

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
нежилого помещения, расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург, ул. Чайковского, дом 4, литера А, помещение 30-Н,  
площадь 253,3 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001108:2492, цокольный этаж**

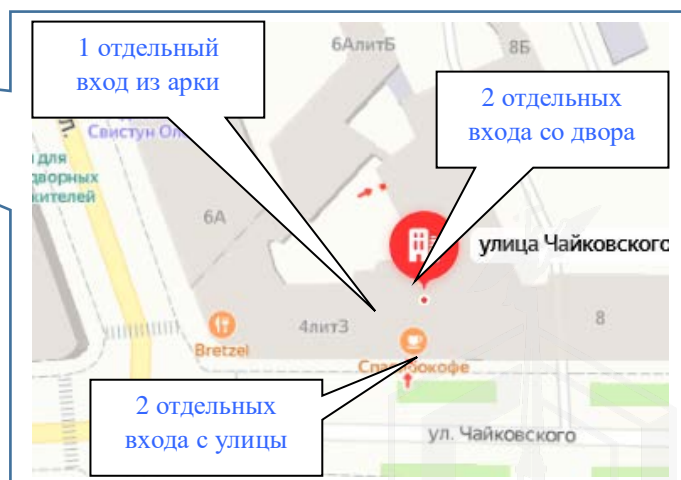
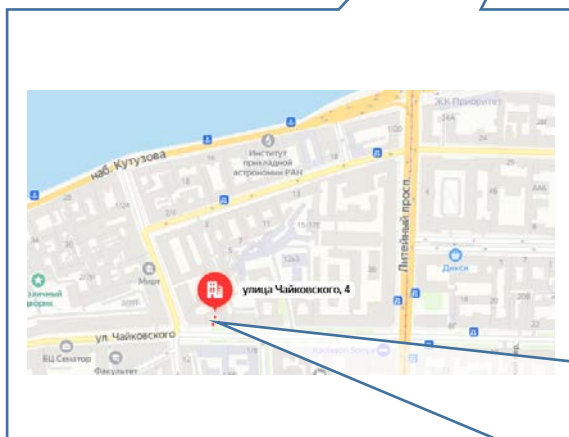
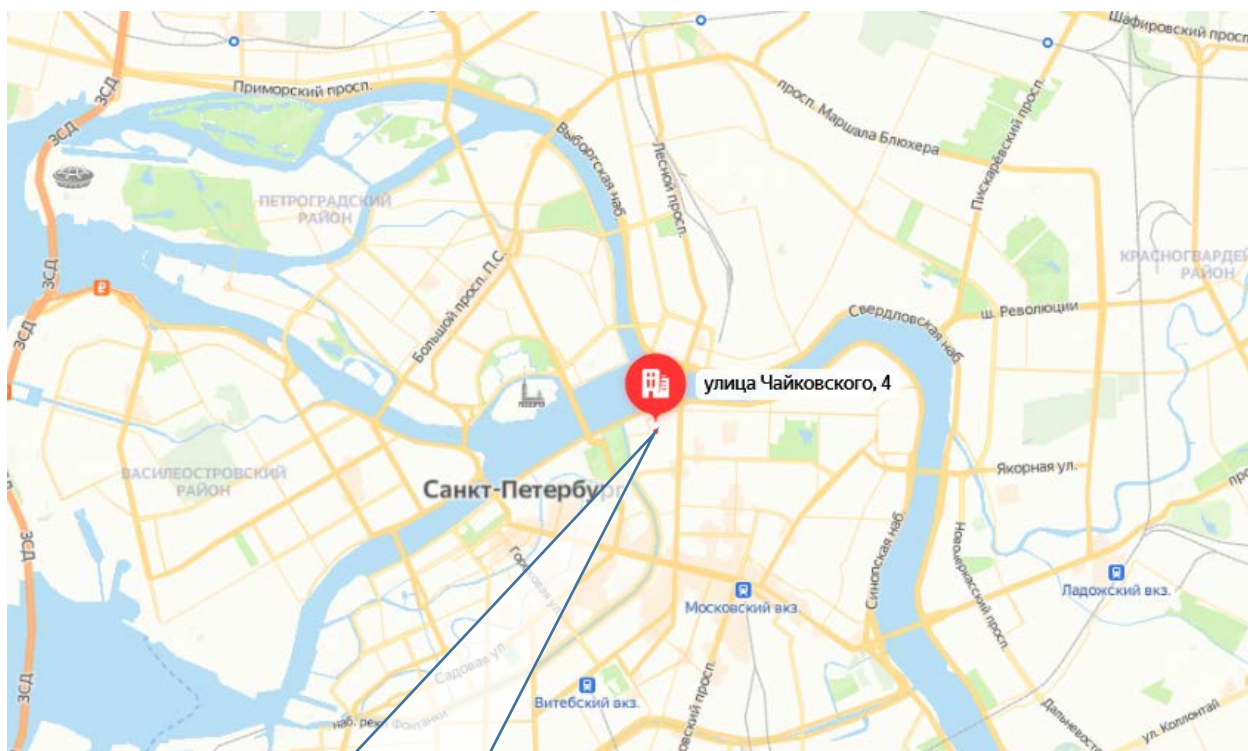
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 10.09.2021.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.


