

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

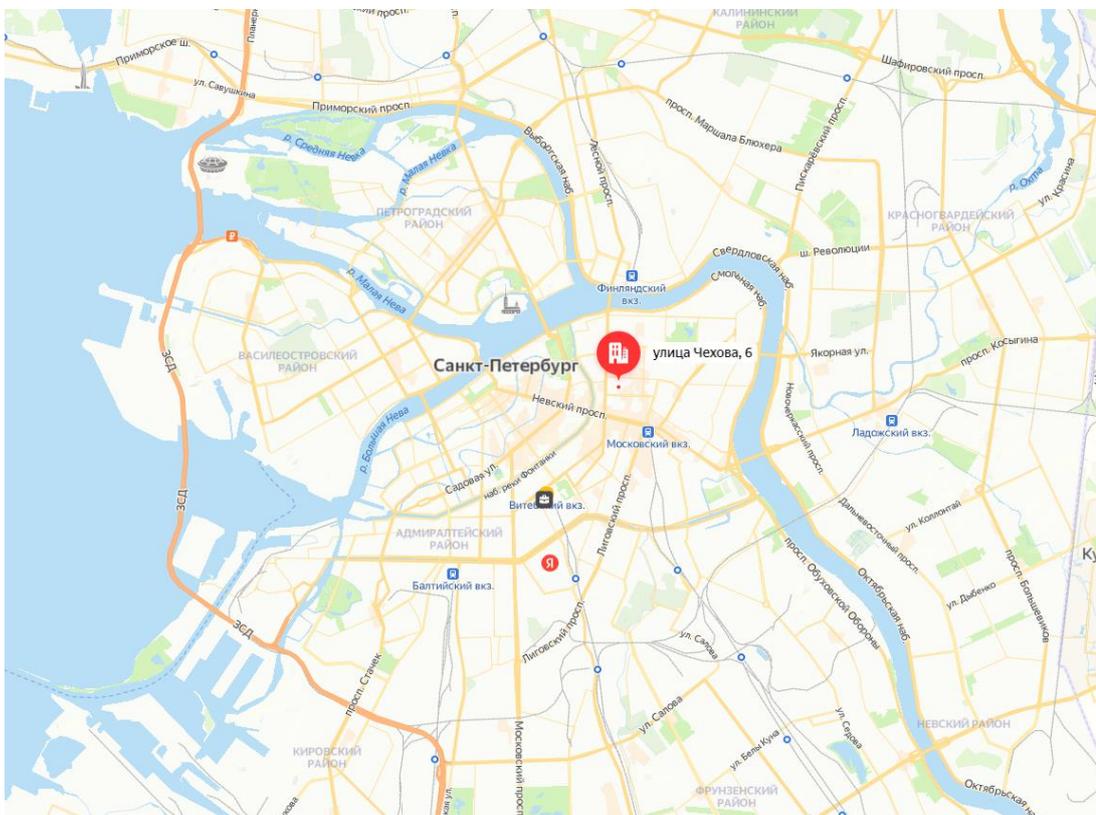
Санкт-Петербург, улица Чехова, домб, литера А, помещение 12-Н

