

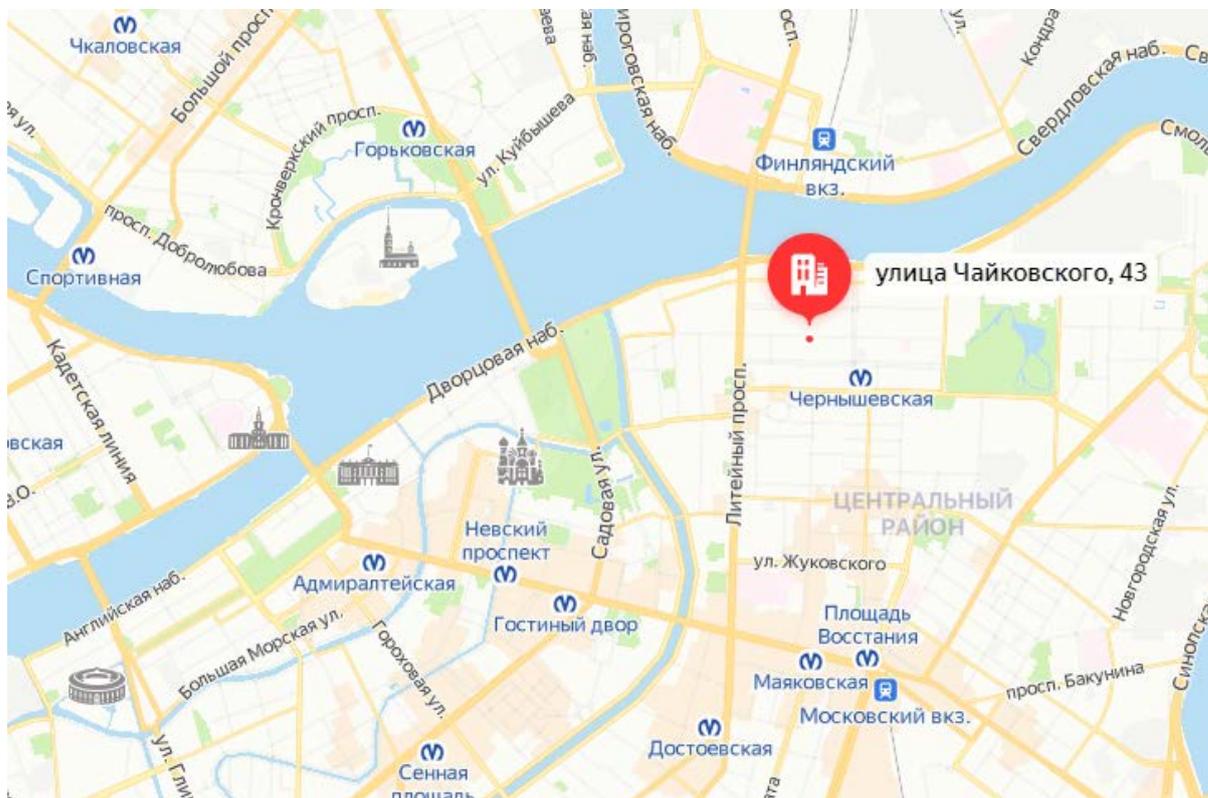
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного нежилого помещения по адресу:
Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 43, литера. А, помещение 5-Н

