

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 81, литера А, помещение 8-Н, общая площадь 21,2 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001201:2822, 1 этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 20.05.2025.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 81, литера А, помещение 8-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

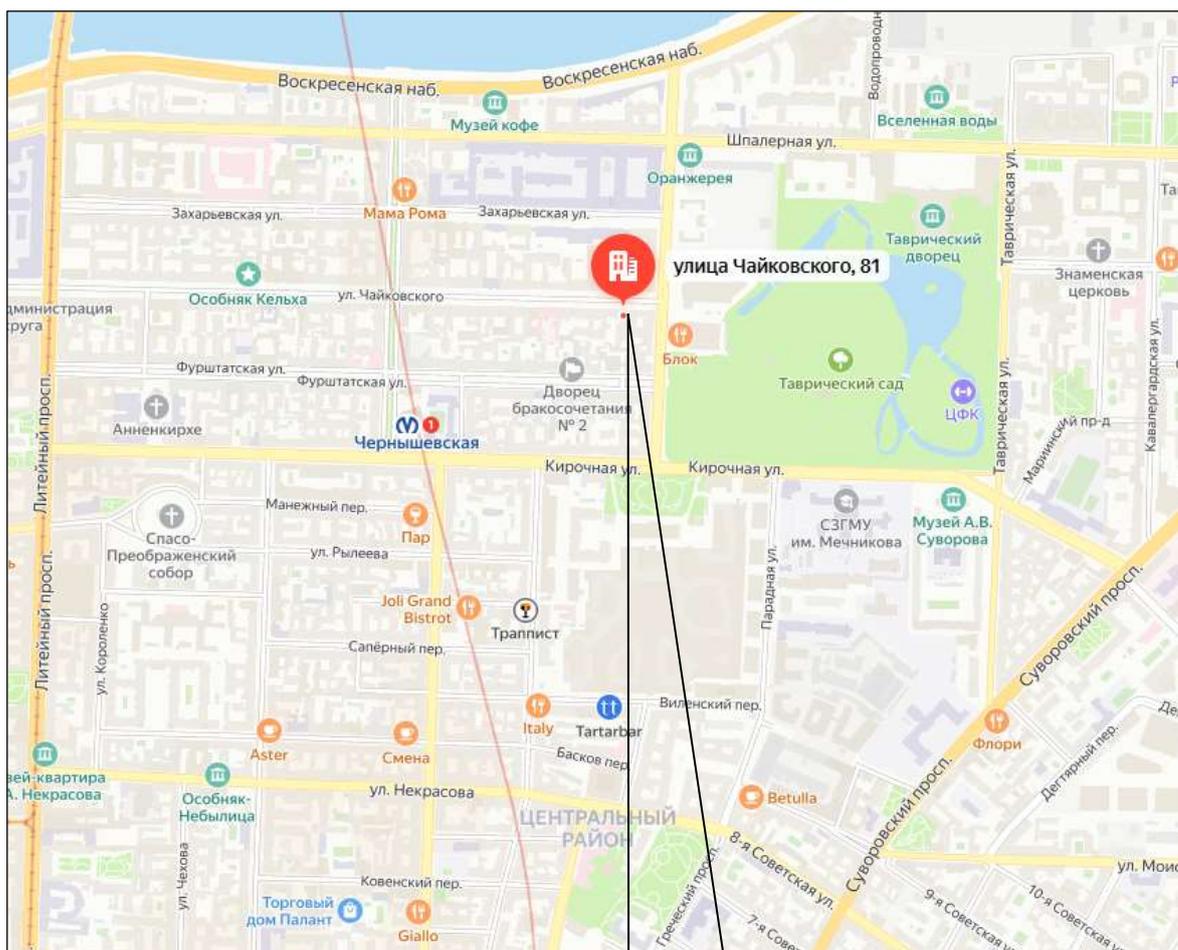


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – Отдельный со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:31:0001201:2041
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	4 801,9
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1876
Год последнего ремонта ²	-
Этажность (в том числе подземная) ¹	6
Наличие подвала/цоколя	Подвал и цокольный этаж
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

