

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

г. Санкт-Петербург, улица Всеволода Вишневого, дом 11, литера. А,  
помещение 8-Н

1. Данные об отчете

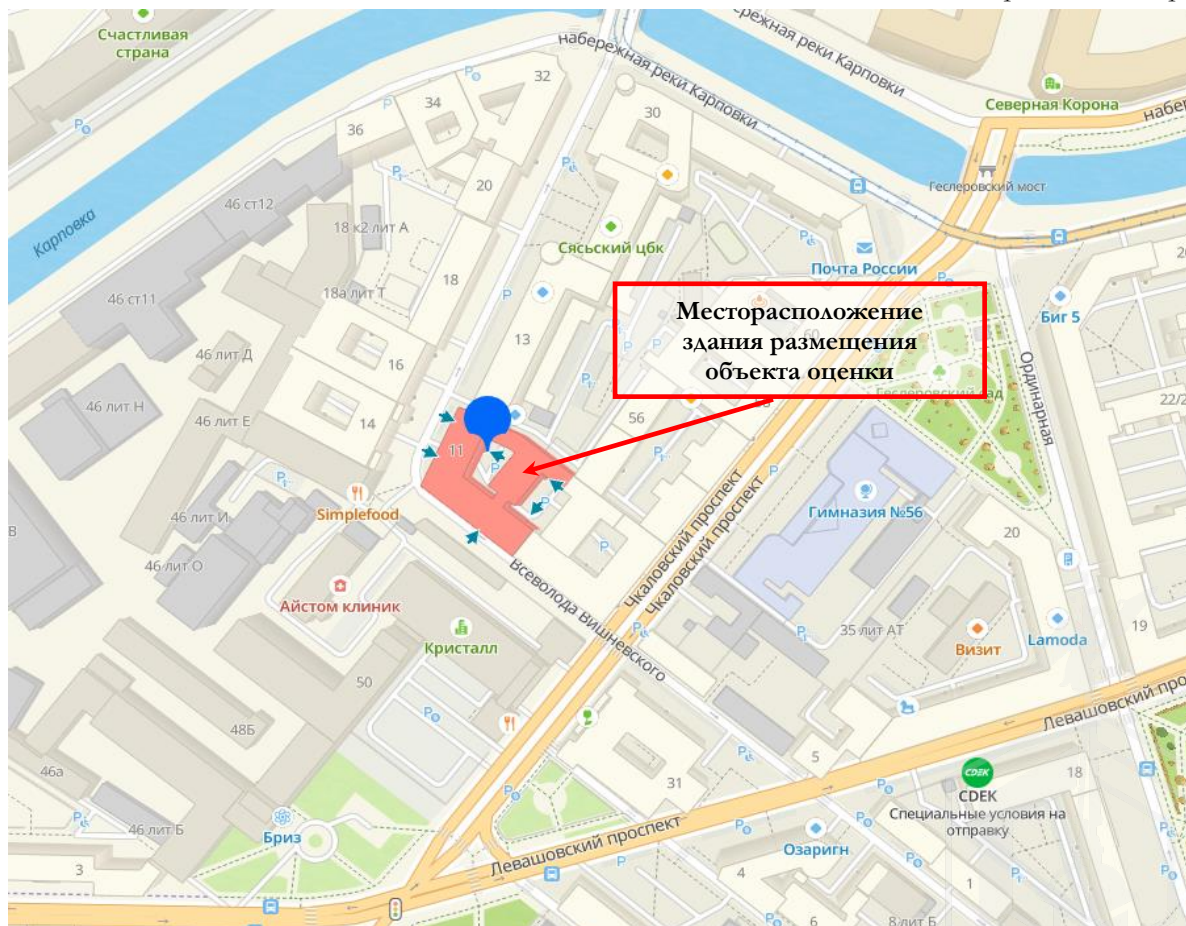
- 1.1. Дата проведения оценки: 13 октября 2023 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

## 2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки<sup>1</sup>

Кадастровый номер	78:07:0003167:2013
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1910 год
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	7 (в том числе подвал, цокольный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

