

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

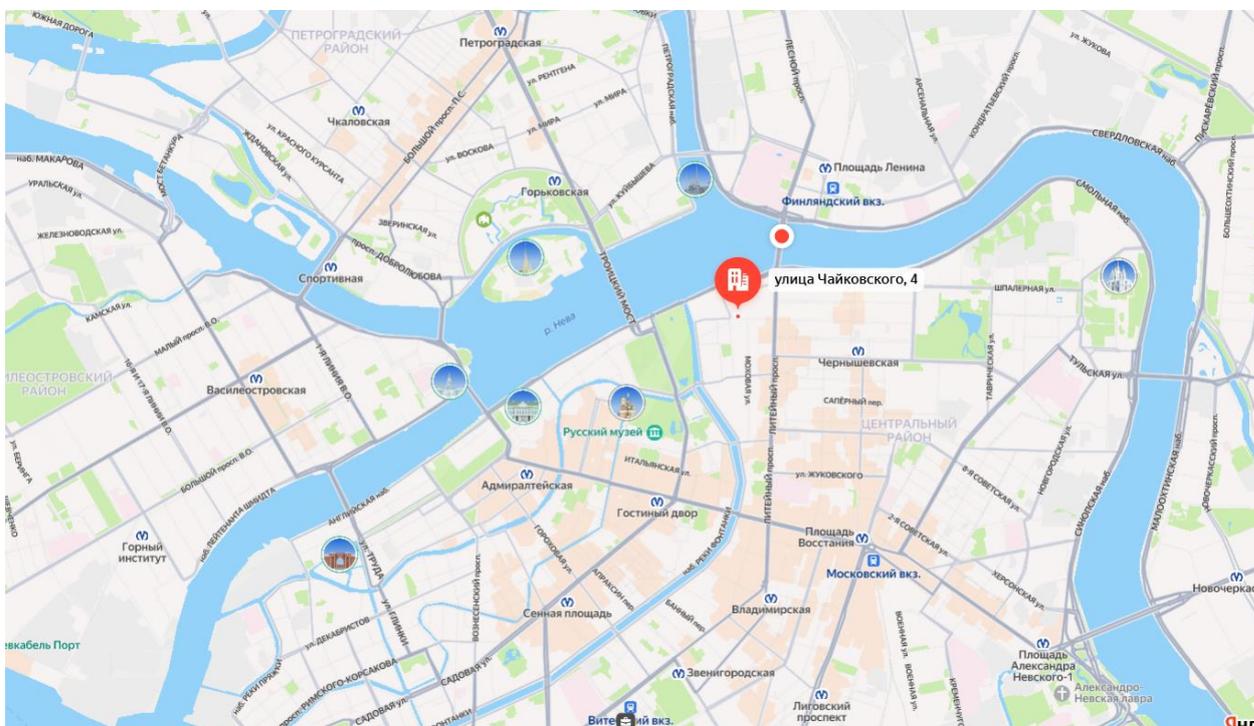
Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 4, литера А, помещение 2-Н

