

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

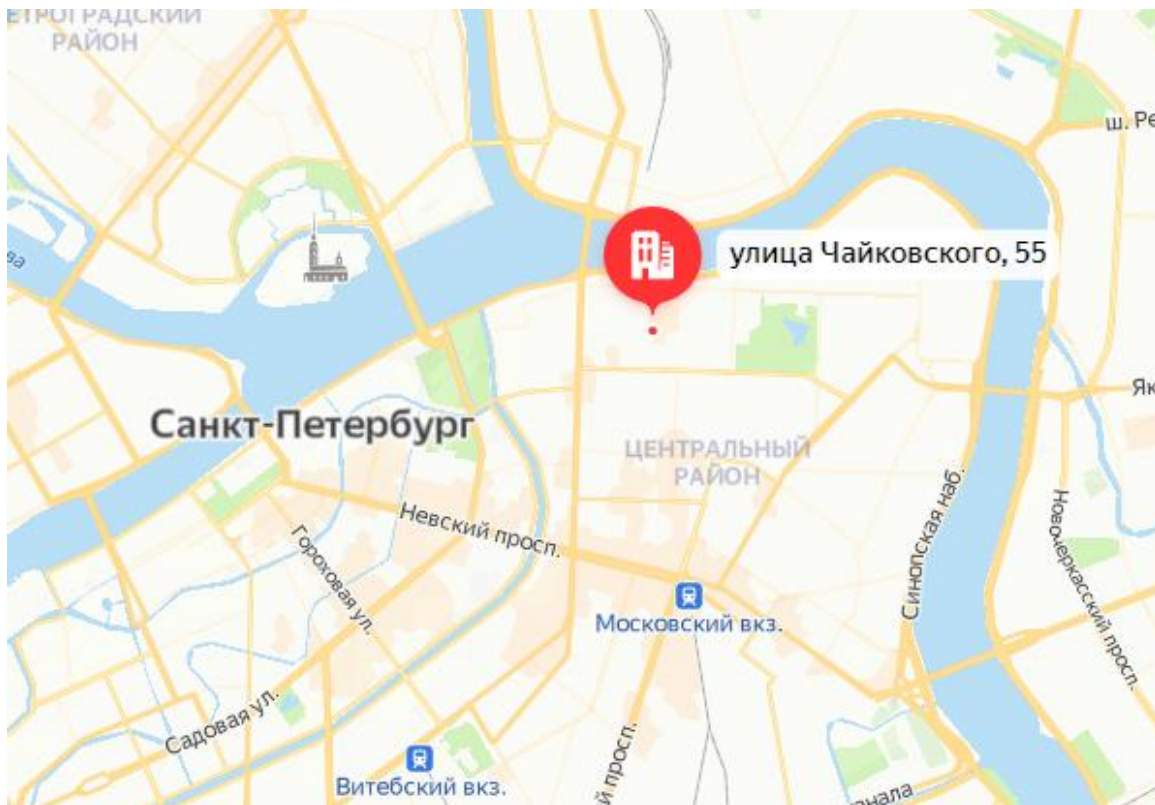
Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 55, литера. А, помещение 5-Н