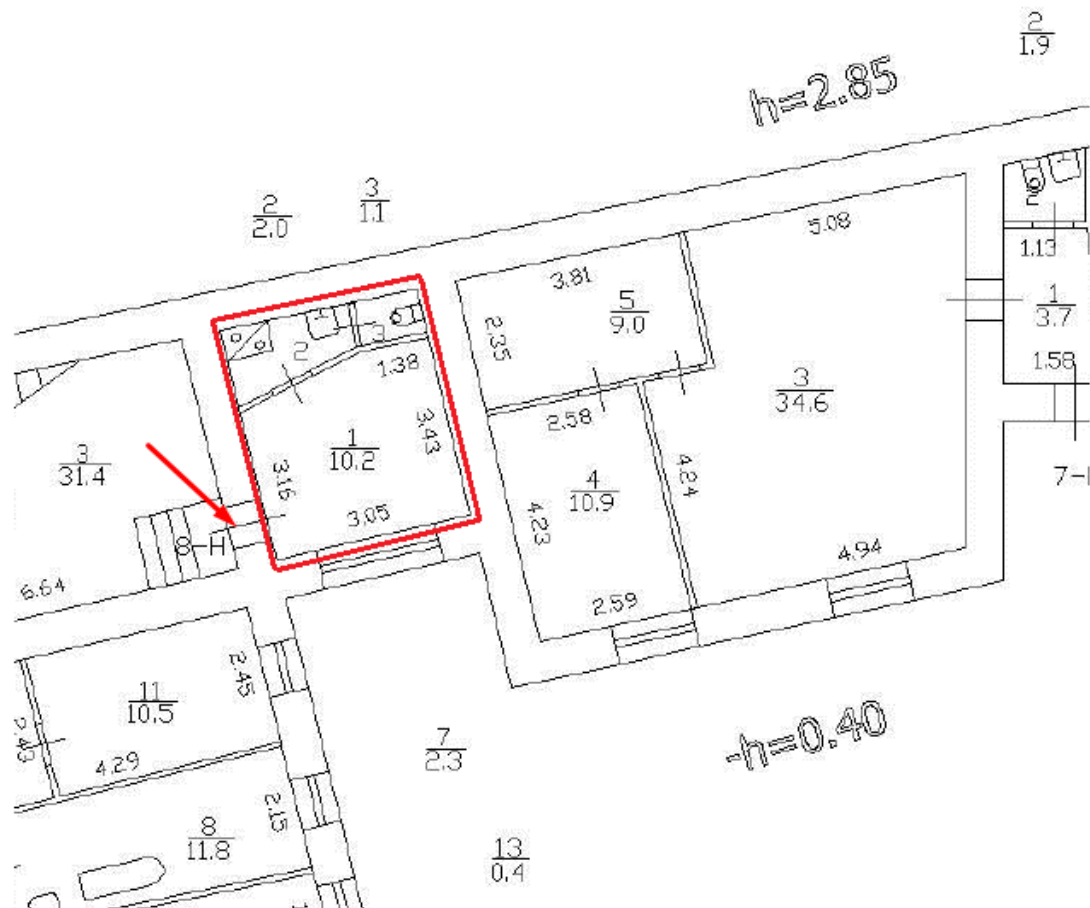
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	в соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН от 22.08.2023г. № КУВИ-001/2023-191877606
Кадастровый номер объекта	78:07:0003167:2626	в соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН от 22.08.2023г. № КУВИ-001/2023-191877606
Общая площадь, кв. м	13,3	в соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН от 22.08.2023г. № КУВИ-001/2023-191877606
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	в соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН от 22.08.2023г. № КУВИ-001/2023-191877606
Высота помещения, м.	2,76	согласно Приложению №1 к Протоколу заседания рабочей группы
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	согласно данным визуального осмотра
Оконные проемы	имеются, ориентированы во двор	согласно данным визуального осмотра
Вход	общий вход с улицы через парадную жилого дома	согласно данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	в соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 27.09.2023 г. и результатом визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц,	в соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 27.09.2023 г. и результатом визуального осмотра
Наличие перепланировок	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 29.09.2023 г., в помещении имеются перепланировки: <ul style="list-style-type: none"><li>○ между ч.п. 1 и ч.п. 2 Объекта перенесена перегородка с дверным проемом;</li><li>○ между ч.п. 2 и ч.п. 3 демонтирована перегородка с дверным проемом, в ч.п. 1 установлено дополнительное сантехническое оборудование (душевая кабина), ч.п. 2 Объекта демонтировано сантехническое оборудование (раковина).</li></ul>	в соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 27.09.2023 г.