1. Данные об отчете

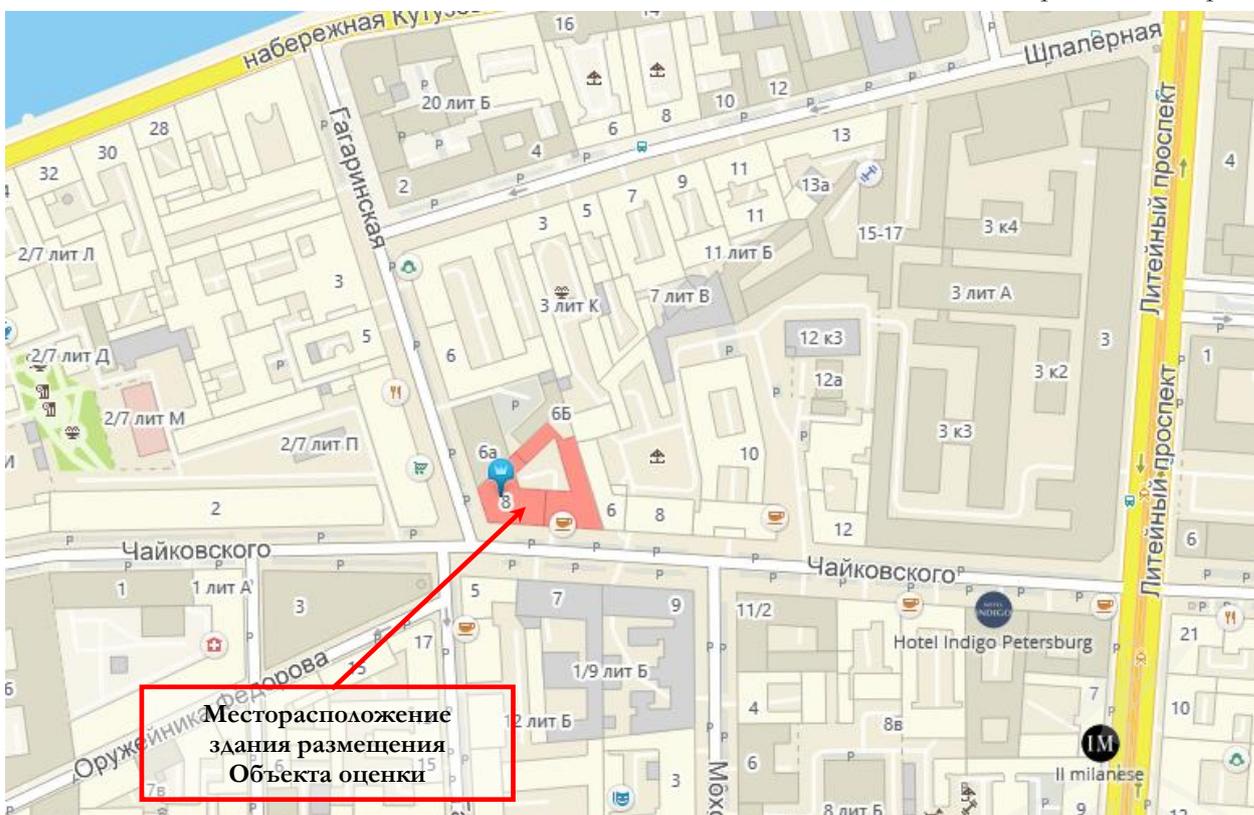
- 1.1. Дата оценки: 24 июня 2025 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001108:2026
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1827
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