1. Данные об отчете

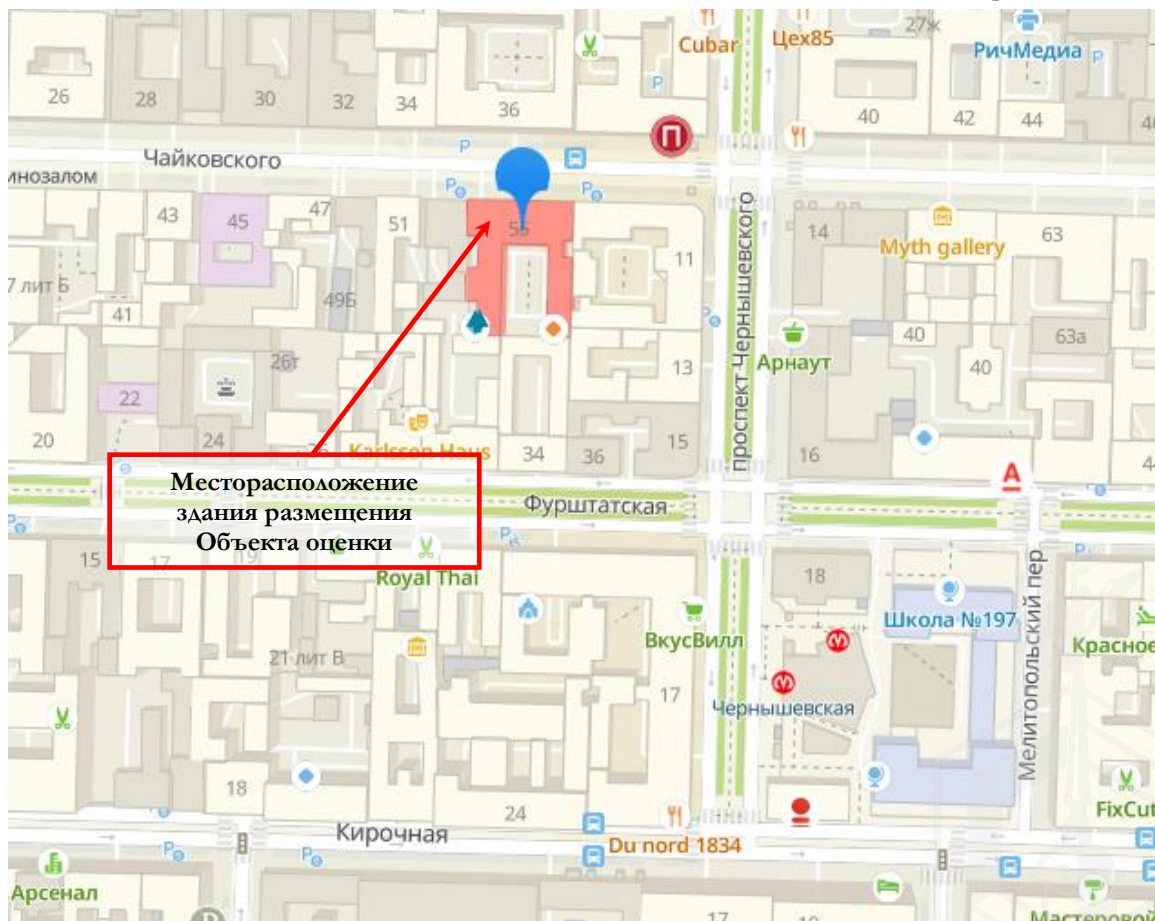
- 1.1. Дата проведения оценки: 18 января 2023 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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

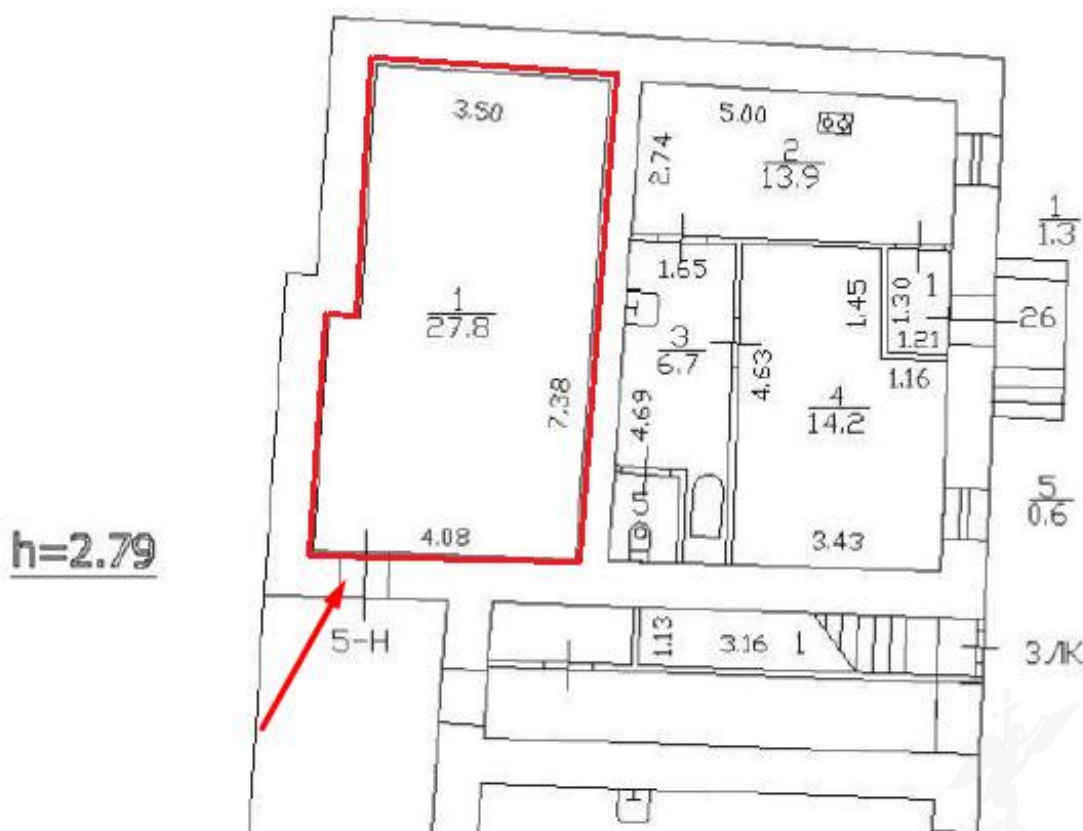
Кадастровый номер	78:31:0001198:2018
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1859
Год последнего кап. ремонта	нет данных
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001198:2886
Общая площадь, кв. м	27,8
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Высота помещения	2,79
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	отсутствуют
Вход	отдельный со двора
Инженерные коммуникации	По результатам визуального осмотра у Объекта оценки выявлены элементы электроснабжения, канализации. Согласно Письму Администрации Центрального района №01-10-6139/22-0-1 от 14.07.2022, объект инженерно-обеспеченный
Наличие перепланировок	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 23.06.2022 г. в помещении не выявлено перепланировок
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено, в помещении проходят транзитные трубы

