

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

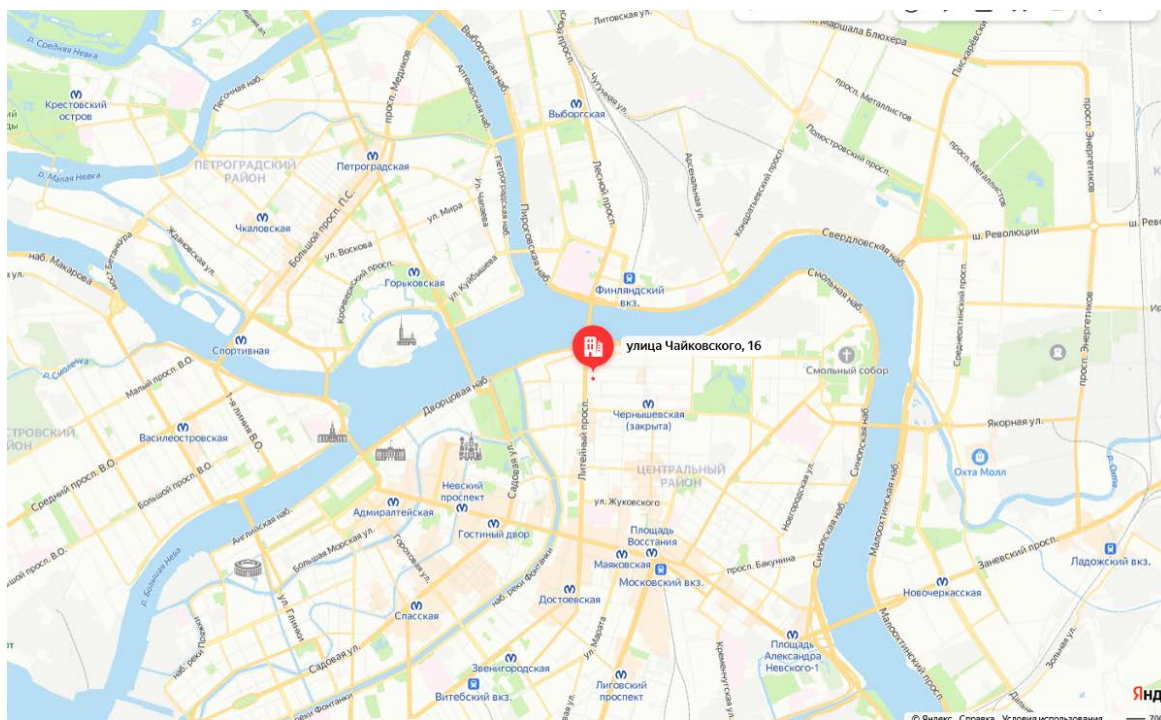
Санкт-Петербург, улица Чайковского, д. 16, литера А, помещение 1-Н