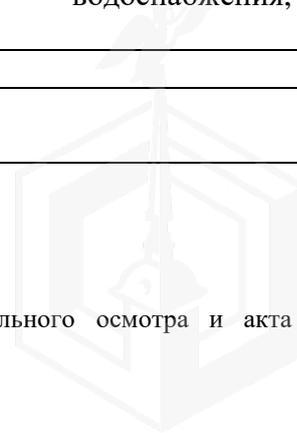
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 81, литера А, помещение 8-Н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001201:2822
Общая площадь, кв. м	21,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	2 окна, направленность во двор
Вход	Отдельный со двора.
Высота пол – потолок, м ³	Нет данных. Визуально более 3 м
Инженерные коммуникации	Элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения ⁴ .
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

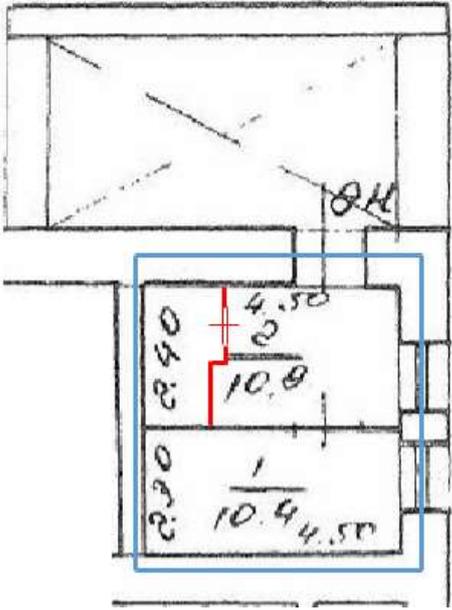
¹ По данным Росреестра (<https://nspd.gov.ru>)

² По данным сайта <https://gorod.gov.spb.ru/>

³ По данным Выписки из ЕГРН

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 16.08.2024.



Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки. В ч. п. № 2 установлено сантехническое оборудование, монтаж в ч. п. № 2 разграничительной перегородки с дверным проемом, в результате чего образовано новое помещение.</p> <p>Внешние границы помещения не изменены.</p>
План объекта оценки	

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном ул. Чайковского, Потемкинской ул., Фурштатской ул. и пр. Чернышевского.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Таврический сад, Оранжерея Таврического дворца, Дворец торжественной регистрации рождений Малютка, Дворец Бракосочетания № 2, Межрайонная ИФНС № 11, ВА МТО им Хрулева, станция метро «Чернышевская», сад Салтыкова-Щедрина, СЗГМУ им. Мечникова, кафе: «Roma Antica», «Am Saint», «Лайм», «Дели Дарбар», «Vinity», магазины «Пятерочка», «Красное и Белое», «Ткани Италии» и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка на улице (платная) и во дворе возле здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны ул. Чайковского
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,61 км до ст. м. «Чернышевская»

ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Улица Чайковского» около 0,15 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 54, 136, 169А.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ осуществляется через ворота с кодовым замком.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-91146225 от 16.04.2025, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-10177/25-0-1 от 18.04.2025 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 81, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (участок ООЗ(31)).

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1094-РЗ от 30.04.2025, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 81, литера А, пом. 8-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрировано следующее обременение:

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

2.3.4. Фотографии объекта:

