

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

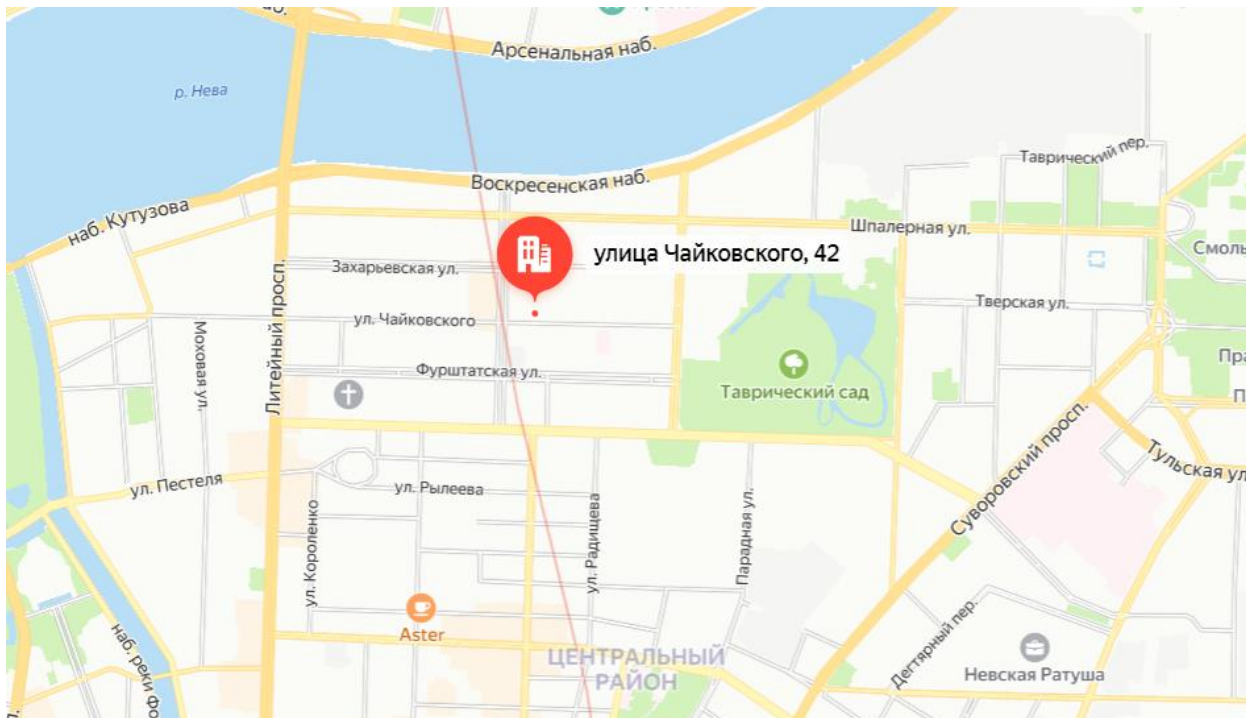
Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 42, литера А, помещение 1-Н