**2. Описание объекта оценки:**

- 2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания	
Тип здания	Здание (Многokвартирный дом). Год постройки: 1827. Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	5
Наличие подвала	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения:

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:31:0001108:2492
Общая площадь, кв. м	253,3
Полезная площадь, кв. м.	253,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь, заглубление -0,38 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения нормальное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	1 окно – во двор – арку (заложено кирпичом); 4 окна – на улицу
Вход (Отдельный /общий с жилыми /нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения	2 отдельных входа с улицы, 2 отдельных входа со двора (1 – зашит изнутри), 1 отдельный вход из арки (зашит изнутри). Доступ во двор ограничен (ворота)
Высота пол - потолок (по документам)	2,82
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена.

### 2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и нежилые помещения
--	---------------------------

Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение Объекта оценки составляет преимущественно жилая застройка. В ближайшем окружении располагаются школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, аптеки. Плотность застройки – высокая.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Дом, в котором находится оцениваемое помещение, расположен на 1 линии ул. Чайковского. Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)	Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится во Центральном административном районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – Шпалерной ул.,</li> <li>▪ с юга – ул. Чайковского,</li> <li>▪ с востока – Литейным пр.,</li> <li>▪ с запада – Гагаринской ул.</li> </ul> Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». По ближайшей магистрали (Литейный пр.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена на расстоянии ≈ 1,1 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Чайковского ул.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки

2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Согласно выписке из ЕГРН от 04.03.2021, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП № 01-25-13111/20-0-1/6, Объект оценки 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: Единая охранная зона (участок ООЗ(31)).

Требования по сохранению исторических зданий\* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга

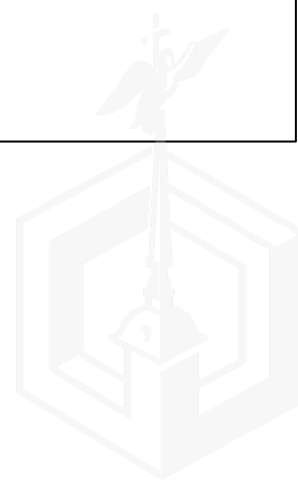
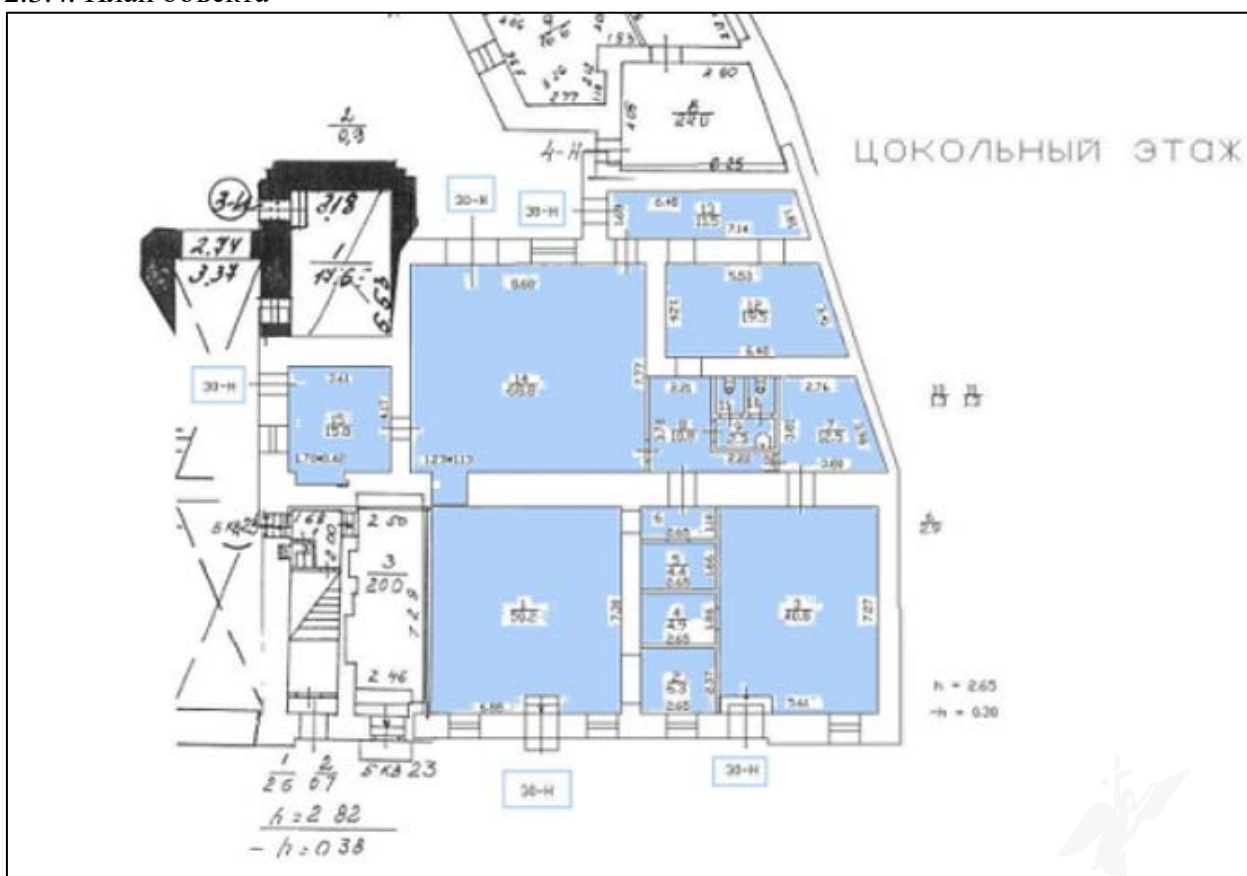
установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (ред. от 07.07.2016) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

\* 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 реконструкции линейных объектов».

Согласно Распоряжению КИО от 28.07.2021 №1809-рз: 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. План объекта





### 2.3.5. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

**Общий вид здания, в котором расположен Объект оценки, придомовой территории и ближайшего окружения**



Фото 1. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, с улицы



Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, со двора



Фото 3. Дворовая территория



Фото 4. Дворовая территория



Фото 5 Дворовая территория



Фото 6. Арка, ведущая во двор (доступ к Объекту оценки)







