Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Литейный округ, улица Чайковского, земельный участок 16б, с расположенным на нем нежилым зданием по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 16, литера Б

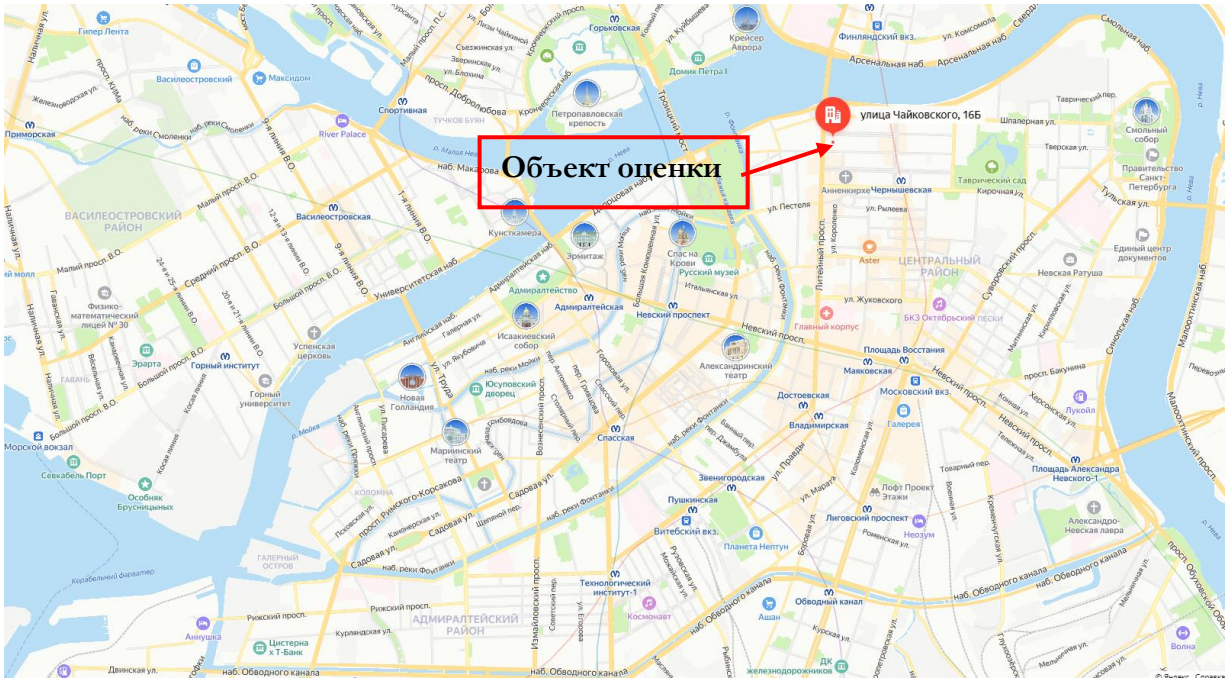
1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки: 04 июня 2025 года.

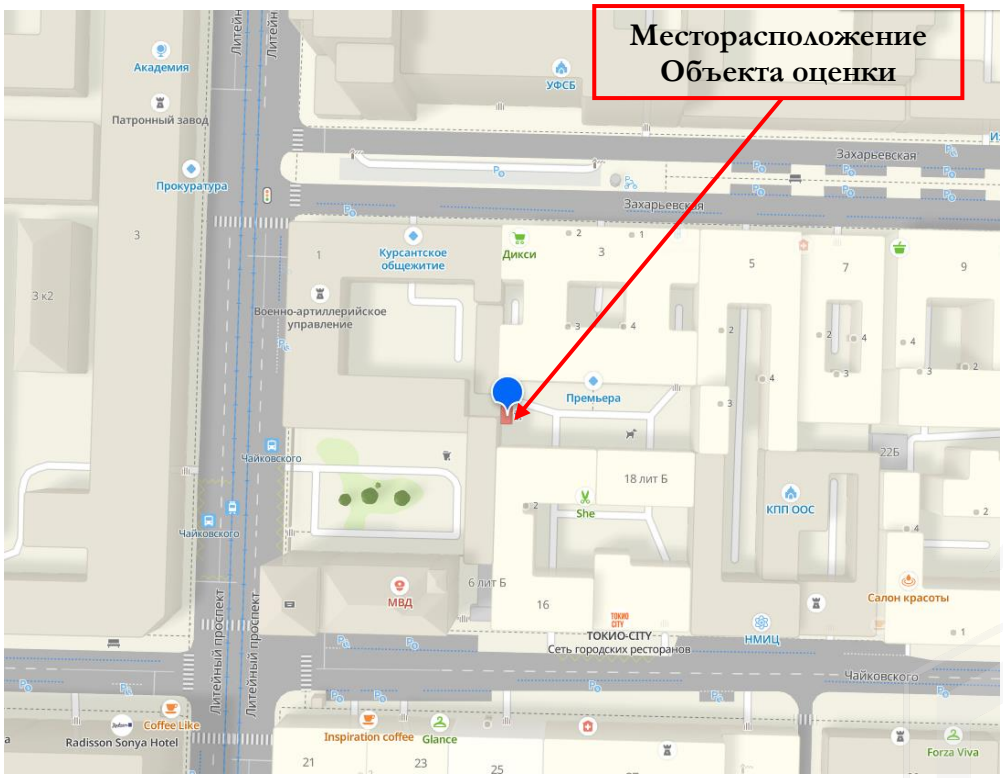
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



