

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

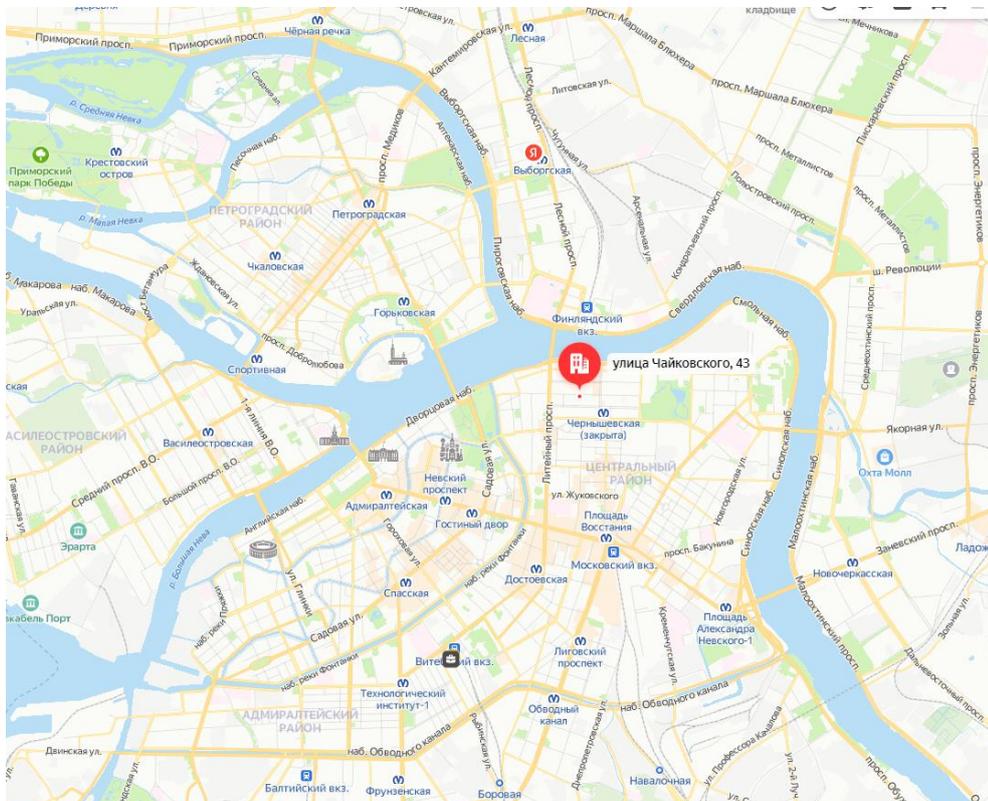
Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 43, литера А, помещение 4-Н

1. Данные об отчете

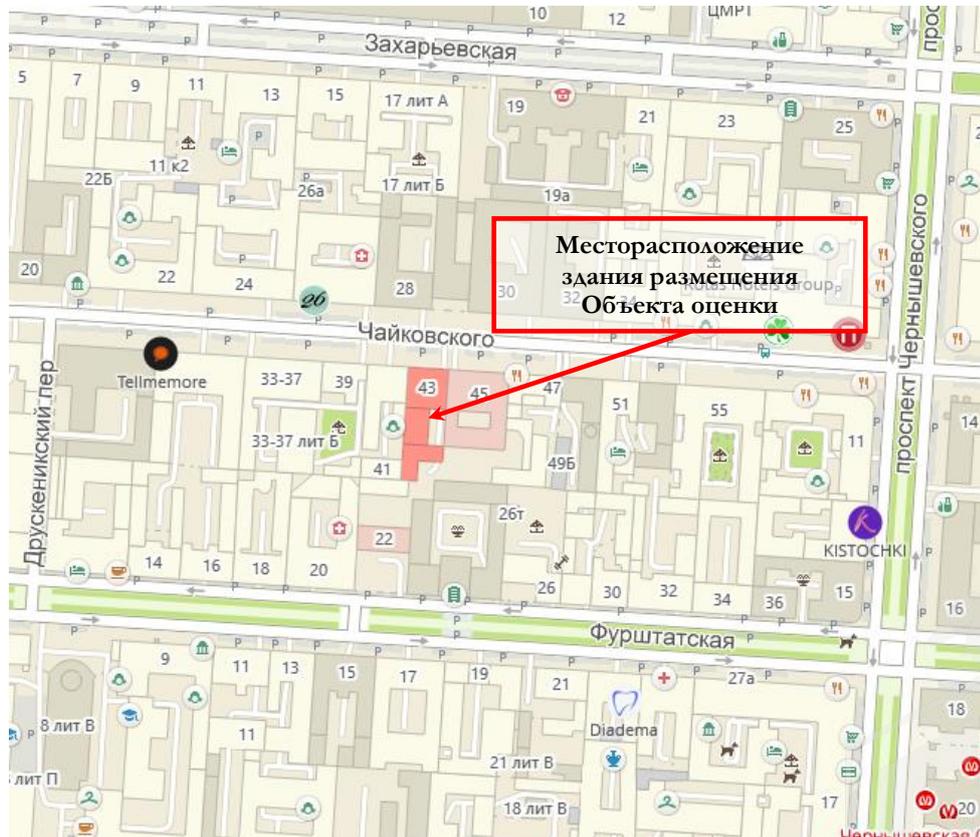
- 1.1. Дата оценки: 8 августа 2023 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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 оценки<sup>1</sup>

