

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 51, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 64,9 кв. м., кадастровый номер 78:31:0001198:2830, 1 этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 11.03.2026.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 51, литера А, помещение 4-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

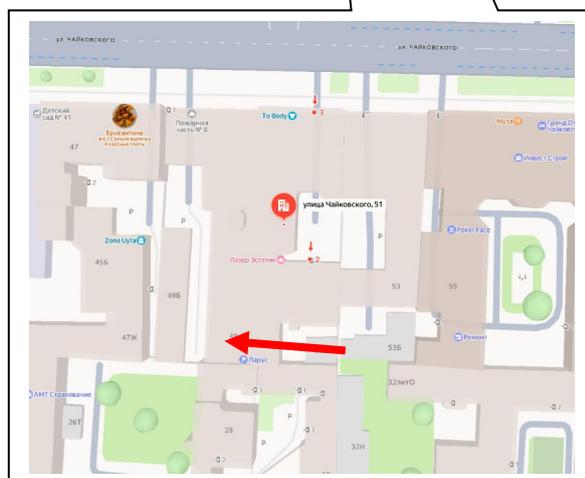
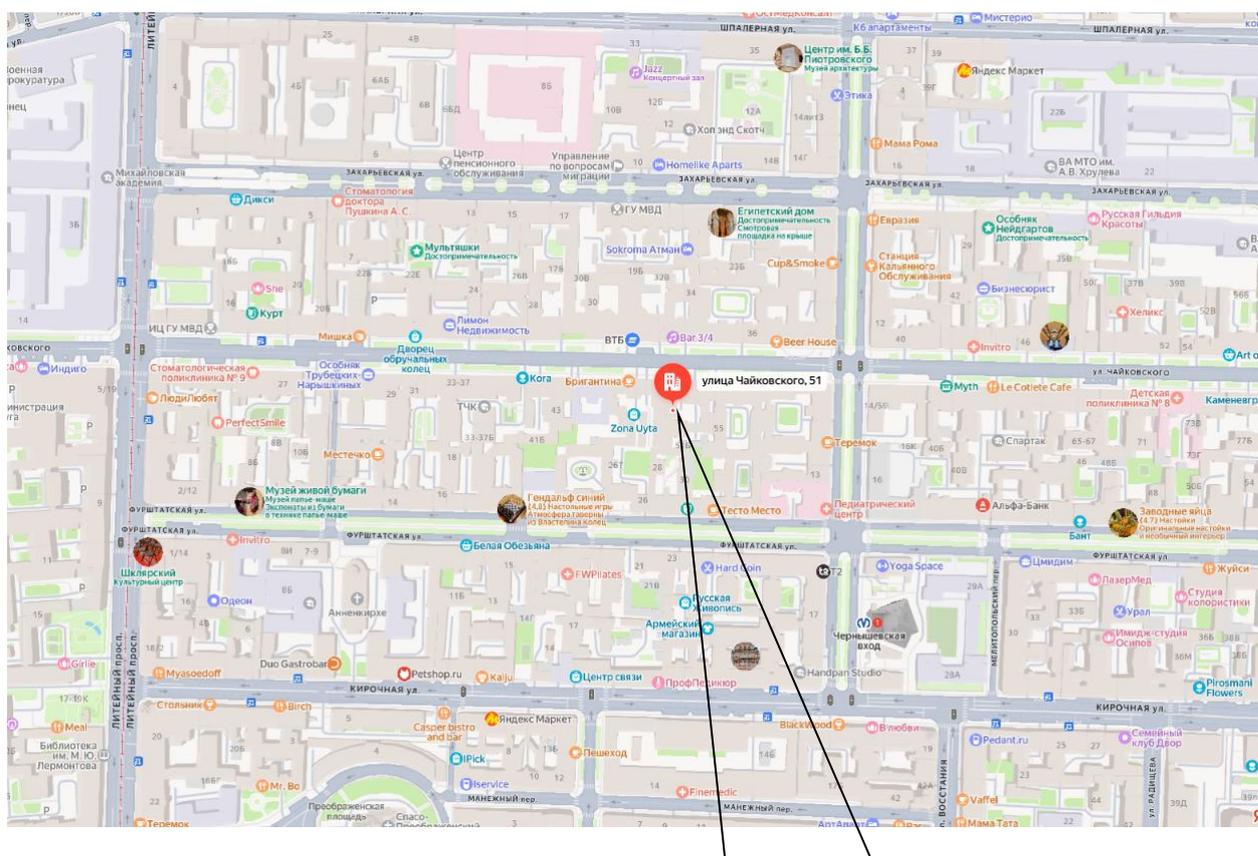


