

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

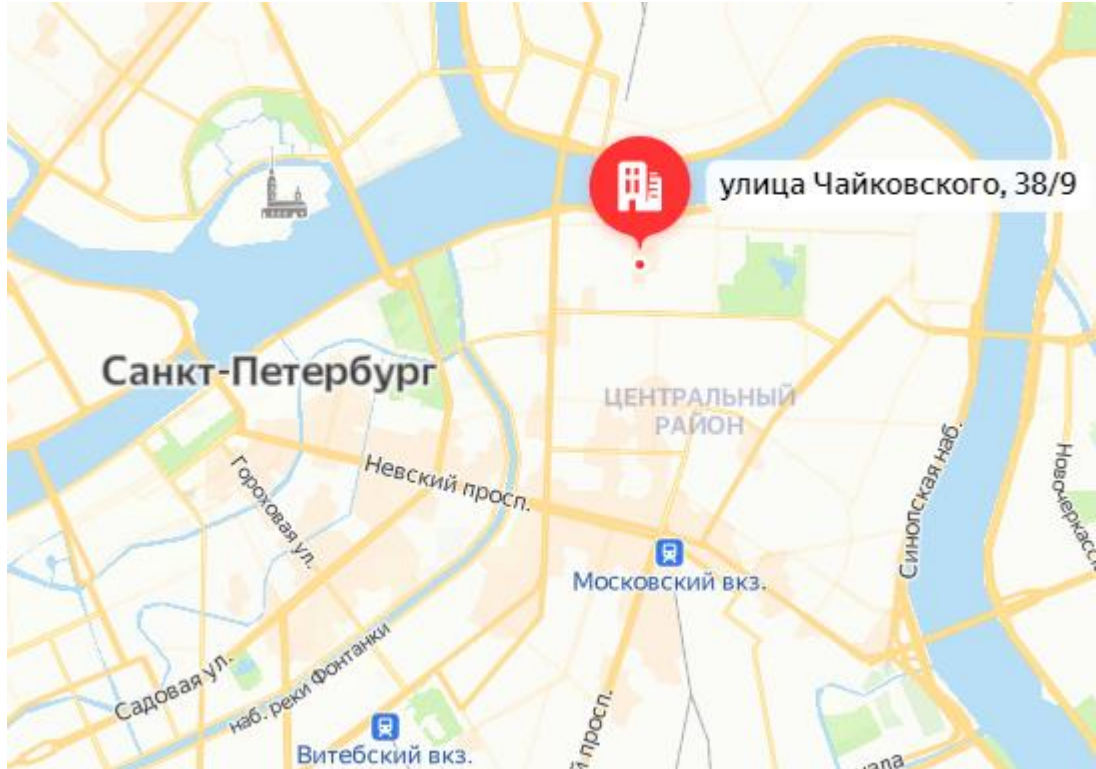
Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 38/9, литера. А, помещение 26-Н