1. Данные об отчете

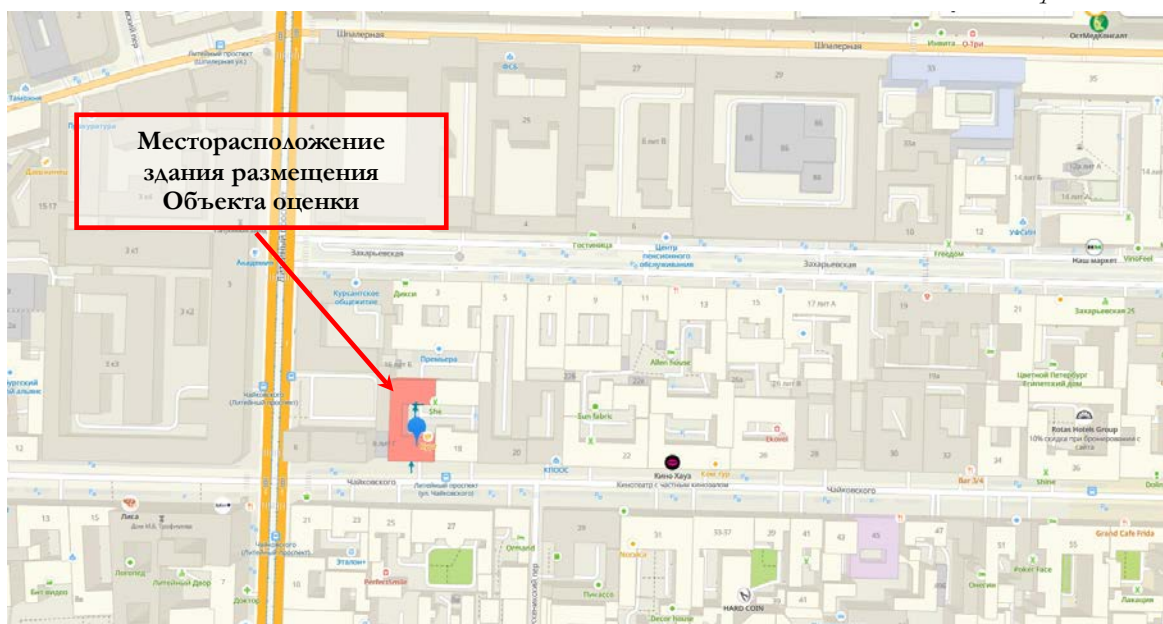
- 1.1. Дата проведения оценки: 22 декабрь 2022 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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, адрес <https://2gis.ru/spb/geo/>



## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки<sup>1</sup>

Кадастровый номер	78:31:0001199:2022
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1879
Год последнего кап. ремонта	1991
Категория дома	Дома дореволюционной постройки, прошедшие капитальный ремонт
Этажность	4, кроме того подвал
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

