

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

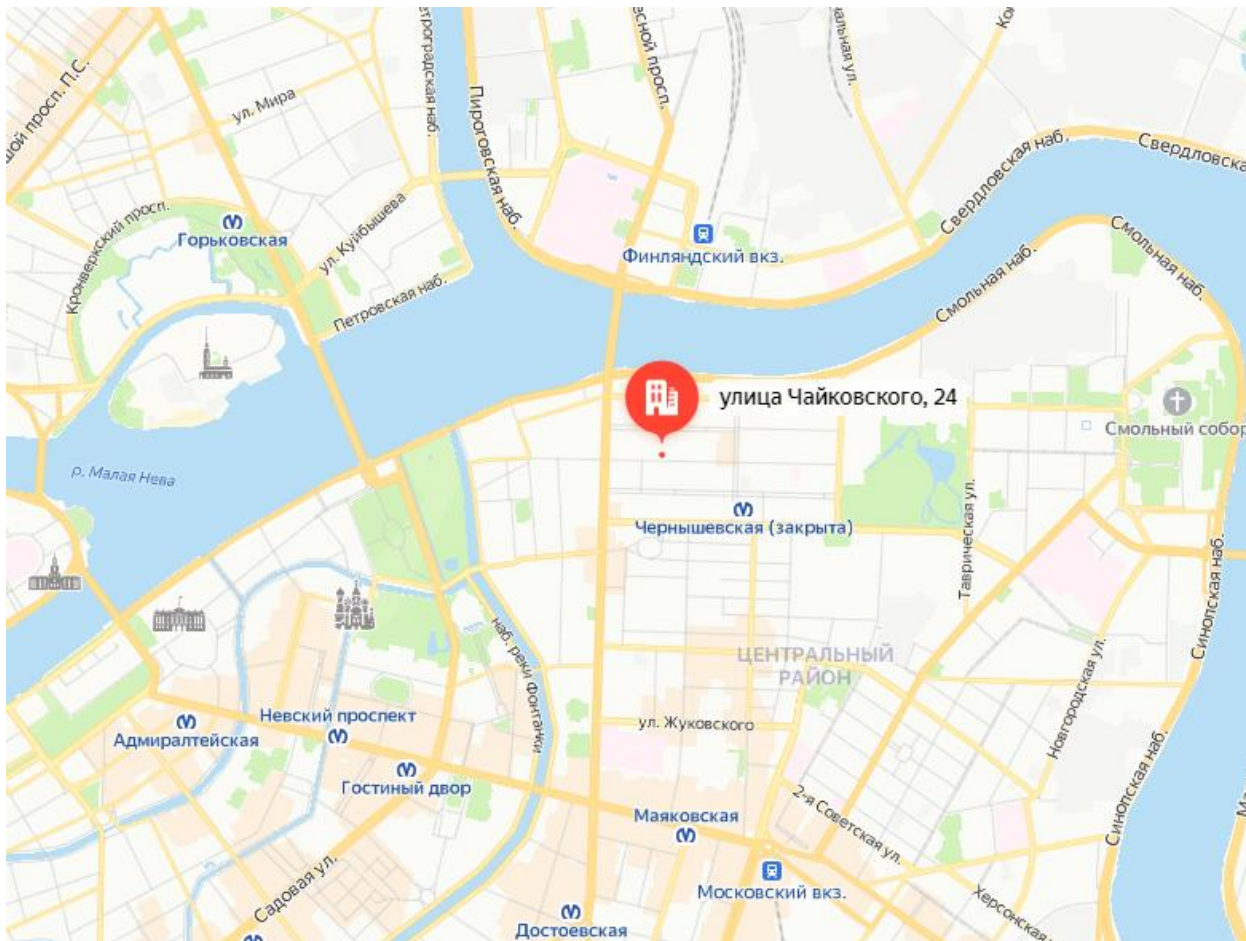
Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 24, литера. А, помещение 48-Н