1. Данные об отчете

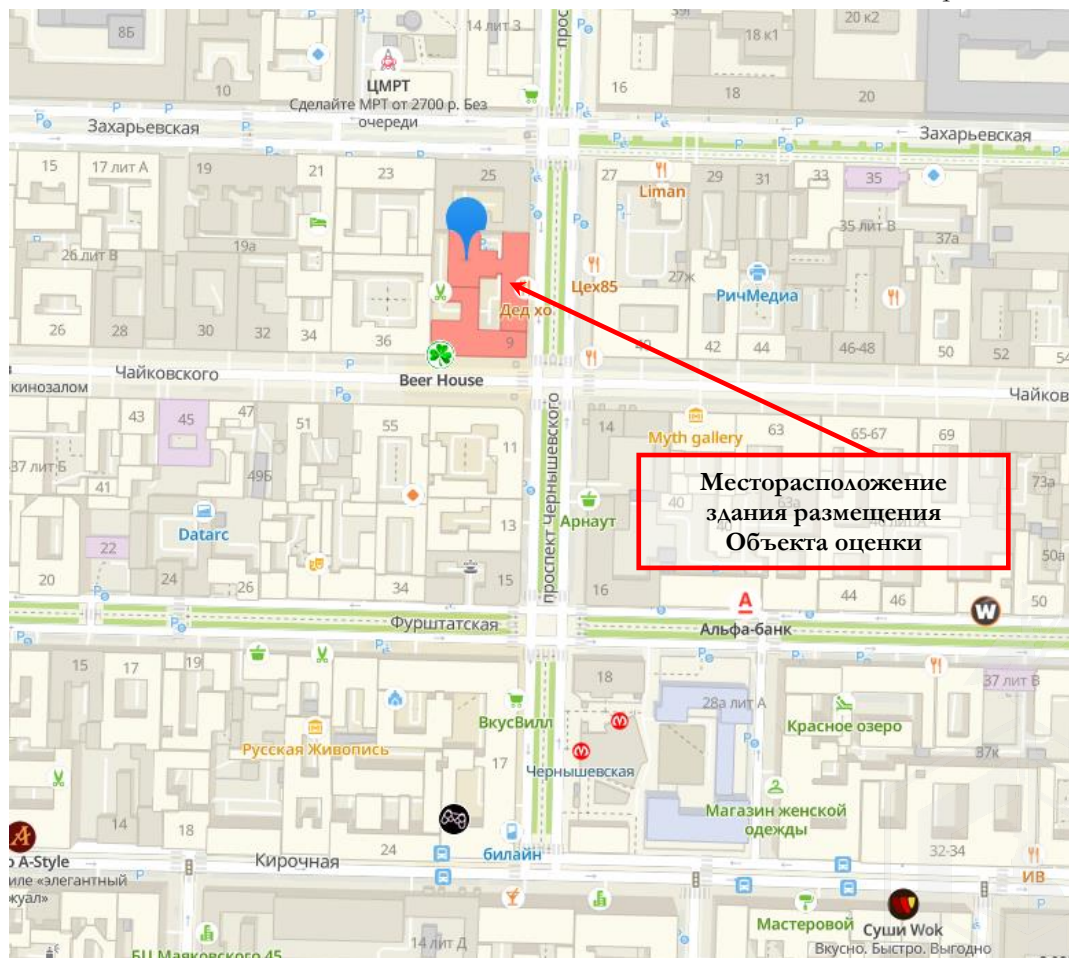
- 1.1. Дата проведения оценки: 16 января 2024 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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	78:31:0001199:2011
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1892
Год последнего кап. ремонта	нет данных
Этажность	8
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

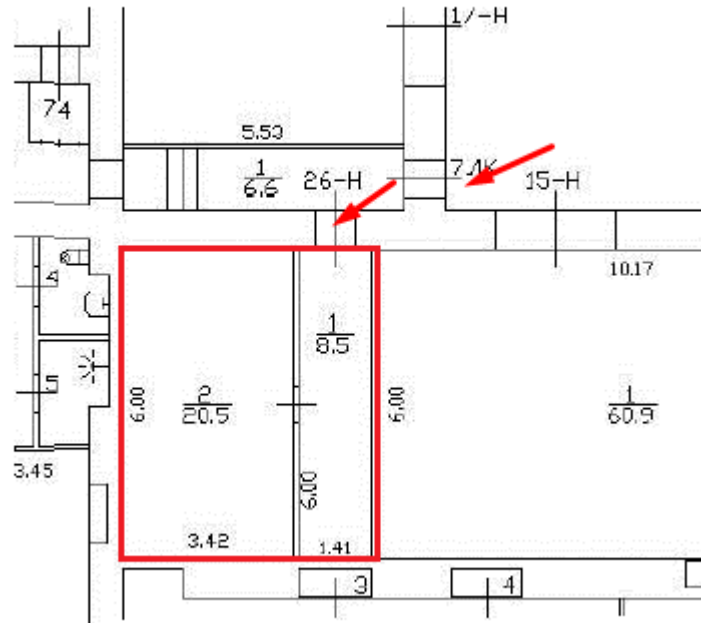
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 38/9, литера А, помещение 26-Н		
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 16 мая 2022г. № КУВИ-001/2022-73517406
Кадастровый номер объекта	78:31:0001199:2876	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 16 мая 2022г. № КУВИ-001/2022-73517406
Общая площадь, кв. м	29	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 16 мая 2022г. № КУВИ-001/2022-73517406
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 16 мая 2022г. № КУВИ-001/2022-73517406
Высота помещения	3,21	Согласно Приложению 1 к Протоколу №6/Ц заседания рабочей группы КИО Санкт-Петербурга
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 08.06.2022 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Оконные проемы	отсутствуют	по данным визуального осмотра
Вход	общий со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 08.06.2022 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Инженерные коммуникации	канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 08.06.2022 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	в помещении выявлены перепланировки: <ul style="list-style-type: none">перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п.2 демонтирована	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 08.06.2022 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено, в помещении проходят транзитные трубы	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 08.06.2022 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