<sup>1</sup> <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/22174/info/>; <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



## План помещения

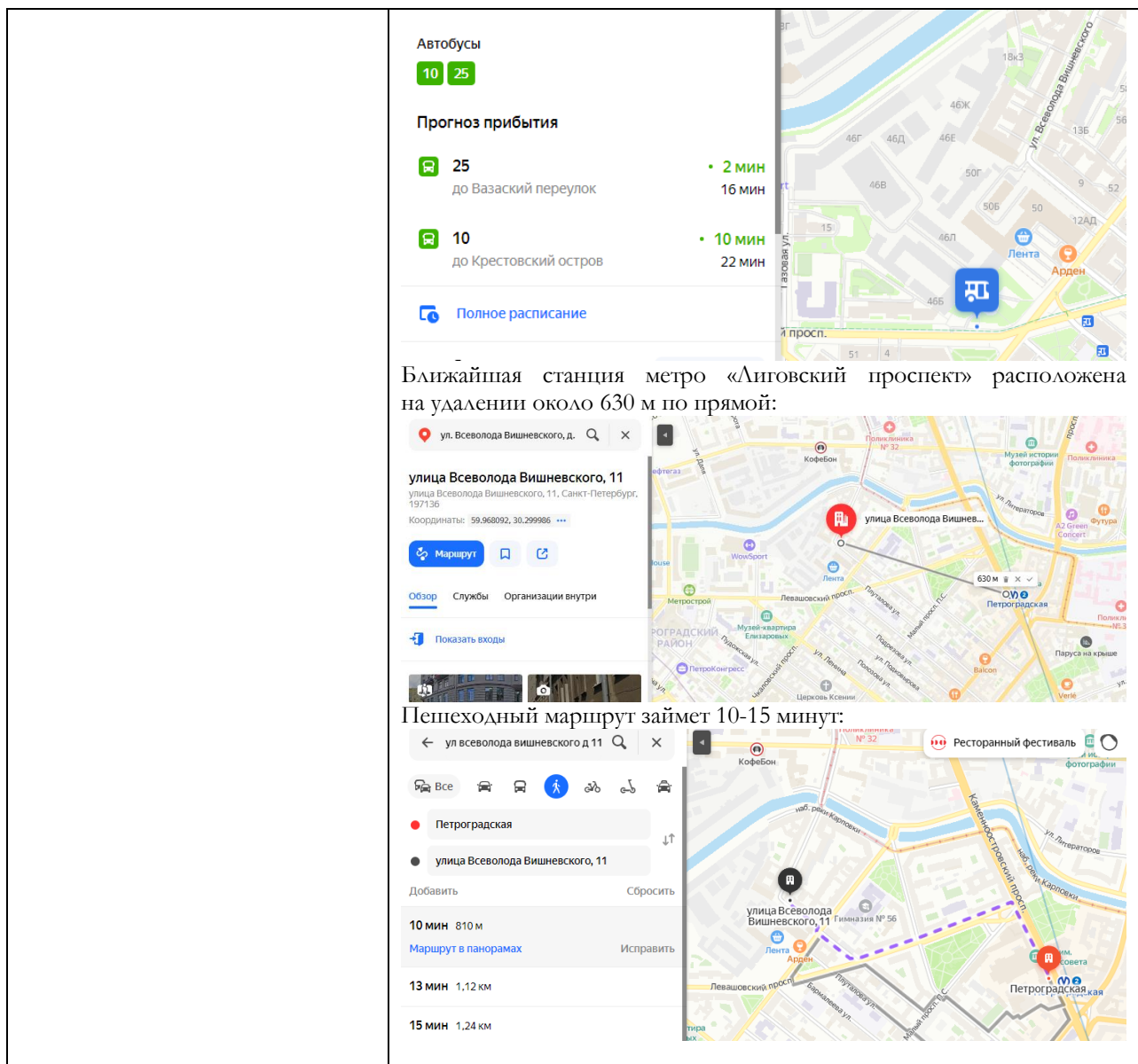
# План 1 этажа



- ▬ — границы Объекта оценки;
- ➔ — вход в Объект оценки;

