

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

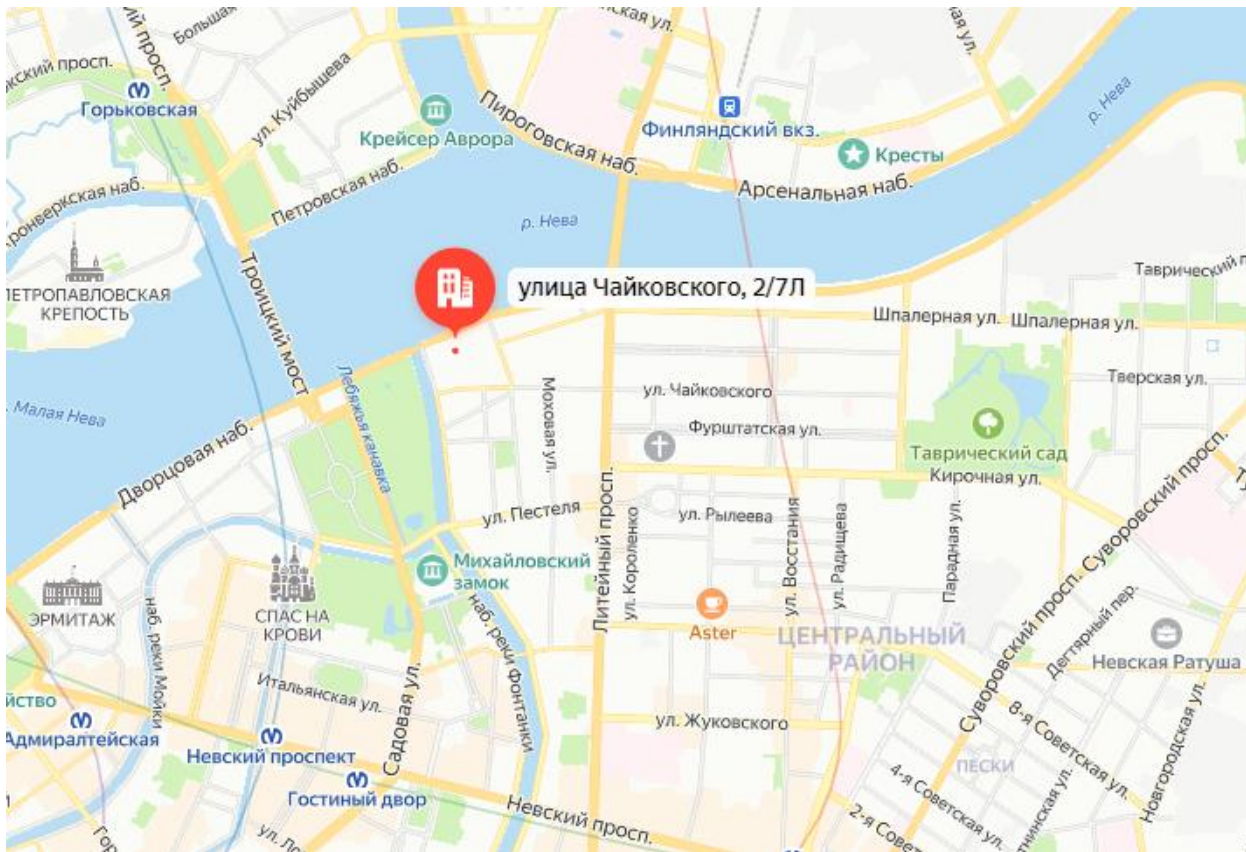
Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 2/7, литера Л, помещение 4-Н