Кадастровый номер	78:31:0001198:2025
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1914
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

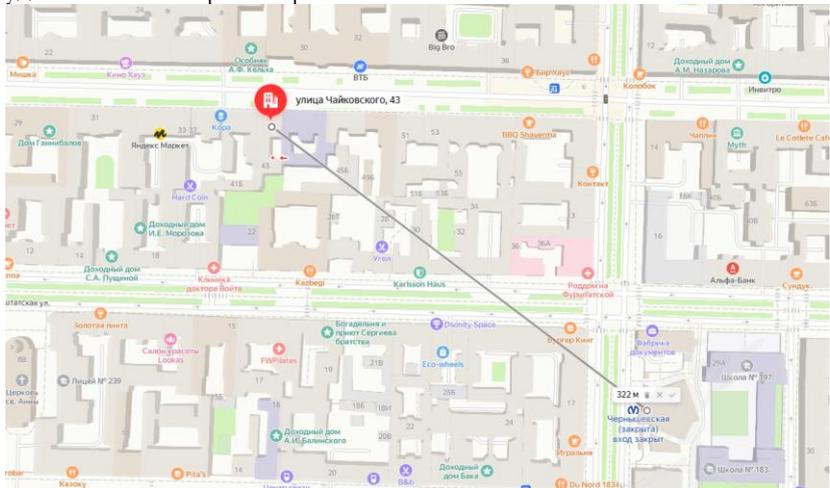
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001198:2748
Общая площадь, кв. м	99
Занимаемый объектом этаж	1 этаж
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	общий с улицы
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц
Наличие перепланировок	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 11.10.2022 г. в помещении выявлены перепланировки: <ul style="list-style-type: none"><li>• в ч.п.1 установлена перегородка, образована новая ч.п.;</li><li>• перегородка с дверным проемом между ч.п. 2 и ч.п.3 демонтирована;</li><li>• перегородка между ч.п.8,9,10 демонтированы, оборудован шкаф.</li></ul>

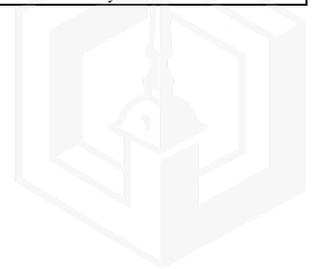
<sup>1</sup> Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