1. Данные об отчете

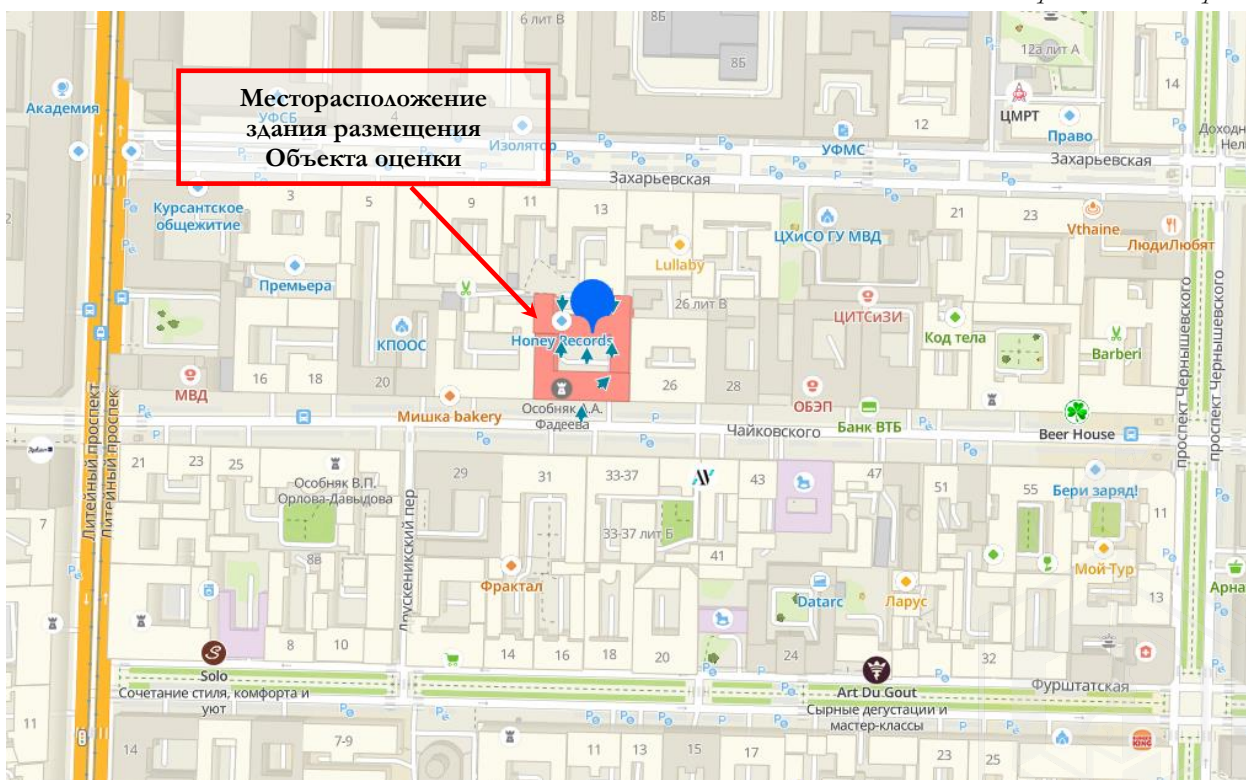
- 1.1. Дата оценки: 9 ноября 2023 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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>

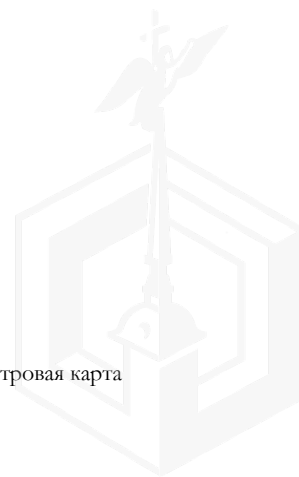
|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| Кадастровый номер                   | 78:31:0001199:2049                                      |
| Тип здания                          | капитальное   |
| Материал                            | кирпичные   |
| Состояние по осмотру                | работоспособное   |
| Год постройки                       | 1860  |
| Год последнего капитального ремонта | н/д   |
| Этажность                           | 8 (в том числе 2 подземных)                             |
| Инженерная обеспеченность           | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация |

## 2.3. Описание встроенного помещения

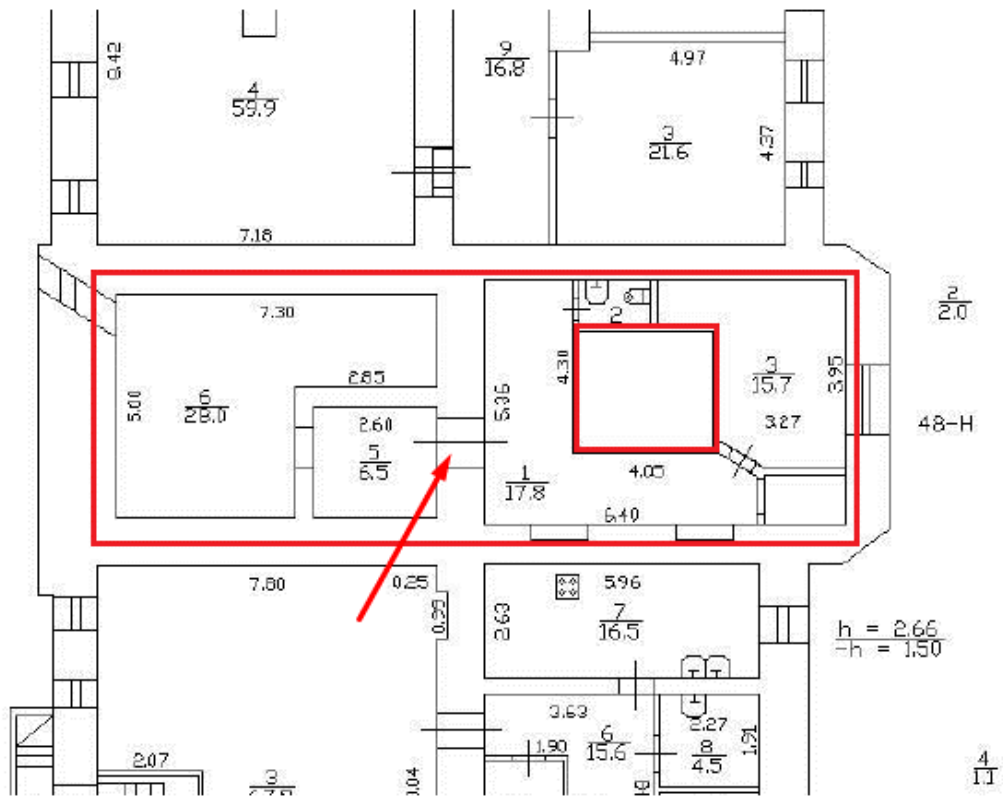
### 2.3.1. Общие характеристики помещения

|                           |   |  |
|---------------------------|---|--|
| Вид объекта               | встроенное нежилое помещение  | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 14.08.2023г. № КУВИ-001/2023-184826709                 |
| Кадастровый номер объекта | 78:31:0001199:2611  | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 14.08.2023г. № КУВИ-001/2023-184826709                 |
| Общая площадь, кв. м      | 70  | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 14.08.2023г. № КУВИ-001/2023-184826709                 |
| Занимаемый объектом этаж  | подвал  | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 14.08.2023г. № КУВИ-001/2023-184826709                 |
| Состояние (по осмотру)    | неудовлетворительное  | согласно данным визуального осмотра  |
| Оконные проемы            | есть  | согласно данным визуального осмотра  |
| Вход                      | общий с улицы   | согласно данным визуального осмотра  |
| Инженерные коммуникации   | электроснабжение  | согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 15.08.2023 г. |
| Текущее использование     | не используется, свободно от имущества третьих лиц  | согласно данным визуального осмотра  |
| Наличие перепланировок    | в помещении имеются перепланировки: <ul style="list-style-type: none"><li>• оконный проем в ч.п.3 зашит;</li><li>• перегородка между ч.п.3 и ч.п. без номера частично разрушена</li></ul> | согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 15.08.2023 г.                                     |