## 2.3. Описание встроенного помещения

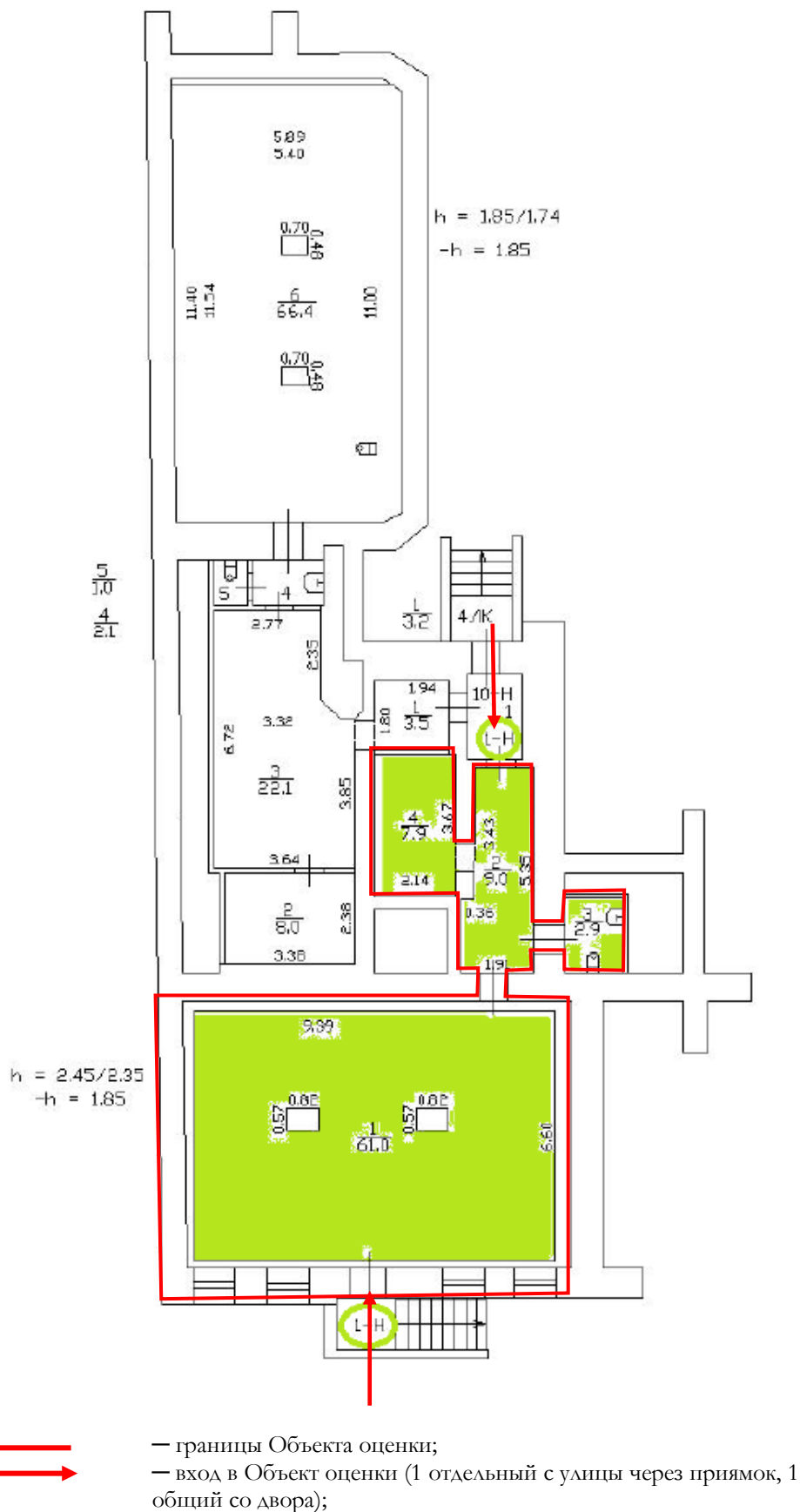
### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001199:2438
Общая площадь, кв. м	80,8
Занимаемый объектом этаж	подвал с заглублением 1,85 м
Высота помещения	2,45/2,35 заглубление 1,85 м
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	есть (4 окна на улицу)
Вход	1 отдельный с улицы через приямок, 1 общий со двора
Инженерные коммуникации	визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	визуально перепланировки не выявлены
Текущее использование	помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. На стенах визуальное выявление следов плесени. В помещении проходят транзитные трубы (при этом, отсутствуют основания для отнесения помещения к общему имуществу собственников помещений многоквартирного дома).



<sup>1</sup>Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/74960/summary/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

## План помещения



### 2.3.2. Описание локального окружения

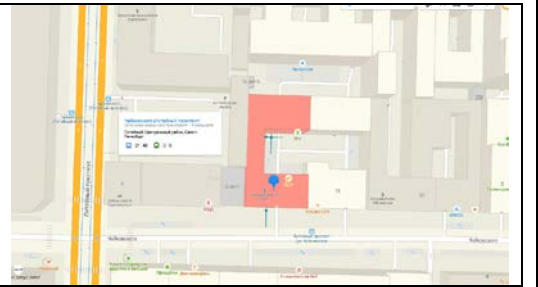
<p>Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, формирует фронт застройки ул. Чайковского и находится в непосредственной близости от пересечения ул. Чайковского с одной из основных магистралей района – Литейным пр.</p> <p>Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющих выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (над оцениваемым помещением расположен Межрегиональный правовой центр.</p> <p>В соседних зданиях расположены: ресторан «ТОКИО-CITY», итальянский винный ресторан «Il milanese», бистро «Дом Шавермы», кинотеатр с частным кинозалом «Кино</p>
---	--

	Хауз», магазин ювелирных изделий «Дворец обручальных колец», Стоматологическая поликлиника №9, и другие торгово-сервисные объекты). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (например, гостиница «Ormand», студия косметологии «Losonova» и др.). Помещения на верхних этажах здания используются как жилые.
Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется среднеэтажной жилой застройкой. Основу составляют 3-5 этажные здания исторической постройки XVIII-XX веков, некоторые из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Объект оценки расположен Центральном районе. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений, школ. В относительной близости от Объекта оценки расположен один из главных объектов рекреации района - Таврический сад. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности музей Музей истории войск Западного военного округа, музей «Полторы комнаты Иосифа Бродского» и др.
Социальная инфраструктура	Социальная инфраструктура достаточно развитая – аптеки, отделения банков, магазины шаговой доступности, мини-отели, кафе, рестораны и другое.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах.

Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на ул. Чайковского в локации Объекта оценки характеризуется как средняя. Непосредственно по ул. Чайковского курсируют маршруты №290 автобуса и троллейбусов №15 и №33 (остановки наземного общественного транспорта «Литейный проспект (ул. Чайковского)» в 1 минуте ходьбы на удалении около 20 м от Объекта оценки). Также, на расстоянии около 130 м от Объекта оценки (около 2 минут пешком) расположена остановка «Литейный проспект», где курсируют маршруты автобуса №21 и троллейбусов №№3,8:

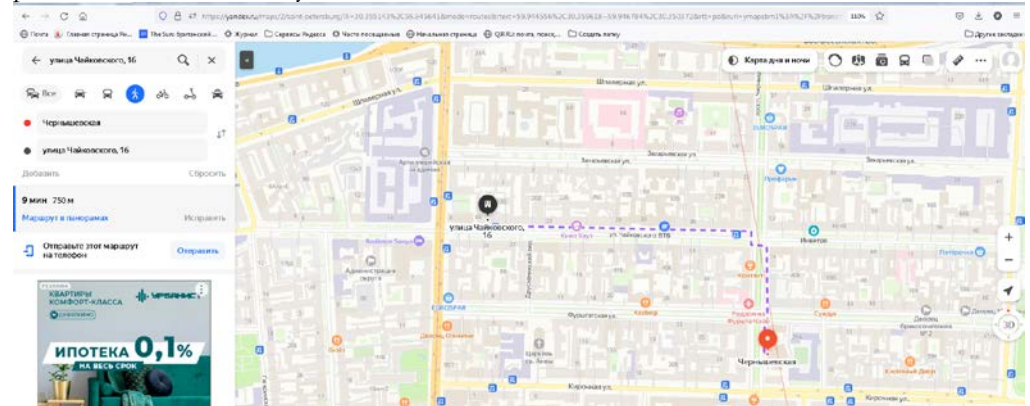


Остановка на ул. Чайковского

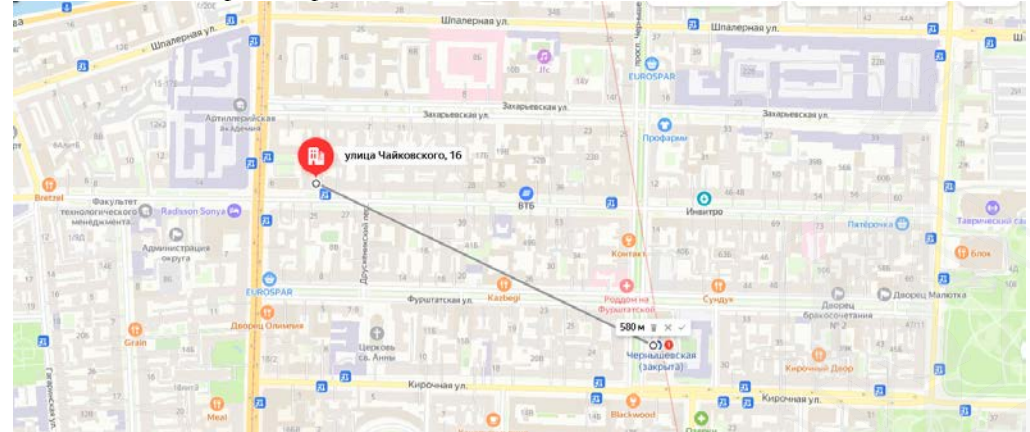


Остановка на Литейном пр.

Ближайшая станция метро «Чернышевская» (вестибюль метро закрыт до 2024 года для проведения ремонтных работ) расположена согласно данным, Яндекс-карты, на расстоянии около 9 минут пешком.