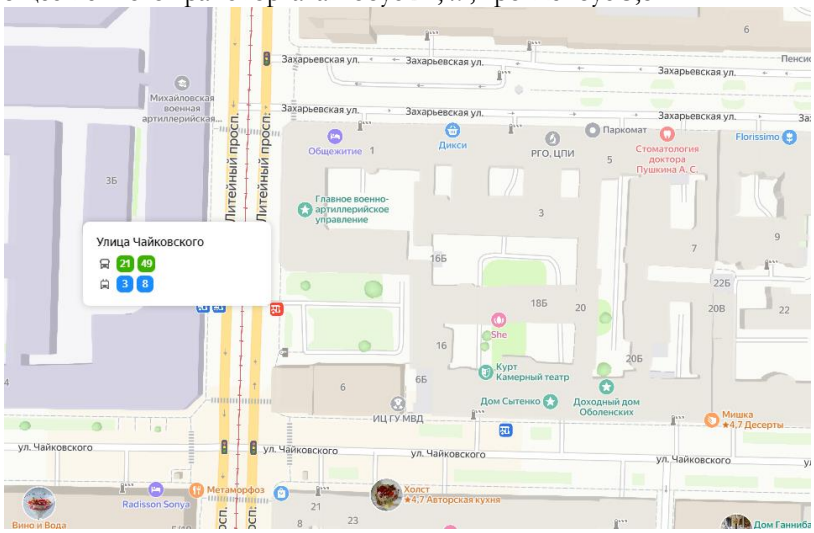
Источник: данные сайта в сети интернет https://2gis.ru/

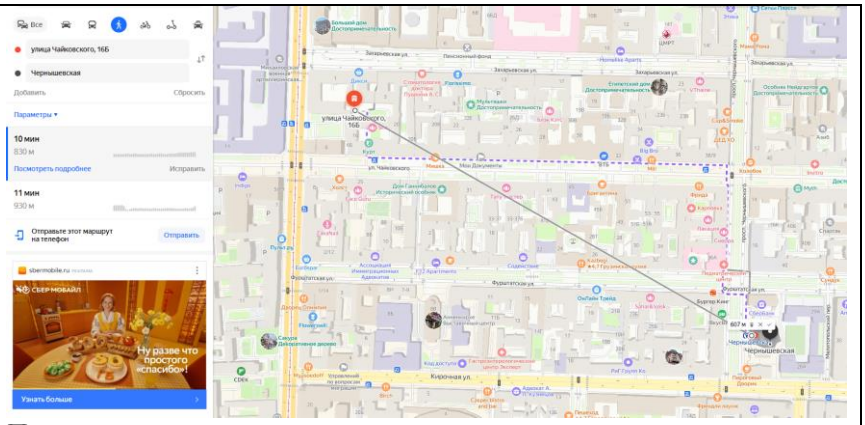
2.2. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки

Объект оценки расположен в микрорайоне преимущественно жилой и общественно-деловой застройки. По градостроительной ситуации микрорайон местоположения объекта оценки представляет собой территорию, ограниченную следующими улицами:

- с севера - улица Захарьевская;
- с востока – проспект Чернышевского;
- с юга – улица Чайковского;
- с запада – Литейный проспект.