1. Данные об отчете

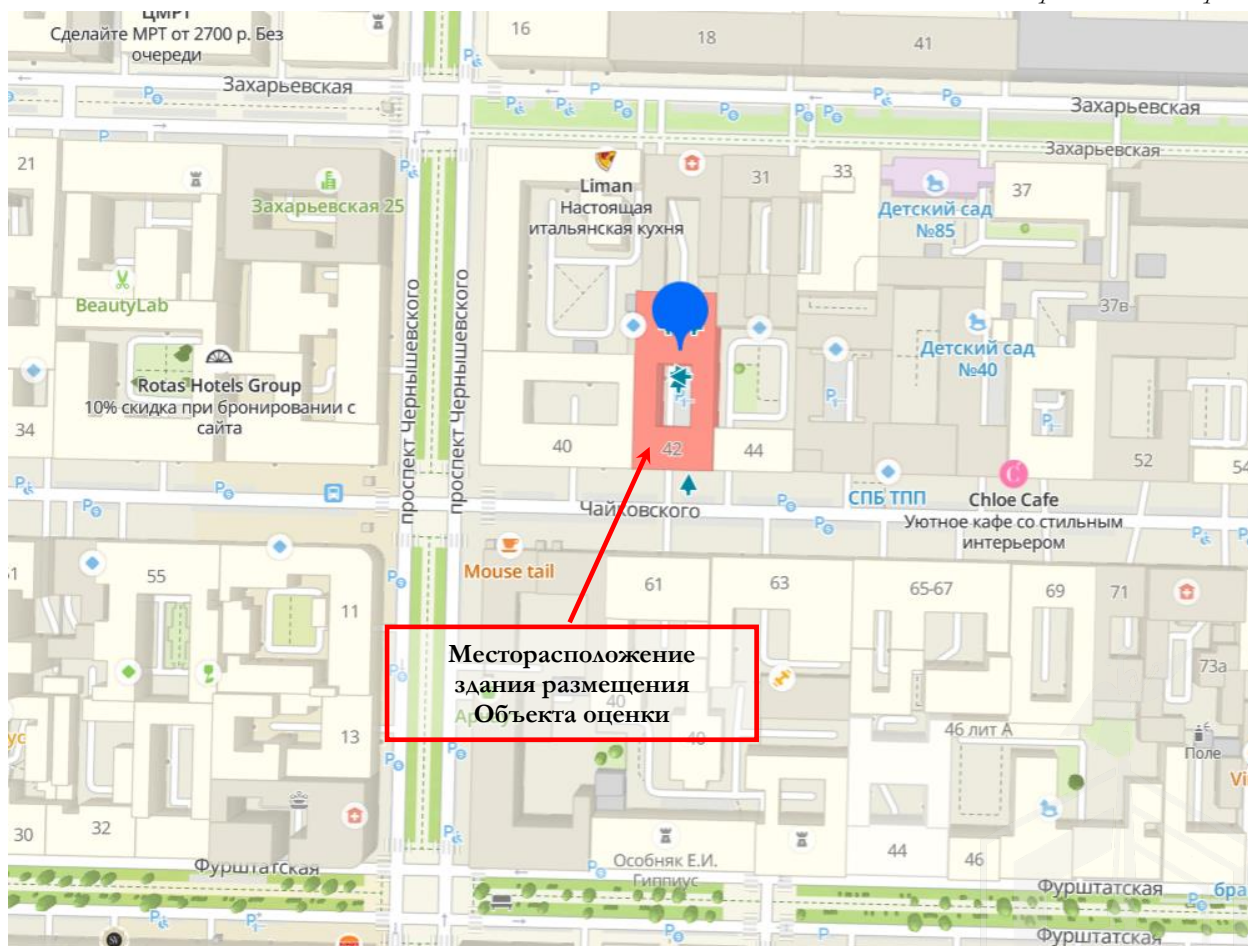
- 1.1. Дата оценки: 24 апреля 2024 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Месторасположение
здания размещения
Объекта оценки

Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001200:2012
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1905
Этажность	6 (в том числе подземный)
Площадь здания, кв.м.	5 606,4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

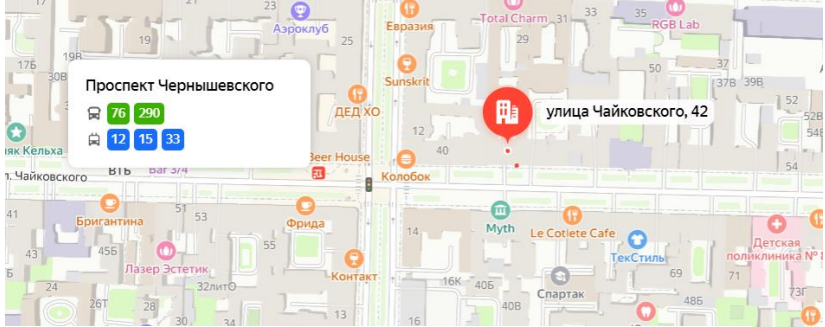
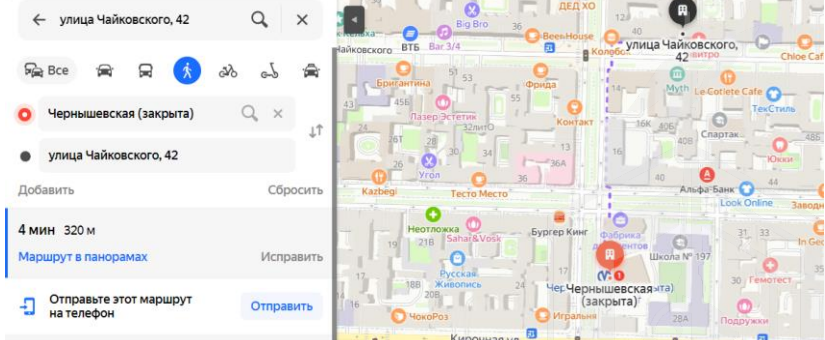
2.3.1. Общие характеристики помещения