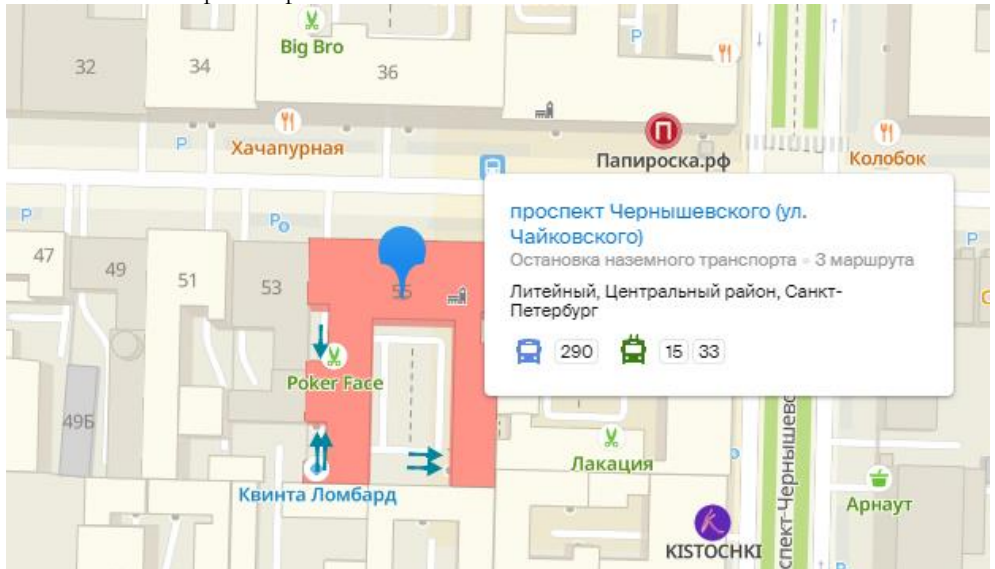
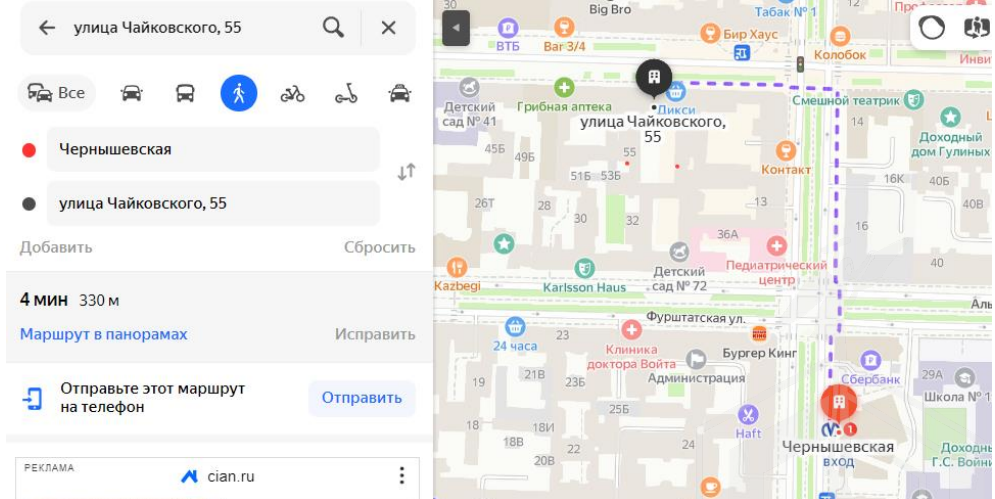
План помещения



- границы Объекта оценки;
— входы в Объект оценки (отдельный со двора);

