

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

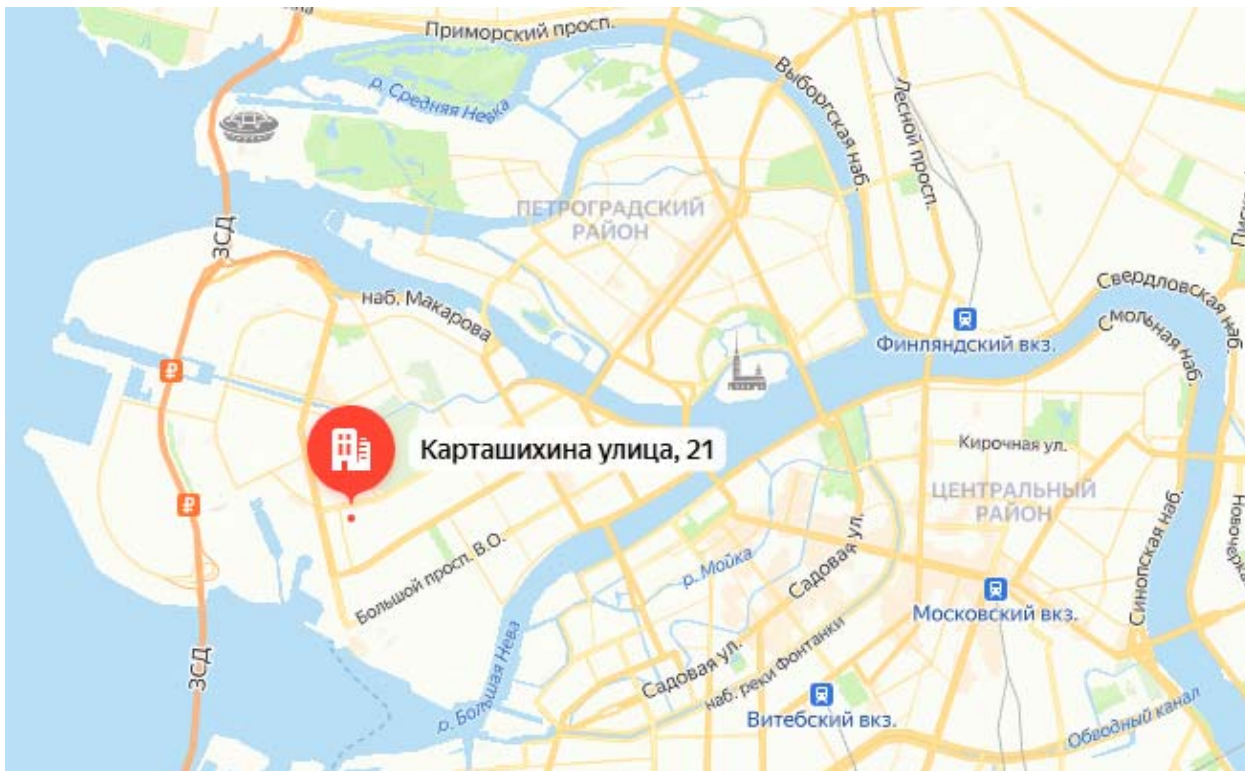
Санкт-Петербург, Карташихина улица, дом 21, литера А, помещение 7-Н