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 42, литера А, помещение 1-Н		
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 25.12.2023г. № КУВИ-001/2023-290982925
Кадастровый номер объекта	78:31:0001200:2449	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 25.12.2023г. № КУВИ-001/2023-290982925
Общая площадь, кв. м	12,2	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 25.12.2023г. № КУВИ-001/2023-290982925
Занимаемый объектом этаж	подвал	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 25.12.2023г. № КУВИ-001/2023-290982925
Высота помещения, м.	1,75	Согласно Приложению №1 к Протоколу №10/Ц заседания Рабочей группы КИО Санкт-Петербурга
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное	по данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть (защит)	по данным визуального осмотра
Вход	отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.12.2023 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.12.2023 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц; в помещении проходят транзитные трубы;	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.12.2023 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	перегородка с дверным проемом между ч.п.1 пом. 1-Н и ч.п.б/н частично обрушена; оконный проем в ч.п.1 защит.	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.12.2023 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

¹ Информационный 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 расположен Объект оценки, расположено на «красной» линии улицы Чайковского. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (парикмахерская «Две Столицы», кафе «Le Cotlete Cafe», кафе «Chloe Cafe», кафе «Колобок» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, а этажи выше – жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-5-этажной исторической застройкой города.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки находится Таврический сад, сад Салтыкова-Щедрина. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ.</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>Улица в районе расположения Объекта оценки характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение (внутри дворовая территория) характеризуется низкой интенсивностью движения. Ближайшая остановка общественного транспорта («Проспект Чернышевского») расположена на улице Чайковского на удалении около 80 метров, где курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>Автобусы</p> <p>76 290</p> <p>Троллейбусы</p> <p>12 15 33</p> <p>От ближайшей станции метро «Чернышевская» (временно закрыта на ремонт) Объект находится на расстоянии 320 метров. Пешеходный маршрут до станции метро займет 4 минуты</p> 

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 25.12.2023г. № КУВИ-001/2023-290982925, ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 09.06.2022 № 01-43-13049/22-0-1 здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 42, литера А, на основании приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15 является выявленным объектом культурного наследия «Дом П.М. Назарова».

В соответствии с пунктом 7.1 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) в отношении выявленных объектов культурного наследия охранное обязательство не утверждается, ранее на помещение 1-Н охранное обязательство КГИОП не заключалось.

Согласно пункту 9 статьи 16.1 Федерального закона собственник или иной законный владелец выявленного объекта культурного наследия обязан выполнять определенные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия.

В соответствии с пунктом 10 статьи 48 Федерального закона договор, предусматривающий передачу права собственности на выявленный объект культурного наследия, прав владения и (или) пользования таким объектом, должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого возникают права собственности, владения или пользования таким объектом по выполнению требований, установленных пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона в отношении такого объекта. В случае отсутствия в таком договоре указанного существенного условия сделка является ничтожной.

Учитывая сказанное, в договор купли-продажи необходимо включить обременения в виде обязательства по соблюдению требований, установленных законодательством об охране объектов культурного наследия.

Перечень предметов охраны указанного объекта культурного наследия в настоящее время КГИОП не утвержден.

Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Захарьевская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Фурштатская улица)

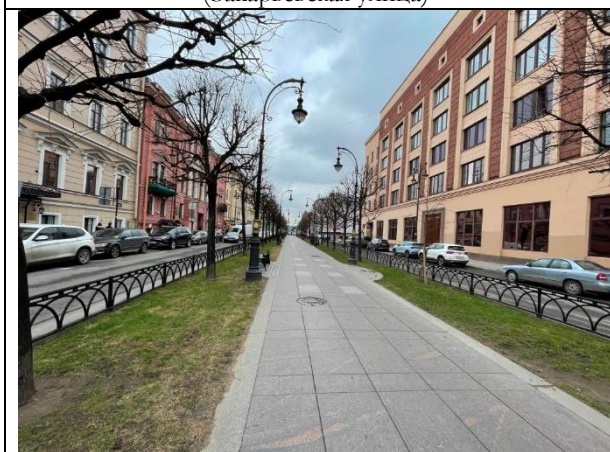


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки

(проспект Чернышевского)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Литейный проспект)

(Друскиеникский переулок)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Чайковского)

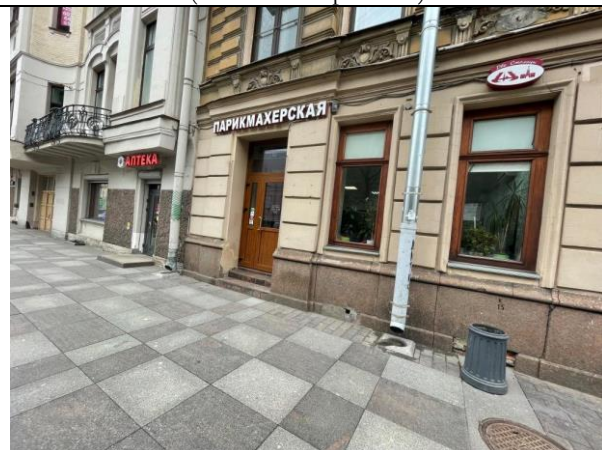


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Адрес Объекта оценки



Фото 10. Вид здания Объекта оценки, проход во двор



Фото 11. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 12. Внутриворонная территория Объекта оценки





Фото 13. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 14. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки (отдельный вход со двора)



Фото 15. Входная группа Объекта оценки (отдельный вход со двора)



Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки

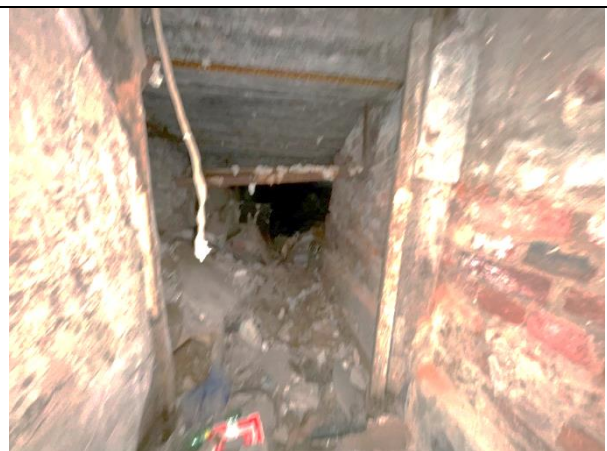


Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 24 апреля 2024 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 42, литера А, помещение 1-Н

Данные по помещению:

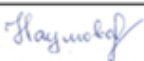
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001200:2449	12,2	подвэл.	*	++	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Оконный проём зашит;
- Состояние: неудовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы благоустройства: электроснабжения, отопления;

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- В помещении проходят транзитные трубы
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 11.12.2023 г установлено, что в помещении выявлены перепланировки:
 - Перегородка с дверным проемом между ч.п.1 пом. 1-Н и ч.п.б/н частично обрушена;
 - Оконный проем в ч.п.1 зашит.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 1-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на улице Чайковского в доме №42, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь составляет 12,2 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное. Объект частично инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки находится Таврический сад, сад Салтыкова-Щедрина.
- В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, формирует линию застройки Фурштатской улицы. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (парикмахерская «Две Столицы», кафе «Le Cotlete Cafe», кафе «Колобок» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно характер локального расположения Объекта оценки, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений свободного (универсального коммерческого) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	650 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	53 279
Диапазон стоимости, руб.	585 000 – 715 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	541 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	44 399

* Учитывая, сложную политическую обстановку, которая сформировалась на фоне военного конфликта, 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.

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.