### 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 Всеволода Вишневского и образует фронт застройки.</p> <p>Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: продовольственные магазины, салоны красоты, предприятия общественного питания (магазин «Ароматный мир», стоматологическая клиника «КЛД дент», бар «Ту Би», Салон красоты, и пр.) Дворовые помещения, как правило, используются как офисные («Юридическая фирма Грабовский &amp; Дейнеко», сфера услуг), 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 2-6-этажной исторической застройкой XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности Геслеровский сад. Недалеко от Объекта оценки расположен Сад Дома милосердия.</p> <p>В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.</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. Вход в парадную расположен со стороны улицы. Улица Всеволода Вишневского характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Левашовском проспекте, где курсируют:</p>



### 2.3.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 22.08.2023г. № КУВИ-001/2023-191877606 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 23.08.2023 № 01-43-20511/23-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Всеволода Вишневского, дом 11, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом акционерного общества «Архитектор»".

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.



### 2.3.3. Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Каменноостровский проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Профессора Попова)

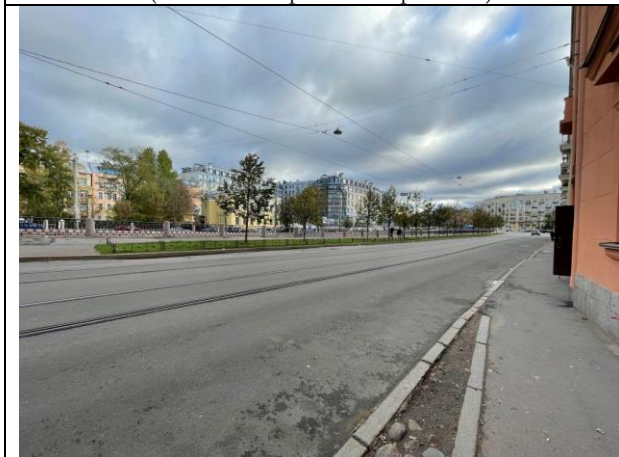


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(набережная реки Карповки)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Вяземский переулок)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Всеволода-Вишневого)



Фото 6. Вид здания расположения Объекта оценки  
(улица Всеволода-Вишневого)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Чкаловский проспект, проход через арку к Объекту)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Чкаловский проспект)