2.3.2. Описание локального окружения

¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/54271/info/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

<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 «Дикси», кафе «BBQ Shaverma», кафе «Frida», и другие торгово-сервисные объекты). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (турагентство «Мой тур», мастерская «Ателье по пошиву и ремонту обуви») 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, 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.</p> <p>Ближайшая остановка наземного общественного транспорта «Проспект Чернышевского» расположена на противоположной стороне улицы, где расположен Объект оценки, где курсируют следующие виды наземного общественного транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена в 4 минутах пешком от Объекта оценки, согласно данным, Яндекс-карты.</p> 

2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 15.06.2022г. без номера, зарегистрированы прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости: номер государственной регистрации 78:31:0001198:2886-78/011/2022-2 от 15.06.2022, бессрочно, на основании Приказа №15 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", выданного 20.02.2001.

Согласно Письму КГИОП от 21.04.2022 № 07-1442/22-0-1 объект, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, Чайковского, дом 55, литера А, на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Особняк и дом А.К. Кольмана".

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 Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 55, литера А, пом. 5-Н» №2068-рз от 18.08.2022 г. обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи: Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Особняк и дом А.К. Кольмана», 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».

Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки

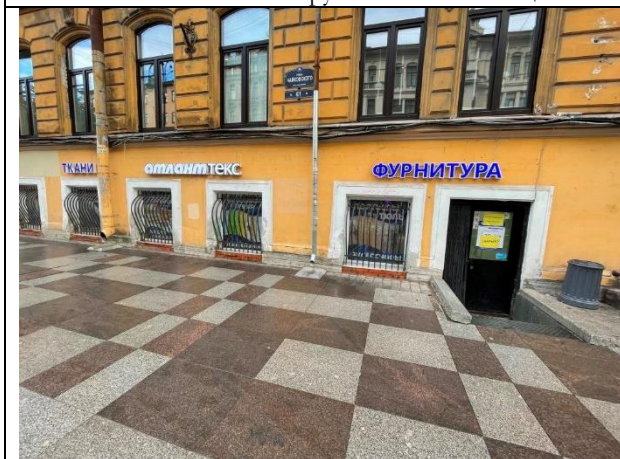


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки

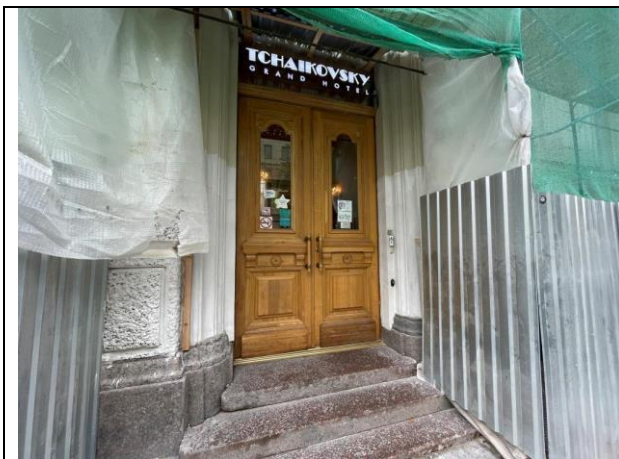


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки

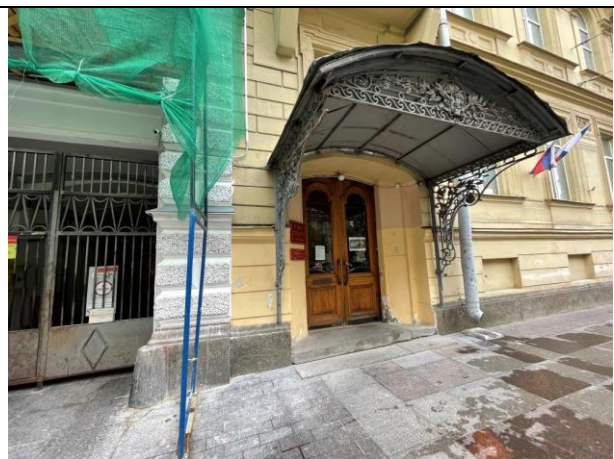


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки

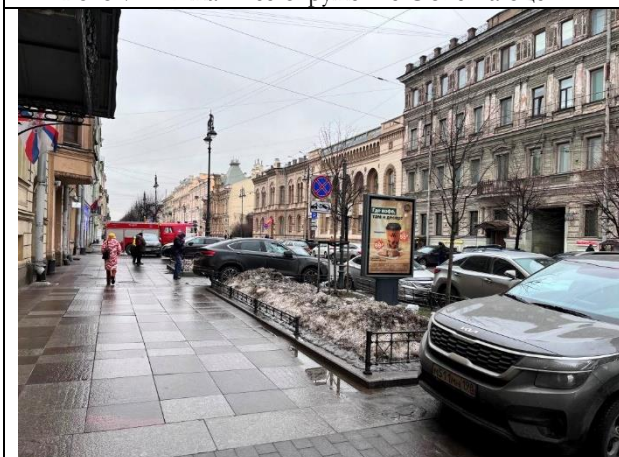


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Чайковского)