1. Данные об отчете

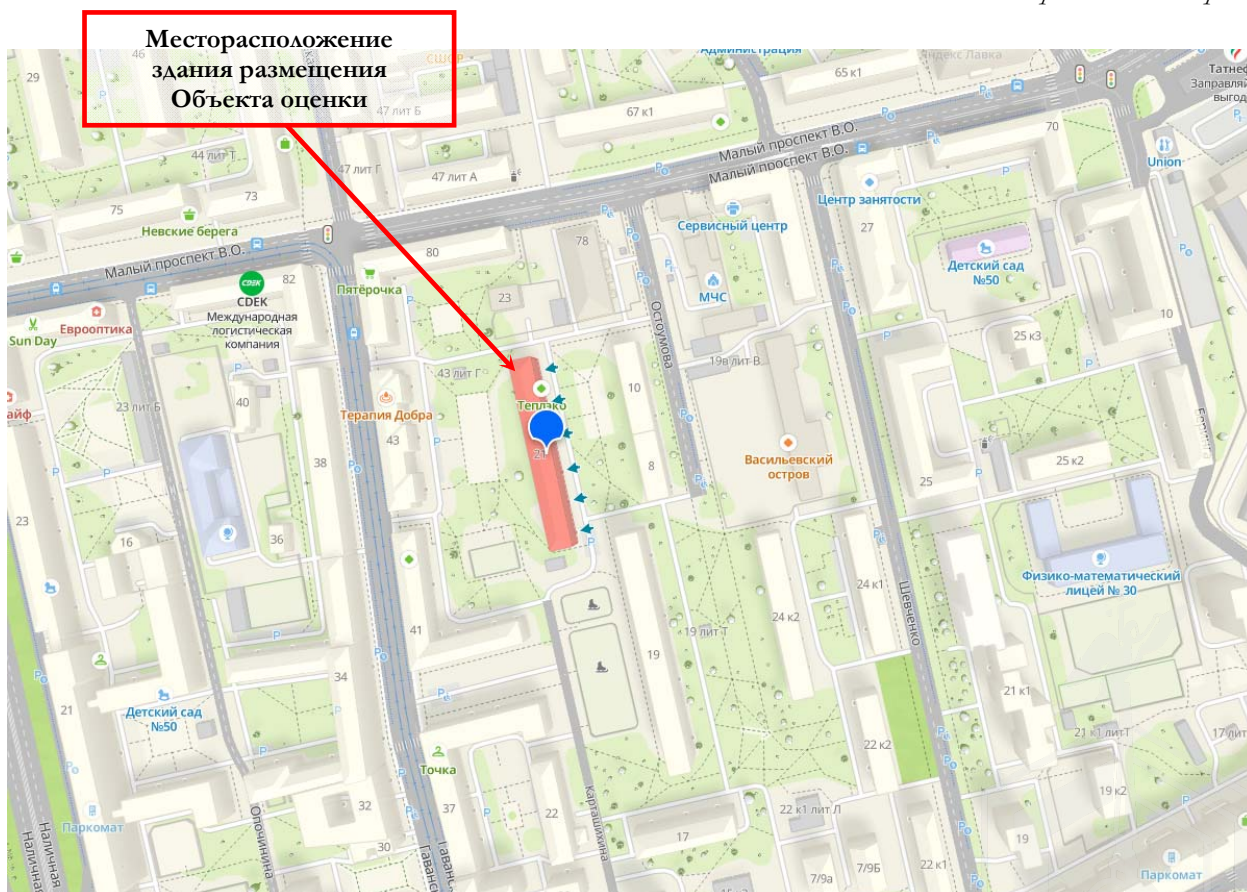
- 1.1. Дата оценки: 17 февраля 2025 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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	78:06:0002110:2013
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1955
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

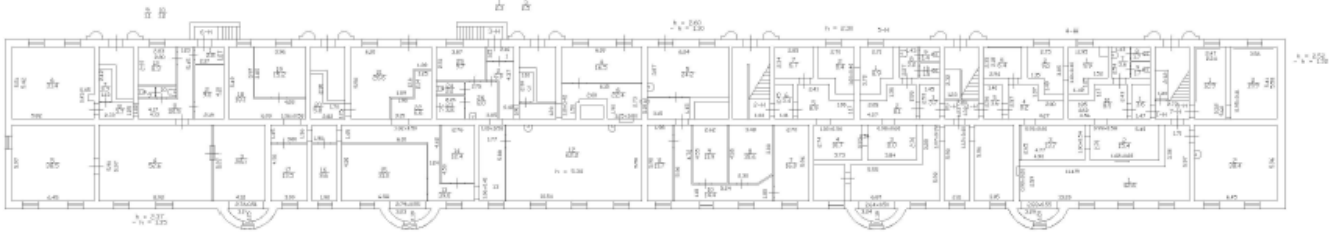
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19865564
Кадастровый номер объекта	78:06:0002110:2991	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19865564
Общая площадь, кв. м	81	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19865564
Занимаемый объектом этаж	подвал	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19865564
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	согласно данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть, заложены	согласно данным визуального осмотра
Вход	общий с улицы	согласно данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 22.10.2024 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц.	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 22.10.2024 г.
Наличие перепланировок	Оконные проемы в ч.п. 1 и ч.п. 2 защиты/заложены, установлена перегородка с дверью в ч.п. 1.	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 22.10.2024 г.