оценки)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки

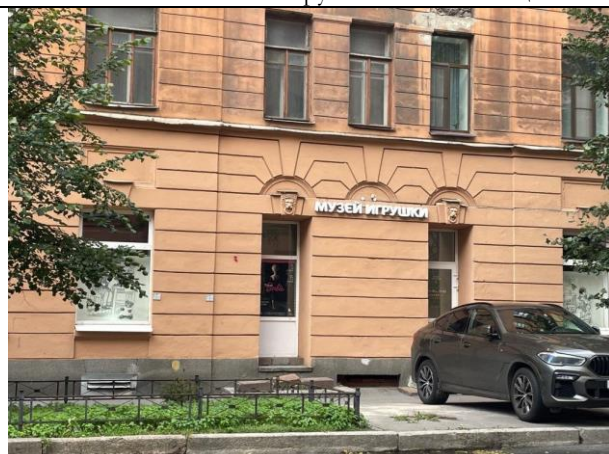


Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки

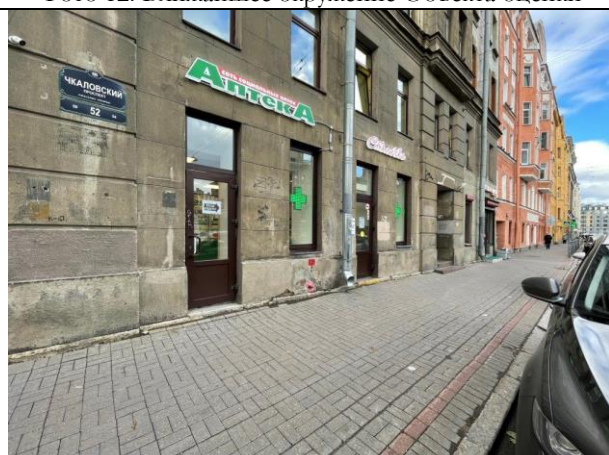


Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки

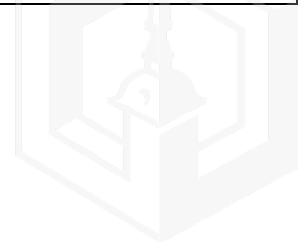




Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 19. Адрес Объекта оценки



Фото 20. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 21. Входная группа Объекта оценки

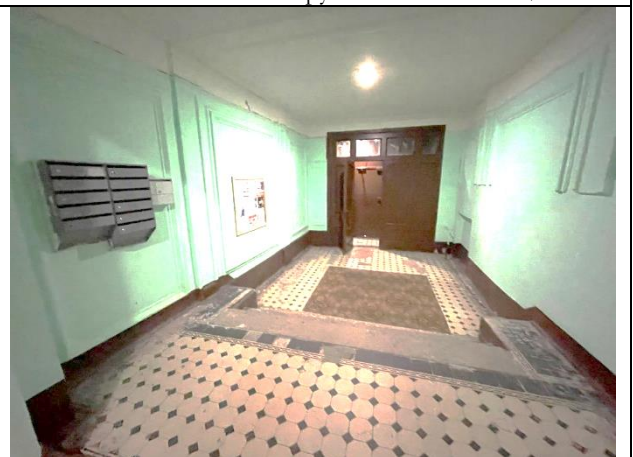


Фото 22. Входная группа Объекта оценки

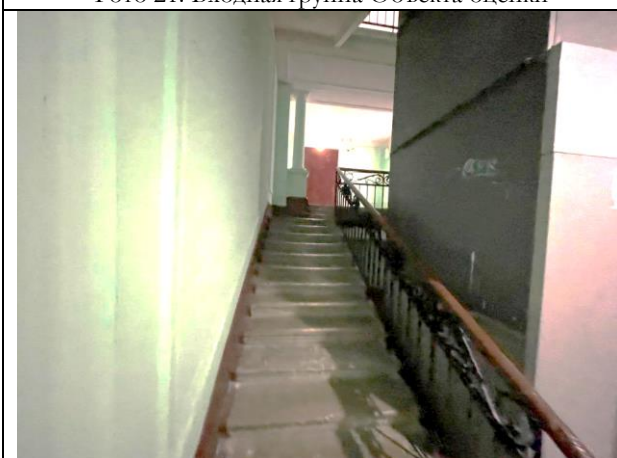


Фото 23. Лестничный проём Объекта оценки

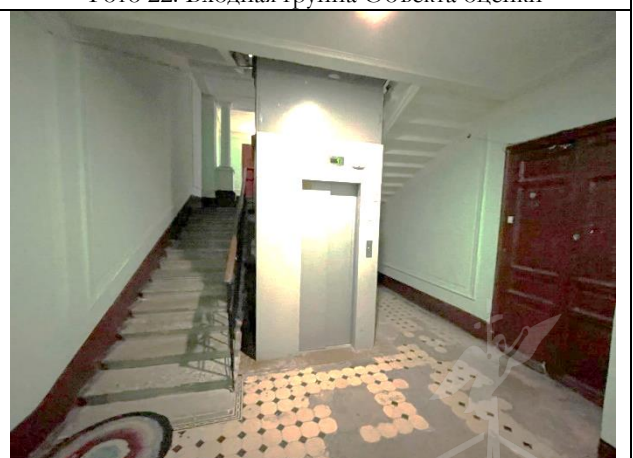


Фото 24. Лестничный проём Объекта оценки





Фото 25. Входная группа Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки, оконная группа Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 31. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 32. Проход через арку к Объекту оценки

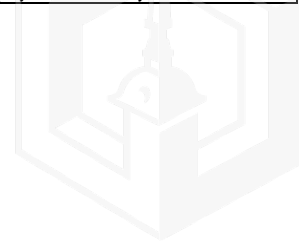






Фото 33. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 34. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 35. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 36. Внутриворобая территория Объекта оценки