2.2.1. Описание локального окружения объекта оценки

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Территория близлежащих кварталов характеризуется преимущественно жилой и общественно-деловой застройкой. В настоящее время в большинстве зданий, расположенных в близлежащих кварталах, цокольные и первые этажи, как правило, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения. В квартале расположения Объекта и в близлежащих кварталах находится множество зданий общественно-делового назначения.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	На улице расположения Объекта оценки расположено в шаговой доступности расположено множество скверов. Недалеко находится сад Дружбы
Наличие парковки	Парковка осуществляется на прилегающей территории здания (стихийная)
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Подъезд к Объекту осуществляется со стороны улицы Чайковского и Захарьевской. Здание находится на внутридворовой территории. Ближайшая остановка общественного транспорта «Улица Чайковского» расположена на Литейном проспекте, где курсируют следующие виды общественного транспорта: автобус 21,49; троллейбус 3,8.  Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена на удалении около 607 м по прямой. Пешеходный маршрут займет 7 минут (830 метров).

	 Принимая во внимание количество маршрутов наземного транспорта, транспортная доступность Объекта оценки может быть охарактеризована как хорошая.

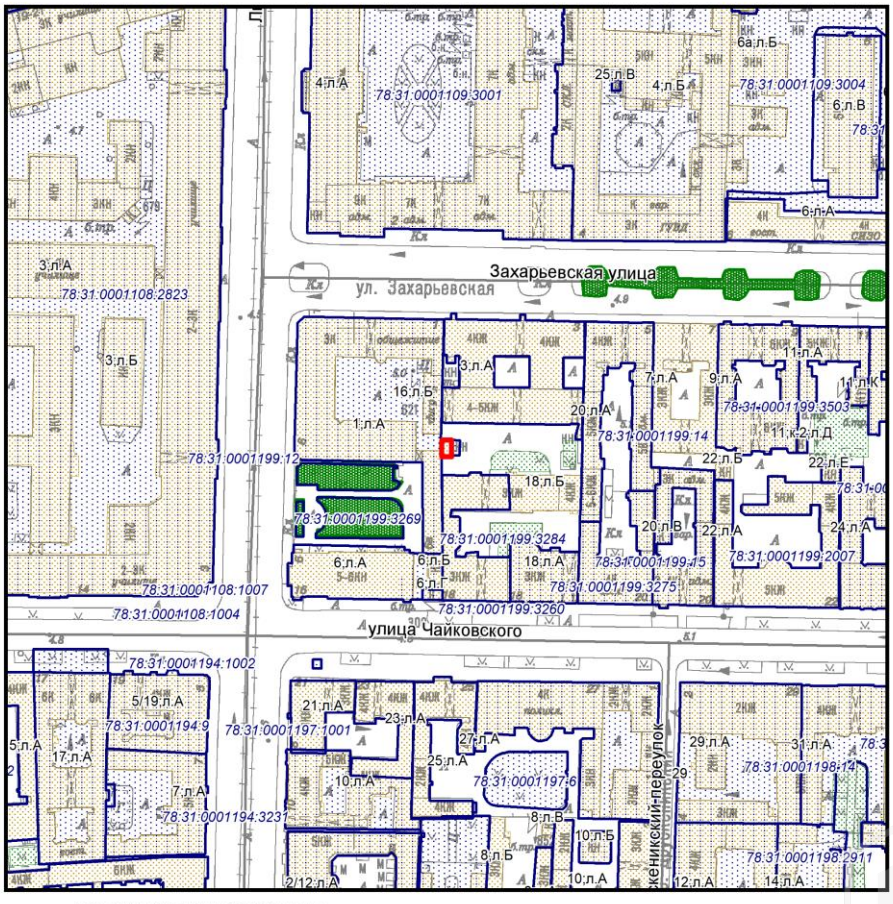
2.3. Описание земельного участка

2.3.1. Общие характеристики

Площадь земельного участка, кв. м.	25 +/-2
Кадастровый номер земельного участка	78:31:0001199:3504
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования*	Предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; дошкольное, начальное и среднее общее образование; объекты культурно-досуговой деятельности; государственное управление; представительская деятельность; проведение научных исследований; проведение научных испытаний; деловое управление; служебные гаражи; обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий; обеспечение занятий спортом в помещениях; площадки для занятий спортом; оборудованные площадки для занятий спортом, внеуличный транспорт; обеспечение внутреннего правопорядка; улично-дорожная сеть; благоустройство территории.
Кадастровая стоимость, руб.*	460 941,21
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.*	18 437,65
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон обеспечен электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением и газоснабжением.
Ближайшее окружение	Территория близлежащих кварталов характеризуется преобладанием жилой и общественно-деловой застройки.
Форма участка, рельеф	Прямоугольная, с относительно ровным рельефом.

