

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 2/7, литера Р, помещение 2-Н общая площадь 15,1 кв. м., кадастровый номер 78:31:0001022:2945, подвал

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 27.06.2023
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 2/7, литера Р, помещение 2-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

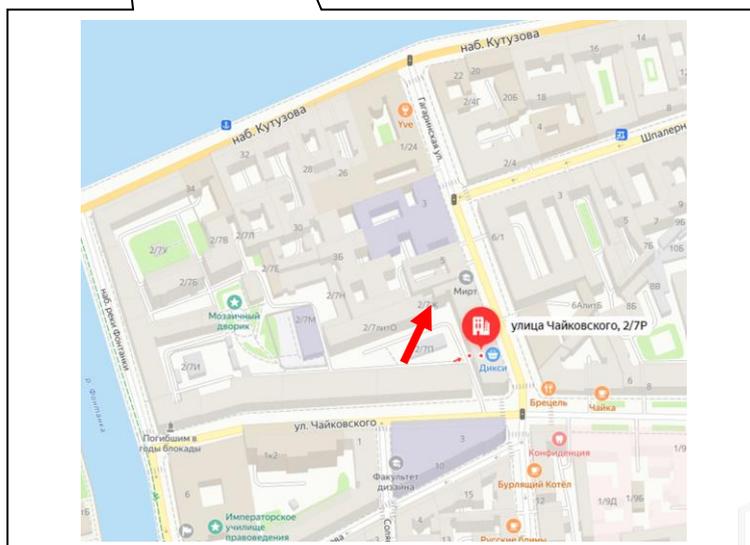
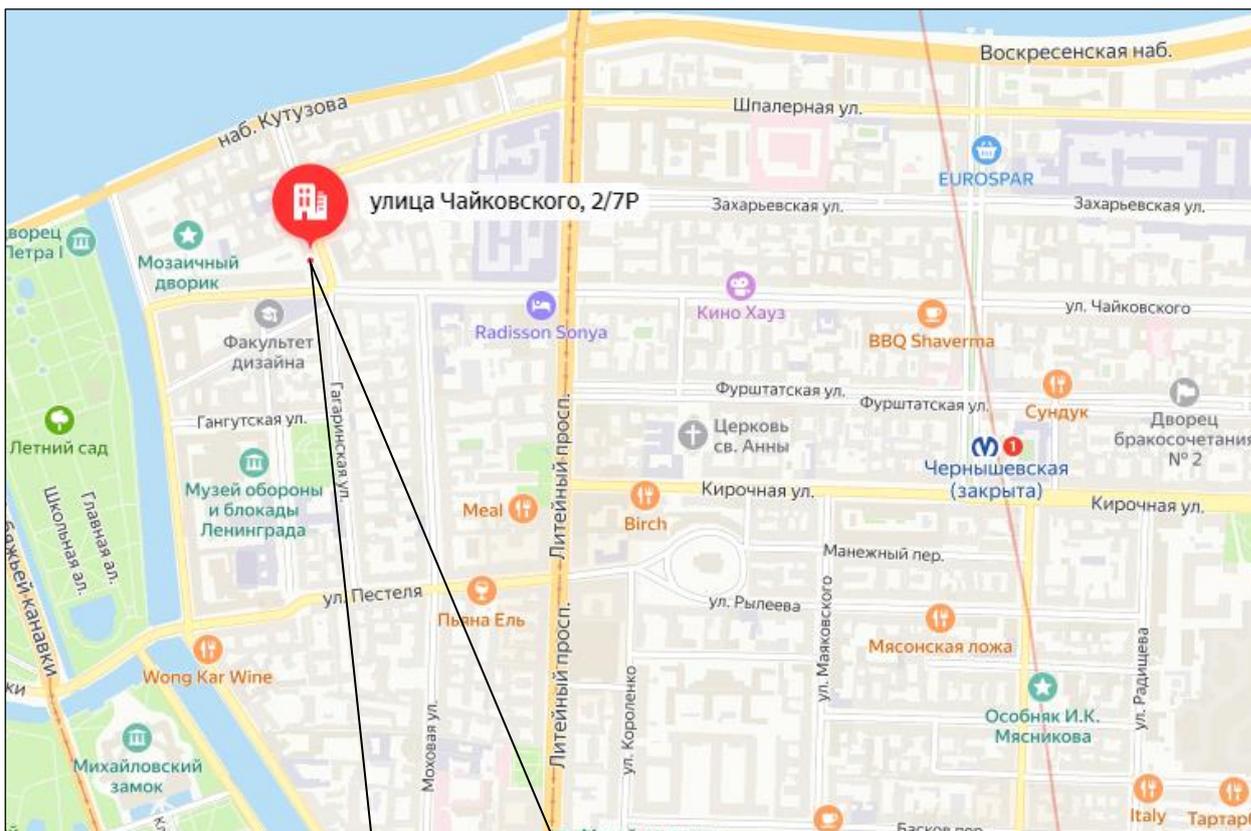


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:31:0001022:2023
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	6 613,1 кв. м - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1828 (https://pkk.rosreestr.ru/)
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	6
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение (https://gorod.gov.spb.ru/).

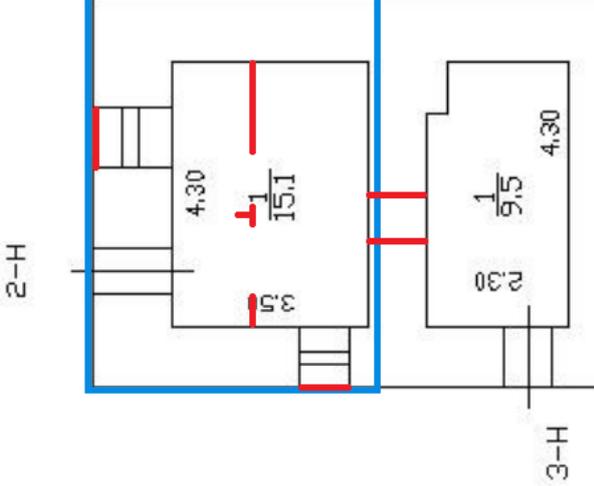
2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 2/7, литера Р, помещение 2-Н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001022:2945
Общая площадь, кв. м	15,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Неудовлетворительное (отсутствуют полы)
Окна (количество, направленность)	2, направленность во двор (заложены)
Вход	Общий со двора ¹
Высота пол – потолок, м	Около 1,8 м (согласно визуальному осмотру)
Инженерные коммуникации	Отсутствуют ² В помещении проходят транзитные трубы.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

¹ Через помещение 2-Н осуществляется вход в помещение 3-Н. Между ч.п 1 помещения 2-Н и ч.п. 1 помещения 3-Н прорублен вход. Отдельный вход в помещение 3-Н заложен.

² Согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 31.03.2022

<p>Данные о перепланировках</p>	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Заложены оконные проемы в ч.п. № 1; - Монтаж разграничительных перегородок в ч.п № 1 (частично разрушены); - Монтаж прохода между помещения 2-Н (ч.п. № 1) и 3-Н (ч.п. № 1). <p>Внешние границы помещения не изменены.</p>
<p>План объекта оценки</p>	

2.3.2. Описание локального окружения:

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Квартал, в котором расположен Объект оценки, ограничен ул. Чайковского, наб. реки Фонтанки, наб. Кутузова и Гагаринской ул.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)</p>	<p>В ближайшем окружении расположены: детский сад № 76, Мозаичный дворик, Малый Мраморный дворец, продуктовый магазин «Дикси», столовая, кафе «Арт кафе», ресторан «Bretzel» бизнес центр «Сенатор», Северо-Западное таможенное управление, Летний дворец Петра I, Летний сад и пр.</p>
<p>Наличие парковки (организованная/неорганизованная)</p>	<p>Парковка неорганизованная во дворе возле здания, где расположен объект оценки</p>
<p>Транспортная доступность, в т.ч.</p>	<p>Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная</p>
<p>удобство подъезда к объекту</p>	<p>Подъезд к объекту оценки возможен со стороны ул. Чайковского</p>
<p>удаленность от ближайшей станции метро, км.</p>	<p>1,4 км до ст. м. «Чернышевская»</p>
<p>ближайшие остановки общественного транспорта</p>	<p>Около 0,45 км до остановки общественного транспорта «Гангутская улица». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 46, 49</p>
<p>Условия для погрузочно-разгрузочных работ</p>	<p>Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей</p>

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-28573519 от 02.03.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-1146/22-0-1 от 04.03.2022, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 2/7, литера Р 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)).

В соответствии с письмом Главного управления МЧС по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-2134 от 22.03.2022 объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 2/7, литера Р, помещение 2-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1877-РЗ от 01.08.2022, Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 2/7, литера Р, пом. 2-Н на оцениваемое помещение, выявлены следующие обременения (ограничения):

- 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.

2.3.4. Фотографии объекта:

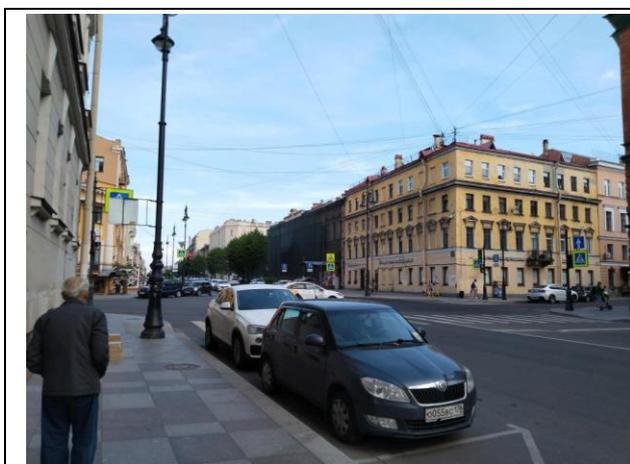


Фото 1

Подъездные пути и ближайшее окружение

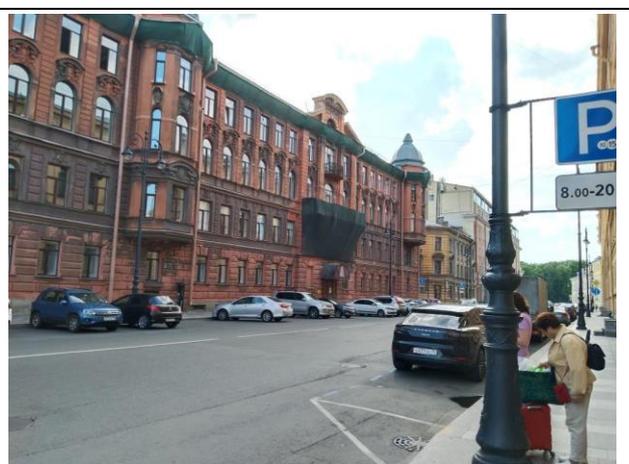


Фото 2

Подъездные пути и ближайшее окружение





Фото 3

Въезд во двор

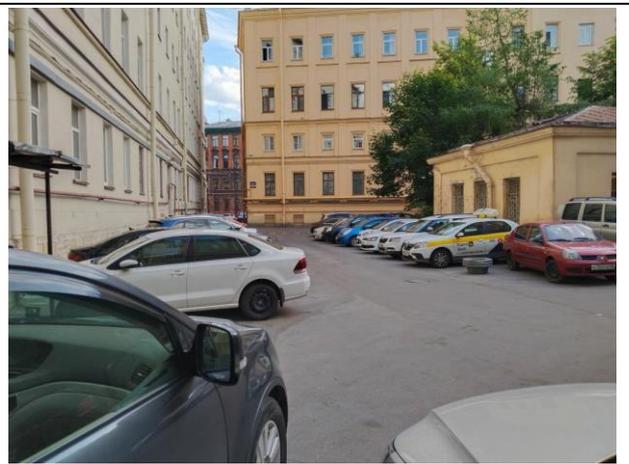


Фото 4

Двор



Фото 5

Двор



Фото 6

Фасад здания со двора



Фото 7

Адресный указатель



Фото 8

Общий вход со двора





Фото 9

Окно помещения 2-Н (защито)



Фото 10

Вид помещения 2-Н



Фото 11

Вид помещения 2-Н



Фото 12

Вид помещения 2-Н



Фото 13

Вид помещения 2-Н



Фото 14

Вид помещения 2-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «27» июня 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 2/7, лит Р, пом. 2-Н.

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
2-Н	Подвал	15,1	не используется	неудовлетворительное	общий со двора	-	-	-	-

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- Заложены оконные проемы в ч.п. № 1;
- Монтаж разграничительных перегородок в ч.п № 1 (частично разрушены);
- Монтаж прохода между помещения 2-Н (ч.п. № 1) и 3-Н (ч.п. № 1).

Внешние границы объекта не изменены.

Помещение захламлено, в помещении проходят транзитные трубы. Согласно визуальному осмотру высота помещения составляет около 1,8 м.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист-оценщик
ФИО	Нуреев Р.А.
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru

¹ «Евростандарт» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции (и/или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

«Отличное» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

«Нормальное» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

«Удовлетворительное» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вадутки; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

«Неудовлетворительное (требует ремонта)» - объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта [не включающего восстановление элементов несущих конструкций]: отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«Под чистовую отделку» - сюда входят работы по зачистке и шпаклевке стен, штукатурка, заливка и выравнивание полов, разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.

«Без отделки» – разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – общий со двора³;
3. Состояние помещения –неудовлетворительное;
4. Отсутствие оконных проемов (заложены);
5. Высота потолков менее 1,8 м;
6. Расположение в подвале многоквартирного дома;
7. Отсутствие инженерно-технических коммуникаций⁴.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения складского назначения.

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	460 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	30 464
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	383 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	25 386

В связи с трудной политической обстановкой, которая происходит сейчас на фоне конфликта с Украиной, 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.

³ Через помещение 2-Н осуществляется вход в помещение 3-Н. Между ч.п 1 помещения 2-Н и ч.п. 1 помещения 3-Н прорублен вход. Отдельный вход в помещение 3-Н заложен.

⁴ Согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 31.03.2022.

