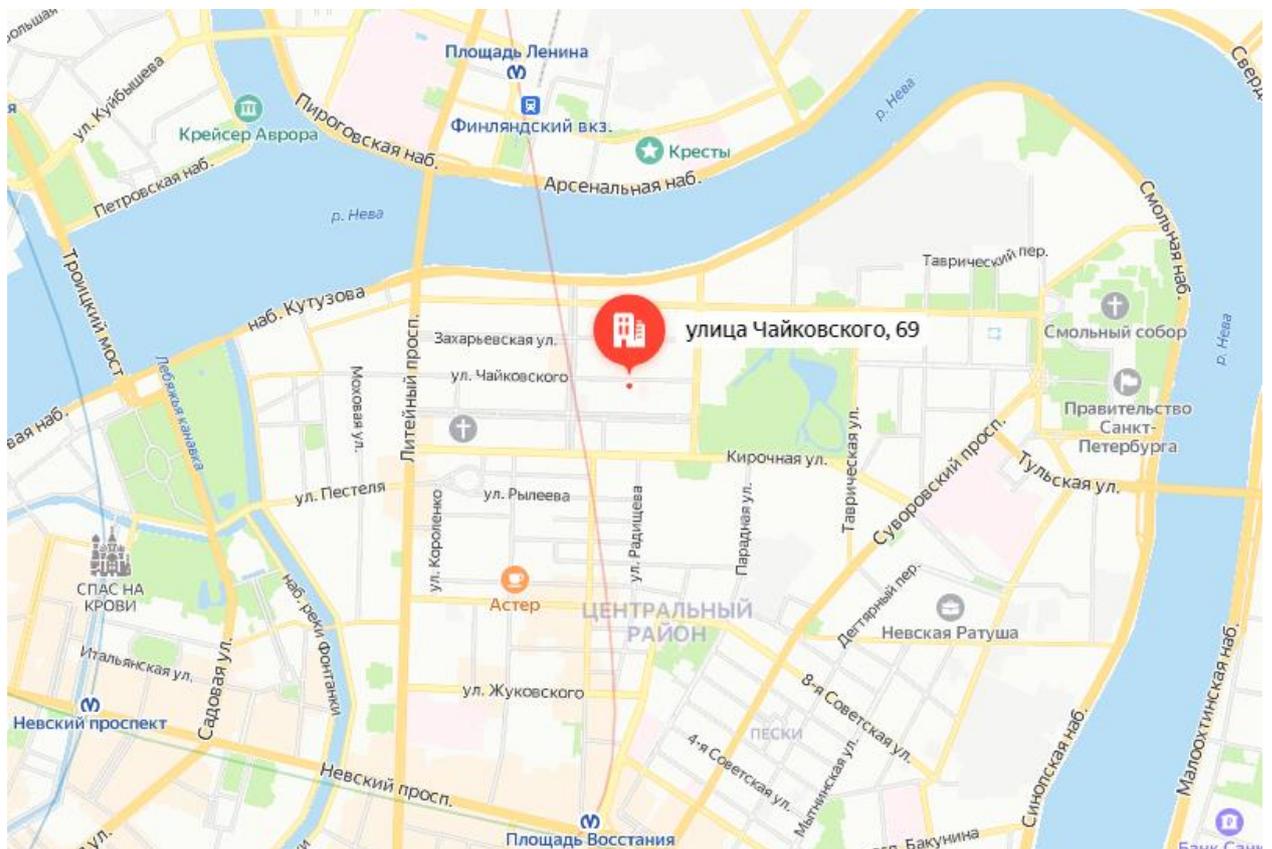
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного нежилого помещения по адресу:
Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 69, литера. А, помещение 4-Н