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



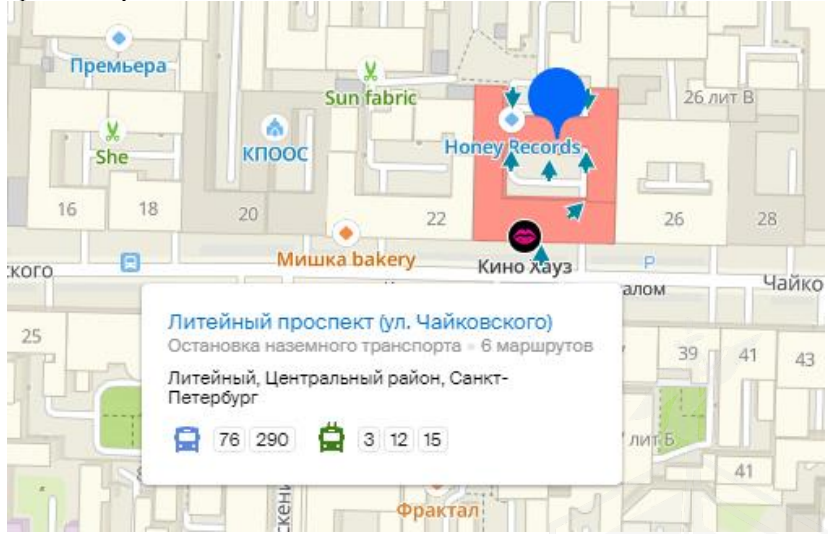
# План помещения

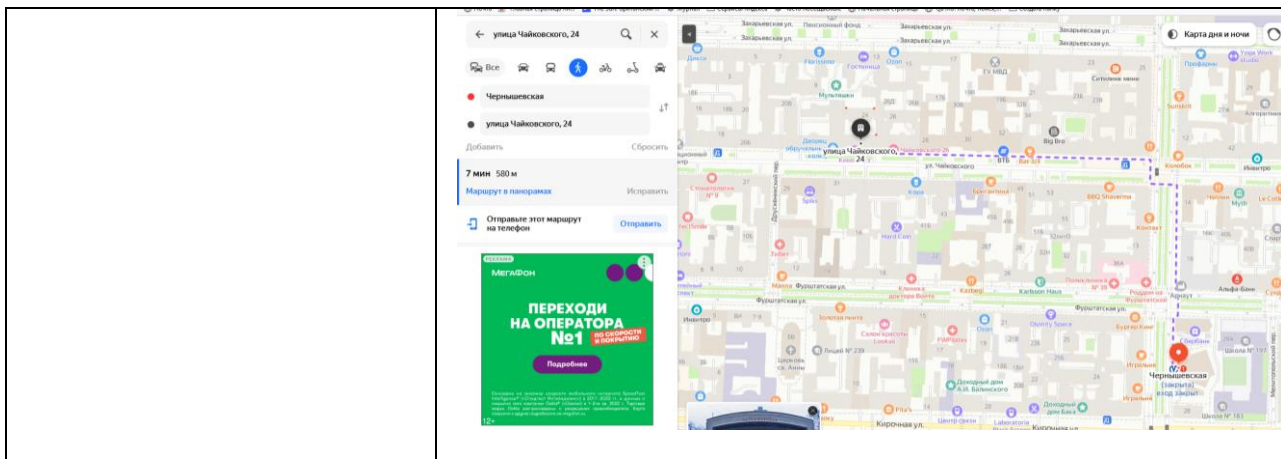


- границы Объекта оценки;
- вход в Объект оценки;



