

**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**

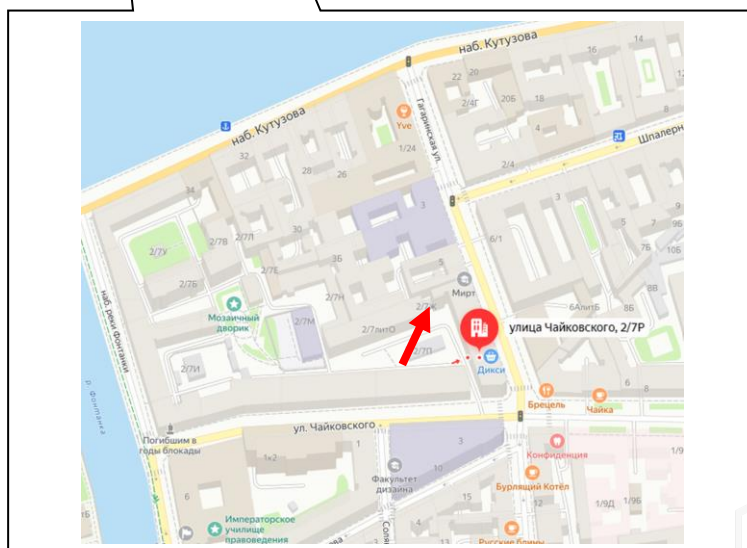
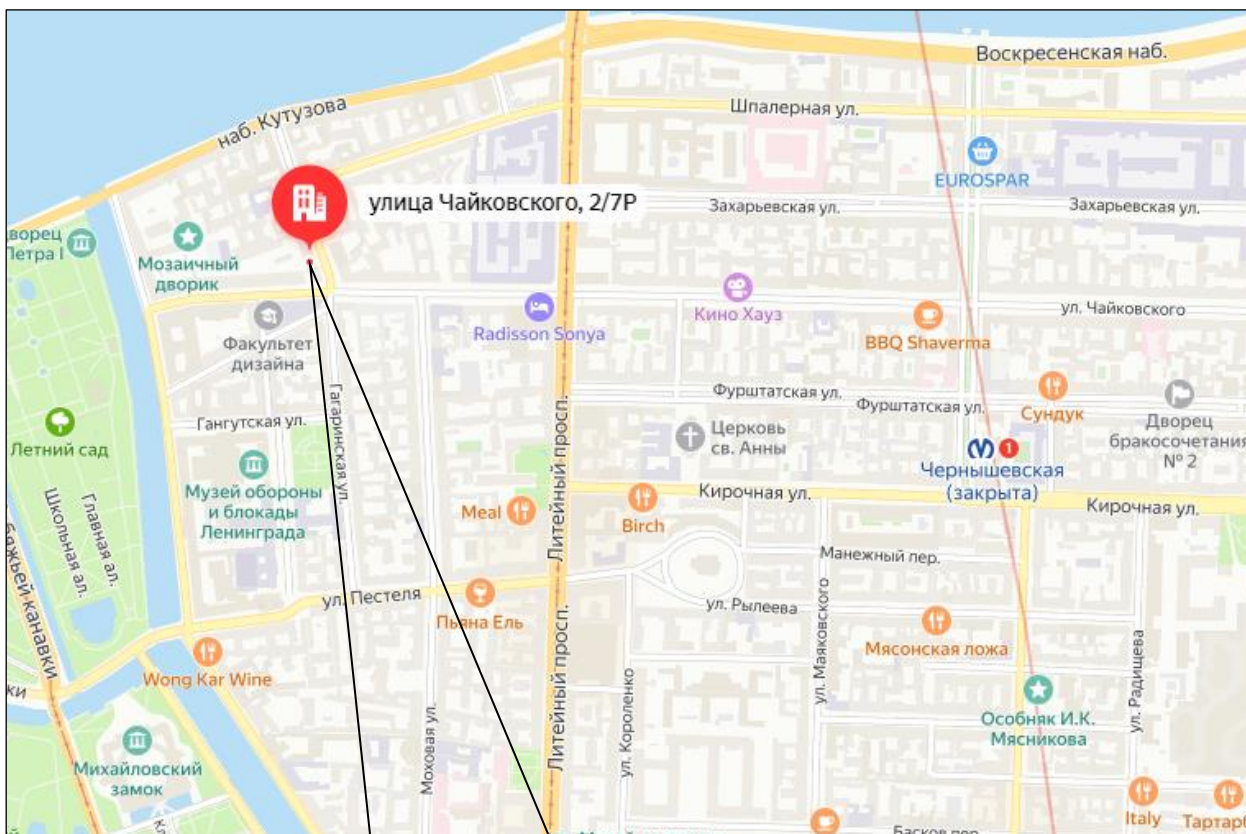
**1. Данные об отчете.**