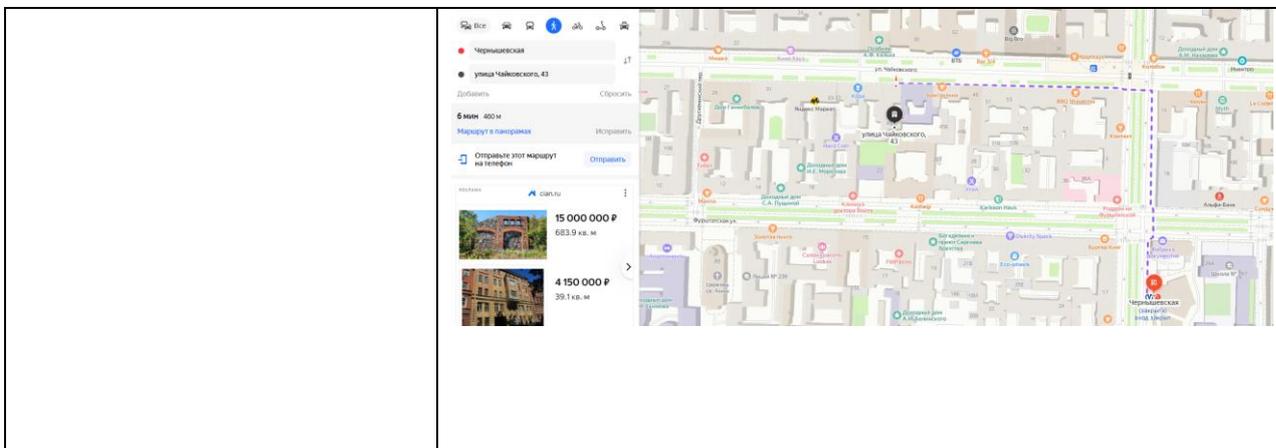




### 2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, формирует линию застройки ул. 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 (магазин цветов и подарков «Kora», кафе «Logovo», магазин «Ароматный мир» 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. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. В непосредственной близости расположено много памятников архитектуры, в частности, особняк А.Ф. Кельха (Дом юриста) и особняк Л.В. Кочубея.</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 Чайковского в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение (внутри квартала) характеризуется низкой интенсивностью движения. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на удалении около 250 метров, где курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>От ближайшей станции метро «Чернышевская» Объект находится на удалении 322 метра по прямой.</p>  <p>Пешеходный маршрут до станции метро займет 6 минут.</p>





### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 06.10.2022г. №КУВИ-001/2022-175995779, ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 07.10.2022 № 01-43-26422/22-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 43, литера А, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.02.2021) "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 Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, д. 43, литера А, пом. 4-Н обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры

### Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Литейный проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Чернышевского)



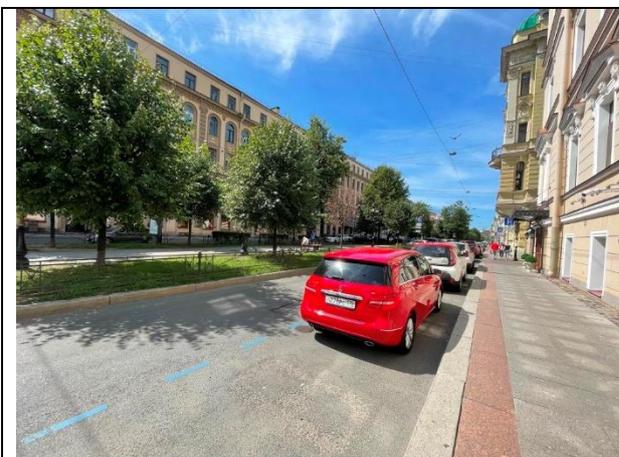


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Фурштатская улица)

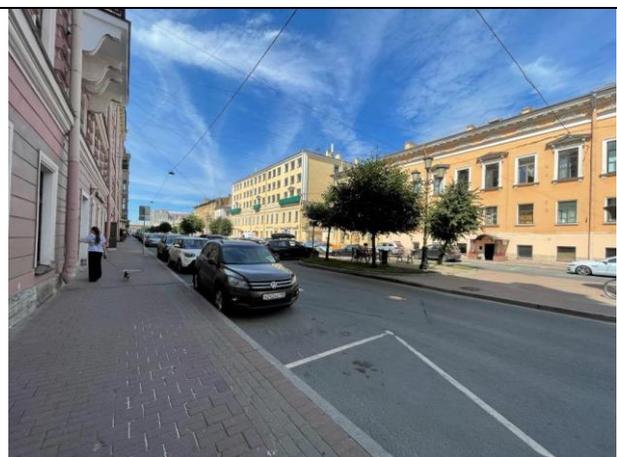


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Захарьевская улица)