1. Данные об отчете

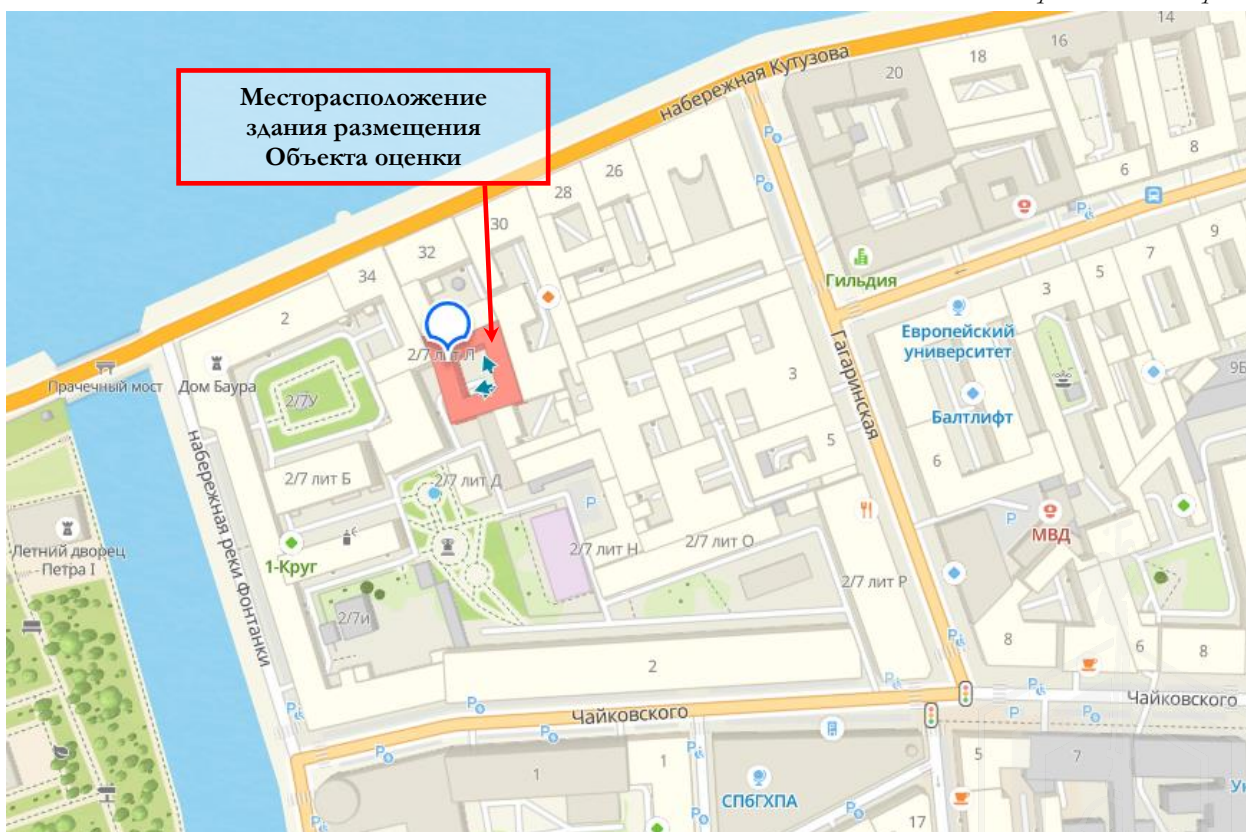
- 1.1. Дата оценки: 29 мая 2024 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

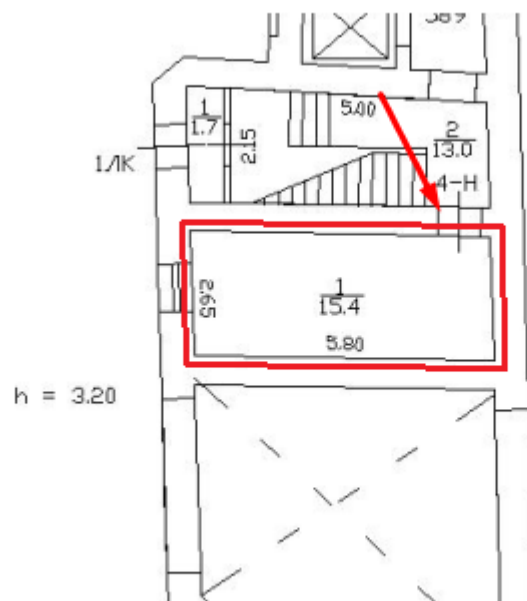
Кадастровый номер	78:31:0001022:2014
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	6 (в том числе 1 подземный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.05.2024г. № КУВИ-001/2024-119580220
Кадастровый номер объекта	78:31:0001022:2544	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.05.2024г. № КУВИ-001/2024-119580220
Общая площадь, кв. м	15,4	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.05.2024г. № КУВИ-001/2024-119580220
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.05.2024г. № КУВИ-001/2024-119580220
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	согласно данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть	согласно данным визуального осмотра
Вход	общий со двора	согласно данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 24.04.2024 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено	согласно данным визуального осмотра
Наличие перепланировок	в помещении не выявлены перепланировки	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 24.04.2024 г.

