

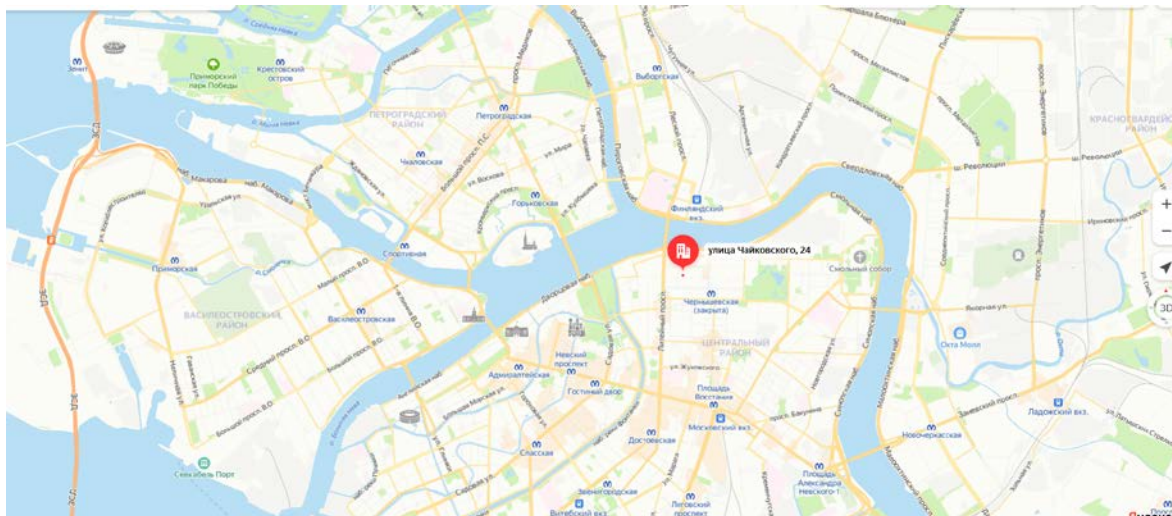
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного помещения по адресу:
Санкт-Петербург, улица Чайковского, д. 24, литера А. пом. 50-Н**

1. Данные об отчете

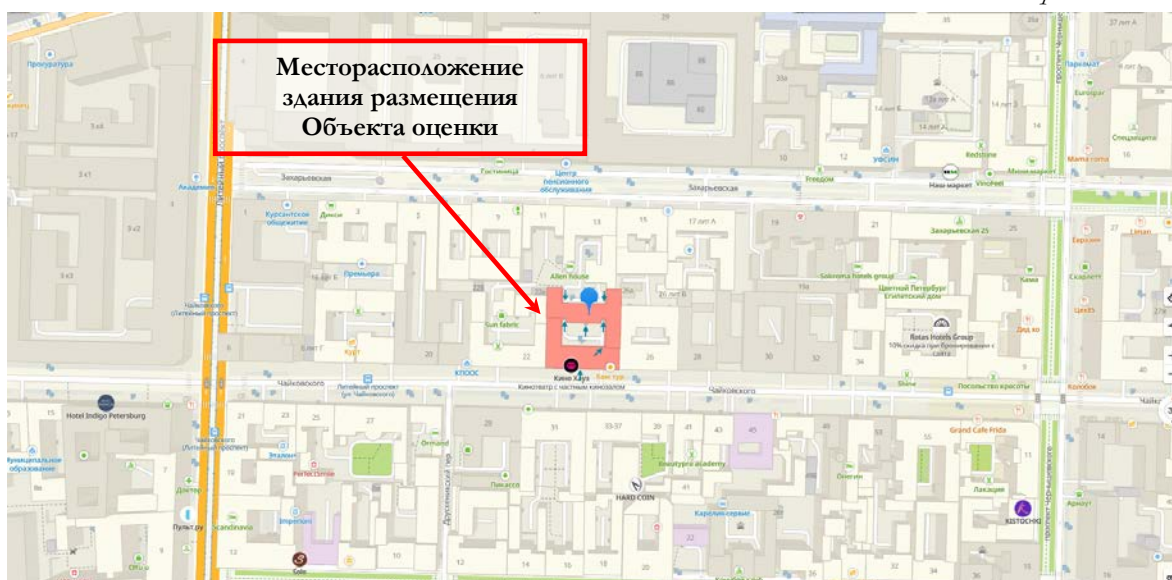
- 1.1. Дата проведения оценки: 27 декабря 2022 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