*в соответствии с Выпиской из ЕГРН от 24.04.2025 г. № КУВИ-001/2025- 95829018.

План земельного участка:



Ограничения и обременения земельного участка

Согласно Письму Комитета по Градостроительству и Архитектуре №01-47-5-15892/24 от 13.05.2024 г., Объект в соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 № 728-99 "О Генеральном плане Санкт-Петербурга" (в редакции Закона СПб от 21.12.2023 № 785-169), расположен в функциональной зоне: **Ж3 - зона застройки среднеэтажными жилыми домами.**

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 №82), Объект оценки расположен в границах территориальной зоны: **Т3ЖД3 - Многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры.**

В соответствии с Письмом КГИОП №01-43-11216/25-0-1 от 29.04.2025 г., земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Литейный округ, улица Чайковского, земельный участок 16б, с к.н.: 78:31:0001199:3504 расположен в границах: единой охранной зоны (участок ООЗ (31)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 26.02.2025) «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 пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия.

К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

Согласно приказу Минкультуры России от 30.10.2020 № 1295 (ред. от 19.10.2022) «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение), участок расположен в границах территории исторического поселения.

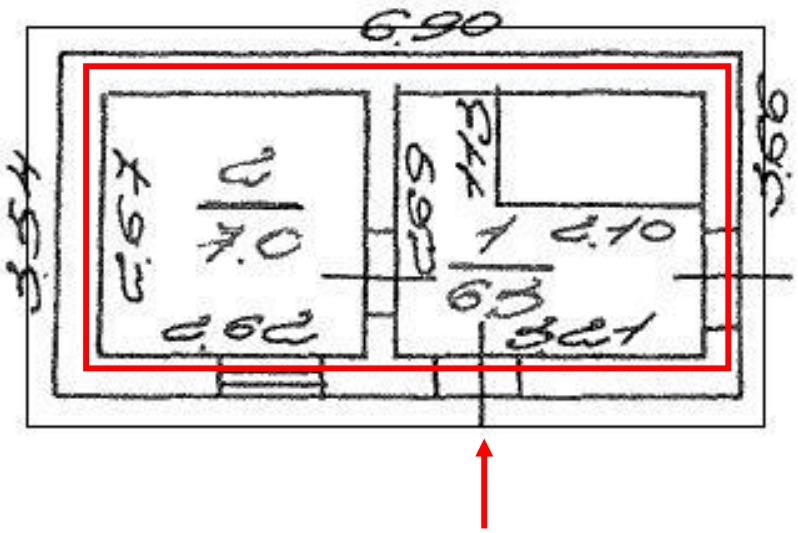
2.4. Описание нежилого здания (объекта капитального строительства (ОКС))

2.4.1. Общие характеристики

Кадастровый номер	78:31:0001199:2029	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 24.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-95827320
Общая площадь ОКС, кв. м.	13,3	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 24.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-95827320
Материал	кирпич	По результату осмотра
Год постройки	1916	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 24.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-95827320
Этажность	1	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 24.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-95827320
Вход (улица/двор)	отдельный вход со двора	В соответствии с планом здания и результатом визуального осмотра
Окна	есть, заложены	В соответствии с планом здания и результатом визуального осмотра

Инженерная инфраструктура	визуально не выявлены	Согласно данным визуального осмотра и Акту обследования объекта нежилого фонда от 14.05.2024 г.
Техническое состояние конструктивных элементов	неудовлетворительное	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 14.05.2024 г.
Кадастровая стоимость, руб.	198 854,58	В соответствии выпиской из ЕГРН от 24.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-95827320
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	14 951,47	В соответствии выпиской из ЕГРН от 24.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-95827320

2.4.2. План нежилого здания (ОКС)



— границы Объекта оценки;
— вход в Объект оценки.