1. Данные об отчете

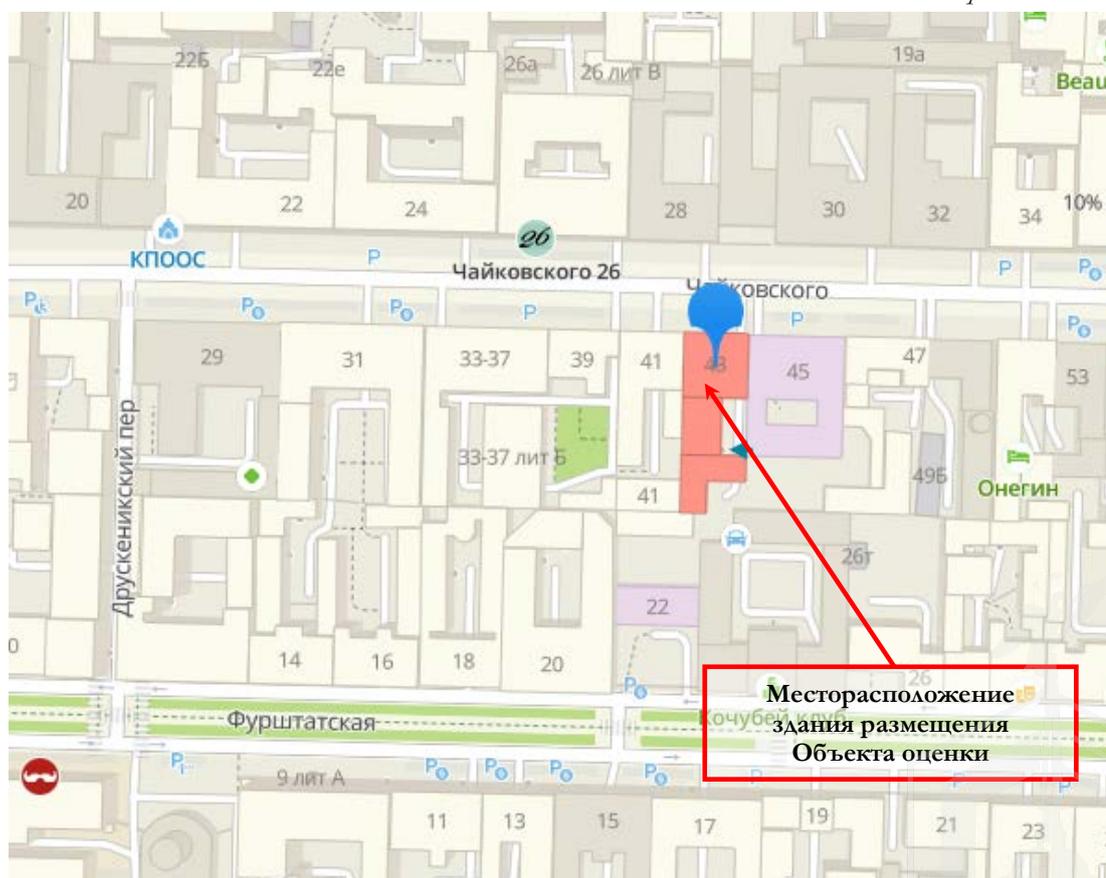
- 1.1. Дата проведения оценки: 15 февраля 2022 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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

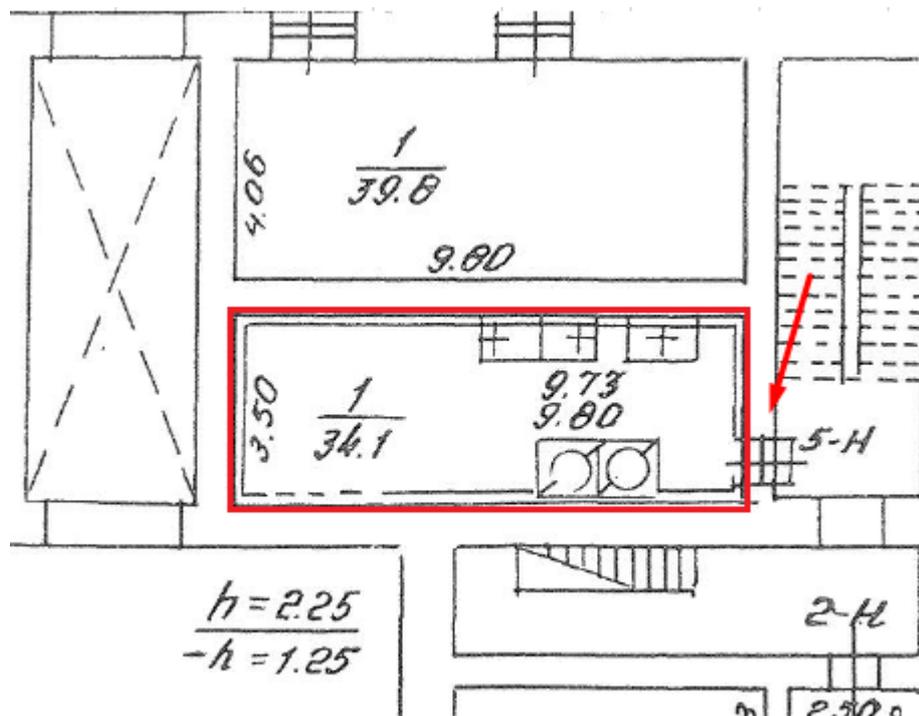
| | |
|-----------------------------|--|
| Кадастровый номер | 78:31:0001198:2025 |
| Тип здания | капитальное |
| Материал | кирпич |
| Состояние по осмотру | работоспособное |
| Год постройки | 1914 |
| Год последнего кап. ремонта | нет данных |
| Этажность | 6 (в том числе 2 подземных) |
| Инженерная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