1. Данные об отчете

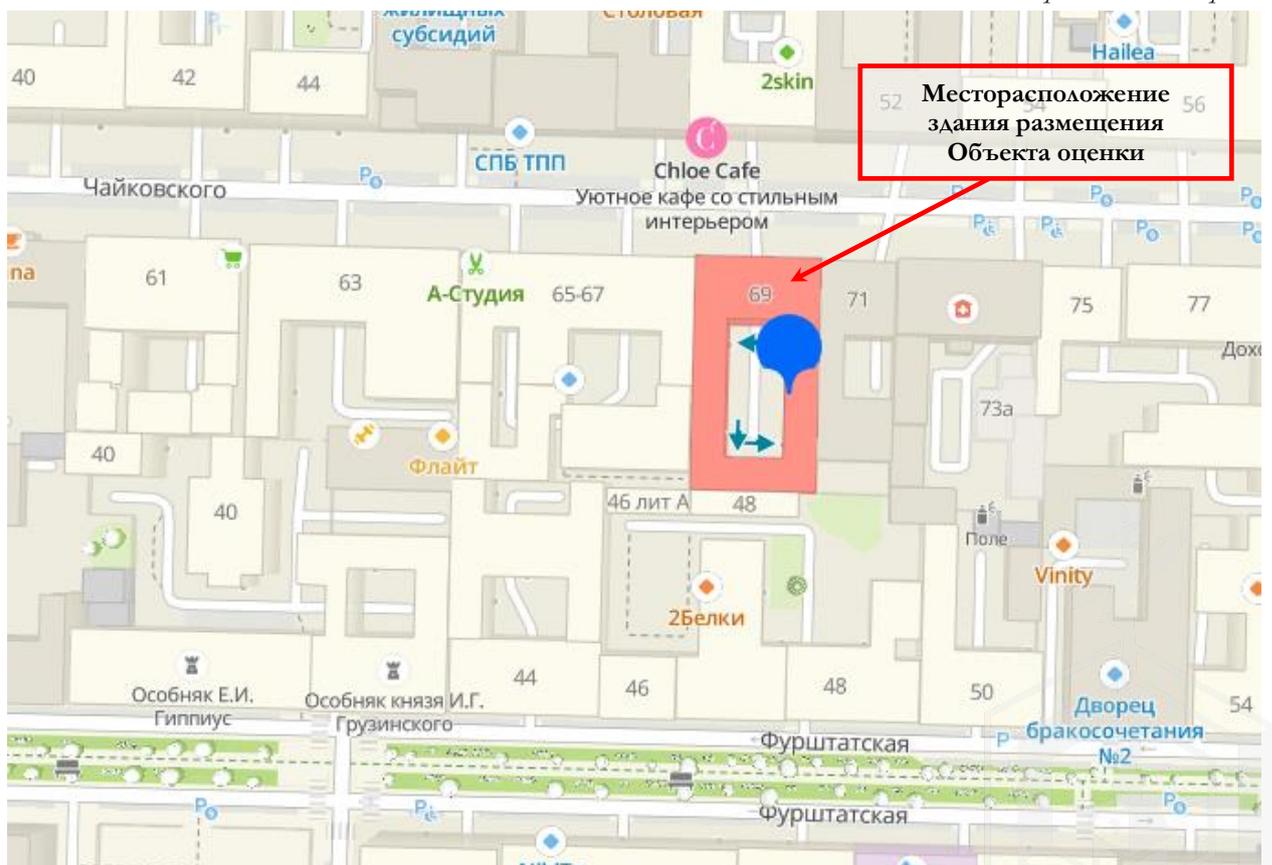
- 1.1. Дата проведения оценки: 27 февраля 2024 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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	78:31:0001201:2051
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1910
Год последнего кап. ремонта	нет данных
Этажность	6 (в том числе 1 подземный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