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

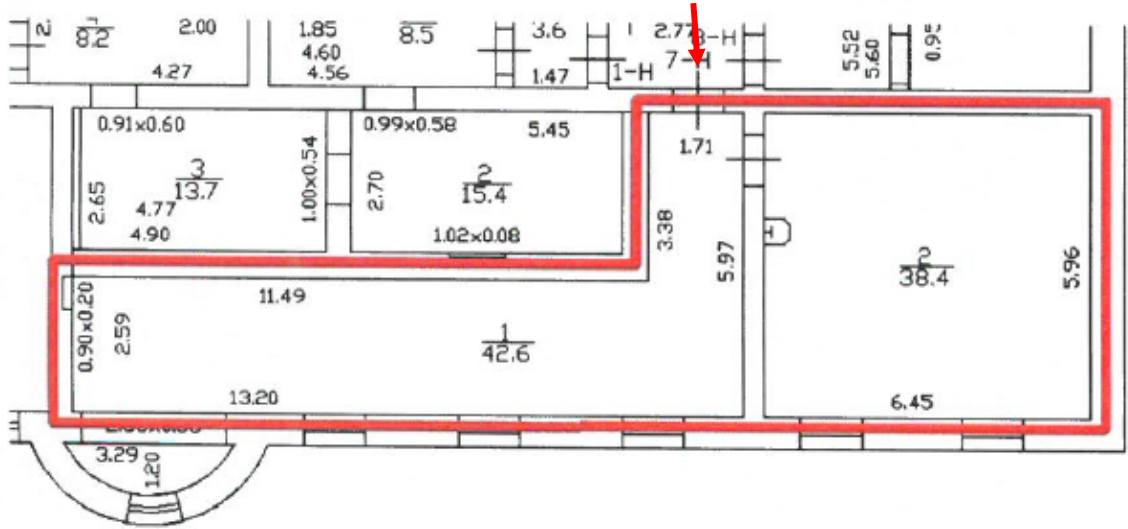


План этажа

План подвала



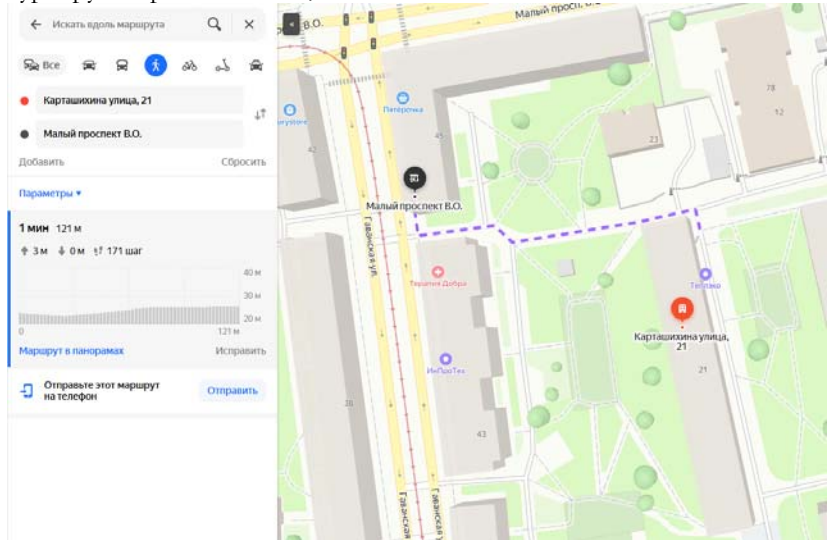
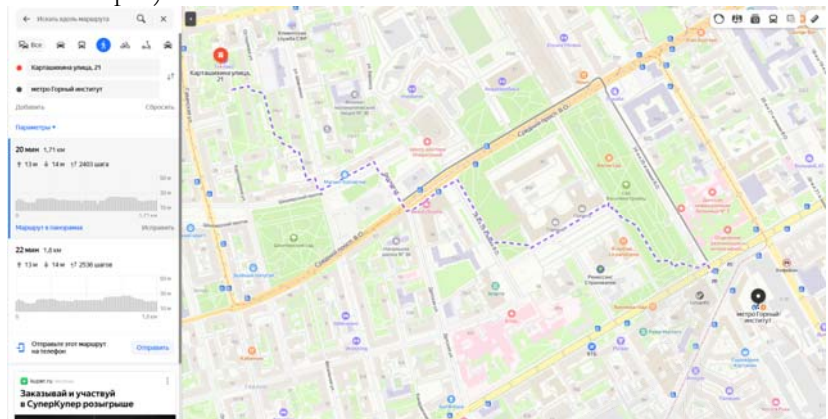
План помещений



- границы Объекта оценки;
- 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 внутри квартально на Карташихиной улице. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию. В ближайшем окружении расположены: салон красоты «Льон», пекарня «Булочная Ф.Вольчека», сетевой магазин «Пятерочка» и другие торгово-сервисные объекты. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах здания используются как жилые.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-5-этажной исторической застройкой города. Некоторые здания прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Объект оценки расположен в Василеостровском районе. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений, школ. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположены Шкиперский 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>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Карташихиной улице и Гаванской улице характеризуется как средняя. В локации Объекта оценки – как низкая (дворовое расположение). Ближайшая остановка наземного общественного транспорта расположена на Гаванской улице, в одной минуте ходьбы, здесь курсируют трамваи №№1,6</p>  <p>Ближайшая станция метрополитена «Горный институт» расположена согласно данным, Яндекс-карты, в 20 минутах ходьбы пешком (около 1710 метров)</p> 



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 23.01.2025г. № КУВИ-001/2025-19865564, ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 24.01.2025 № 01-43-1317/25-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Карташихина улица, дом 21, 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 зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(06)).

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 № 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».

Фотографии объекта

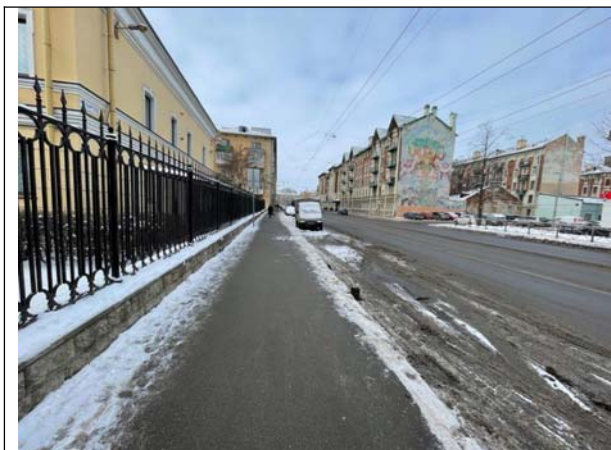


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Малый проспект В.О.)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Остроумова)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гаванская улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Карташихина)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Адрес Объекта оценки