1. Данные об отчете

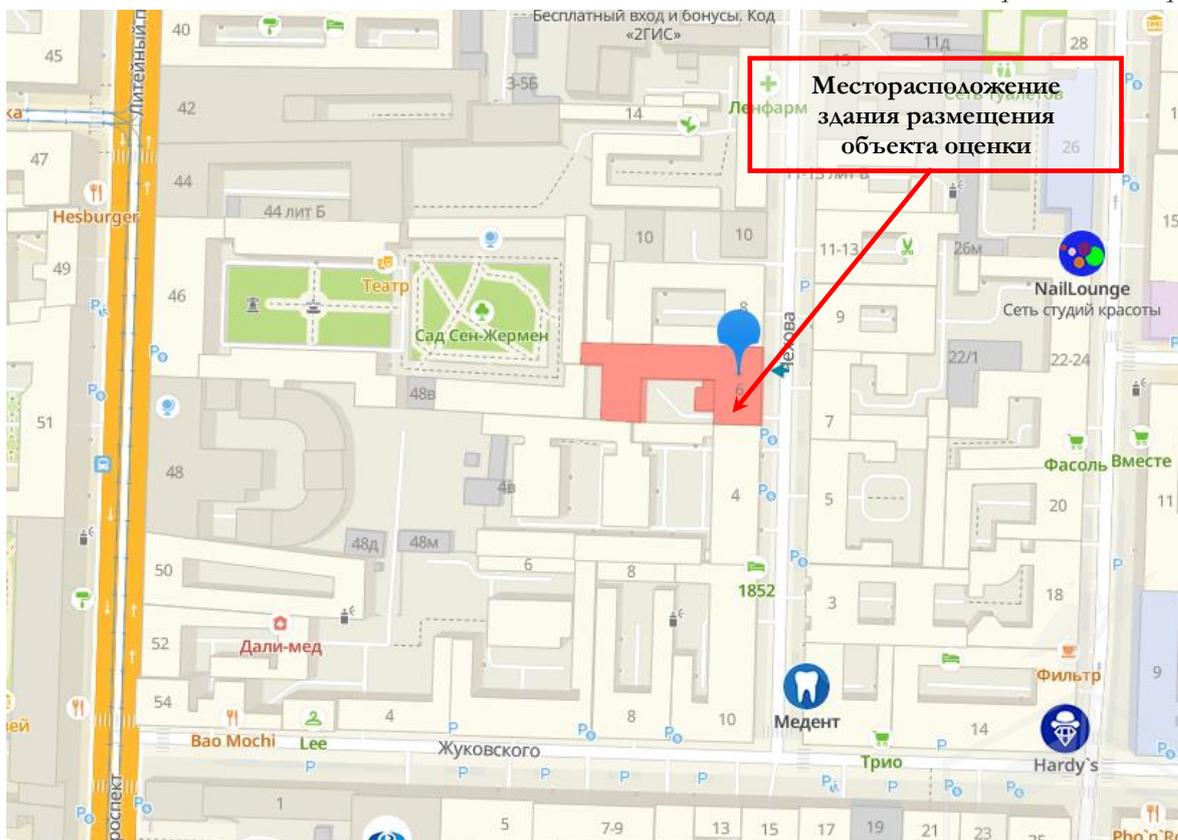
- 1.1. Дата проведения оценки: 24 марта 2023 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

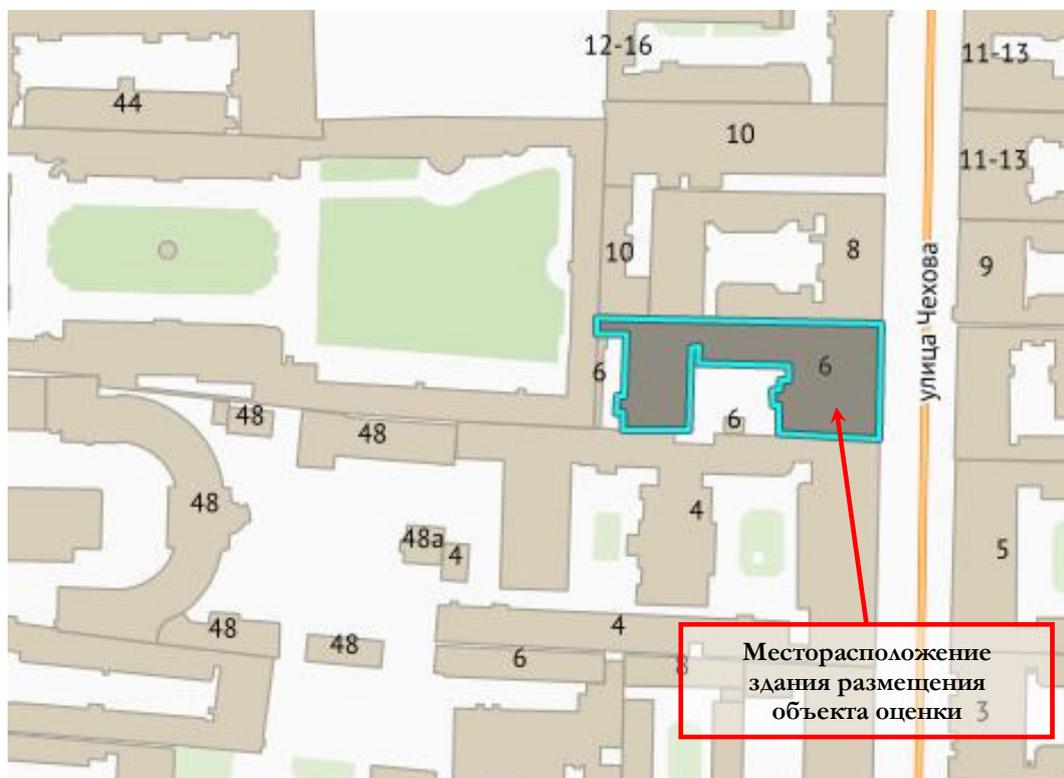
2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС



Источник: данные сайта в сети интернет РГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001282:2039
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1888
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

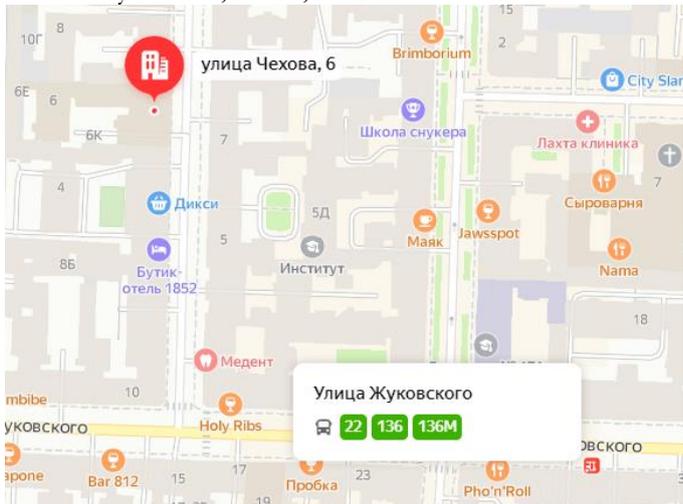
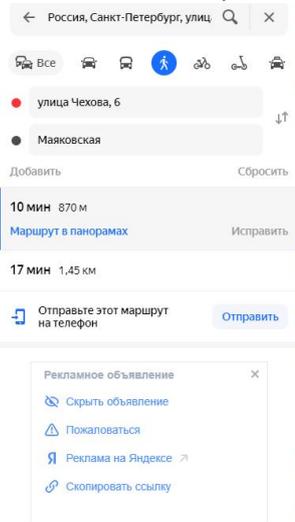
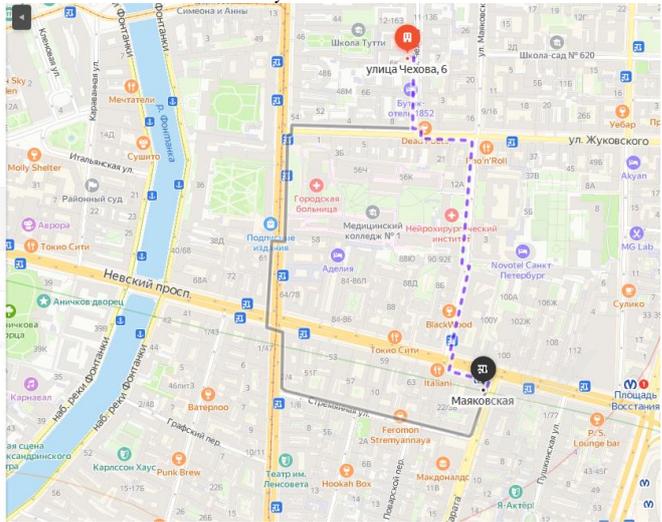
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенно-пристроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001282:2767
Общая площадь, кв. м	34,4
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Высота помещения	3,5 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	отсутствуют
Вход	отдельный со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Наличие перепланировок	визуально перепланировки не выявлены
Текущее использование	не используется, захламлено

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



2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии улицы Чехова. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (магазин «Дикси», аптека «Ленфарм» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-7-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности, в непосредственной близости расположены сад Дома Пеля и дворик Сен-Жермен, а также Городской театр и Театр кукол. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ. Так же здесь находятся высшие учебные заведения и спортивные сооружения.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Улица Чехова характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Улица Жуковского» расположена на удалении около 300 метров (3 минуты пешком), где курсируют автобусы №22, №136, №136М</p>  <p>Ближайшая станция метро «Маяковская» расположена на расстоянии около 870 м от Объекта оценки, что составляет около 10 минуты пешком.</p>  



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Распоряжением Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чехова, д. 6, литера А, пом. 12-Н Обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Особняк А.С. Суворина».