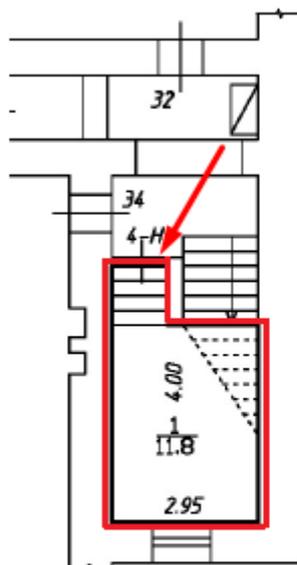
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 69, литера А, помещение 4-Н		
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 31.01.2024г. № КУВИ-001/2024-31086658
Кадастровый номер объекта	78:31:0001201:2734	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 31.01.2024г. № КУВИ-001/2024-31086658
Общая площадь, кв. м	11,8	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 31.01.2024г. № КУВИ-001/2024-31086658
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 31.01.2024г. № КУВИ-001/2024-31086658
Высота помещения	3,35	Согласно выписке из ЕГРН от 31.01.2024г. № КУВИ-001/2024-31086658
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	по данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть (заложены)	по данным визуального осмотра
Вход	общий со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 09.02.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 09.02.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	в ч.п.1 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п., оборудован санузел; оконный проем в ч.п.1 заложены.	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 09.02.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено; в ч.п.1 установлено сантехническое оборудование (раковина, унитаз)	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 09.02.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