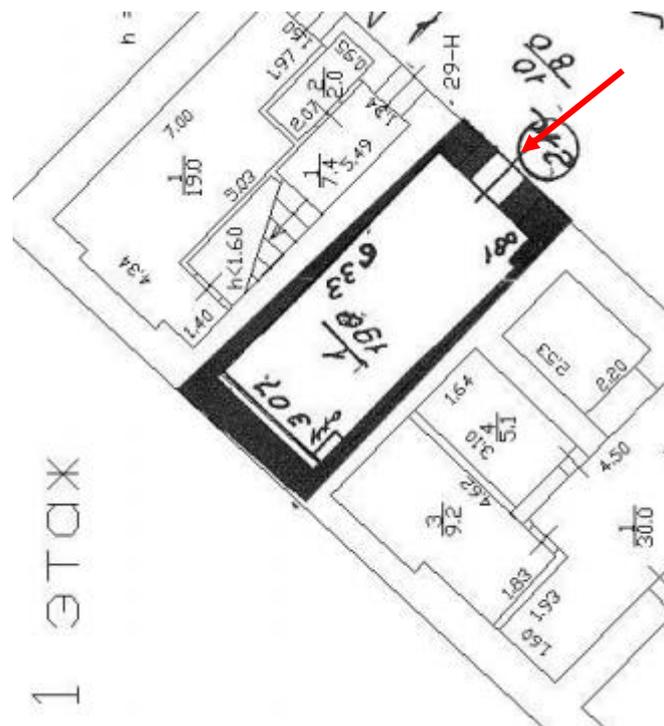
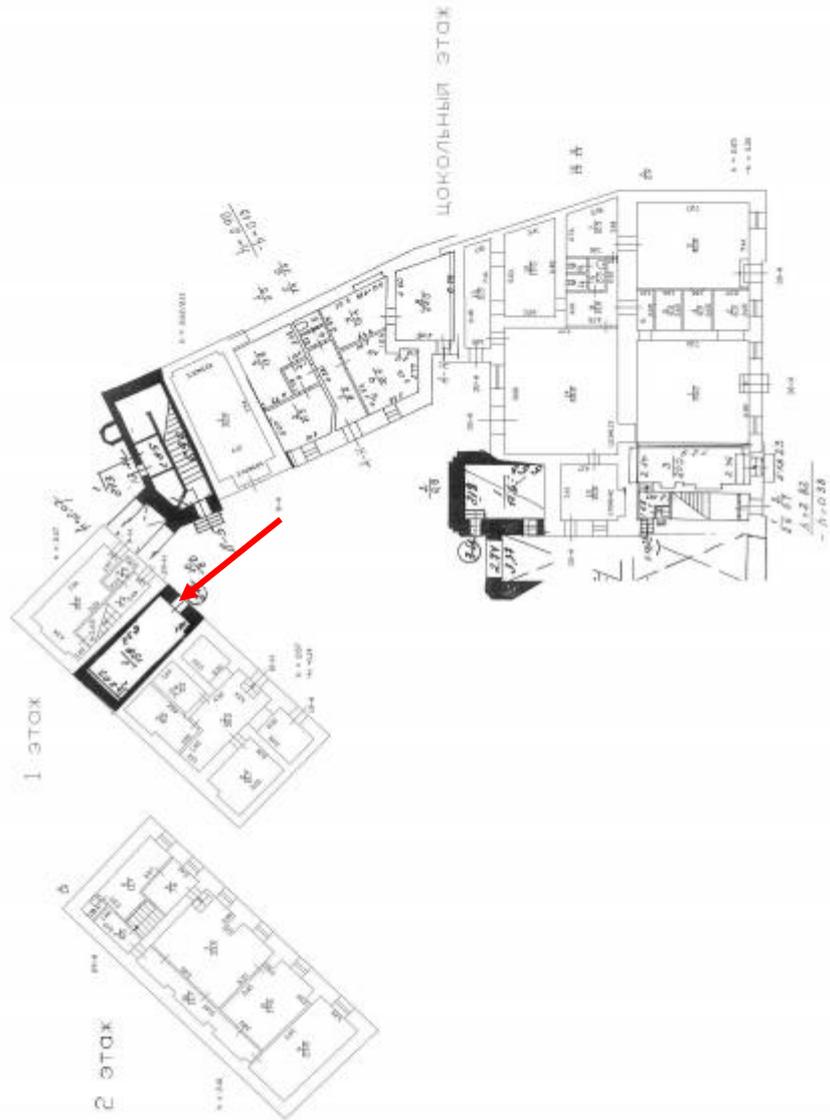
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 23.05.2025 г № КУВИ-001/2025-110983625
Кадастровый номер объекта	78:31:0001108:2489	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 23.05.2025 г № КУВИ-001/2025-110983625
Общая площадь, кв. м	19	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 23.05.2025 г № КУВИ-001/2025-110983625
Занимаемый объектом этаж	1	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 23.05.2025 г № КУВИ-001/2025-110983625
Высота помещения, м.	1,80	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 22.05.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 22.05.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Оконные проемы	нет	Согласно данным выписки из ЕГРН от 23.05.2025 г № КУВИ-001/2025-110983625 (поэтажный план)
Вход	отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 22.05.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Инженерные коммуникации	электроснабжение	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 22.05.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц; захламлено; в помещении проходят транзитные трубы; в ч.п.1 расположен лаз в техническое подполье	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 22.05.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	визуально перепланировки не выявлены	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 22.05.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Кадастровая стоимость, руб.	2 984 964, 25	согласно выписке из ЕГРН от 23.05.2025 г № КУВИ-001/2025-110983625
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	157 103,38	согласно выписке из ЕГРН от 23.05.2025 г № КУВИ-001/2025-110983625