2.4.3. Ограничения и обременения нежилого здания (ОКС)

В соответствии с Письмом КГИОП от 05.05.2025 №01-43-11256/25-0-1 объект по адресу: г. Санкт - Петербург, ул. Чайковского, д. 16, лит. Б не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия (далее – ОКН), расположен за границами территорий ОКН, к ОКН не примыкает, относится к числу объектов охраняемой среды, является историческим (построено до 1917 включительно).

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 (ред. от 26.02.2025) «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» (далее – Закон Санкт-Петербурга № 820-7), Здание находится в границах единой охранной зоны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга (участок ООЗ (31), территория предварительных археологических разведок ЗА 2.

На территории единой охранной зоны (ООЗ) устанавливаются следующие запреты:

1.1.3. Запрещается снос (демонтаж) объектов охраняемой среды.

1.1.4. Запрет, указанный в пункте 1.1.3 настоящего раздела, не распространяется на следующие случаи разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций (частей объекта капитального строительства):

- разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов);

- разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в случае отсутствия технической возможности их сохранения при осуществлении разборки, демонтажа строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов);

- разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в ходе капитального ремонта, реконструкции объекта охраняемой среды, влекущих изменение его внешнего облика, допускаемое Режимами;

- разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций, относящихся к следующим историческим периодам: для объектов охраняемой среды, построенных до 1917 г., – после 1917 г.; для объектов охраняемой среды, построенных до 1957 г., – после года постройки (год постройки определяется в соответствии с учетно-технической документацией об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации).

Правообладатель земельного участка, на котором располагался объект охраняемой среды, обязан осуществить его восстановление в случае полной или частичной утраты объекта охраняемой среды, произошедшей в том числе в результате разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов), за исключением случаев разборки, демонтажа строительных конструкций в ходе капитального ремонта, реконструкции объекта охраняемой среды, допускаемых Режимами.

Восстановление объекта охраняемой среды осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

1.1.5. Запрещается изменение внешнего облика объектов охраняемой среды, а также восстановленных объектов охраняемой среды, в том числе формирующих внутриквартальную застройку, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем пункте.
КГИОП рассматривает представляемую правообладателями объектов охраняемой среды документацию о техническом состоянии объектов и их аварийности совместно с проектной документацией, обосновывающей дальнейшее использование объекта и (или) земельного участка, на предмет обоснованности выводов и соответствия требованиям действующего законодательства об охране объектов культурного наследия.

Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651 утверждено Положение «О Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры» (далее – Положение), где определены задачи КГИОП и установлены полномочия указанного органа государственной власти для их реализации. В соответствии с пунктом 3.41. Положения КГИОП рассматривает проектную документацию и выдает заключение на соответствие режимам зон охраны объектов культурного наследия, установленных Законом № 820-7 в порядке, установленном постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 29.12.2014 № 1264 «О Порядке подготовки заключений в соответствии с требованиями Закона 820-7…».

Согласно статье 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73- ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» на земельный участок, на котором расположено Здание, защитные зоны не устанавливаются.

Здание расположено в границах территории исторического поселения, утвержденного приказом Министерства культуры Российской Федерации от 30.10.2020 № 1295 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург», средовая зона № 14.

Фотографии Объекта оценки

Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Литейный проспект)

Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Захарьевская улица)

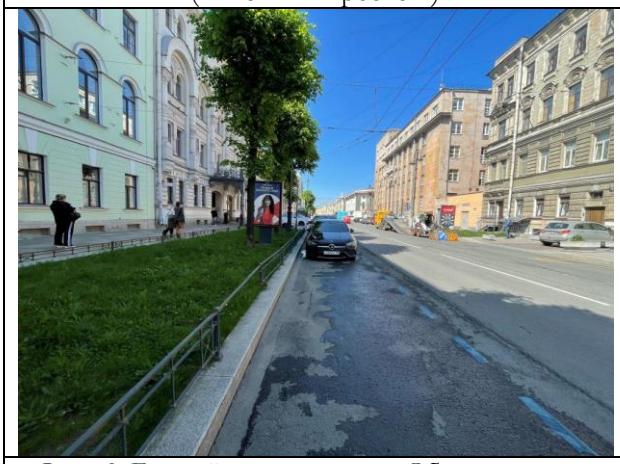


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Фурштатская улица)