План помещения



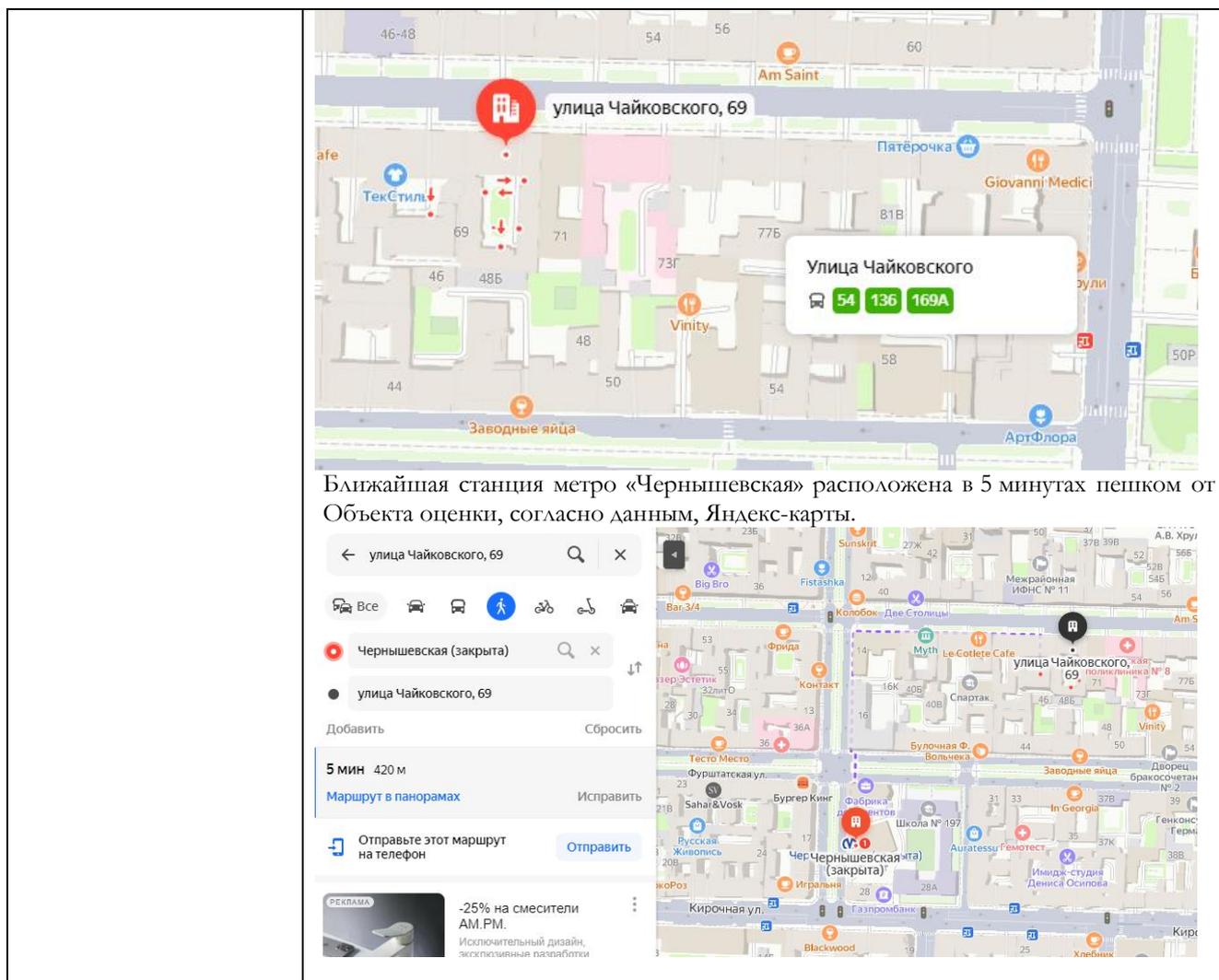
$h = 3.35$

- — границы Объекта оценки;
→ — вход 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 торговую функцию и для размещения предприятий общепита.</p> <p>В ближайшем окружении расположены: магазин «Вологодские продукты», магазин тканей «ТекСтиль», кафе «Chloe», Аптека 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 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.</p> <p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации: Таврический сад, сад Салтыкова-Щедрина.</p> <p>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. Проход к Объекту осуществляется со стороны проспекта Чернышевского. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на улице Чайковского в локации Объекта оценки характеризуется как средняя.</p> <p>Ближайшая остановка наземного общественного транспорта «Проспект Чернышевского» расположена на Потемкинской улице, где расположен Объект оценки, где курсируют следующие виды наземного общественного транспорта:</p>





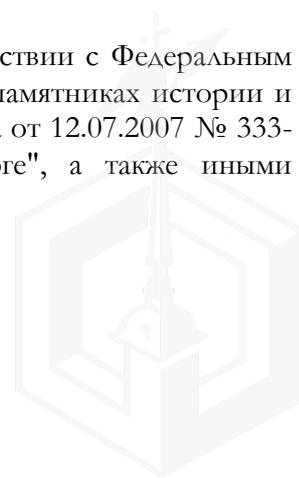
2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 31.01.2024г. № КУВИ-001/2024-31086658, зарегистрированы прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости

вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
дата государственной регистрации:	25.07.2022 13:26:53
номер государственной регистрации:	78:31:0001201:2734-78/011/2022-2
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	бессрочно
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Публичный
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
основание государственной регистрации:	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

Согласно Письму КГИОП от 14.06.2022 № 07-1923/22-0-1 объект, по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 69, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом П.С. Шербакова".

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.



Фотографии Объекта оценки

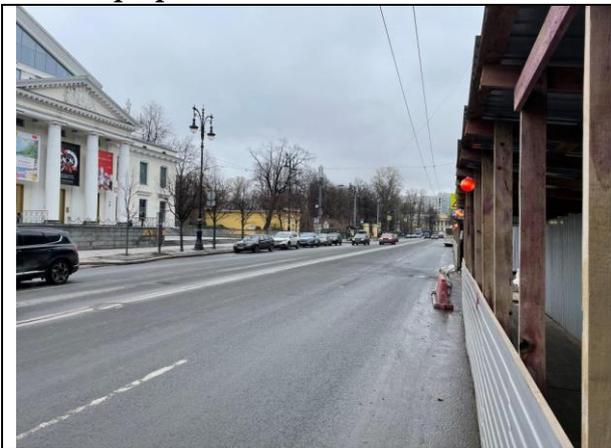


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Потёмкинская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Захарьевская улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Фурштатская улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(проспект Чернышевского)