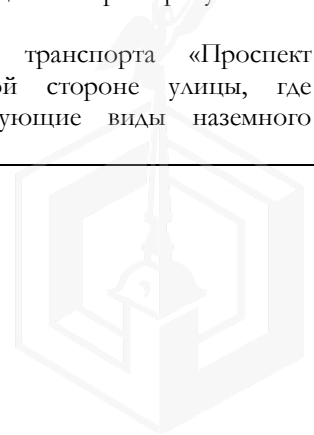
План помещения

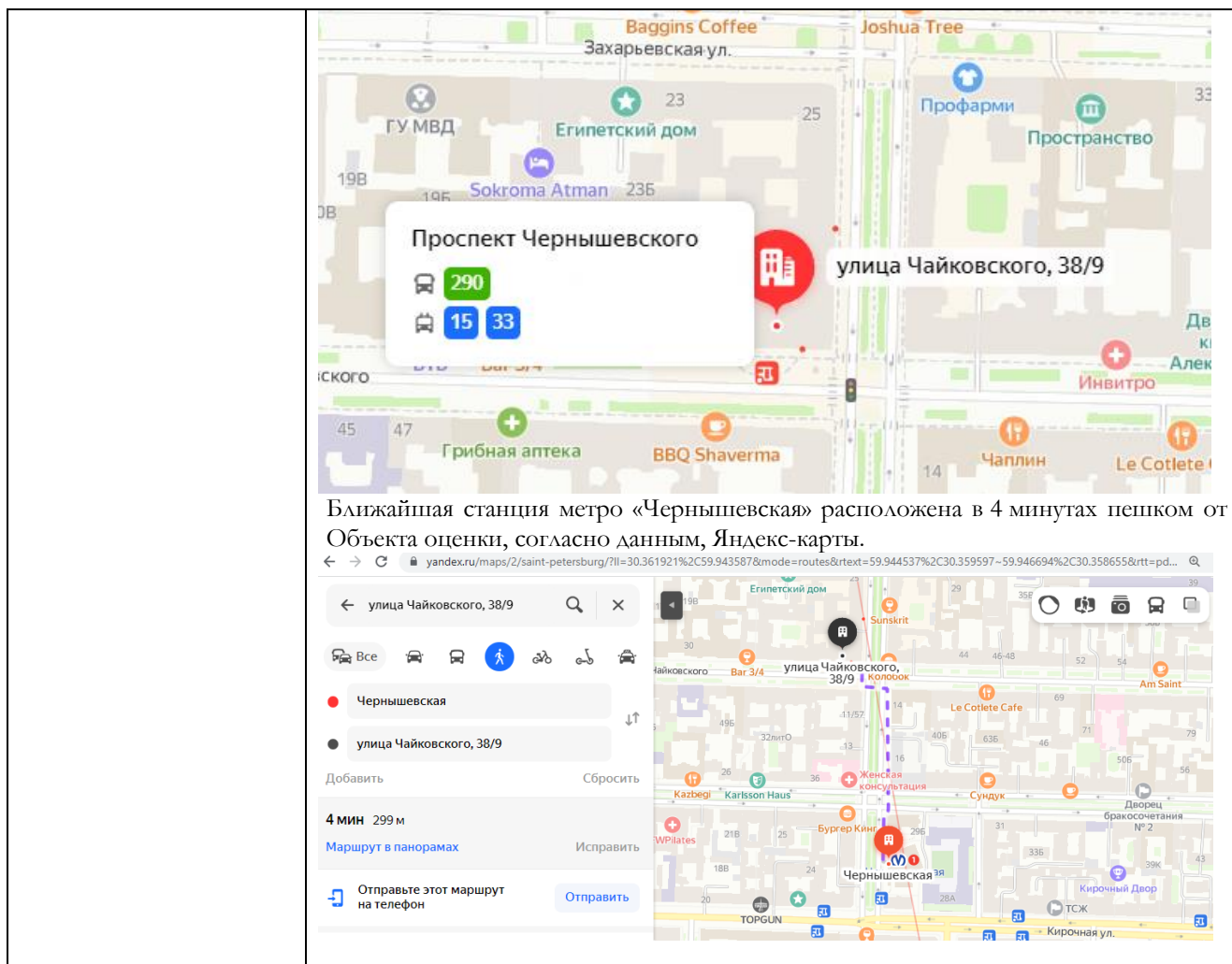


- — границы Объекта оценки;
→ — вход в Объект оценки (общий со двора);