### 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, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (в соседних зданиях расположены: ресторан «ТОКИО-CITY», итальянский винный ресторан «Il milanese», кафе «In Georgia», кинотеатр с частным кинозалом «Кино 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 «Lосonova» 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.</p> <p>В относительной близости от Объекта оценки расположен один из главных объектов рекреации района - Таврический сад.</p> <p>Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности Музей истории войск Западного военного округа, музей «Полторы комнаты Иосифа Бродского» и др.</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>Непосредственно по ул. Чайковского курсируют маршруты №290 автобуса и троллейбусов №15 и №33 (остановки наземного общественного транспорта «Литейный проспект (ул. Чайковского)» в 3 минутах ходьбы на удалении около 150 м от Объекта оценки). Также, на расстоянии около 300 м от Объекта оценки (около 4 минут пешком) расположена остановка «Литейный проспект», где курсируют маршруты автобуса №21 и троллейбусов №№3,8:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Чернышевская» (вестибюль метро закрыт до 2024 года для проведения ремонтных работ) расположена согласно данным, Яндекс-карты, на расстоянии около 7 минут пешком.</p> |



### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 14.08.2023г. № КУВИ-001/2023-184826709, ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 15.08.2023 № 01-43-19771/23-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 24, литера А, на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом Н.П.Фадеевой (О.В. Серебряковой)".

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, д. 24, литера А, пом. 48-Н обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Обязанность 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.
- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Н.П. Фадеевой (О.С. Серебряковой)», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

### Фотографии объекта

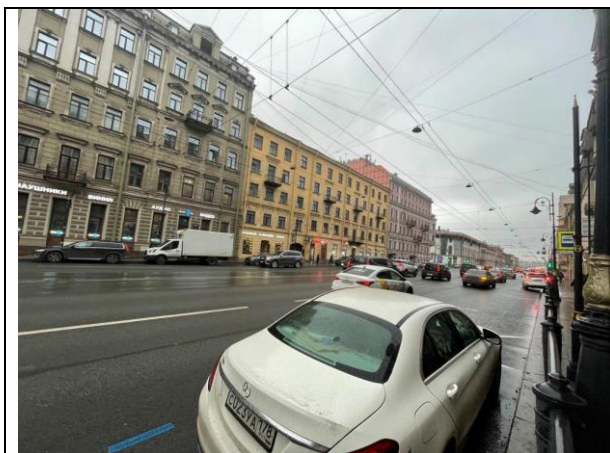


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Лигейный проспект)

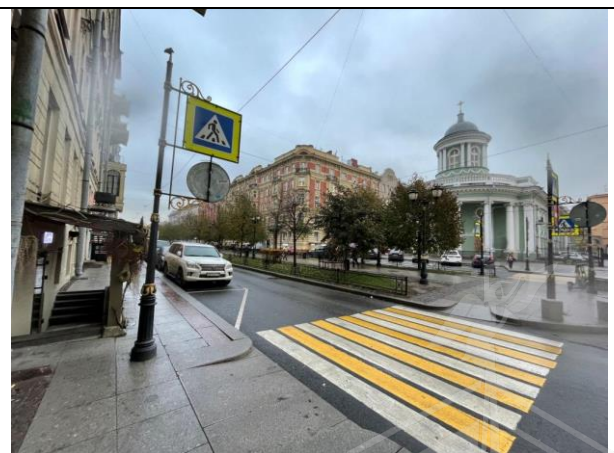
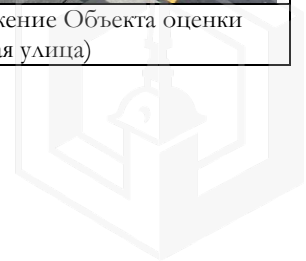


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Фуршатовская улица)



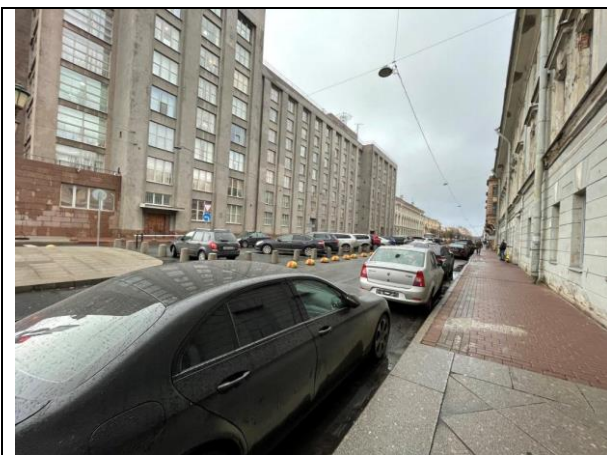


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Захарьевская улица)

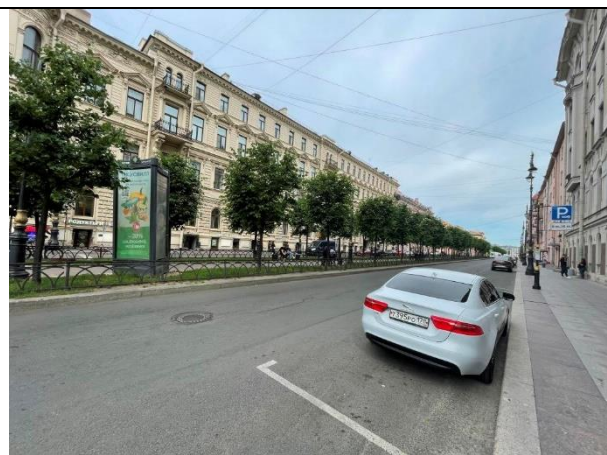


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Чернышевского)

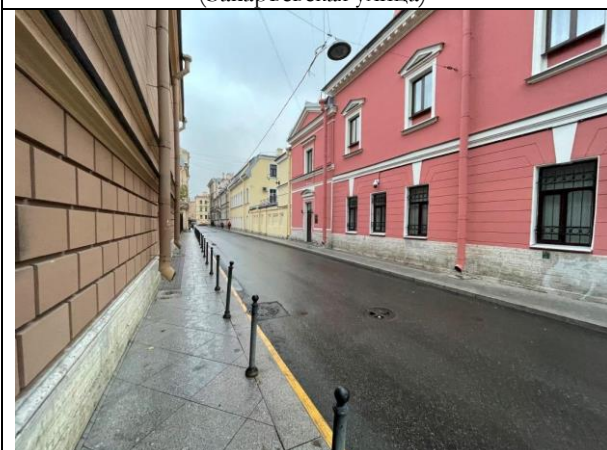


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Друскеницкий переулок)