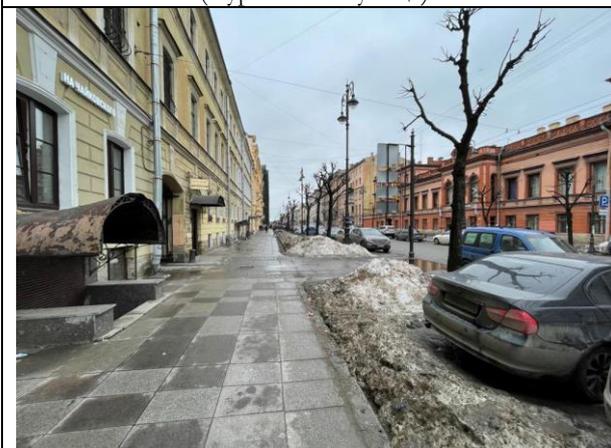


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Чайковского)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки

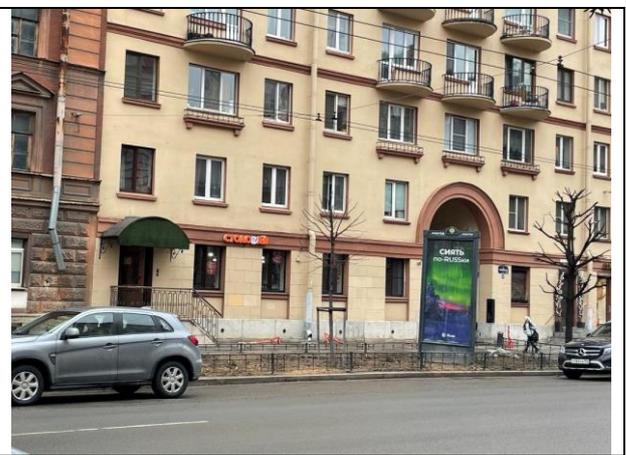


Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Адрес Объекта оценки

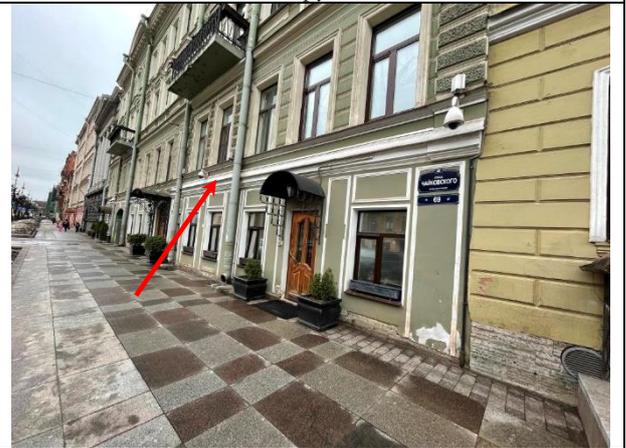


Фото 12. Вид здания Объекта оценки



Фото 13. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 15. Внутривортовая территория Объекта оценки



Фото 16. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки



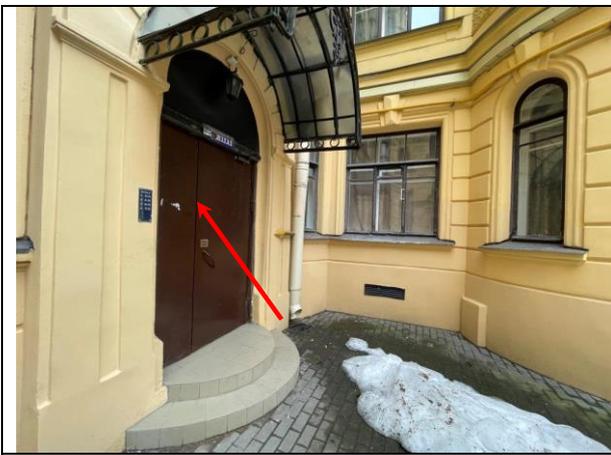


Фото 17. Входная группа Объекта оценки



Фото 18. Входная группа Объекта оценки



Фото 19. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 20. Входная группа Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки

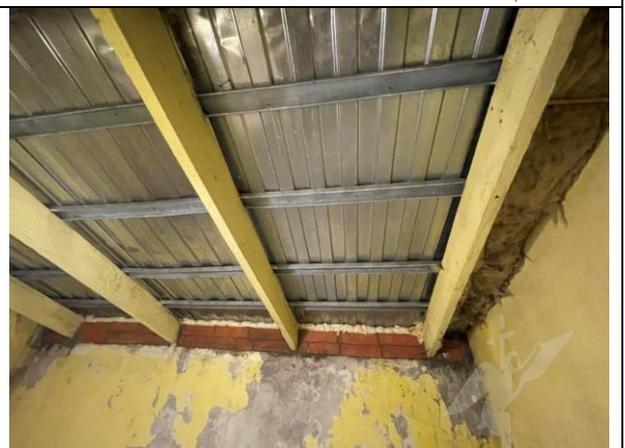


Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки

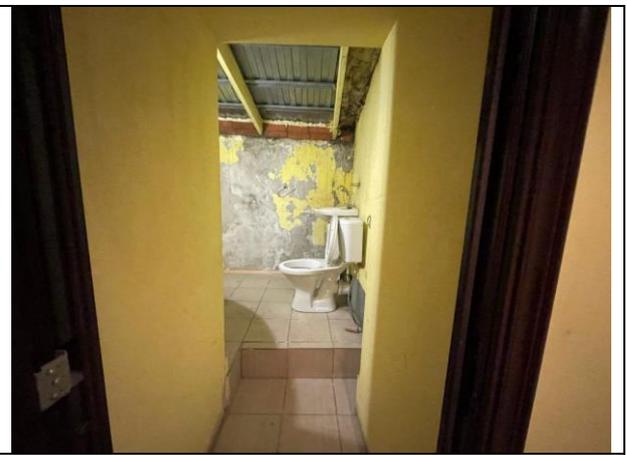
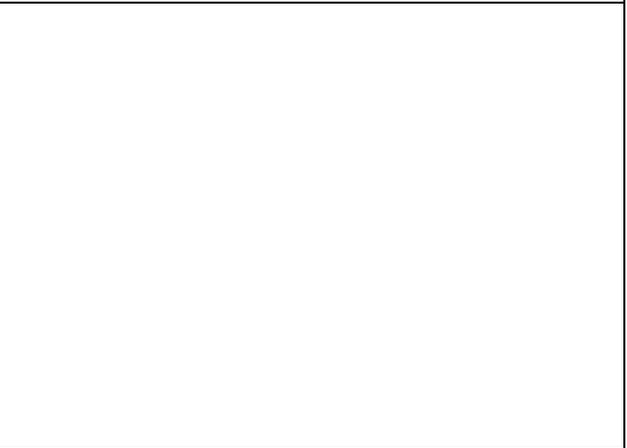


Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 27 февраля 2024 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 69, литера А, помещение 4-Н

2. Данные по помещению:

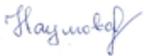
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001201:2734	11,8	1 этаж	*	++	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Оконный проем заложен;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- В ч.п.1 установлено сантехническое оборудование (раковина, унитаз);
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 09.02.2024 г. в помещении выявлены перепланировки:
 - в ч.п.1 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п., оборудован санузел;
 - оконный проем в ч.п.1 заложен.

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 4-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на улице Чайковского в доме № 69, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж. Площадь составляет 11,8 кв. м. Вход в помещение – общий со двора. Состояние характеризуется как удовлетворительное. Объект инженерно-обеспеченный. Оконный проем заложен.
- 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. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую функцию и для размещения предприятий общепита. В ближайшем окружении расположены: магазин «Вологодские продукты», магазин тканей «ТекСтиль», кафе «Chloe», Аптека и другие торгово-сервисные объекты. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. 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 складского (универсального коммерческого) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 410 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	119 492
Диапазон стоимости, руб.	1 269 000 – 1 551 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	1 175 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	99 576

*

Учитывая, сложную политическую обстановку, которая сформировалась на фоне военного конфликта, 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. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

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.