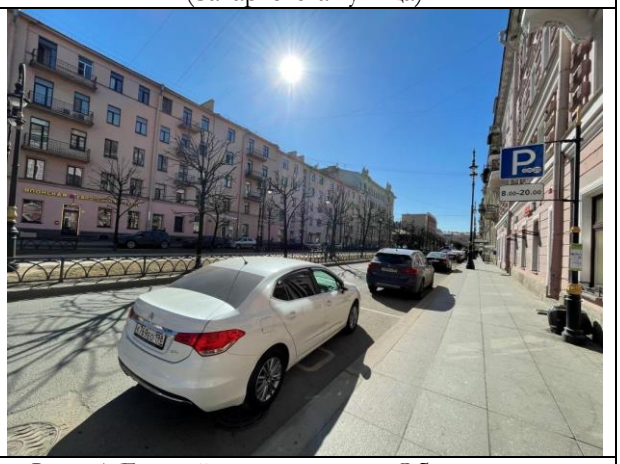


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Чернышевского)

Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Чайковского)

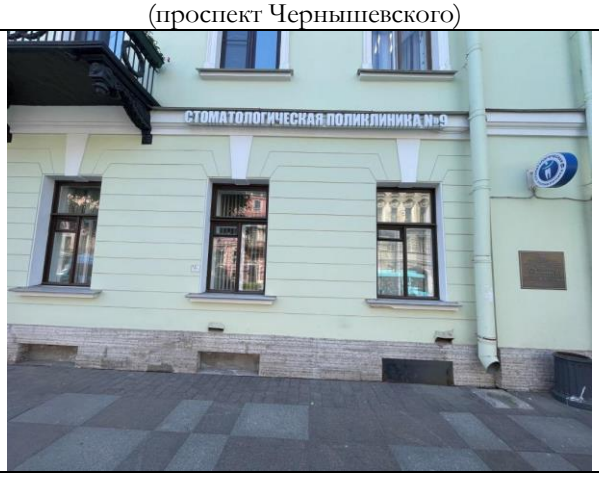


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки

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. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 12. Адрес Объекта оценки

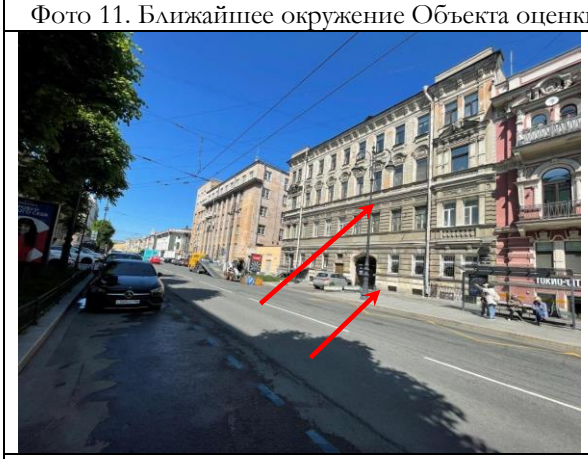
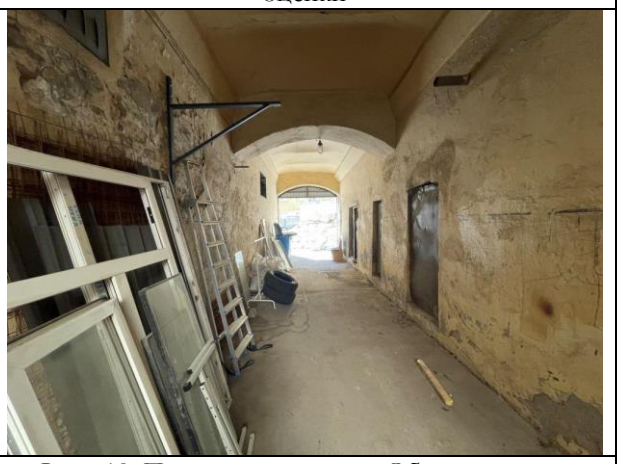


Фото 13. Вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки

Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки

Фото 15. Внутридворовая территория Объекта оценки	Фото 16. Внутридворовая территория Объекта оценки
	
Фото 17. Проход через арку к Объекту оценки	Фото 18. Проход через арку к Объекту оценки
Фото 19. Проход через арку к Объекту оценки	Фото 20. Проход через арку к Объекту оценки