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

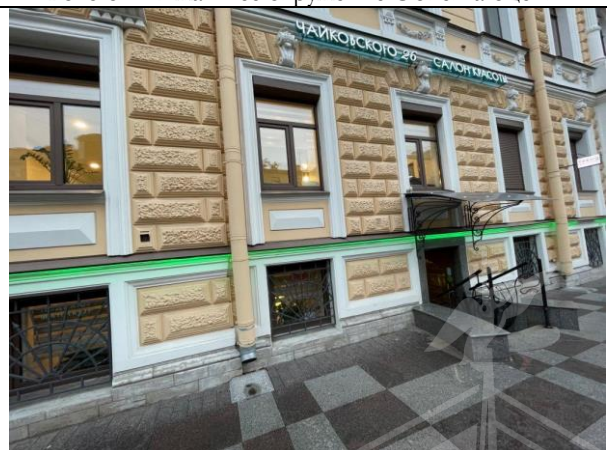


Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки

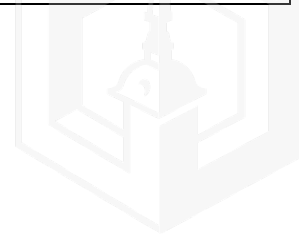




Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Адрес Объекта оценки

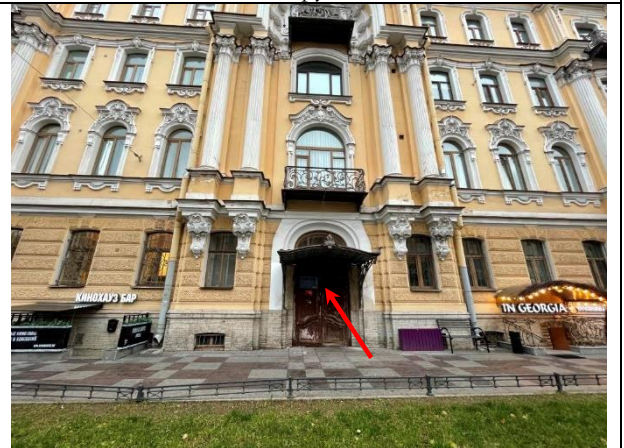


Фото 14. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки



Фото 15. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 16. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 17. Входная группа Объекта оценки