Расстояние до метро по прямой составляет 580 м.



Транспортная доступность

### 2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 06.07.2022г. № КУВИ-001/2022-111922920, ограничения прав и обременения объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму СПб КГУ ЦИОООКН от 08.07.2022 г. №07-2141/22-0-1 объект по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 16, литера А (пом. 1-Н) 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<sup>2</sup> 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 01.08.2021) «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».

В соответствии с Письмом ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу от 14.07.2022 г. №ИВ 130-7905 по учетным данным Главного управления, объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, ул. Чайковского, д. 16, лит. А, пом. 1-Н; не является защитным сооружением гражданской обороны.

#### Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Чернышевского)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Чернышевского)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Литейный проспект)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Чайковского)

<sup>2</sup> 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)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки

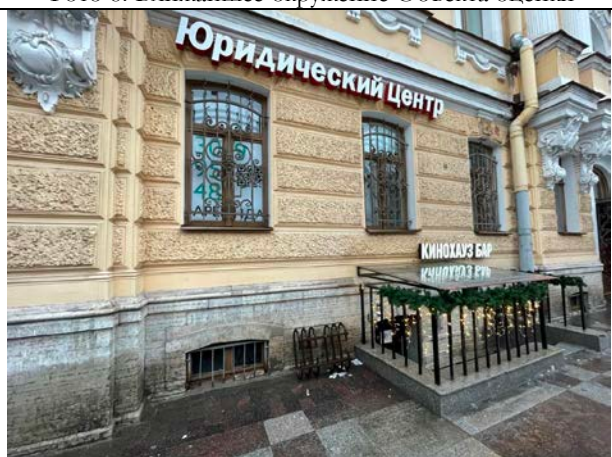


Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Адрес Объекта оценки

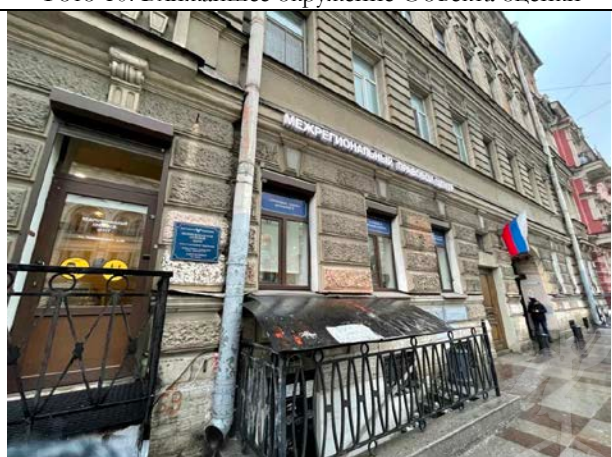


Фото 12. Вид здания Объекта оценки





Фото 13. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 17. Входная группа Объекта оценки



Фото 18. Входная группа Объекта оценки

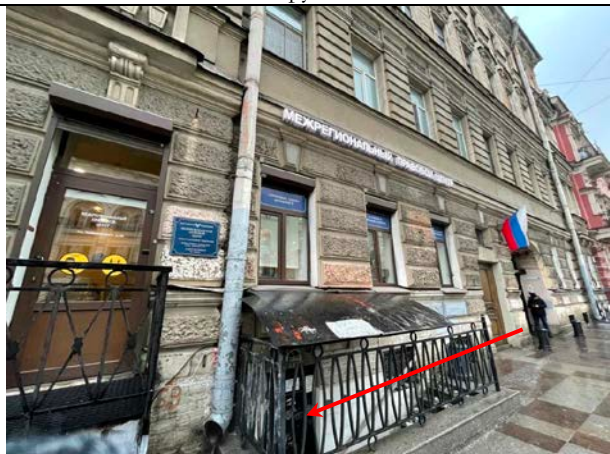


Фото 19. Входная группа Объекта оценки (вход с улицы)



Фото 20. Вход в Объект оценки (вид изнутри помещения)

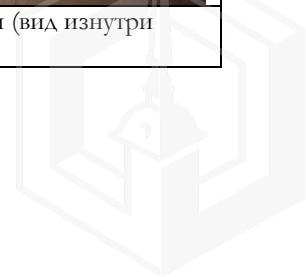




Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки







Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки

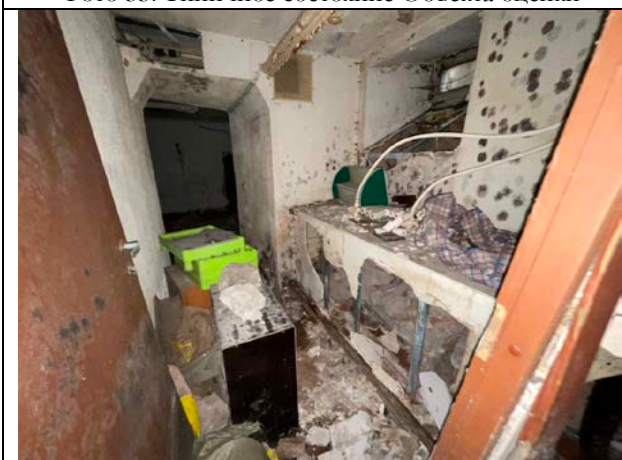


Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки

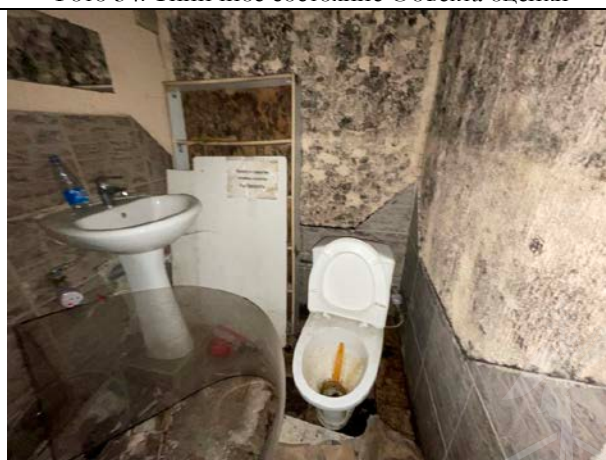


Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



## 2.3.4. Акт осмотра помещения

### А К Т

контрольного осмотра помещения от 22 декабря 2022 года

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 16, литера. А, помещение 1-Н
2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001199:2438	80,8	подвал	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: 1 отдельный с улицы через приямок, 1 общий со двора;
- Состояние: неудовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, канализации, отопления, водоснабжения.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, на стенах визуально выявлены следы плесени.
- В помещении проходят транзитные трубы;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 15.07.2022 г., в помещении не выявлено перепланировок

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 1-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на улице Чайковского в доме № 16, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Площадь составляет 80,8 кв. м. Имеется один отдельный вход с улицы и один общий вход со двора, то есть локальное местоположение помещения - фасадное. Состояние характеризуется как неудовлетворительное. Элементы благоустройства – электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация.
- 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 (над оцениваемым помещением расположен Межрегиональный правовой центр. В соседних зданиях расположены: ресторан «ТОКИО-СІТУ», итальянский винный ресторан «Il milanese», бистро «Дом Шавермы», магазин ювелирных изделий «Дворец обручальных колец», Стоматологическая поликлиника №9, и другие торгово-сервисные объекты).

Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (например, гостиница «Ormand», студия косметологии «Лосопова» и др.). Помещения на верхних этажах здания используются как жилые.

Учитывая вышесказанное, а именно фасадное местоположение, а также характеристики самого помещения, в особенности: тип входа (отдельный с улицы/общий со двора), позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений торгово-сервисного назначения.

## 2.5. Результаты проведения оценки\*

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>6 400 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	79 208
Диапазон стоимости, руб.	5 760 000 – 7 040 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	5 333 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	66 007

\*

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация<sup>3</sup>, 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.



<sup>3</sup>Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647