План помещения

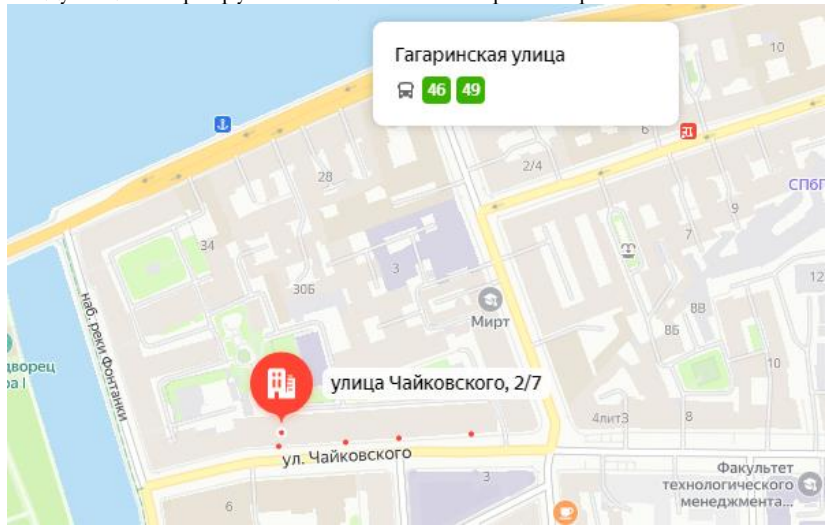
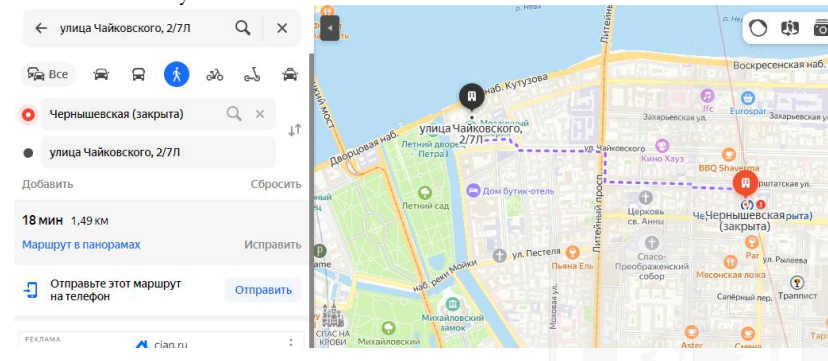


- границы Объекта оценки;
— вход в Объект оценки;

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 внутриквартальной территории улицы Чайковского.</p> <p>Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию. В ближайшем окружении расположены: ресторан «Фонтанка», кафе «Арт-кафе», кофейня «Чайка», магазин «Дикси» и другие торгово-сервисные объекты. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (например, гостиницы, студия косметологии и др.). Помещения на верхних этажах здания используются как жилые.</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. Некоторые здания прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Объект оценки расположен в Центральном районе. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений, школ. Имеется много учреждений культуры и искусства.</p> <p>В относительной близости от Объекта оценки расположен один из главных объектов рекреации района - Летний сад, Марсово поле.</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>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на ул. Чайковского в локации Объекта оценки характеризуется как средняя.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Шпалерной улице, в 4 минуты ходьбы, здесь курсируют следующие маршруты общественного транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Чернышевская» (вестибюль метро закрыт до 2024 года для проведения ремонтных работ) расположена согласно данным, Яндекс-карты, на расстоянии около 18 минут пешком.</p> 

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.05.2024г. № КУВИ-001/2024-119580220, ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 25.03.2024 № 01-43-6660/24-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 2/7, литера Л, 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)).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах - построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. И деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и ре конструкции линейных объектов".

Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Соляной переулоч)

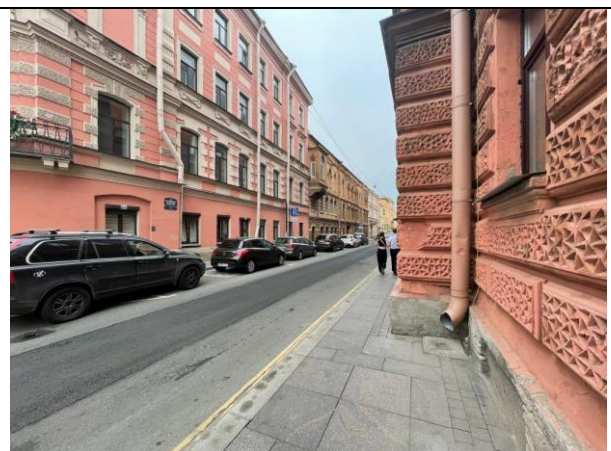


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Оружейника-Федорова)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гагаринская улица)