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

| | |
|---------------------------|---|
| Вид объекта | встроенное нежилое помещение |
| Кадастровый номер объекта | 78:31:0001198:2749 |
| Общая площадь, кв. м | 34,1 |
| Занимаемый объектом этаж | подвал |
| Высота помещения | 2,25 |
| Состояние (по осмотру) | неудовлетворительное |
| Оконные проемы | отсутствуют |
| Вход | общий со двора |
| Инженерные коммуникации | 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 стене между ч.п.1 пом. 5-Н и ч.п.1 пом. 1-Н оборудован дверной проем |
| Текущее использование | не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено, в помещении проходят транзитные трубы |

План помещения

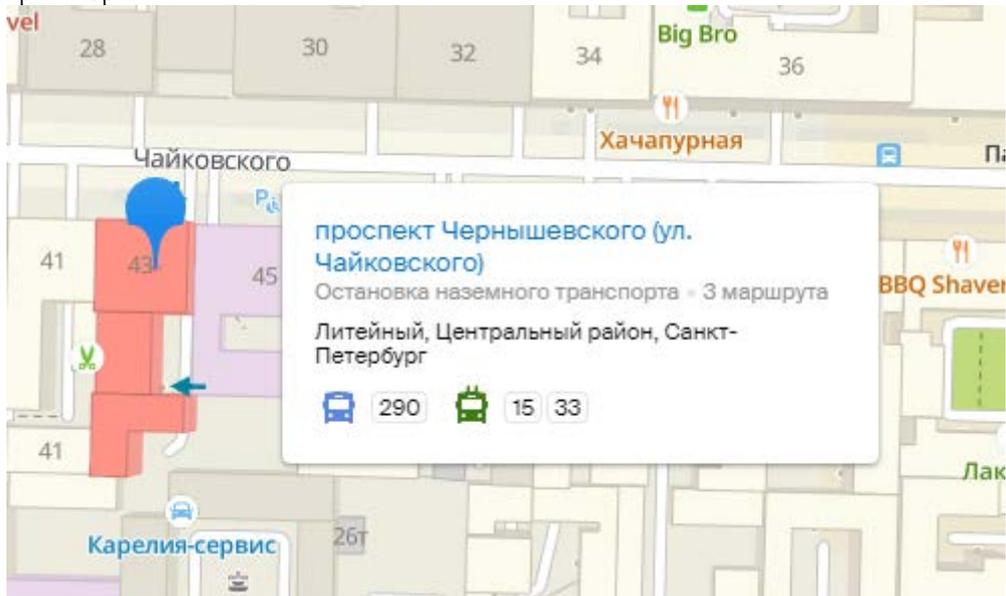
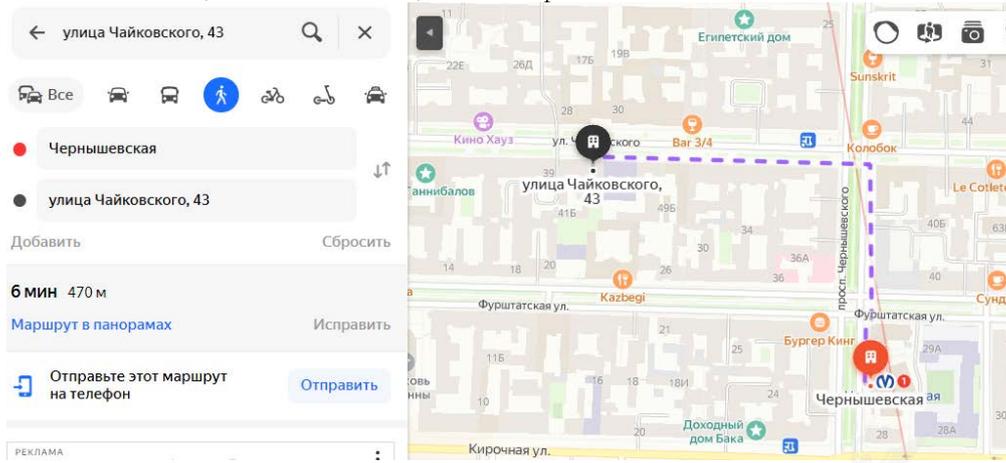