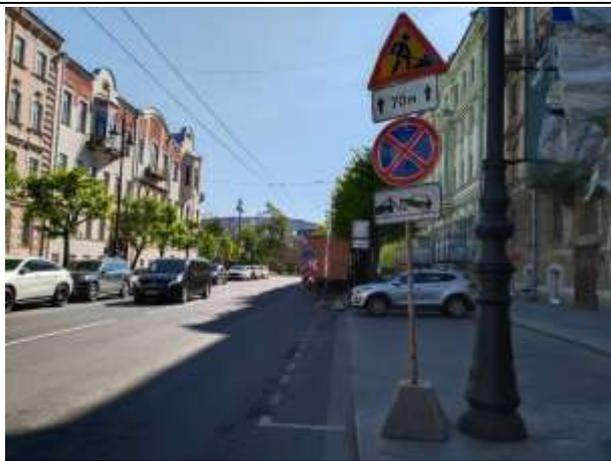
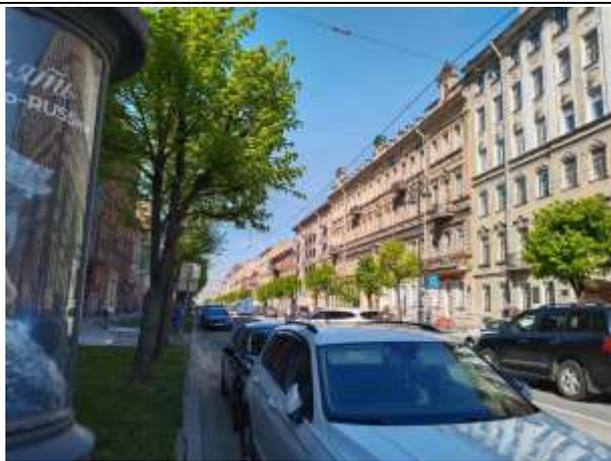
	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение





Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Въезд во двор

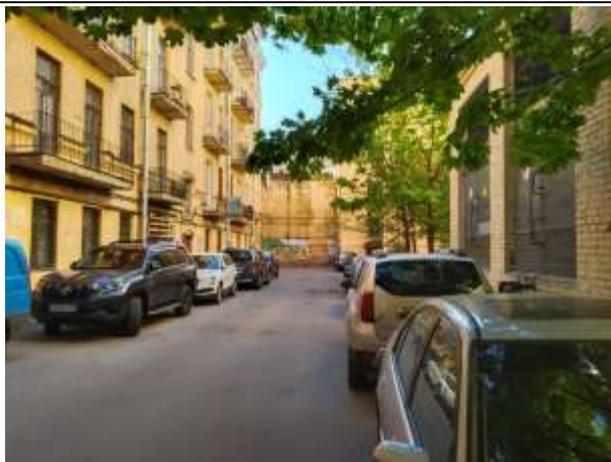


Фото 5

Двор



Фото 6

Двор



Фото 7

Окна объекта оценки



Фото 8

Вход в помещение 8-Н





Фото 9

Вид помещения 8-Н



Фото 10

Вид помещения 8-Н



Фото 11

Вид помещения 8-Н



Фото 12

Вид помещения 8-Н



Фото 13

Вид помещения 8-Н



Фото 14

Вид помещения 8-Н





Фото 15

Вид помещения 8-Н



Фото 16

Вид помещения 8-Н



Фото 17

Вид помещения 8-Н



Фото 18

Вид помещения 8-Н



Фото 19

Вид помещения 8-Н



Фото 20

Вид помещения 8-Н





Фото 21

Вид помещения 8-Н



Фото 22

Вид помещения 8-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «20» мая 2025 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 81, литера А, помещение 8-Н

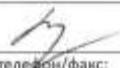
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Тенущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
8-Н	1	21,2	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В ч.л. 2 установлена перегородка с дверью, образована новая часть помещения.

Внешние границы помещения не изменены.

В ч.л.2 установлено сантехническое оборудование (унитаз, ванная).

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист-оценщик
ФИО	Нуреев Р.А.
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru

¹ «Евростандарт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охраняющим оборудованием, системами вентиляции и(или) кондиционирования, и находится в работоспособном состоянии.

«Оптимальное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

«Нормальное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (капительные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

«Удовлетворительное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя и стен, трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполненными дверными проемами; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытия); следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и впадины; трещины, заграбления и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

«Неудовлетворительное (требует ремонта)» - объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций); отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поврежденные трещины в плитах перекрытия; отслаивание штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, повреждение и продавливание через стыки панелей; материал пола испорчен, пробит, поврежден, основание пола провалилось; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«Под чистовую отделку» - сюда входят работы по чистоте и заделке стен, штукатурка, заливка и выравнивание полов, разводка электропроводов с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.

«Без отделки» - разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – отдельный со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома;
5. Высота потолков – визуально более 3 м;
6. Наличие оконных проемов;
7. Обеспеченность объекта элементами электроснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения офисного назначения.

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 370 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	158 962
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 808 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	132 469