Согласно Письму КГИОП от 17.11.2021 № 07-9335/21-0-1 объект по адресу: ул. Чехова, д. 6, литера А, на основании приказа КГИОП № 15 от 20.02.2001, относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом А.С. Суворина».

В соответствии с действующим законодательством в области охраны объектов культурного наследия, а именно на основании ст.45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон №73 - ФЗ) работы по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия проводятся на основании задания на проведение указанных работ, разрешения на проведение указанных работ, выданных органом охраны объектов культурного наследия, проектной документации на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр, или выявленного объекта культурного наследия, согласованной соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, а также при условии осуществления технического, авторского надзора и государственного надзора в области охраны объектов культурного наследия за их проведением

Фотографии объекта

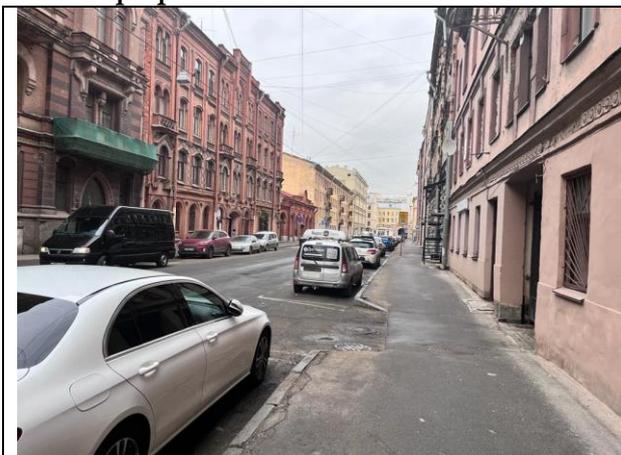


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Чехова)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Чехова)



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. Адрес Объекта оценки



Фото 10. Вид здания Объекта оценки



Фото 11. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 12. Проход через арку к Объекту оценки





Фото 13. Внутривортовая территория Объекта оценки



Фото 14. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки



Фото 15. Входная группа Объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки

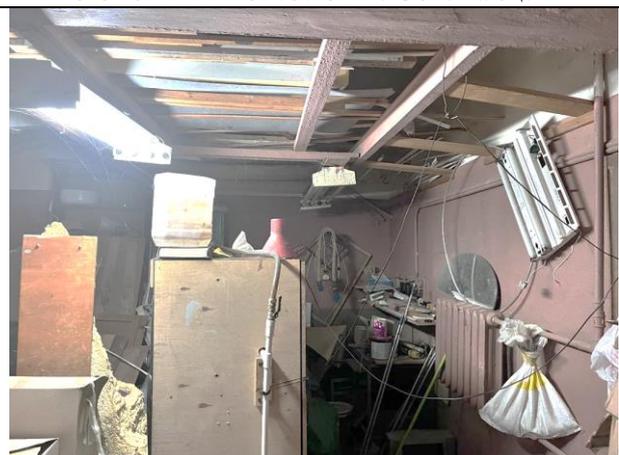


Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 24 марта 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Чехова, дом 6, лит. А, помещение 12-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001282:2767	34,4	1 этаж	*	—	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

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

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;

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 12-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на улице Чехова в доме № 6, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь составляет 34,4 кв.м. Имеется отдельный вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект инженерно-обеспеченный.
- Доступ к объекту оценки не ограничен. Улица Чехова характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии улицы Чехова. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (магазин «Дикси», аптека «Ленфарм» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.

Вышесказанное, а именно характеристики локального местоположения, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений складского (универсального коммерческого) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 600 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	104 651
Диапазон стоимости, руб.	3 240 000 – 3 960 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 000 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	87 209

*

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