- — границы Объекта оценки;
→ — входы в Объект оценки (общий со двора);

2.3.2. Описание локального окружения

| | |
|--|---|
| Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование | 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 |
|--|---|

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

| | |
|--|---|
| | этажах используются как жилые. |
| Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки | 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. |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.) | 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. |
| Социальная инфраструктура | Социальная инфраструктура достаточно развитая – аптеки, отделения банков, магазины шаговой доступности, мини-отели, кафе, рестораны и другое. |
| Наличие парковки | Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах. |
| Транспортная доступность | <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 6 минутах пешком от Объекта оценки, согласно данным, Яндекс-карты.</p>  |

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.

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» №2385-рз от 30.09.2022 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

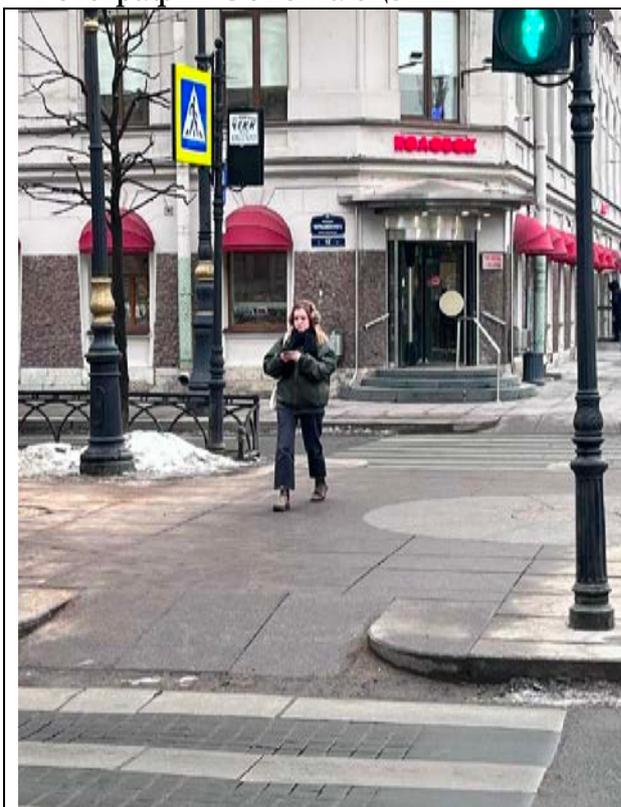


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Чернышевского)