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	78:31:0001199:2049
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1860
Год последнего кап. ремонта	н/д
Категория дома	Дома дореволюционной постройки, не прошедшие капитальный ремонт
Этажность	8, в т.ч. подвал, цоколь
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

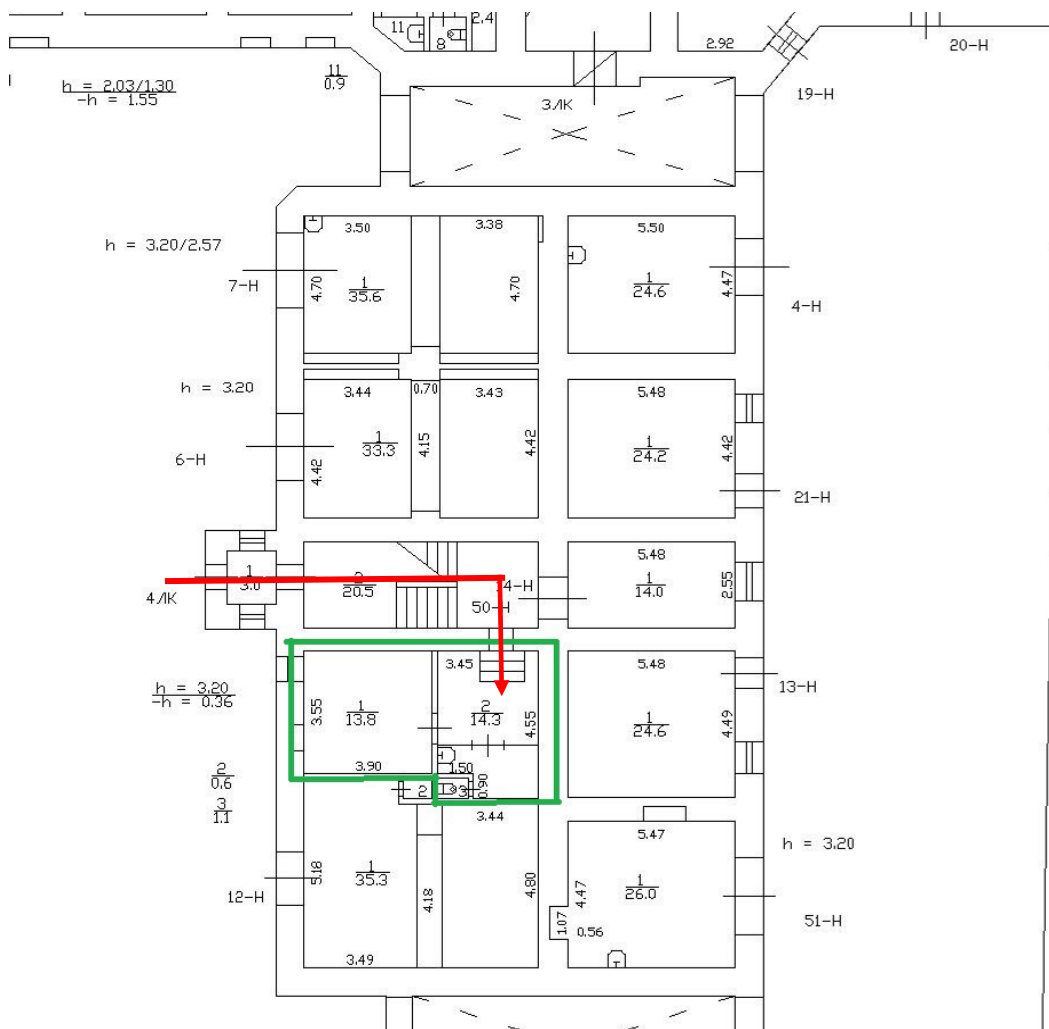
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001199:2614
Общая площадь, кв. м	29,2
Занимаемый объектом этаж	цоколь с заглублением 0,36 м
Высота помещения	3,2 заглубление 0,36 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть (одно во двор)
Вход	1 общий со двора
Инженерные коммуникации	визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	визуально перепланировки не выявлены
Текущее использование	помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. На стенах визуальны следы плесени. В помещении проходят транзитные трубы (при этом, признаки общего домового имущества отсутствуют).



¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/60788/summary/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

План помещения

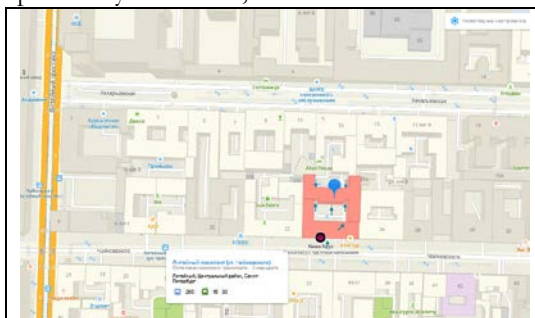


- — границы Объекта оценки;
- — вход в Объект оценки (1 общий со двора);

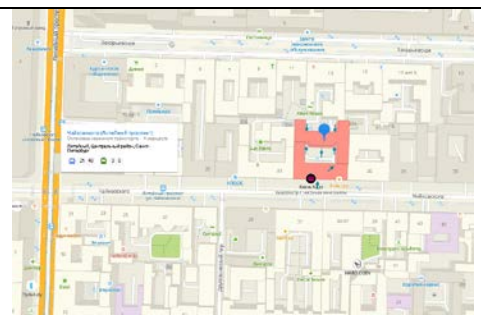
2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, формирует фронт застройки ул. Чайковского и находится в непосредственной близости от пересечения ул. Чайковского с одной из основных магистралей района – Литейным пр.</p> <p>Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (в соседних зданиях расположены: ресторан «ТОКИО-CITY», итальянский винный ресторан «Il milanese», бистро «Дом Шавермы», кинотеатр с частным кинозалом «Кино Хауз», магазин ювелирных изделий «Дворец обручальных колец», Стоматологическая поликлиника №9, и другие торгово-сервисные объекты). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (например, гостиница «Ormand», студия косметологии «Лосопова» и др.). Помещения на верхних этажах здания используются как жилые.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется средней 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 находится много дошкольных образовательных учреждений, школ.</p> <p>В относительной близости от Объекта оценки расположен один из главных объектов рекреации района - Таврический сад.</p> <p>Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности музей Музей истории войск Западного военного округа, музей «Полторы комнаты Иосифа Бродского» и др.</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 ул. Чайковского в локации Объекта оценки характеризуется как средняя.</p> <p>Непосредственно по ул. Чайковского курсируют маршруты №290 автобуса и троллейбусов №15 и №33 (остановки наземного общественного транспорта «Литейный</p>

проспект (ул. Чайковского) в 3 минутах ходьбы на удалении около 150 м от Объекта оценки). Также, на расстоянии около 300 м от Объекта оценки (около 4 минут пешком) расположена остановка «Литейный проспект», где курсируют маршруты автобуса №21 и троллейбусов №№3,8:

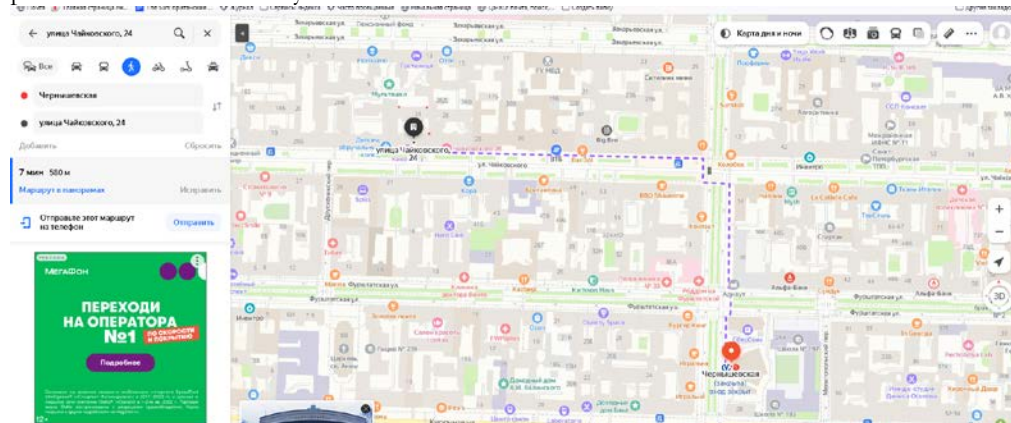


Остановка на ул. Чайковского

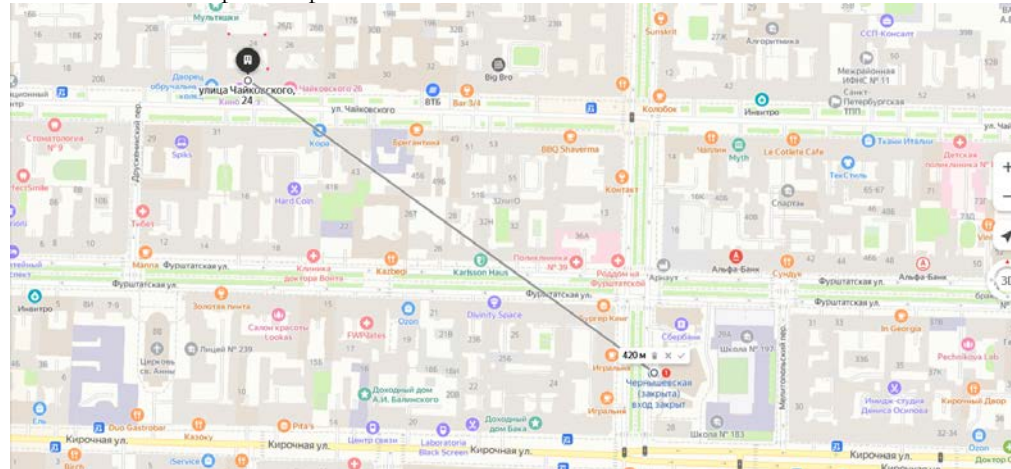


Остановка на Литейном пр.

Ближайшая станция метро «Чернышевская» (вестибюль метро закрыт до 2024 года для проведения ремонтных работ) расположена согласно данным, Яндекс-карты, на расстоянии около 7 минут пешком.



Расстояние до метро по прямой составляет 420 м.



2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 15.06.2022г., зарегистрировано следующее ограничение прав и обременение объекта недвижимости: государственная регистрация №78:31:0001199:2614-78/011/2022-1 от 15.06.2022; основание: 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.

Согласно Письму СПб КГУ ЦИОООКН от 21.04.2022 г. №07-1447/22-0-1 объект по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 124, литера А (пом. 50-Н) на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Н.П. Фадеевой (О.В. Серебряковой)».

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.

В соответствии с Письмом ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу от 22.11.2022 г. №ИВ 130-13107 по учетным данным Главного управления, объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 24, лит. А, пом. 50-Н; не является защитным сооружением гражданской обороны.

Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Фурштатская улица)

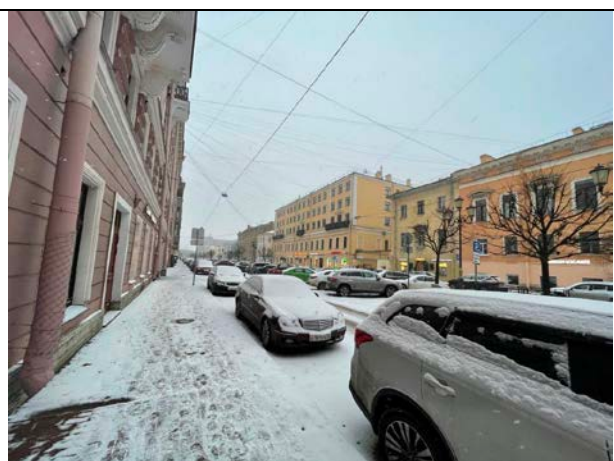


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Захарьевская улица)

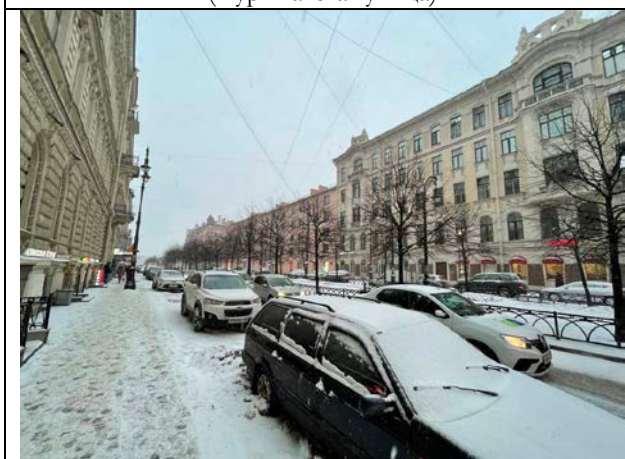


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Чернышевского)

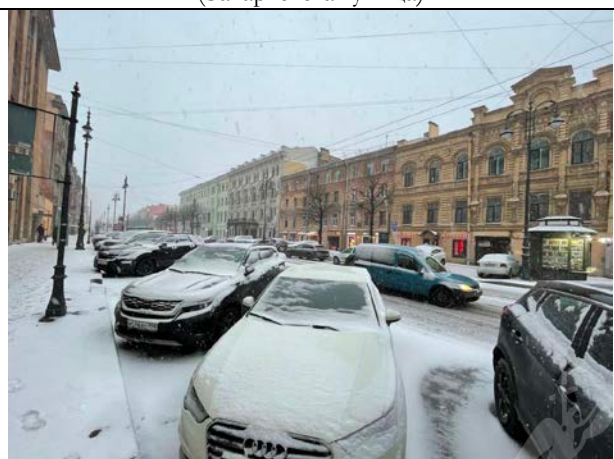


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Чайковского)

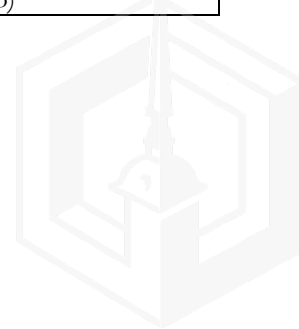




Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Литейный проспект)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Друксенинский переулок)

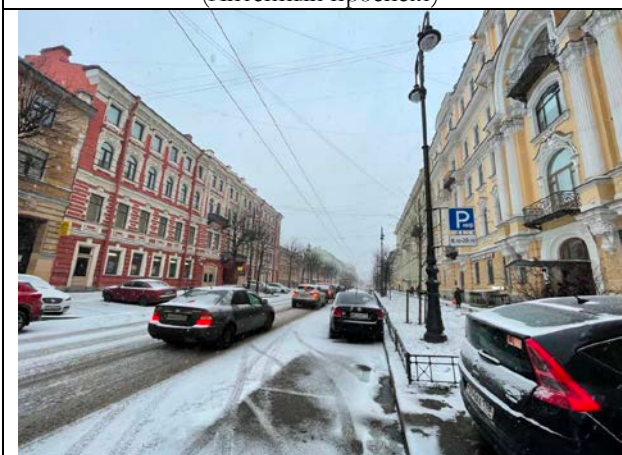


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Чайковского)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки

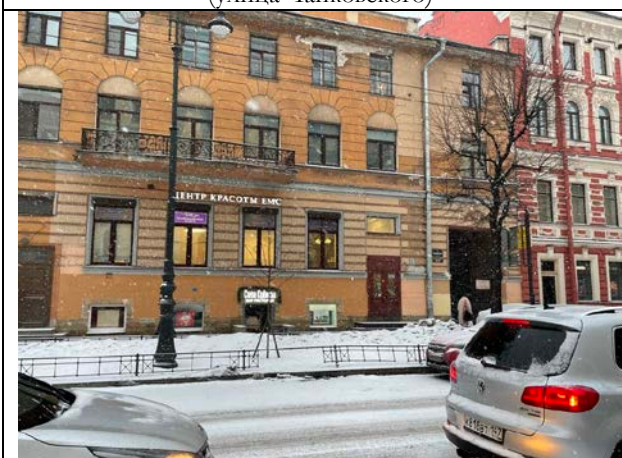


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки

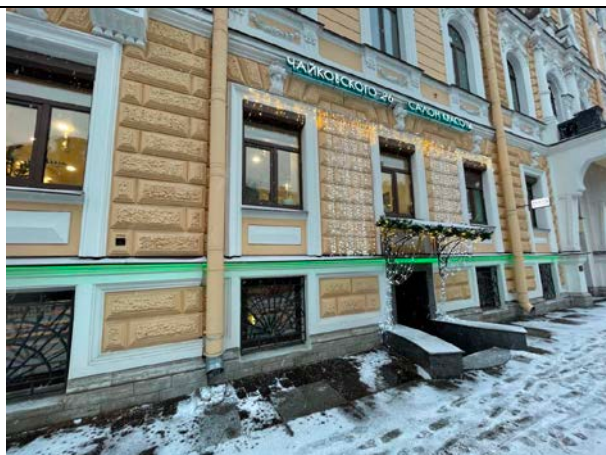


Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 17. Адрес Объекта оценки

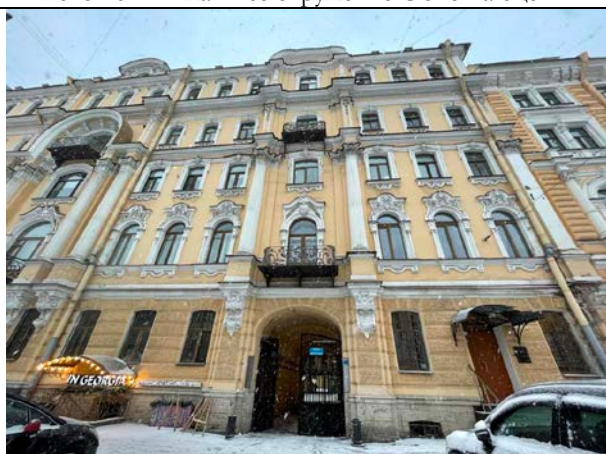


Фото 18. Вид здания Объекта оценки (проход через арку к Объекту оценки)



Фото 19. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 20. Проход через арку к Объекту оценки

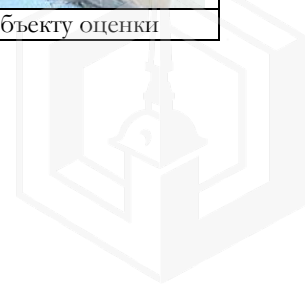




Фото 21. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 22. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 23. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 24. Внутри дворовая территория Объекта оценки