Фото 18. Входная группа Объекта оценки

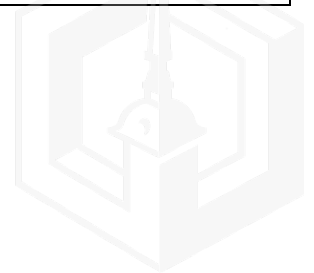




Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки

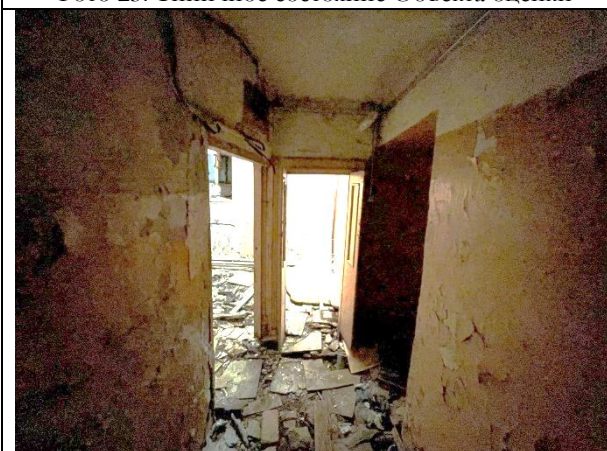


Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки





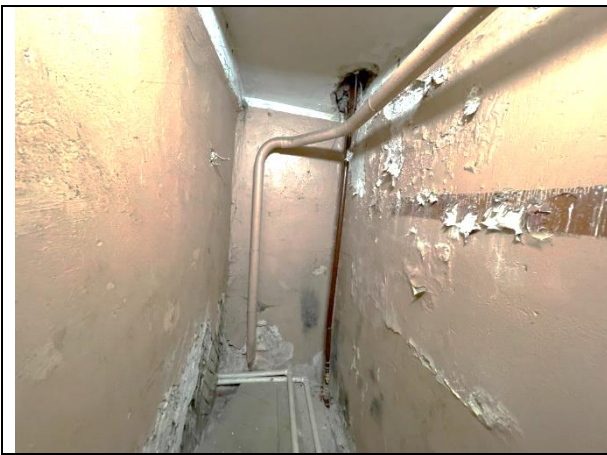


Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



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

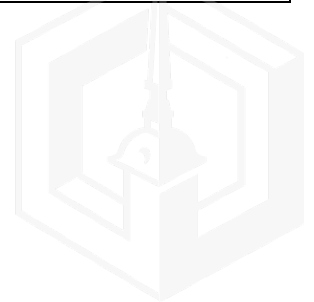




Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки

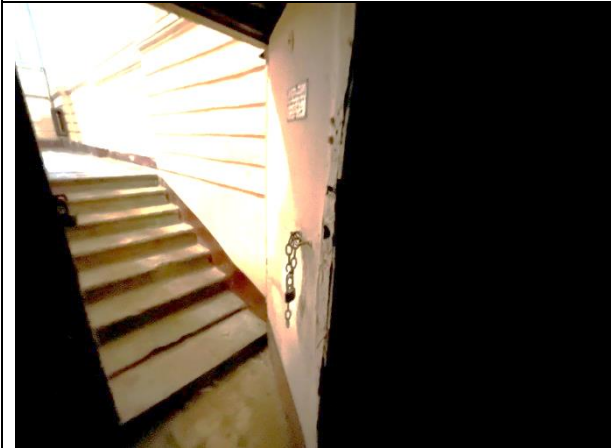


Фото 37. Входная группа Объекта оценки



Фото 38. Внутридворовая территория Объекта оценки

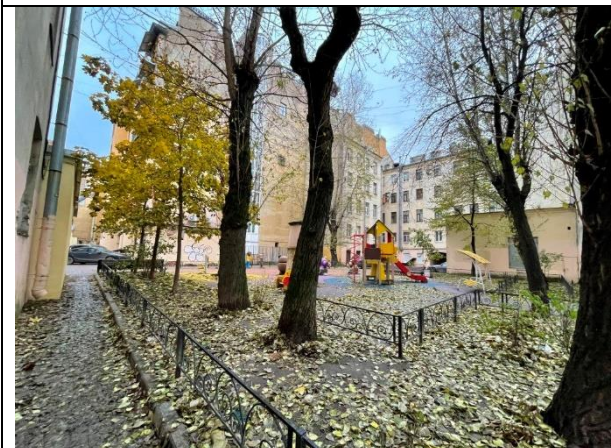


Фото 39. Внутридворовая территория Объекта оценки



## 2.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 9 ноября 2023 года

1. Адрес объекта:  
Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 24, литера А, помещение 48-Н
2. Данные по помещению:

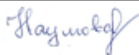
| № | Кадастровый номер помещения | Площадь, кв. м | Занимаемый этаж | Тип входа | Наличие окон | Состояние | Коммуникации* |      |     |      |
|---|-----------------------------|----------------|-----------------|-----------|--------------|-----------|---------------|------|-----|------|
|   |                             |                |                 |           |              |           | Эл.           | Вод. | От. | Кан. |
| 1 | 78:31:0001199:2611          | 70             | подвал          | *         | +            | *         | +             | -    | -   | -    |

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: общий с улицы;
- Состояние: неудовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены: электроснабжение.

В результате обследования выявлено:

- В помещении проходят транзитные трубы;
- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- В помещении напольное покрытие в неудовлетворительном состоянии;
- В ч.п.2 демонтировано сантехническое оборудование;
- Высота потолка в ч.п.6 визуально менее 1,3 м.
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 15.08.2023 г. в помещении имеются перепланировки:
  - оконный проем в ч.п.3 зашит;
  - перегородка между ч.п.3 и ч.п. без номера частично разрушена

|          |  |
|----------|--|
| 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 48-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на улице Чайковского в доме №24, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь составляет 70 кв. м. Вход в помещение – общий с улицы. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное. Оконные проемы имеются. 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.
- 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, 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 (в соседних зданиях расположены: ресторан «ТОКИО-СИТУ», итальянский винный ресторан «Il milanese», кафе «In Georgia», 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 «Lосонова» 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 складского (универсального коммерческого) назначения.

## 2.6. Результаты проведения оценки\*

|   |                       |
|---|-----------------------|
| <b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b> | <b>4 300 000</b>      |
| Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС                   | 61 429                |
| Диапазон стоимости, руб.                                    | 3 870 000 – 4 730 000 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС       | 3 583 333,33          |
| Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС                  | 51 190                |

\*

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.