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

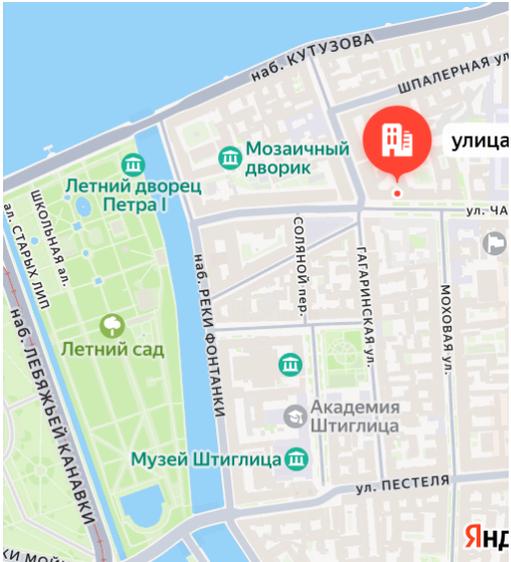
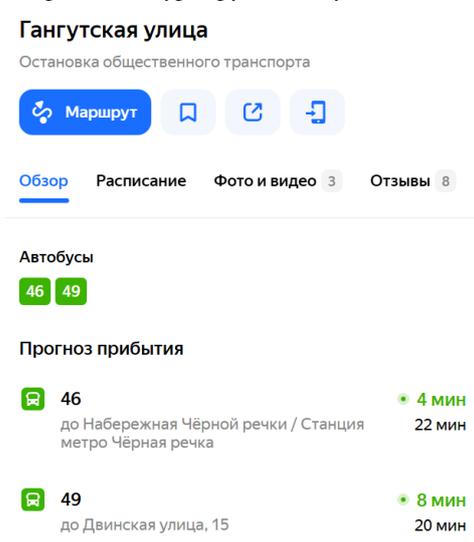
План помещения

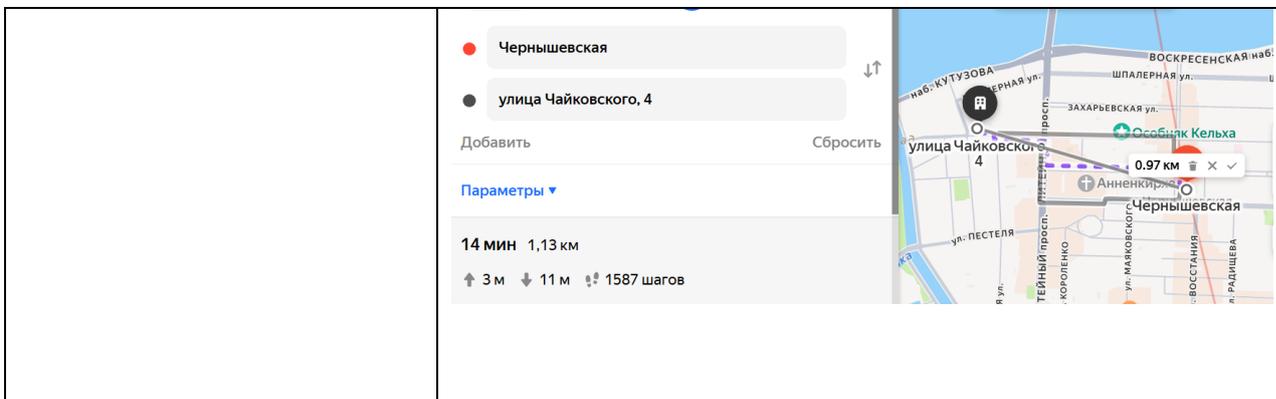


— вход в Объект оценки;



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, расположено на «красной линии» улицы 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 (ресторан «Брецель», кафе «Чайка», кафе «Бурлящий котел» и другие). 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 3-6-этажной исторической застройкой города.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов культуры и искусства. В районе расположения Объекта оценки находится Музей обороны и блокады Ленинграда, Музей Штигица, Мозаичный дворик и т.д.</p> <p>В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ, а также объектов рекреации, в частности в пешеходной доступности расположен Летний сад.</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.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта («Гангутская улица») расположена на Гагаринской улице на удалении около 300 метров. Там курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>От ближайшей станции метро «Чернышевская» Объект находится на удалении 970 метров по прямой. Пешеходный маршрут до станции метро займет 14 минут.</p>