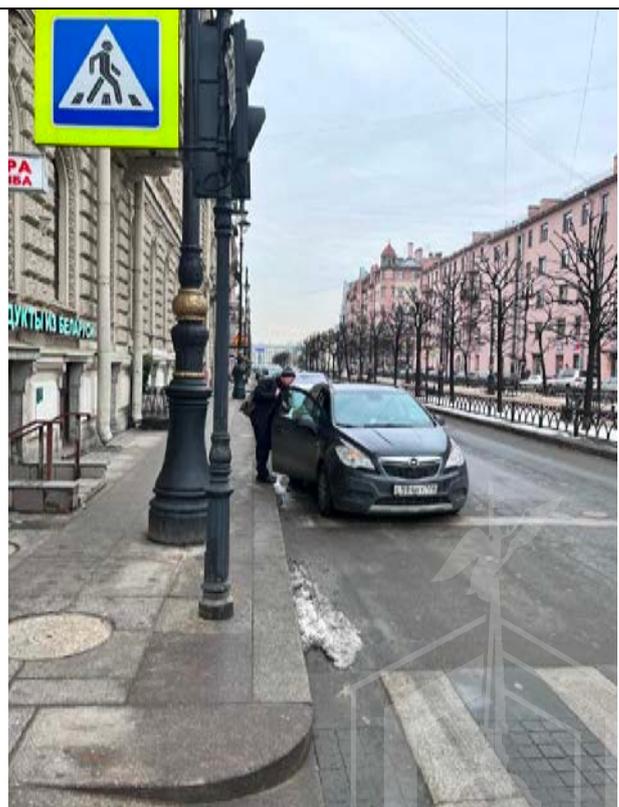


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Чайковского)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(проспект Чернышевского)



Фото 4. Адрес Объекта оценки



Фото 5. Проход через арку к Объекту оценки

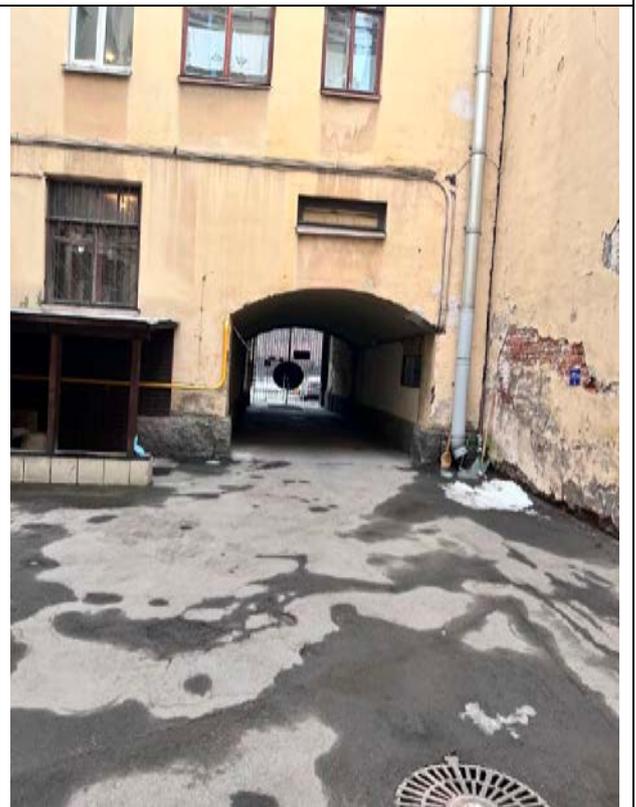


Фото 6. Проход через арку к Объекту оценки





Фото 7. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 8. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 9. Входная группа Объекта оценки