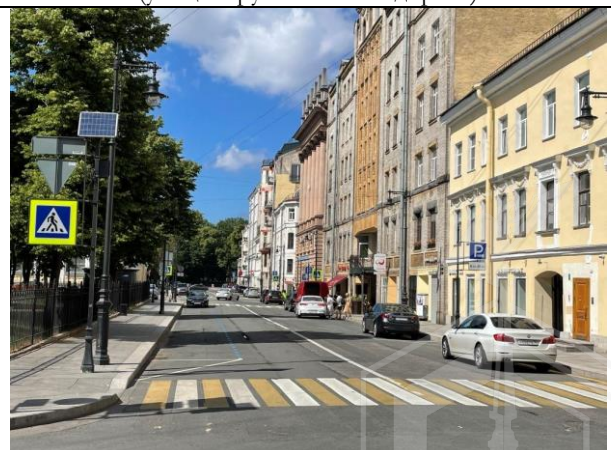


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гангутская улица)

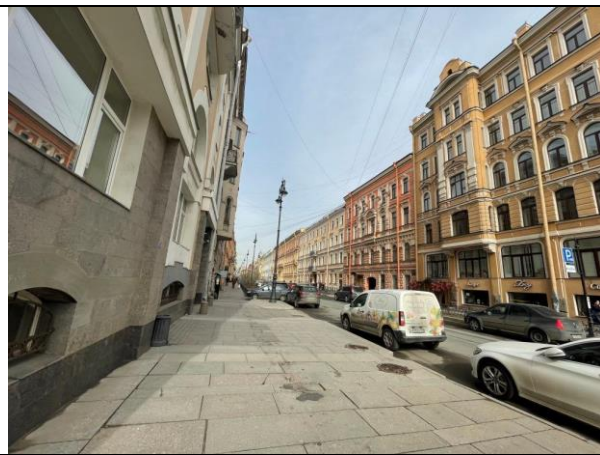


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Моховая)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Пестеля)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Шпалерная улица)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(набережная реки Фонтанки)

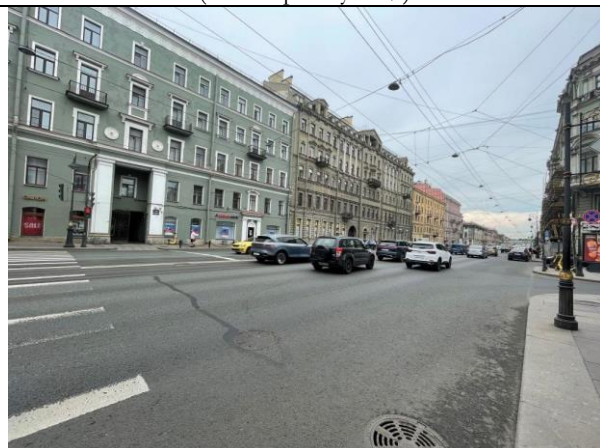


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Литейный проспект)

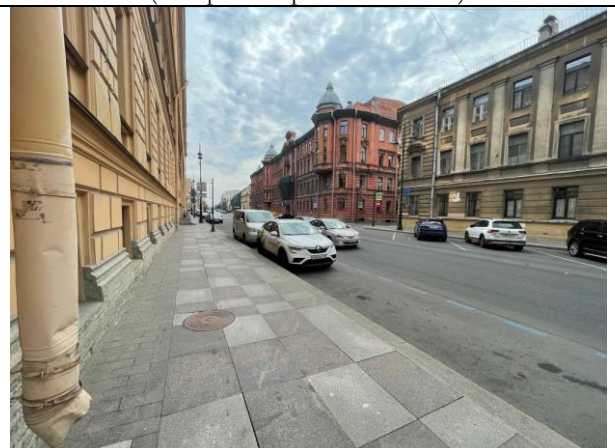


Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Чайковского)