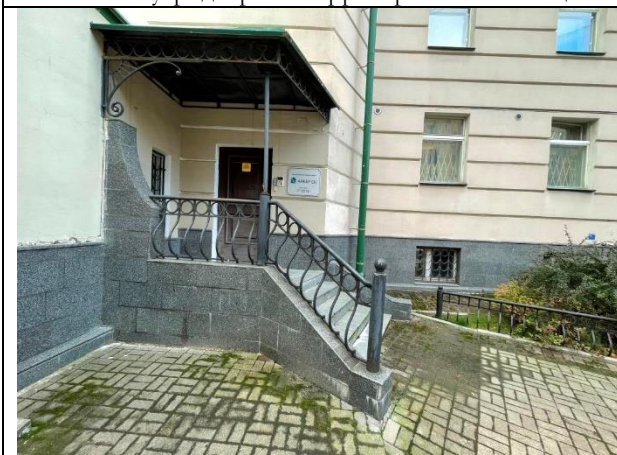


Фото 37. Внутриворобая территория Объекта оценки

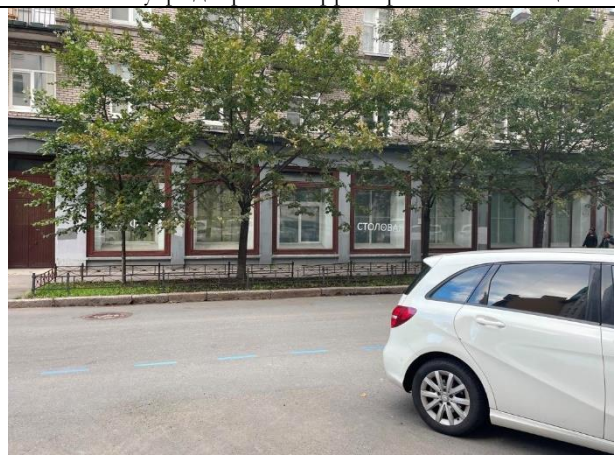


Фото 38. Внутриворобая территория Объекта оценки



## 2.3.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 13 октября 2023 года

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, улица Всеволода Вишневского, д. 11, литера. А, пом. 8-Н

2. Данные по помещению:


Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состо- яние	Коммуникации*			
						Эл.	Вод.	От.	Кан.
78:07:0003167:2626	13,3	1 этаж	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Вход: общий с улицы.
- Состояние: удовлетворительное.
- Коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления и канализации.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, закламлено.
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 27.09.2023 г., имеются перепланировки:
  - между ч.п. 1 и ч.п. 2 Объекта перенесена перегородка с дверным проемом;
  - между ч.п. 2 и ч.п. 3 демонтирована перегородка с дверным проемом, в ч.п. 1 установлено дополнительное сантехническое оборудование (душевая кабина), ч.п. 2 Объекта демонтировано сантехническое оборудование (раковина).

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



## 2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 8-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на улице Всеволода Вишневского в доме №11, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж, площадь составляет 13,3 кв.м., высота потолка в помещении – 2,76 м. Вход в помещение – общий с улицы через парадную жилого дома. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. В районе расположения Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, а также объектов культуры и искусства.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной» линии улицы Всеволода Вишневского и образует фронт застройки. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: продовольственные магазины, салоны красоты, предприятия общественного питания (магазин «Ароматный мир», стоматологическая клиника «КЛД дент», бар «Ту Би», Салон красоты, и пр.) Дворовые помещения, как правило, используются как офисные («Юридическая фирма Грабовский & Дейнеко», сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения..

Учитывая вышесказанное, а именно характер района расположения Объекта, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного (универсального коммерческого) назначения.

## 2.5. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>1 700 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	127 820
Диапазон стоимости, руб.	1 530 000 – 1 870 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	1 416 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	106 516

\*Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация<sup>2</sup>, на рынке формируется ситуация с высокой степенью неопределенности, вызванная внешними причинами по отношению к Объекту оценки и его рынку (политические, военные и прочие). 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.

<sup>2</sup>Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