Фото 10. Лестничная клетка Объекта оценки



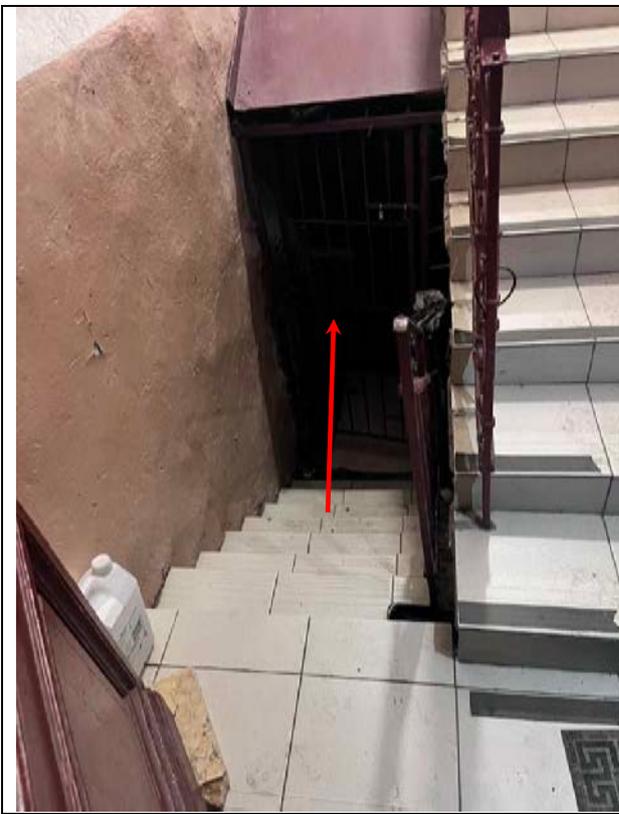


Фото 11. Входная группа Объекта оценки



Фото 12. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 13. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 14. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки

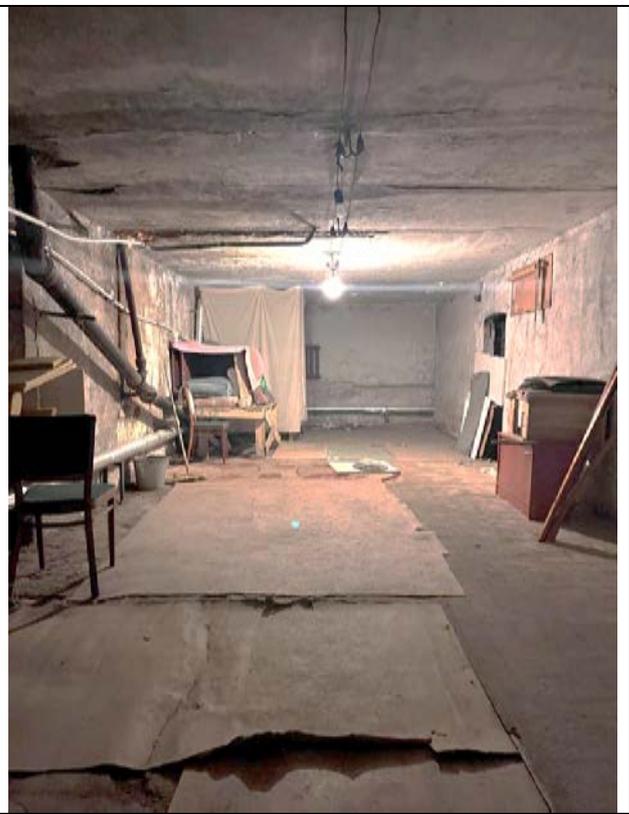


Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 15 «февраля» 2023 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 43, 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 | 78:31:0001198:2749 | 34,1 | подвал | * | — | * | + | + | + | + |

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход со двора;
- Состояние: неудовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, водоотведения, отопления, конечные приборы частично 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 12.07.2022 г. в помещении имеются перепланировки:
 - 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 встроенное нежилое помещение 5-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на улице Чайковского в доме № 43, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Площадь составляет 34,1 кв. м. Высота помещения составляет 2,25 м. Имеется общий вход со двора. 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 «Кого», 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 | 2 300 000 |
| Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС | 67 449 |
| Диапазон стоимости, руб. | 2 070 000 – 2 530 000 |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС | 1 916 666,67 |
| Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС | 56 207 |

*

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 и в январе 2023 года³ 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=124160003>

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=120144003>