- 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  | Многokвартирный дом  |
| Кадастровый номер   | 78:31:0001022:2023   |
| Материал  | Кирпичный  |
| Общая площадь, кв. м                                      | 6 613,1 кв. м - по данным Росреестра ( <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> )   |
| Состояние по осмотру                                      | Удовлетворительное   |
| Год постройки   | 1828 ( <a href="https://pkk.rosreestr.ru/">https://pkk.rosreestr.ru/</a> )   |
| 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 ( <a href="https://gorod.gov.spb.ru/">https://gorod.gov.spb.ru/</a> ). |

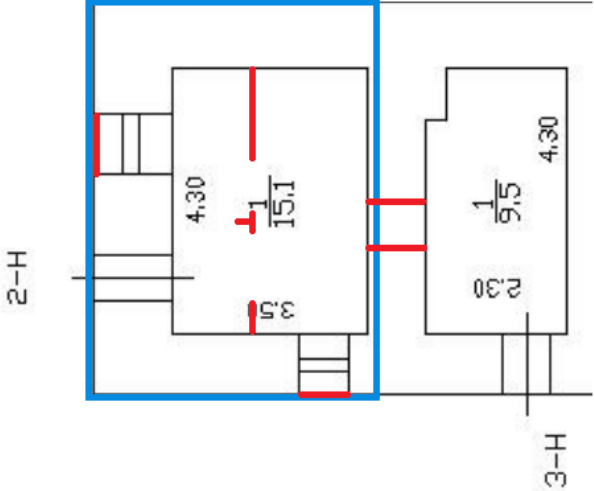
## 2.3. Описание встроенного помещения.

### 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 <sup>1</sup>   |
| Высота пол – потолок, м                         | Около 1,8 м (согласно визуальному осмотру)                              |
| Инженерные коммуникации                         | Отсутствуют <sup>2</sup><br>В помещении проходят транзитные трубы.      |
| Текущее использование                           | Не используется   |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | В натуре не выделена  |

<sup>1</sup> 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.

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

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

### 2.3.2. Описание локального окружения:

|  |  |
|--|--|
| Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование             | Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению   |
| Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки                                    | Квартал, в котором расположен Объект оценки, ограничен ул. Чайковского, наб. реки Фонтанки, наб. Кутузова и Гагаринской ул.  |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.) | 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. |
| Наличие парковки (организованная/неорганизованная)   | Парковка неорганизованная во дворе возле здания, где расположен объект оценки  |
| Транспортная доступность, в т.ч.   | Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная  |
| удобство подъезда к объекту  | Подъезд к объекту оценки возможен со стороны ул. Чайковского   |
| удаленность от ближайшей станции метро, км.  | 1,4 км до ст. м. «Чернышевская»  |
| ближайшие остановки общественного транспорта   | Около 0,45 км до остановки общественного транспорта «Гангутская улица». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 46, 49  |
| Условия для погрузочно-разгрузочных работ  | Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей   |