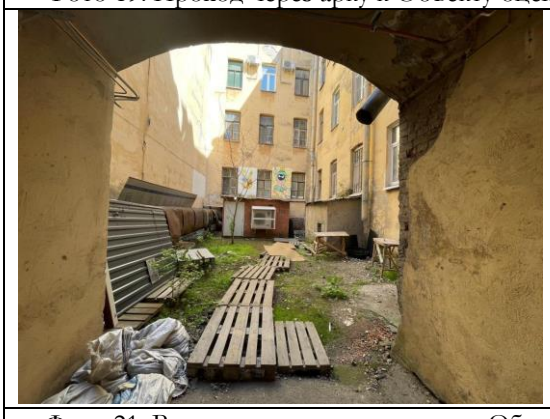



Фото 21. Внутридворовая территория Объекта оценки	Фото 22. Внутридворовая территория Объекта оценки

Фото 23. Внутридворовая территория Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки, вид здания расположения Объекта оценки	Фото 24. Проход через арку к Объекту оценки
Фото 25. Вид здания расположения Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки	Фото 26. Входная и оконная группа Объекта оценки
Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки, входная группа Объекта оценки

Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки, оконная группа Объекта оценки	Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки, оконная группа Объекта оценки

2.5. Акт осмотра объекта капитального строительства

А К Т

контрольного осмотра объекта капитального строительства от 04 июня 2025 года

Адрес объекта:

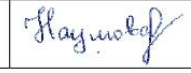
г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 16, литера Б

Данные по объекту капитального строительства:

№	Площадь земельного участка, кв.м.	Площадь ОКС, кв.м.	Этаж-ность	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Материал стен	Текущее использование	Коммуникации*			
									Эл.	Вод	От.	Кан.
1	25	13,3	1	*	*	*	кирпич	*	-	-	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Состояние конструктива здания: неудовлетворительное;
- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Наличие коммуникаций: визуально не выявлены;
- Наличие окон: оконные проемы заложены;
- На земельном участке расположено нежилое здание;
- Здание не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	

2.6. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой земельный участок площадью 25,0 кв.м с расположенным на нем нежилым зданием (ОКС) площадью 13,3 кв.м.
- Объект оценки расположен в исторической части города Санкт-Петербурга, в зоне многоэтажной жилой застройки вне зон со средним пешеходным и автотранспортным трафиком (дворовая застройка). Территория близлежащих кварталов характеризуется преимущественно жилой и общественно-деловой застройкой.
- Согласно Письму Комитета по Градостроительству и Архитектуре №01-47-5-15892/24 от 13.05.2024 г., Объект в соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 № 728-99 "О Генеральном плане Санкт-Петербурга" (в редакции Закона СПб от 21.12.2023 № 785-169), расположен в функциональной зоне: **Ж3 -** зона застройки среднеэтажными жилыми домами**.**
- В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 №82), Объект оценки расположен в границах территориальной зоны: **«Т3ЖД3» - Многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры.**
- В соответствии с Письмом КГИОП №01-43-11216/25-0-1 от 29.04.2025 г., земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Литейный округ, улица Чайковского, земельный участок 16б, с к.н.: 78:31:0001199:3504 расположен в границах: единой охранной зоны (участок ООЗ (31)) объектов культурного наследия.
- В соответствии с Письмом КГИОП от 05.05.2025 №01-43-11256/25-0-1 объект по адресу: г. Санкт - Петербург, ул. Чайковского, д. 16, лит. Б не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия (далее – ОКН), расположен за границами территорий ОКН, к ОКН не примыкает, относится к числу объектов охраняемой среды, является историческим (построено до 1917 включительно).

Учитывая вышесказанное, в частности местоположение и состояние Объекта оценки, наиболее эффективное использование Объекта оценки – проведение ремонтных работ здания с сохранением внешнего облика и использование его в качестве помещения свободного назначения (офис, сервисное и пр.)

2.7. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС в части ОКС, в том числе:	**2 600 000**
земельный участок, руб. (НДС не облагается[1])	1 508 000
нежилое здание, руб. с учетом НДС	1 092 000
Удельная стоимость руб./кв. м общей площади здания с учетом НДС	195 489
Диапазон стоимости, руб. с НДС	2 340 000 – 2 860 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС, в том числе:	2 418 000
земельный участок, руб. (НДС не облагается)	1 508 000
нежилое здание, руб. без учета НДС	910 000
Удельная стоимость руб./кв. м общей площади здания без учета НДС	181 805

[1] Согласно Налоговому кодексу РФ, операции по реализации земельных участков НДС не облагаются (подп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ).