

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 3-Н общая площадь 9,5 кв. м., кадастровый номер 78:31:0001022:2947, 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 3-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

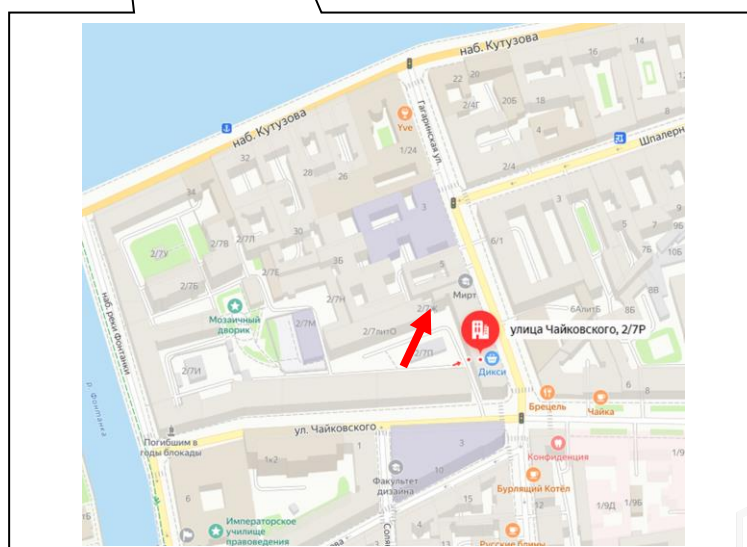
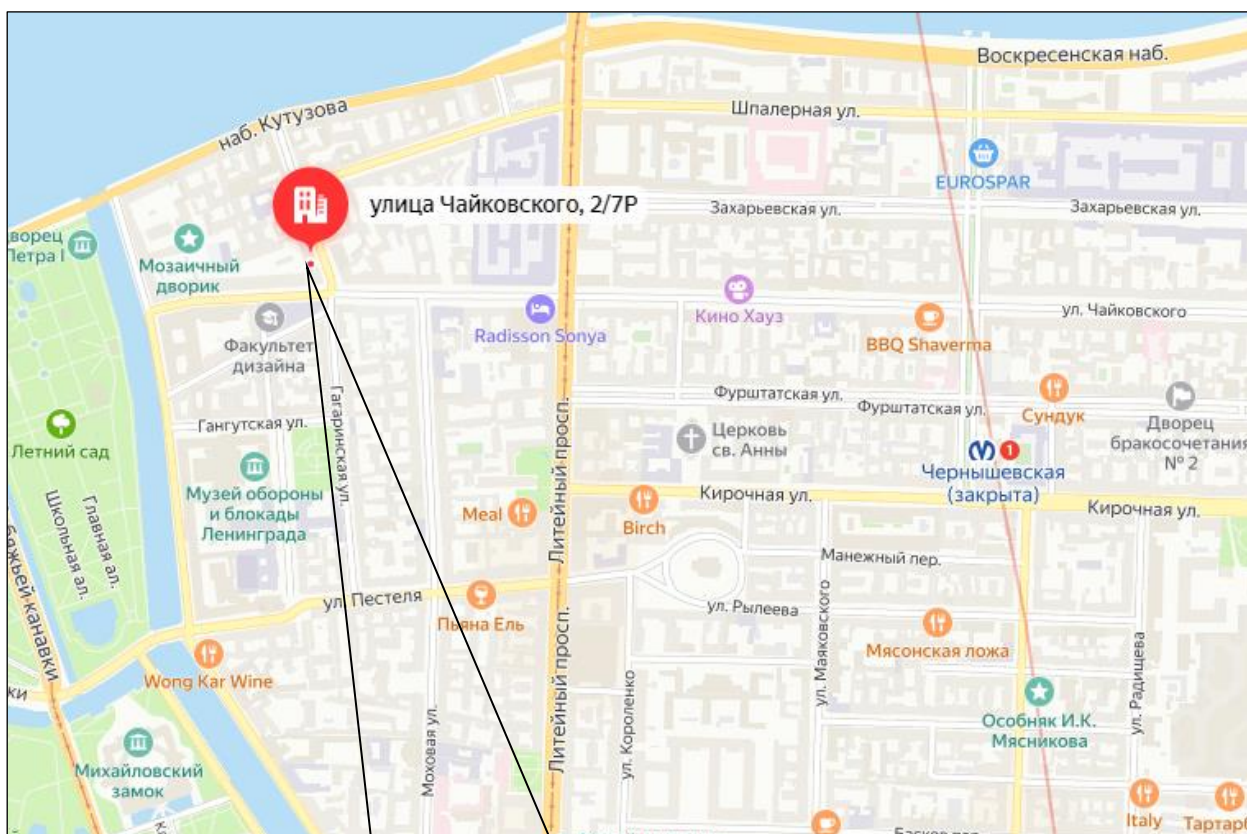



Рисунок 1. Локальное местоположение

 – 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 (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/).

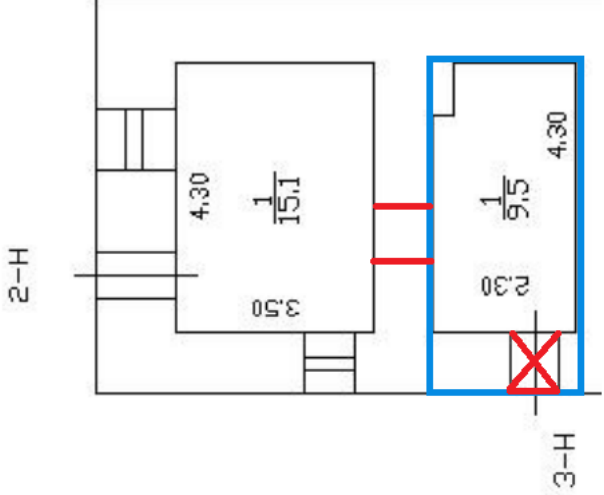
2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 2/7, литера Р, помещение 3-Н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001022:2947
Общая площадь, кв. м	9,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Неудовлетворительное (отсутствуют полы)
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют
Вход	Отдельный со двора (заложен), и общий со двора ¹ (через помещение 2-Н, несогласованная перепланировка)
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 Заложен отдельный вход со двора в помещение 3-Н. Доступ в помещение 3-Н осуществляется только через помещение 2-Н. Между ч.п 1 помещения 2-Н и ч.п. 1 помещения 3-Н прорублен вход.

² 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"> – Заложен отдельный вход со двора в помещение 3-Н; доступ в помещение 3-Н осуществляется через помещение 2-Н, – Монтаж прохода между помещения 2-Н (ч.п. № 1) и 3-Н (ч.п. № 1). <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-001/2022-28573513 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-130-3234 от 22.03.2022 объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 2/7, литера Р, помещение 3-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1883-РЗ от 01.08.2022, Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 2/7, литера Р, пом. 3-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:

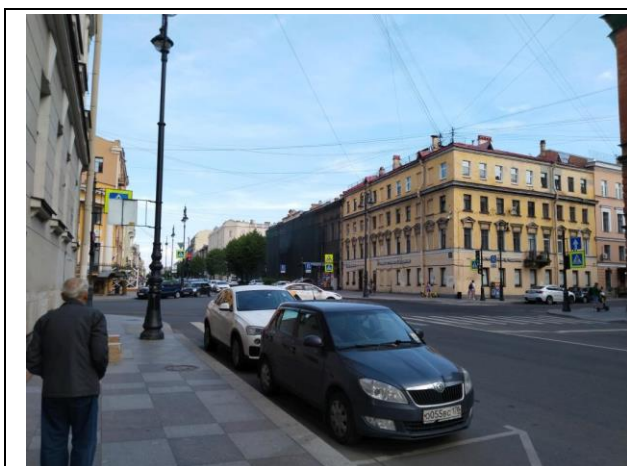


Фото 1

Подъездные пути и ближайшее окружение

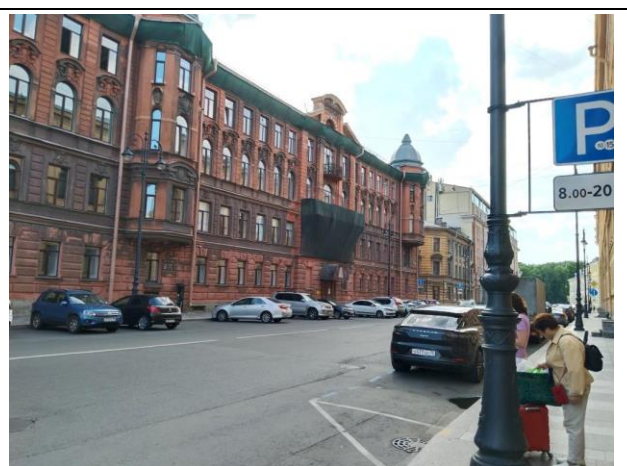


Фото 2

Подъездные пути и ближайшее окружение





Фото 3

Въезд во двор

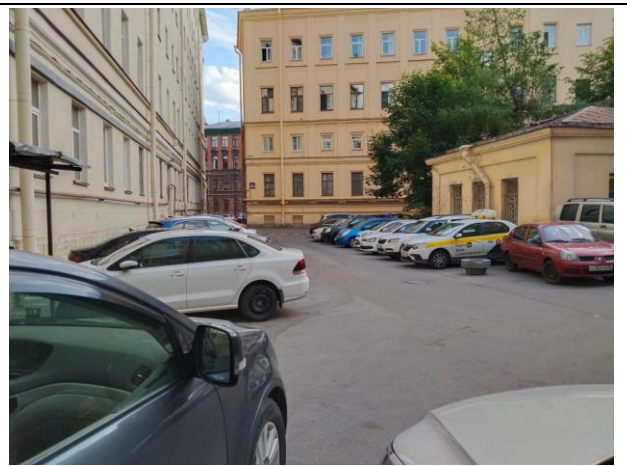


Фото 4

Двор



Фото 5

Двор



Фото 6

Фасад здания со двора



Фото 7

Адресный указатель



Фото 8

Общий вход со двора (через помещение 2-Н)



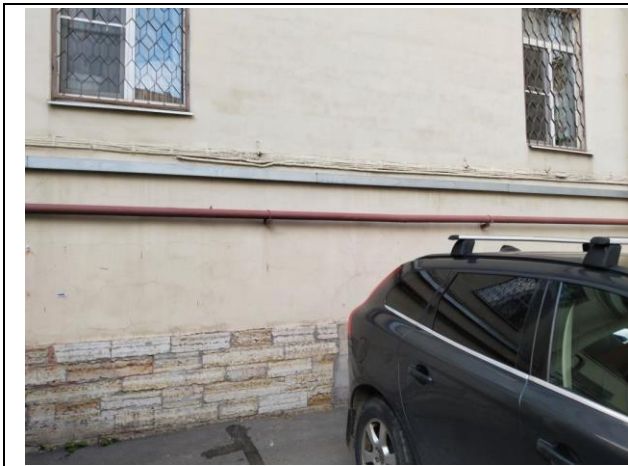


Фото 9

Отдельный вход со двора (заложен)



Фото 10

Вид помещения 3-Н



Фото 11

Вид помещения 3-Н



Фото 12

Вид помещения 3-Н



Фото 13

Вид помещения 3-Н



Фото 14

Вид помещения 3-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. 3-Н.

2. Данные о помещении:

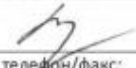
№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
3-Н	Подвал	9,5	не используется	Неудовлетворительное	общий со двора	-	-	-	-

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:

- Заложен отдельный вход со двора в помещение 3-Н; доступ в помещение 3-Н осуществляется через помещение 2-Н,
- 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: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru

¹ «Баростандарт» - 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 впадины; 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, поврежден, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«Под чистовую отделку» - сюда входят работы по зачистке и шпаклевка 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 – отдельный со двора (заложен), общий со двора (через помещение 2-Н);
3. Состояние помещения –неудовлетворительное;
4. Расположение в подвале многоквартирного дома;
5. Отсутствие оконных проемов;
6. Высота потолков менее 1,8 м;
7. Отсутствие инженерно-технических коммуникаций³.

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)	290 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	30 526
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	241 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	25 439

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