### 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:

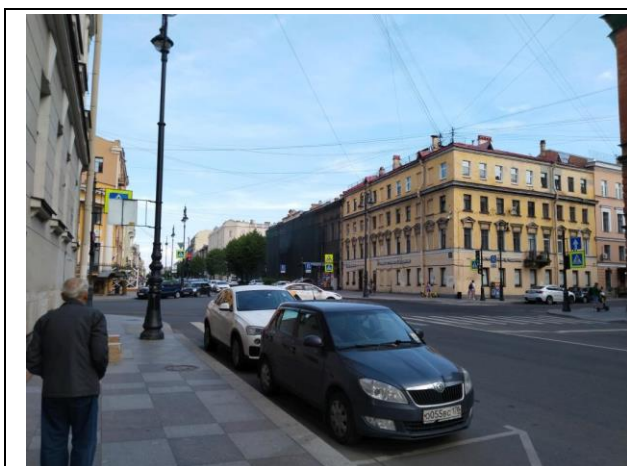


Фото 1

Подъездные пути и ближайшее окружение

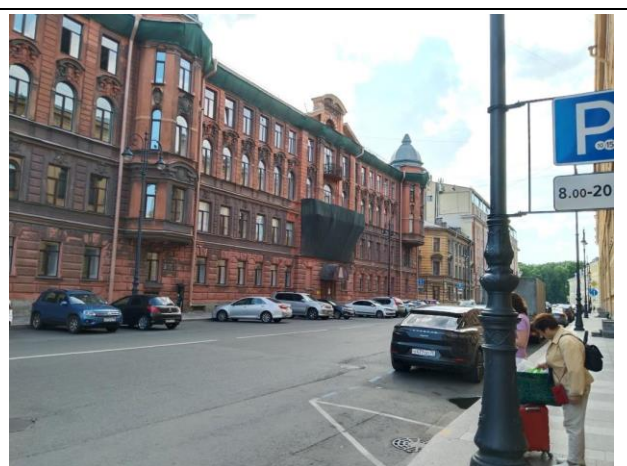


Фото 2

Подъездные пути и ближайшее окружение





Фото 3

Въезд во двор

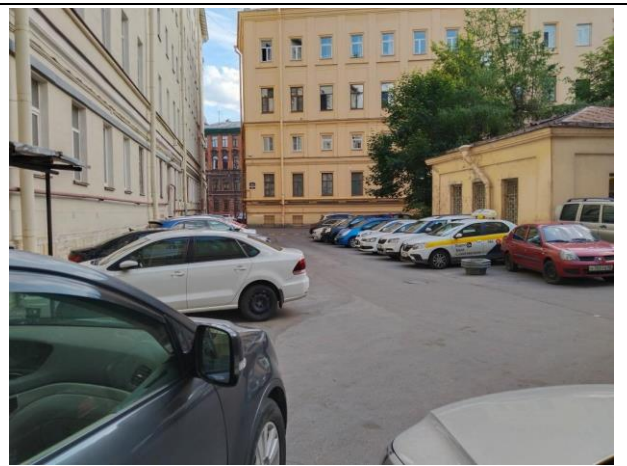


Фото 4

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:

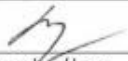
| № пом. | Занимаемый этаж | Общая площадь, кв. м | Текущее использование | Состояние <sup>1</sup> | Тип входа      | Инженерно-техническое обеспечение |     |      |      |
|--------|-----------------|----------------------|-----------------------|------------------------|----------------|-----------------------------------|-----|------|------|
|        |                 |                      |                       |                        |                | 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 захлавлено, 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:<br>(812) 334-48-02 (03),<br>e-mail: info@gzo-spb.ru                    |

<sup>1</sup> «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 двора<sup>3</sup>;
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 коммуникаций<sup>4</sup>.

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

## 2.5 Результаты проведения оценки:

| <b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>  |         |
|---|---------|
| 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.

<sup>3</sup> 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.

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