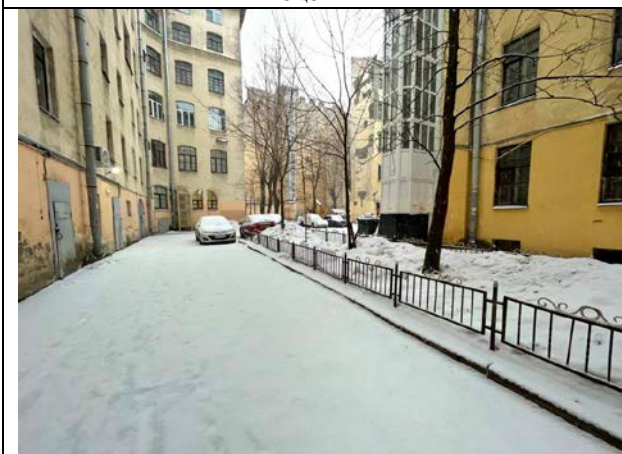


Фото 25. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 26. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 27. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 28. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки (окно выделено)





Фото 29. Входная группа объекта оценки

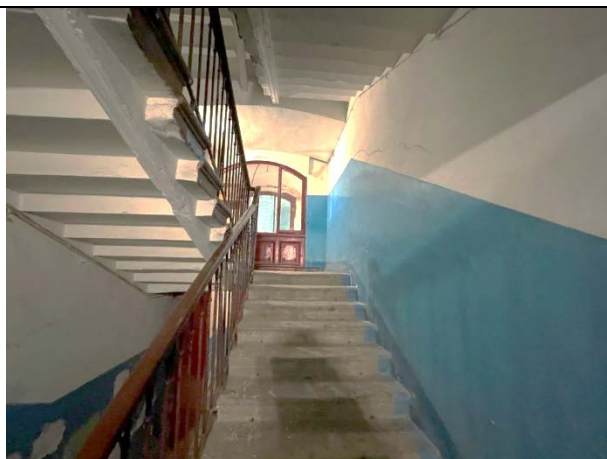


Фото 30. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 31. Состояние парадной



Фото 32. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 33. Входная группа Объекта оценки