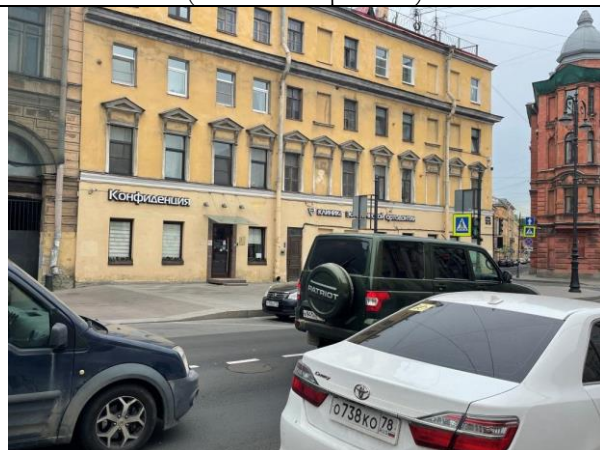


Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки

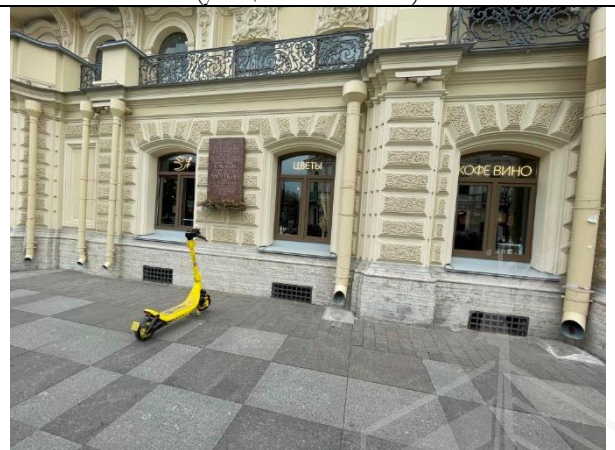


Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки

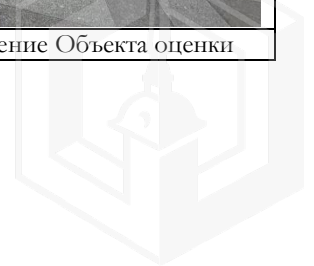




Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 18. Адрес Объекта оценки



Фото 19. Вид здания Объекта оценки



Фото 20. Проход к помещению Объекта оценки

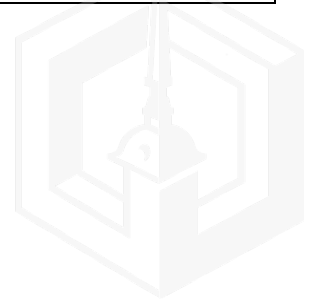




Фото 21. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 22. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 23. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 24. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 25. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 26. Вид здания расположения Объекта оценки, входная и оконная группа объекта оценки



Фото 27. Лестничный проём Объекта оценки

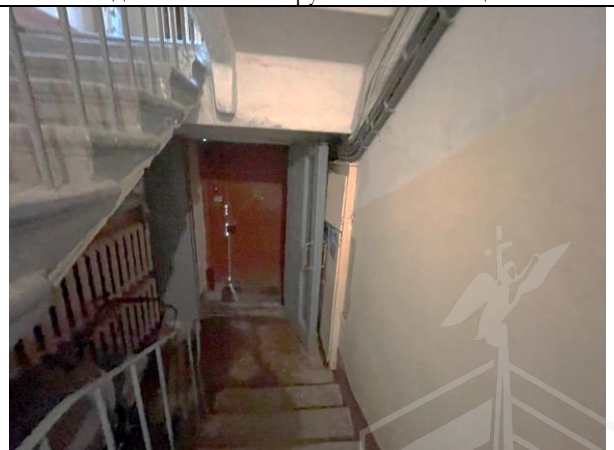


Фото 28. Лестничный проём Объекта оценки

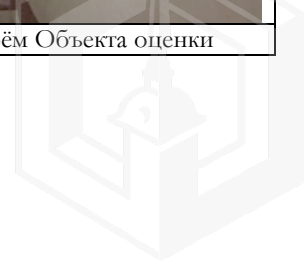




Фото 29. Входная группа Объекта оценки



Фото 30. Оконная группа Объекта оценки



Фото 31. Оконная группа Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 29 мая 2024 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 2/7, литера А, помещение 4-Н

2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001022:2544	15,4	1 этаж	*	+	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 24.04.2024 г. в помещении не выявлены перепланировки.

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 4-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на улице Чайковского в доме №2/7, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж, площадь составляет 15,4 кв. м. Вход в помещение – общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Есть оконный проем. Объект частично инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки находится Летний сад.
- В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ. В непосредственной близости расположено много памятников архитектуры, скверов и прочего.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на внутриквартальной территории улицы Чайковского. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию. В ближайшем окружении расположены: ресторан «Фонтанка», кафе «Арт-кафе», кофейня «Чайка», магазин «Дикси» и другие торгово-сервисные объекты. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (например, гостиницы, студия косметологии и др.). Помещения на верхних этажах здания используются как жилые.

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

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 370 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	88 961
Диапазон стоимости, руб.	1 233 000 – 1 507 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 141 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	74 134

*

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.