Фото 8. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки, общий с улицы

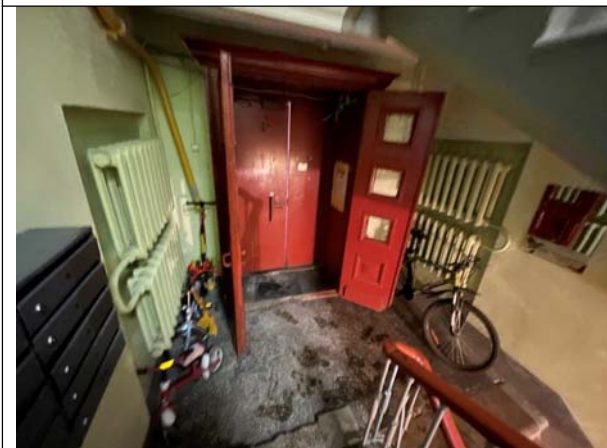


Фото 9. Вид парадной Объекта оценки

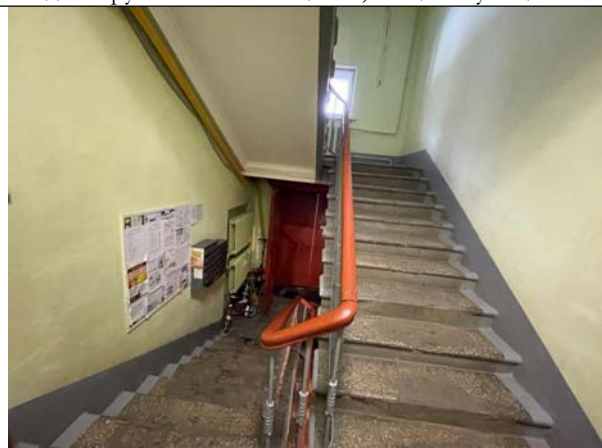


Фото 10. Лестничный проём Объекта оценка



Фото 11. Входная группа Объекта оценки, помещение 7-Н и 8-Н



Фото 12. Типичное состояние Объекта оценки, помещение 7-Н

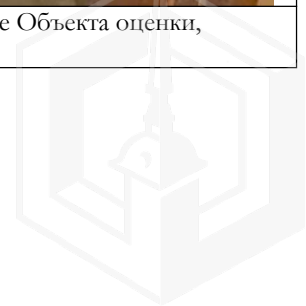




Фото 13. Типичное состояние Объекта оценки, помещение 7-Н



Фото 14. Типичное состояние Объекта оценки, помещение 7-Н



Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки, помещение 7-Н



Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки, помещение 7-Н



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки, помещение 7-Н



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки, помещение 7-Н



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки, помещение 7-Н



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки, помещение 7-Н





Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки, помещение 7-Н



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки, помещение 7-Н



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки, помещение 7-Н



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки, помещение 7-Н



Фото 25. Внутриворобая территория Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 17 февраля 2025 года

Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Карташикина ул., дом 21, литера А, помещение 7-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:06:0002110:2991	81	подвал	*	-	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

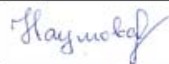
- Состояние: удовлетворительное;
- Тип входа: общий вход с улицы.

В результате обследования выявлено:

- не используется, свободно от имущества третьих лиц;

Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 22.10.2024 г установлено, что:

- установлена перегородка с дверью в ч.п.1;
- оконные проемы в ч.п.1 и ч.п.2 защиты/заложены.

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 7-Н, расположенное на территории Василеостровского района города Санкт-Петербурга на Карташихиной улице в доме №21, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь составляет 81 кв. м. Вход в помещение – общий с улицы. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект полностью инженерно-обеспечен.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Имеется много учреждений культуры и искусства. В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположены Шкиперский сад.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено внутри квартально на Карташихиной улицы.
- Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию. В ближайшем окружении расположены: салон красоты «Лион», кафе-магазин «Булочная Ф.Вольчека», сетевой магазин «Пятерочка» и другие торгово-сервисные объекты. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах здания используются как жилые.

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	6 500 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	80 247
Диапазон стоимости, руб.	5 850 000 – 7 150 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	5 416 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	66 872

*

Необходимо отметить сложную политическую обстановку, которая сформировалась на фоне военного конфликта, когда в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, создающие неопределенность, обусловленную нестабильностью экономики и повышением уровня сложности прогнозирования и, как следствие, повышением рисков. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

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.