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 23.05.2025г. № КУВИ-001/2025-110983625, ограничения прав и обременение объекта недвижимости:

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.1	вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации: 30.12.2005 00:00:00
	номер государственной регистрации: 78-78-01/0926/2005-513
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Закон Санкт-Петербурга, № 141-47, выдан 02.07.1997
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют

Согласно Письму КГИОП от №01-43-6410/25-0-1 от 14.03.2025 объект, по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 4, литера А 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)).

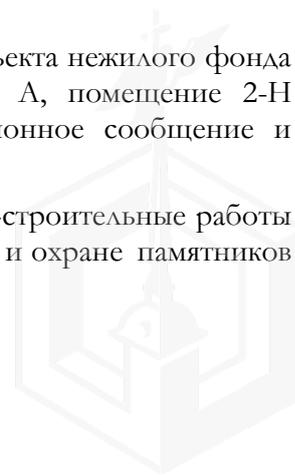
Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

*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).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов".

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 4, литера А, помещение 2-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)

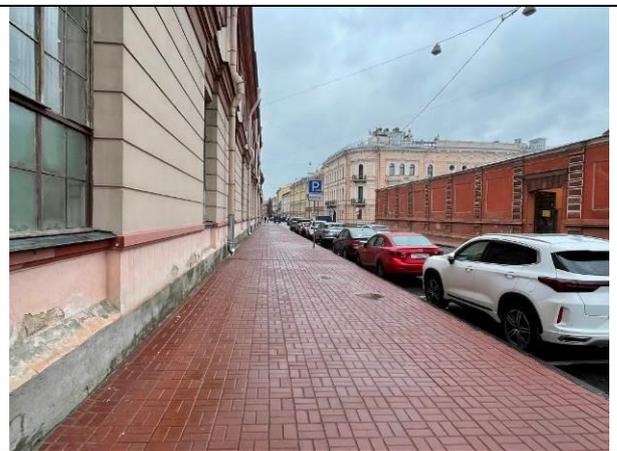


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Шпалерная улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гангутская улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Моховая улица)

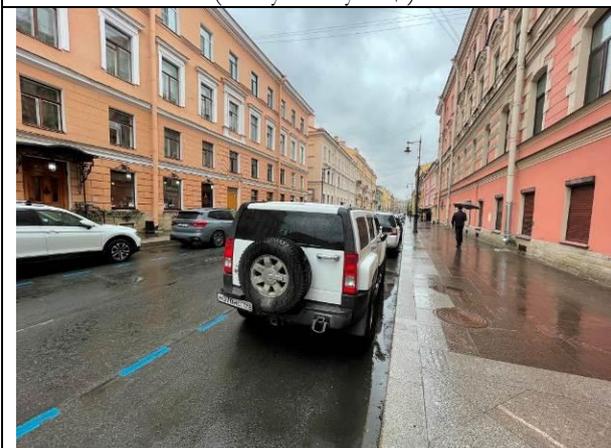


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гагаринская улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Оружейника Федорова)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Соляной переулок)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Чайковского)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки

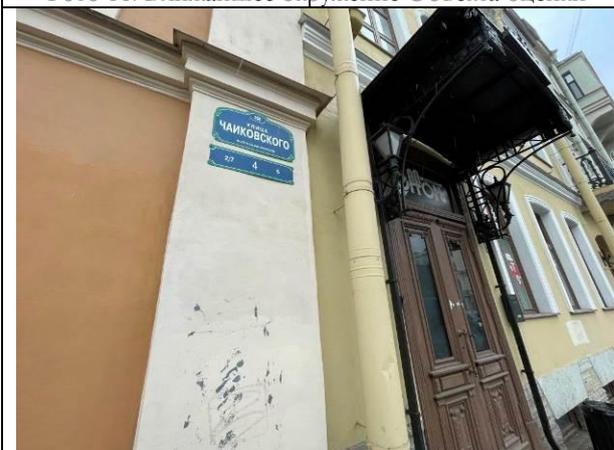


Фото 13. Адрес Объекта оценки

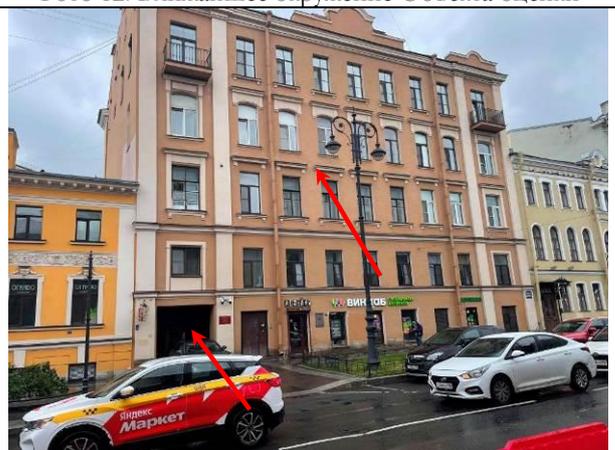


Фото 14. Вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки

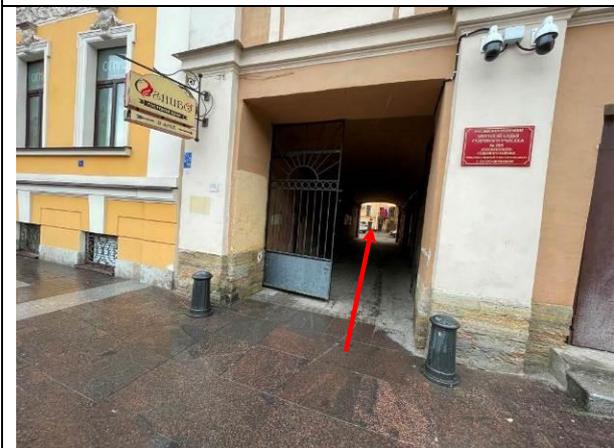


Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 16. Проход через арку к Объекту оценки





Фото 17. Проход через арку к Объекту оценки, внутривортовая территория Объекта оценки



Фото 18. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки (вход 1 отдельный со двора)



Фото 19. Входная группа Объекта оценки (вход 1 отдельный со двора)



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



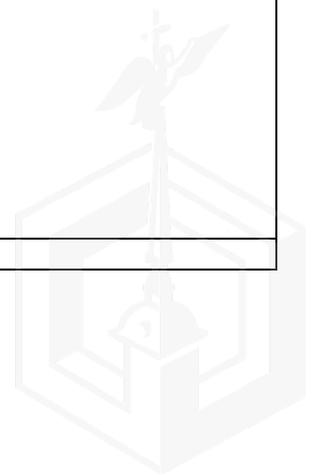
Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 24 июня 2025 года

Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 4, литера А, помещение 2-Н

Данные по помещению:

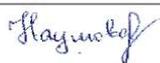
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001108:2489	19,0	1	*	-	*	+	-	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения.

Согласно визуальному осмотру и данным Акта обследования Объекта нежилого фонда от 22.05.2025 г подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»:

- помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- в помещении проходят транзитные трубы;
- в ч.п. 1 расположен лаз в техническое подполье;
- перепланировки не выявлены.

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 2-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на улице Чайковского в доме №4, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 19 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект частично инженерно-обеспеченный (электроснабжение).
- Окружающая территория представлена множеством объектов культуры и искусства. В районе расположения Объекта оценки находится Музей обороны и блокады Ленинграда, Музей Штигица, Мозаичный дворик и т.д.
- В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ, а также объектов рекреации, в частности в пешеходной доступности расположен Летний сад.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» улицы 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 (ресторан «Брецель», кафе «Чайка», кафе «Бурлящий котел» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и hostels, 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 свободного (универсального коммерческого, складского) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 840 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	96 842
Диапазон стоимости, руб.	1 656 000 – 2 024 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 533 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	80 702