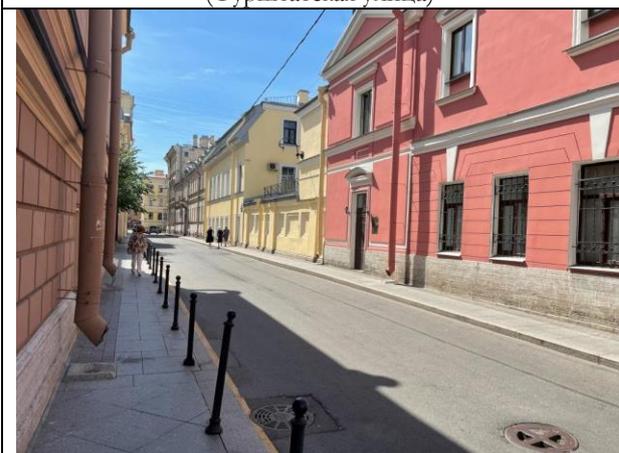


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Друскеницкий переулок)

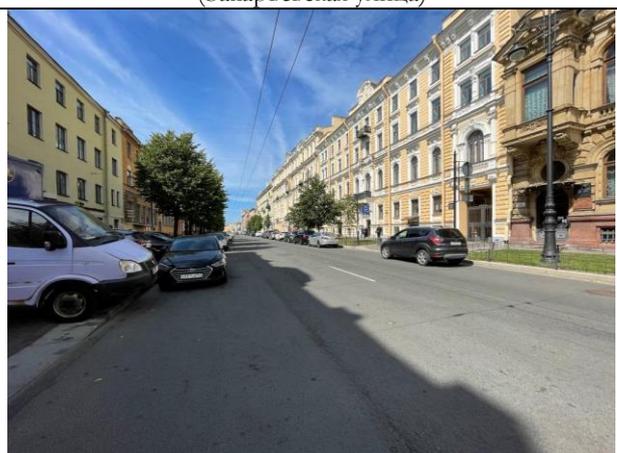


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Чайковского)