2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>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 «Дикси», кафе «BBQ Shaverma», кафе «Frida», и другие торгово-сервисные объекты). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (турагентство «Мой тур», мастерская «Ателье по пошиву и ремонту обуви») и другие. Помещения на верхних этажах используются как жилые.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется средне этажной жилой застройкой. Основу составляют 3-5 этажные здания исторической постройки XVIII-XX веков, некоторые из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>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.</p>
<p>Социальная инфраструктура</p>	<p>Социальная инфраструктура достаточно развитая – аптеки, отделения банков, магазины шаговой доступности, мини-отели, кафе, рестораны и другое.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Проход к Объекту осуществляется со стороны проспекта Чернышевского. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на улице Чайковского в локации Объекта оценки характеризуется как средняя. Ближайшая остановка наземного общественного транспорта «Проспект Чернышевского» расположена на противоположной стороне улицы, где расположен Объект оценки, где курсируют следующие виды наземного общественного транспорта:</p>





2.3.3. Обременения Объекта оценки

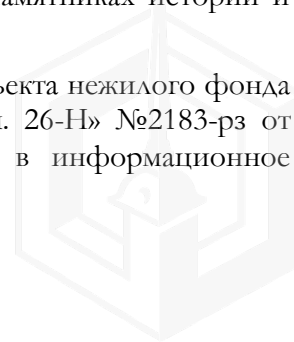
В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 16.05.2022г. № КУВИ-001/2022-73517406, ограничения прав и обременения объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от 17.08.2022 № 01-43-19094/22-0-1 объект, распоряжением КГИОП от 16.02.2016 № 40-16 утверждено охранное обязательство собственника или иного законного владельца Объекта (далее – Охранное обязательство). Пунктом 13 Охранного обязательства определен перечень необходимых работ по сохранению помещения 26-Н в Объекте, а также сроки их выполнения:

- в течение 48 месяцев с момента утверждения охранного обязательства на основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по сохранению объекта культурного наследия в части дворовых фасадов, балконов и козырьков лицевого фасада, крыш, в помещениях парадных лестниц (пом. А-1, А-3, А-5) и черных лестниц (пом. А-4, А-6, А-7, А-8) в соответствии с документацией, согласованной с КГИОП;

В соответствии с пунктом 4 статьи 29 Федерального закона в случае приватизации объекта культурного наследия, включенного в реестр объектов культурного наследия, путем продажи на конкурсе условия конкурса должны предусматривать проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в реестр объектов культурного наследия, в соответствии с охранным обязательством, предусмотренным статьей 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 38/9, литера А, пом. 26-Н» №2183-рз от 30.08.2022 г. обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:



- Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия регионального значения «Дом Вейнера П.П.», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением КГИОП от 16.02.2016 № 40-16 (далее – охрannое обязательство), покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки

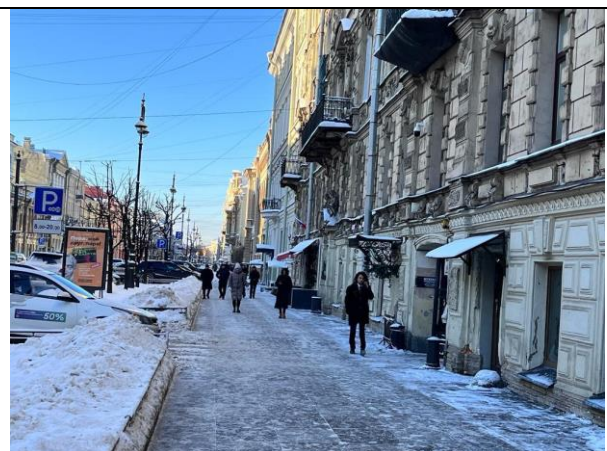


Фото2. Ближайшее окружение Объекта оценки

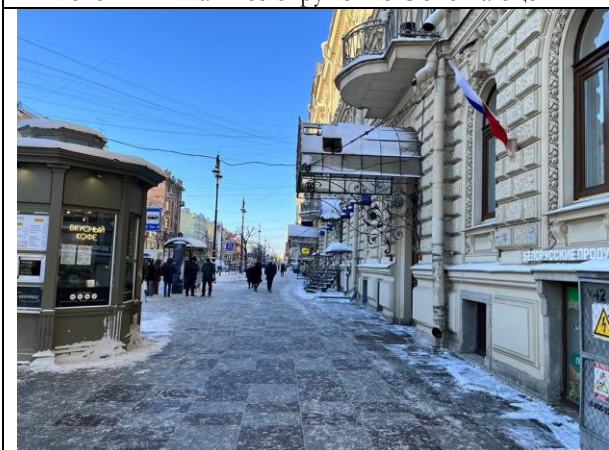


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки

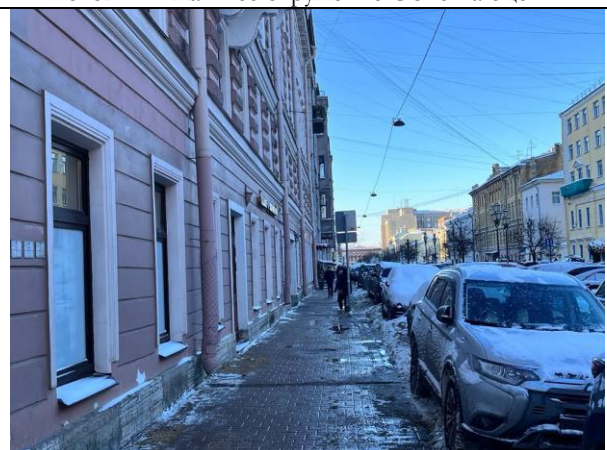


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки

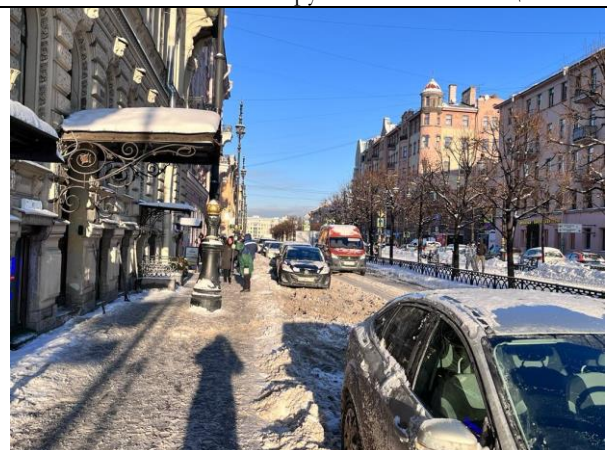


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Чайковского)





Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Адрес Объекта оценки

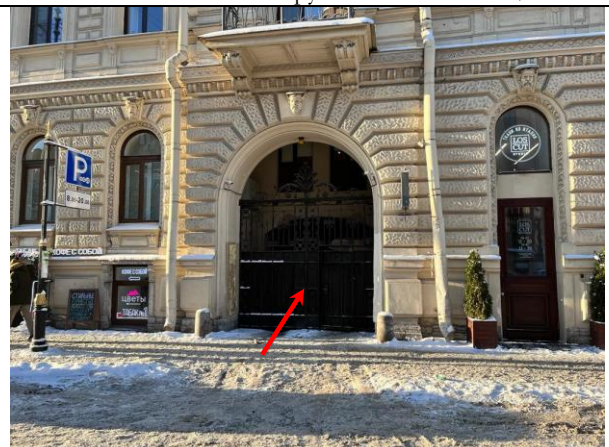


Фото 10. Вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки

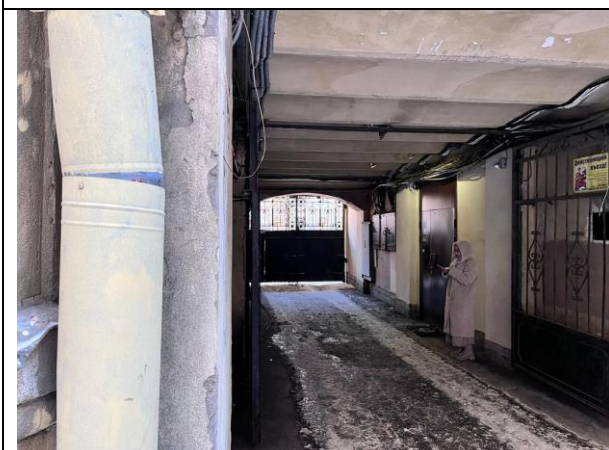


Фото 11. Проход через арку к Объекту оценки

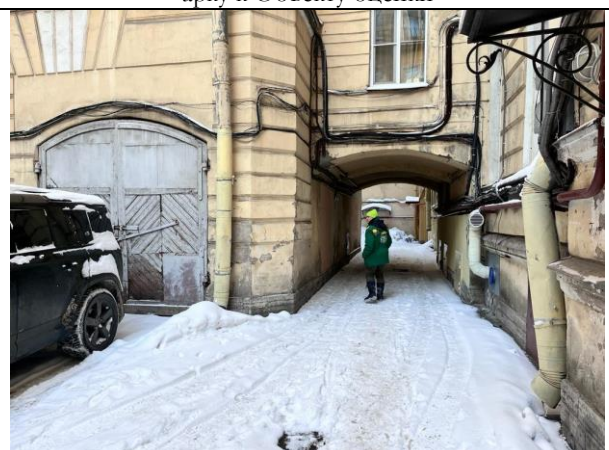


Фото 12. Внутривдворовая территория Объекта оценки

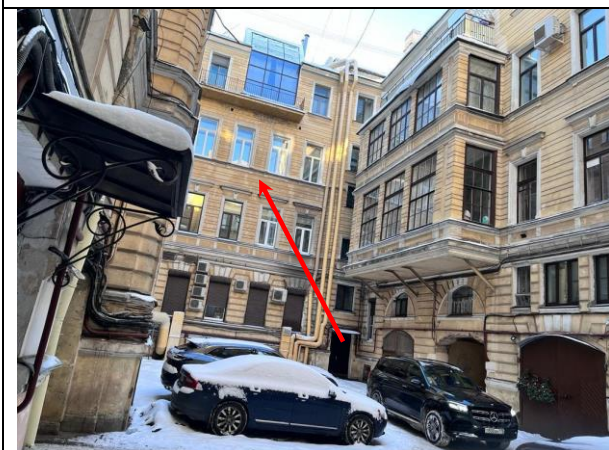


Фото 13. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 14. Входная группа Объекта оценки

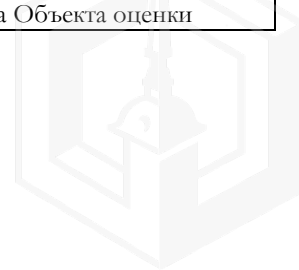




Фото 15. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 16. Входная группа Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки

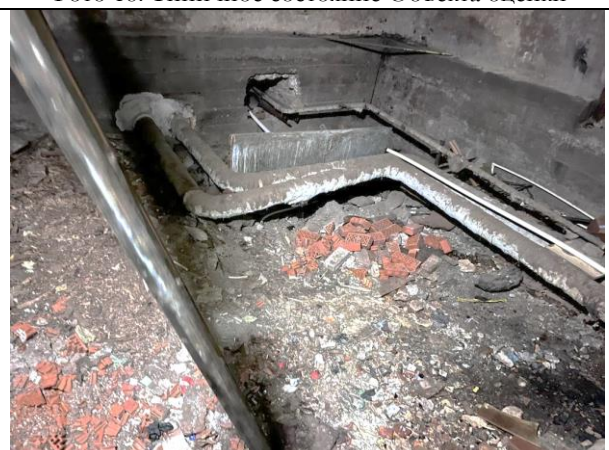


Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 16 января 2024 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 38/9, литера А, помещение 26-Н

2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001199:2876	29	1 этаж	*	-	*	-	-	-	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий со двора
- Состояние: неудовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы канализации, конечные приборы 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 08.06.2022 г. в помещении выявлены перепланировки:
 - Перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п.2 демонтирована

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 26-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на улице Чайковского в доме № 38/9, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж. Площадь составляет 29 кв. м. Вход в помещение – общий со двора. Состояние характеризуется как удовлетворительное. Элементы благоустройства – канализация. 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 «Дикси», кафе «BBQ Shaverma», кафе «Frida», и другие торгово-сервисные объекты). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (турагентство «Мой тур», мастерская «Ателье по пошиву и ремонту обуви»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. 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 складского (универсального коммерческого) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 520 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	52 414
Диапазон стоимости, руб.	1 368 000 – 1 672 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	1 266 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	43 678

*

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 неоднократно³ 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

³https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=737600
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=721429
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=707555
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=689609
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=672269