Фото 34. Входная группа Объекта оценки

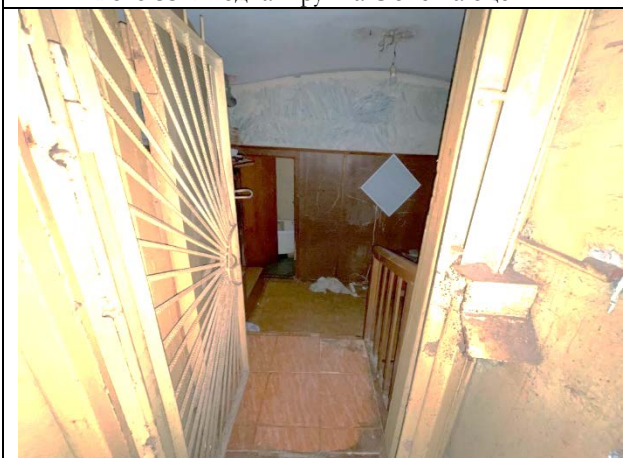


Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки



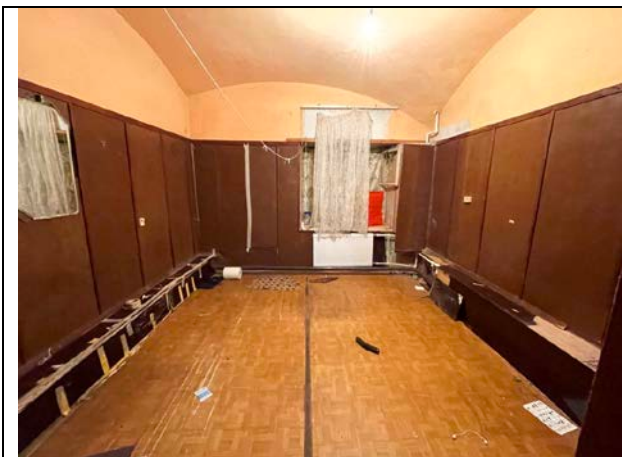


Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки

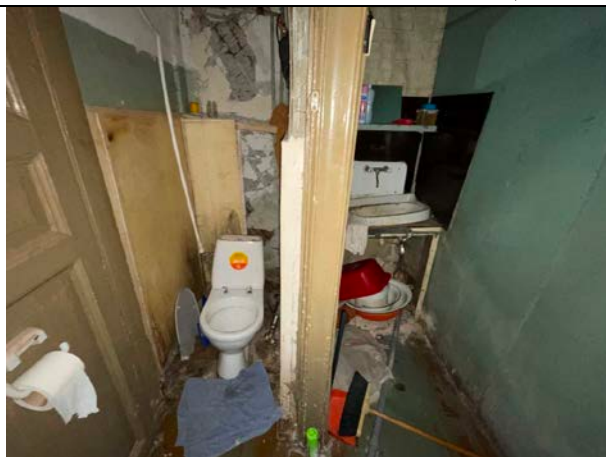


Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки

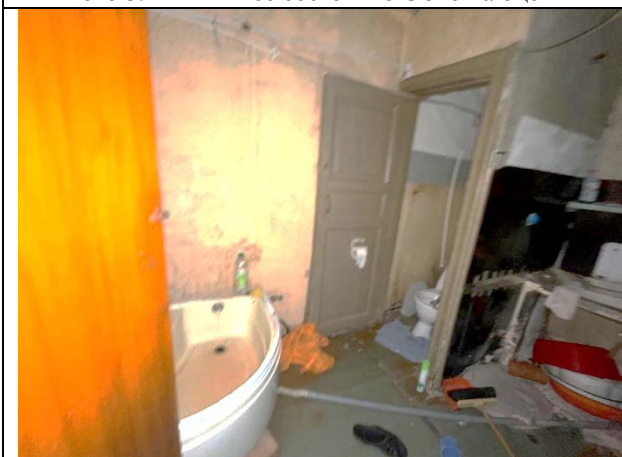


Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки



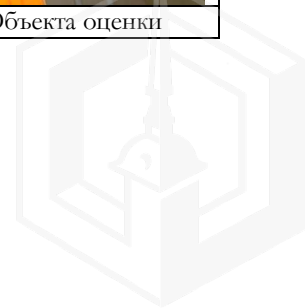
Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 43. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 44. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 27 декабря 2022 года

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 24, литера А, помещение 50-Н
2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001199:2614	29,2	цоколь	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: 1 общий со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, канализации, отопления, водоснабжения.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено
- В помещении проходят транзитные трубы;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 14.06.2022 г., в помещении не выявлено перепланировок

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 50-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на улице Чайковского в доме № 24, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь. Площадь составляет 29,2 кв. м. Имеется один общий вход со двора, то есть локальное местоположение помещения - дворовое. 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 (в соседних зданиях расположены: ресторан «ТОКИО-СІТУ», итальянский винный ресторан «Il milanese», бистро «Дом Шавермь», магазин ювелирных изделий «Дворец обручальных колец», Стоматологическая поликлиника №9, и другие торгово-сервисные объекты).

Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (например, гостиница «Ormand», студия косметологии «Лосопова» и др.). Помещения на верхних этажах здания используются как жилые.

Учитывая вышесказанное, а именно дворовое местоположение, а также характеристики самого помещения, в особенности: тип входа (общий со двора), высоту помещения (3,2 м), позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений свободного (офисного) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 700 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	92 466
Диапазон стоимости, руб.	2 430 000 – 2 970 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	2 250 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	77 055

*

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.



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