Фото 12. Адрес объекта оценки



Фото 13. Вид здания расположения Объекта оценки

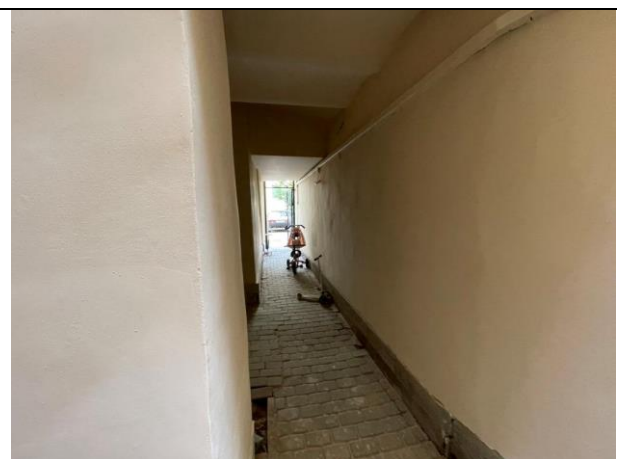


Фото 14. Проход через приемок к Объекту оценки



Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 16. Внутри дворовая территория Объекта оценки





Фото 17. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 18. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 19. Входная группа Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки

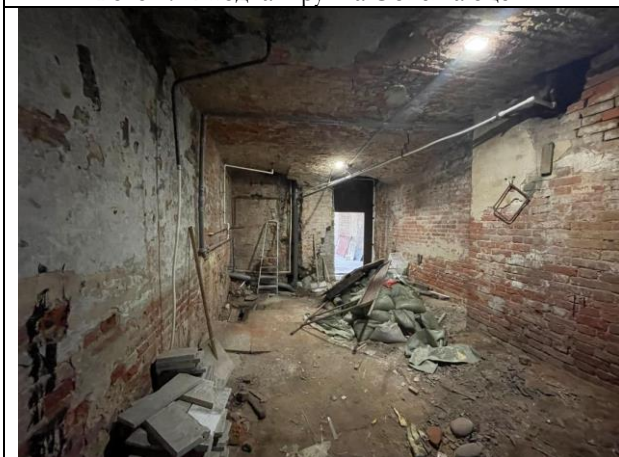


Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки

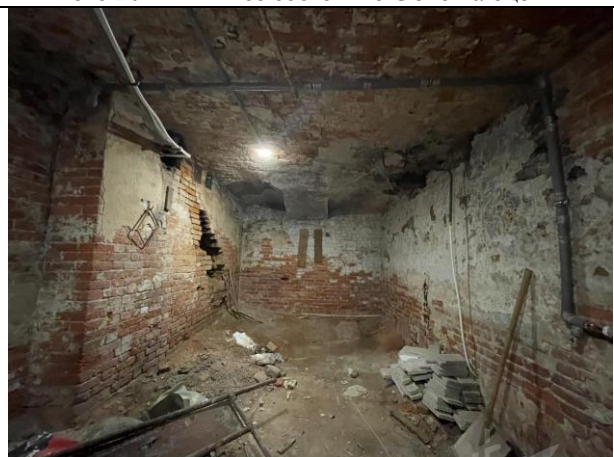


Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 26. Внутри дворовая территория Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 18 января 2023 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 55, литера. А, помещение 5-Н
2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001198:2886	27,8	1 этаж	*	—	*	+	—	—	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный со двора
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, канализации (конечные приборы отсутствуют).

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 23.06.2022 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 5-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на улице Чайковского в доме № 55, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж. Площадь составляет 27,8 кв. м. Имеется отдельный вход со двора. Состояние характеризуется как удовлетворительное. 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 «Дикси», кафе «BBQ Shaverma», кафе «Frida», и другие торгово-сервисные объекты). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (турагентство «Мой тур», мастерская «Ателье по пошиву и ремонту обуви») 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 складского (универсального коммерческого) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 680 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	96 403
Диапазон стоимости, руб.	2 412 000 – 2 948 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	2 233 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	80 336

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 в 2022 году 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://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=684784
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=675412