Фото 7 Ближайшее окружение



Фото 8. Ближайшее окружение

**Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов**



Фото 9. Отдельные входы с улицы и окна Объекта оценки – на улицу



Фото 10. Отдельные входы с улицы и окна Объекта оценки – на улицу



Фото 11. Отдельный вход 1 с улицы



Фото 12. Отдельный вход 2 с улицы







Фото 13. Отдельный вход 1 со двора



Фото 14. Отдельный вход 2 со двора



Фото 15. Отдельный вход из арки



Фото 16. Доступ к Объекту оценки во дворе

**Внутреннее состояние Объекта оценки**

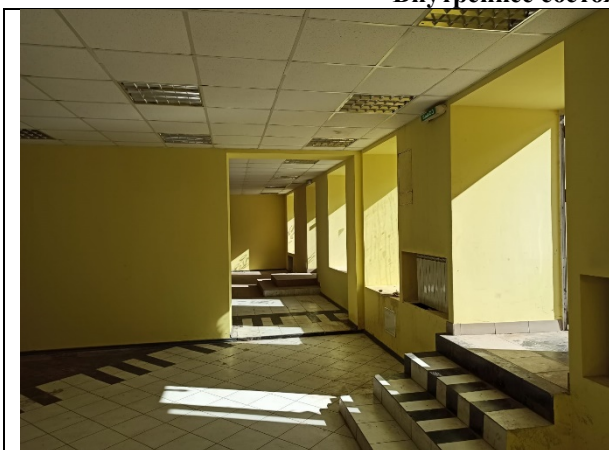


Фото 17. Внутреннее состояние Объекта оценки

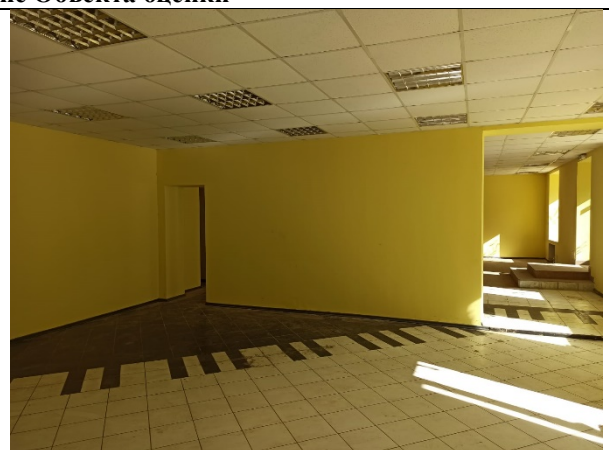


Фото 18. Внутреннее состояние Объекта оценки

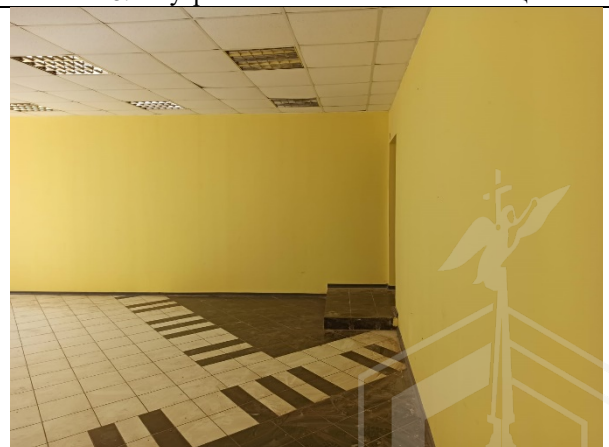




Фото 19. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 20. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 21. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 22. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 23. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 24. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 25. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 26. Внутреннее состояние Объекта оценки

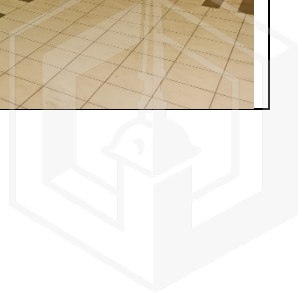




Фото 27. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 28. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 29. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 30. Вид из окон Объекта оценки



Фото 31. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 32. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 33. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 34. Вид из окон Объекта оценки



Фото 35. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 36. Внутреннее состояние Объекта оценки





Фото 37. Внутреннее состояние Объекта оценки

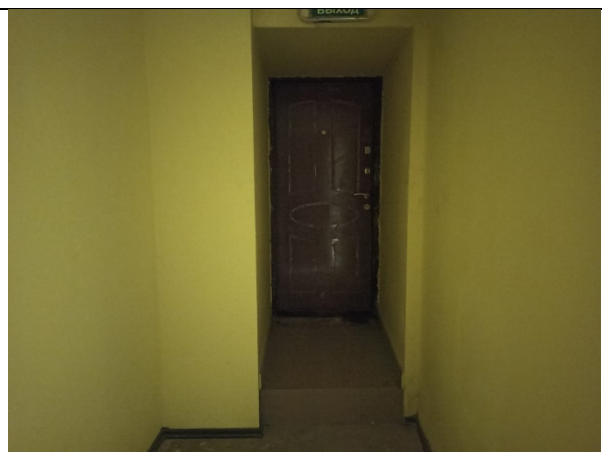


Фото 38. Вид входа Объекта оценки



Фото 39. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 40. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 41. Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 42. Внутреннее состояние Объекта оценки





## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 10.09.2021

Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Чайковского, дом 4, литера А, помещение 30-Н

#### 1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта:

1.2 Текущее использование:

1.3 Входы: с улицы  отдельных  общих  через проходную  
со двора  отдельных  общих

1.4 Соответствие текущей планировки предоставленным документам:

Соответствует / Частично соответствует / Не соответствует

1.5 Описание различий текущей планировки и планировки согласно предоставленным документам

Оконный и дверной проем в ч.п. 15 зашиты; дверной проем между ч.п. 14 ч.п. 13 зашит; проход между ч.п. 12 и ч.п. 13 зашит; перегородки с дверями между ч.п. 7-11, 14 демонтированы; перегородки с дверями между ч.п. 2-6 демонтированы

1.6 Этаж:

1.7 Высота:

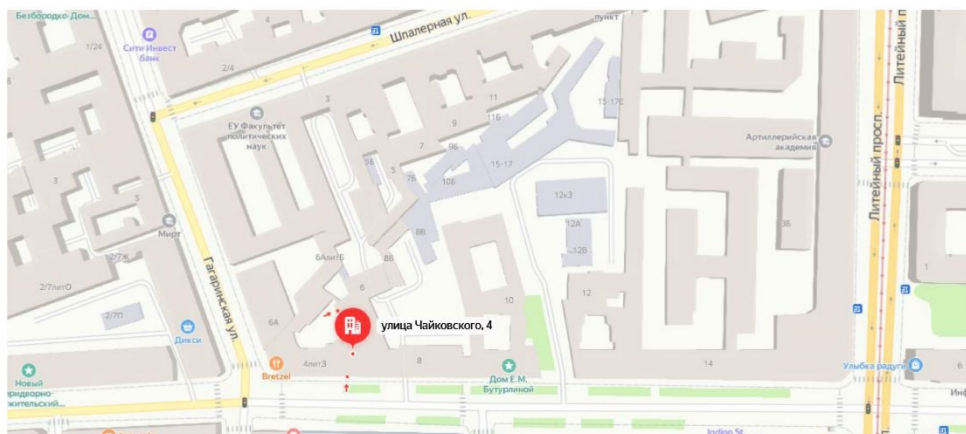
1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество  водоснабжение

отопление  канализация

1.10 Дополнения:



## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как условно свободного:

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного не проводился по следующим причинам:

- земельный участок, относящийся к Объекту оценки, является частью большого участка, относящегося к зданию, в котором расположен Объект оценки (встроенное помещение). Оценщик не может рассматривать различные функциональные варианты использования, отличающиеся от использования всего (большого) земельного участка;

- доля земельного участка, относящегося к Объекту оценки, не выделена «в натуре», данные о размере доли земельного участка не предоставлены.

Анализ участка как застроенного:

В соответствии с п.17. ФСО№7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта. При проведении осмотра было установлено, что фактическим использованием других частей здания размещения Объекта оценки, является нежилое на цокольном этаже, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещение свободного назначения.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, отличную транспортную доступность, хорошую доступность общественным транспортом и технические характеристики Объекта (отдельный вход с улицы, удобная планировка, наличие коммуникаций, достаточные условия для парковки), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под помещение свободного назначения.

**Вывод:** наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве помещения свободного назначения.

## 2.5. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС</b>	<b>26 800 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>23 174 736</i>	<i>28 926 990</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	105 803,40	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>91 491</i>	<i>114 201</i>
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>	<b>32 160 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>27 809 683</i>	<i>34 712 388</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	126 964,07	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	<i>109 790</i>	<i>137 041</i>