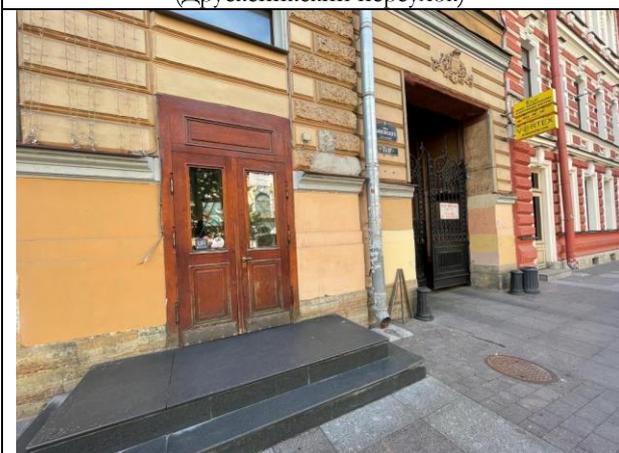


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Адрес Объекта оценки



Фото 16. Вид здания расположения Объекта оценки

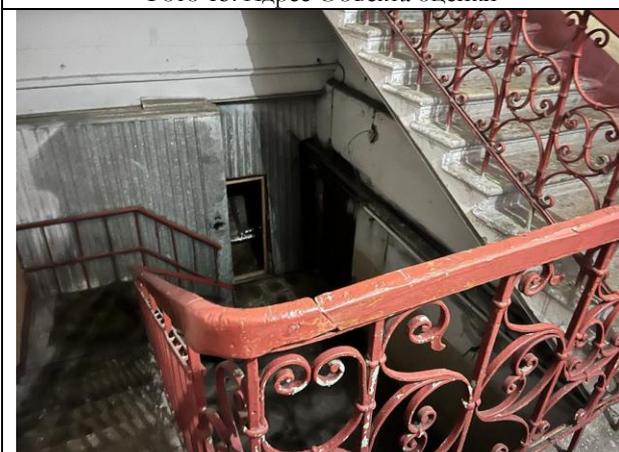


Фото 17. Лестничный проём Объекта оценки

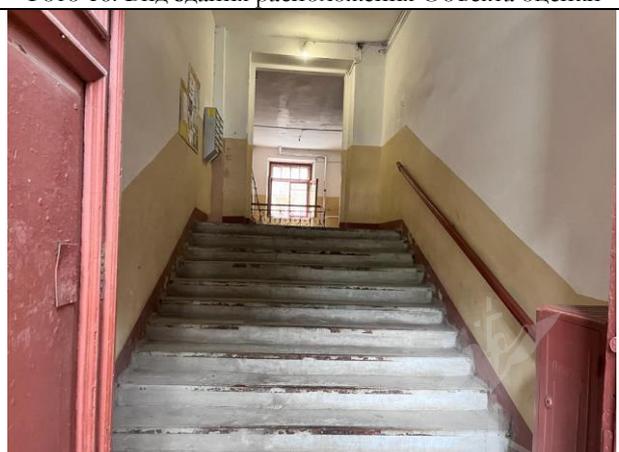


Фото 18. Лестничный проём Объекта оценки





Фото 19. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки

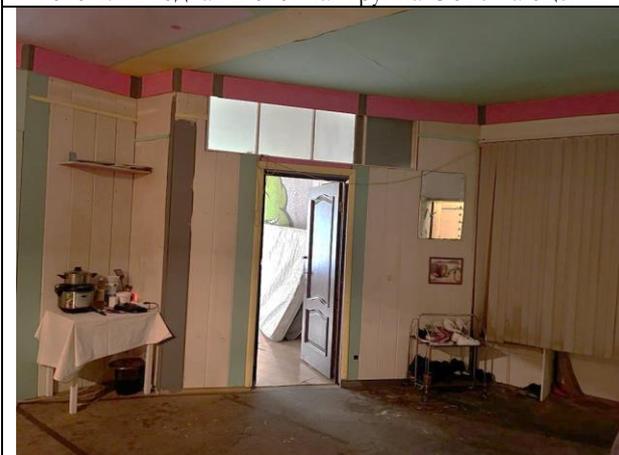


Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки, оконная группа Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



## 2.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 8 августа 2023 года

1. Адрес объекта:  
г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, д.43, литера А, помещение 4-Н
2. Данные по помещению:

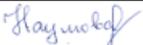
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001198:2748	99	первый	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Общий вход с улицы;
- Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, водоотведения и отопления.
- Состояние: удовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 11.10.2022 г. в помещении выявлены перепланировки:
  - в ч.п.1 установлена перегородка, образована новая ч.п.;
  - перегородка с верхним проемом между ч.п. 2 и ч.п.3 демонтирована;
  - перегородка между ч.п.8,9,10 демонтированы, оборудован шкаф.

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 №43, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж, площадь составляет 99 кв. м. Вход в помещение – общий с улицы. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы имеются. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки находится Таврический сад.
- В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ. В непосредственной близости расположено много памятников архитектуры, в частности, особняк А.Ф. Кельха (Дом юриста) и особняк Л.В. Кочубея.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, формирует линию застройки ул. 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 (магазин цветов и подарков «Кора», кафе «Logovo», магазин «Ароматный мир» 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 офисного (универсального коммерческого) назначения.

## 2.6. Результаты проведения оценки\*

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>10 000 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	101 010
Диапазон стоимости, руб.	9 000 000 – 11 000 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	8 333 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	84 175

\*

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация<sup>2</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.

Кроме того, необходимо отметить, что Объект оценки в 2022 году и в начале 2023 года<sup>3</sup> выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

<sup>2</sup>Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

<sup>3</sup>[https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product\\_id=727513](https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=727513)  
[https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product\\_id=715894](https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=715894)  
[https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product\\_id=700932](https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=700932)  
[https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product\\_id=686750](https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=686750)