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер ¹	78:31:0001198:2032
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	2 686,6
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1904
Год последнего ремонта ²	-
Этажность (в том числе подземная) ¹	8
Наличие подвала/цоколя	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ²	Отопление, холодное водоснабжение и канализация, горячее водоснабжение, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 51, литера А, помещение 4-Н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001198:2830
Общая площадь, кв. м	64,9
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж ³
Состояние (по данным визуального осмотра)	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	3 окна (оконные проемы защиты/заложены), направленность во двор
Вход	1 отдельный со двора, 1 общий со двора
Высота пол – потолок, м ⁴	2,62/2,35 м
Инженерные коммуникации	Визуально выявлены элементы электроснабжения,

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

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

³ Согласно Выписке из ЕГРН от 15.01.2026 № КУВИ-001/2026-3035639 и Акту обследования объекта нежилого фонда от 07.10.2025 Объект оценки расположен на 1 этаже. В соответствии с результатом визуального осмотра установлено, что ч.п. 2 имеет заглубление, что позволяет его рассматривать как функционально аналогичному помещению на расположенному на цокольном этаже. Оценка рыночной стоимости помещений проводилась в предположении, что часть Объекта оценки (ч.п. 2) фактически расположена на цокольном этаже.

⁴ По данным Выписки из ЕГРН

станции метро, км.	
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Проспект Чернышевского» около 230 м. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов № 76,290 и троллейбусов № 12,15,33
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ осуществляется через ворота с кодовым замком.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно справке СПб ГКУ ЦИОООКН от 15.01.2026 № 01-57-474/26-0-1 объект по адресу: Санкт-Петербург, улица Чайковского, дом 51, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом А.Г. Копанова».

2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Ближайшее окружение (ул. Чайковского)	Ближайшее окружение (ул. Чайковского)
	
Фото 3	Фото 4
Фасад здания с ул. Чайковского	Дворовая территория (1 двор)





Фото 5

Дворовая территория (2 двор)



Фото 6

Отдельный вход со двора и окна Объекта



Фото 7

Дворовая территория (2 двор)



Фото 8

Дворовая территория (2 двор)



Фото 9

Отдельный вход со двора и окна Объекта



Фото 10

Вход в Объект





Фото 11

Вход в Объект



Фото 12

Вид помещения 4-Н



Фото 13

Вид помещения 4-Н



Фото 14

Вид помещения 4-Н



Фото 15

Вид помещения 4-Н



Фото 16

Вид помещения 4-Н





Фото 17

Вид помещения 4-Н



Фото 18

Вид помещения 4-Н



Фото 19

Вид помещения 4-Н



Фото 20

Вид помещения 4-Н



Фото 21

Вид помещения 4-Н



Фото 22

Вид помещения 4-Н





Фото 23

Вид помещения 4-Н



Фото 24

Вид помещения 4-Н (общий вход со двора)



Фото 25

Проход в подвал к другим помещениям.



Фото 26

Вид помещения 4-Н



Фото 27

Вид помещения 4-Н



Фото 27

Вид помещения 4-Н





Фото 29

Вид помещения 4-Н



Фото 30

Вид помещения 4-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 11.03.2026

Адрес объекта: СПб, ул. Чайковского, д. 51, лит. А, пом. 4-Н

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта:

1.2 Текущее использование:

1.3 Входы: с улицы отдельных общих через проходную
со двора 1 отдельных 1 общих

1.4 Соответствие текущей планировки предоставленным документам:
Соответствует / Частично соответствует / Не соответствует

1.5 Описание различий текущей планировки и планировки согласно предоставленным документам

1.6 Этаж:

1.7 Высота:

1.8 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество водоснабжение
 отопление канализация

1.9 Дополнения:



Представитель исполнителя
(ГБУ "ГУИОН")

Аринович

Подпись

Арт



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Вход в помещение – отдельный со двора;
3. Состояние помещения – неудовлетворительное;
4. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома;
5. Наличие окон;
6. Обеспеченность объекта коммуникациями.

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	8 100 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	124 807,4
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	6 639 344,26
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	102 301,14

