

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

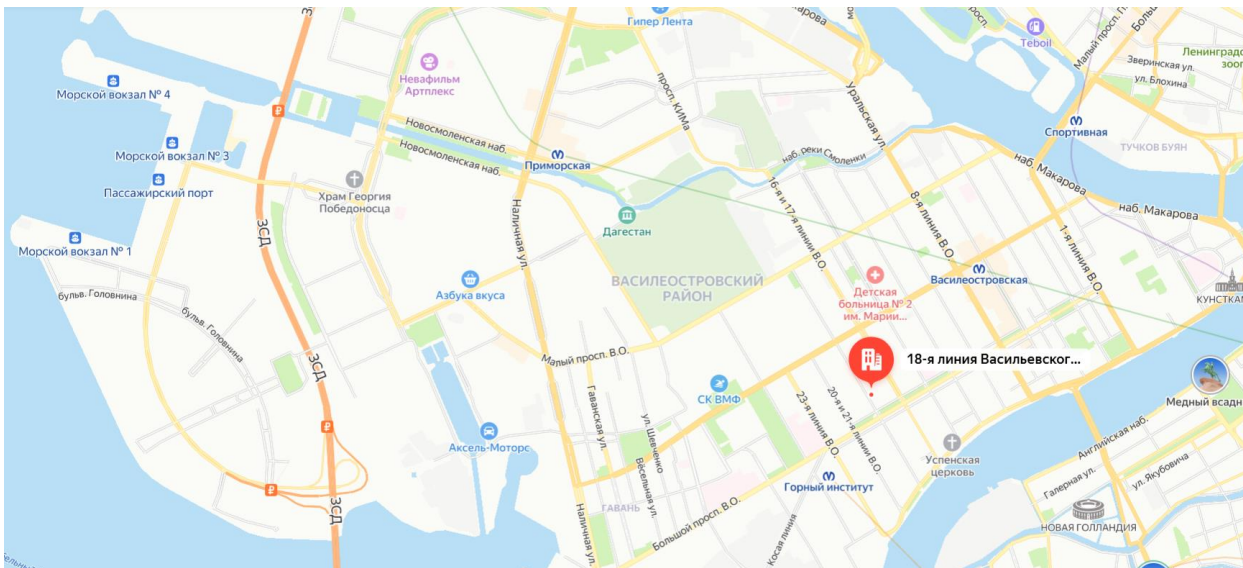
Санкт-Петербург, 18-я линия В.О., дом 21, литера. А, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

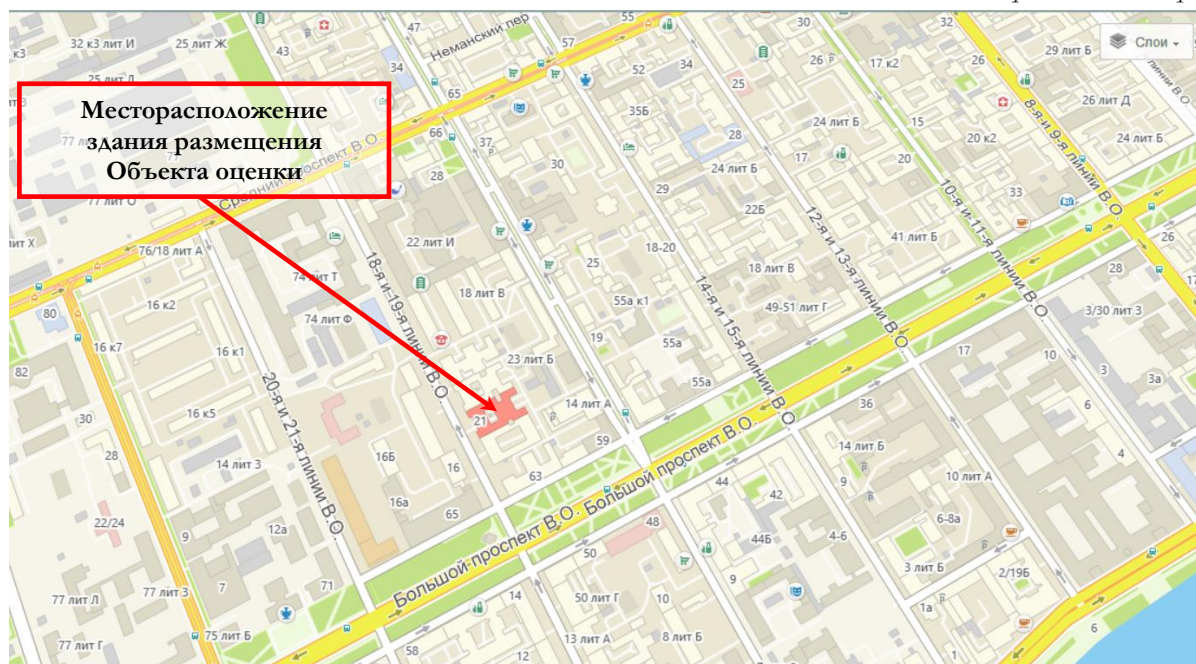
- 1.1. Дата оценки: 19 февраля 2025 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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 оценки<sup>1</sup>

Кадастровый номер	78:06:0002078:3011
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1913
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	7
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

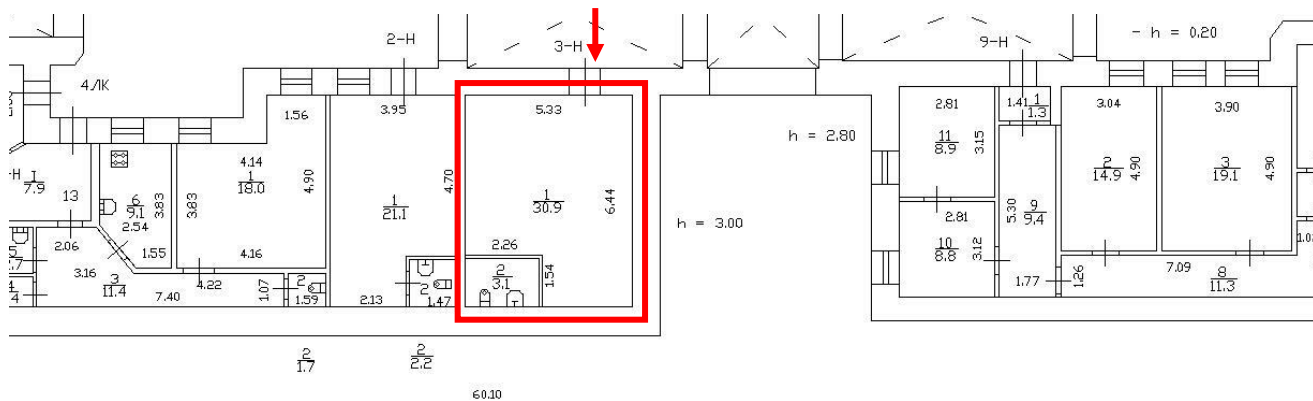
### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 04.02.2025г. № КУВИ-001/2025-30959267
Кадастровый номер объекта	78:06:0002078:3656	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 04.02.2025г. № КУВИ-001/2025-30959267
Общая площадь, кв. м	34,0	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 04.02.2025г. № КУВИ-001/2025-30959267
Занимаемый объектом этаж	цоколь	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 04.02.2025г. № КУВИ-001/2025-30959267
Высота помещения, м	3,00	В соответствии с планом этажа
Размер заглубления, м	0,2	В соответствии с планом этажа
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	согласно данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть	согласно данным визуального осмотра
Вход	отдельный из-под арки	согласно данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.01.2025 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц	согласно данным визуального осмотра и Акту обследования объекта нежилого фонда от 27.01.2025 г.
Наличие перепланировок	в помещении выявлены перепланировки: <ul style="list-style-type: none"><li>• в ч.п.1 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 3 новые части помещения.</li><li>• в ч.п.1 оборудован оконный проем</li><li>• в стене ч.п.1 оборудована ниша</li></ul>	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 27.01.2025 г.

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

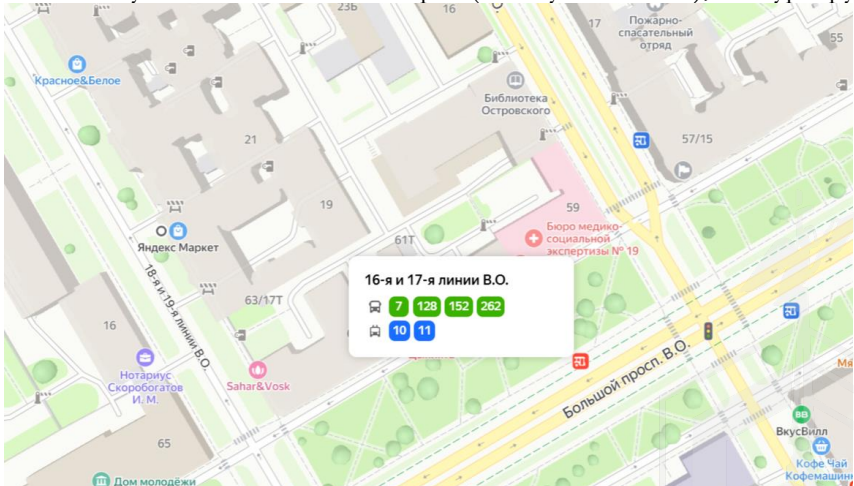


## План помещения

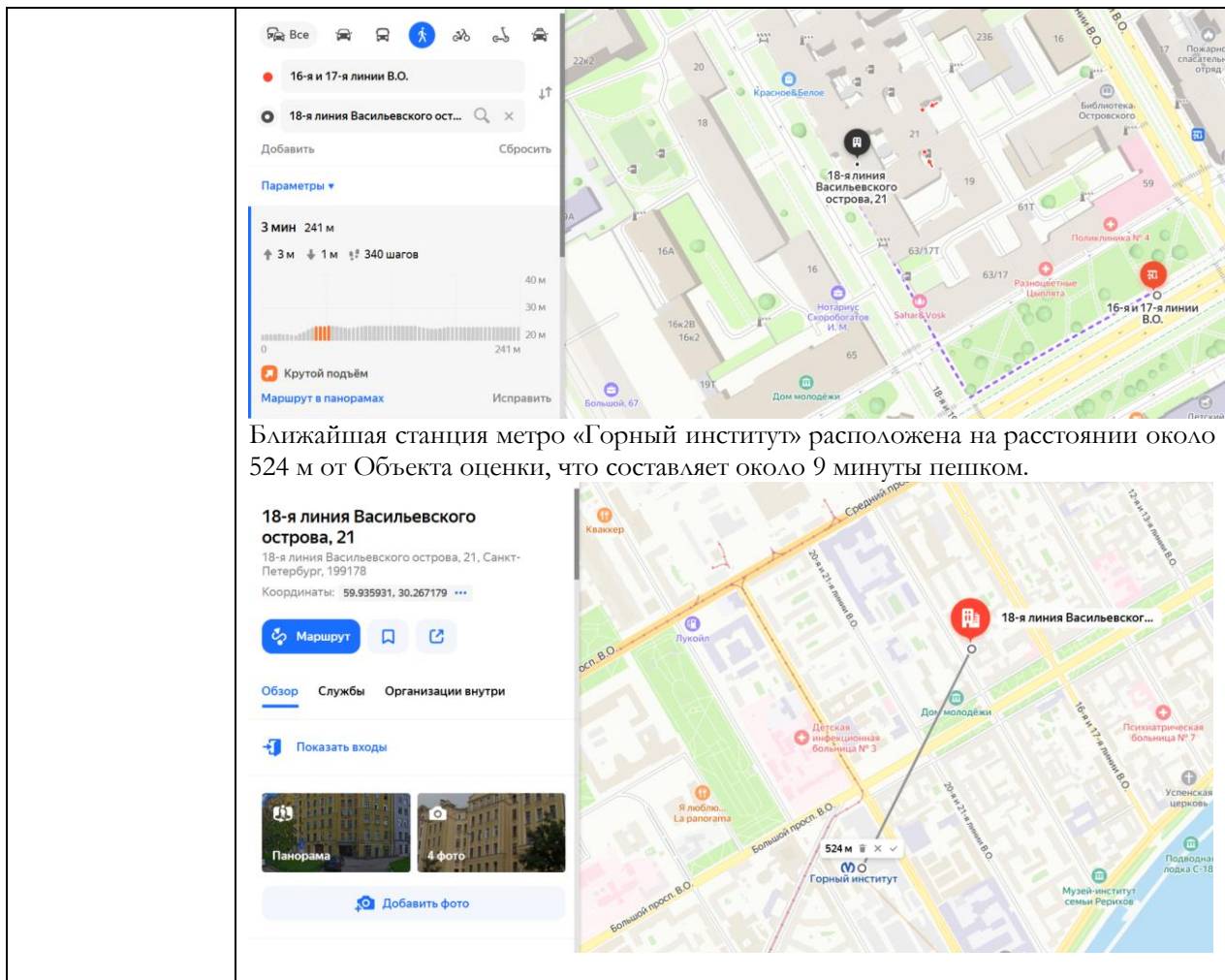


- ▬ — границы Объекта оценки;
- ➔ — вход в Объект оценки;

### 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, находится на территории Василеостровского района. Здание расположено на «красной» линии. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, магазины, рестораны и бары. В ближайшем окружении находится Медицинская лаборатория, продовольственный магазин, и другие коммерческие организации. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (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 3-5-этажной исторической застройкой города XVII-XIX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в непосредственной близости расположен «Сад Василеостровец», зеленая аллея вдоль Большого проспекта, в шаговой доступности расположено множество других скверов: Шкиперский, Опочининский сад и другие. В районе расположения Объекта оценки имеется много образовательных учреждений культуры и искусства.</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. 18-я линия В.О. в районе расположения Объекта оценки характеризуются высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «16-я и 17-я линии В.О.» расположена на удалении около 241 метров (3 минуты пешком), где курсируют:</p> 





### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 04.02.2025г. № КУВИ-001/2025-30959267, ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 02.11.2024 № 01-43-26942/24-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 18-я линия В.О., дом 21, литера А относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дома Г.Э. и Э.Э. Арнольдов».

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

### Фотографии объекта



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



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (17-я линия В.О.)





Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Средний проспект В.О.)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (18-19 линия В.О.)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки

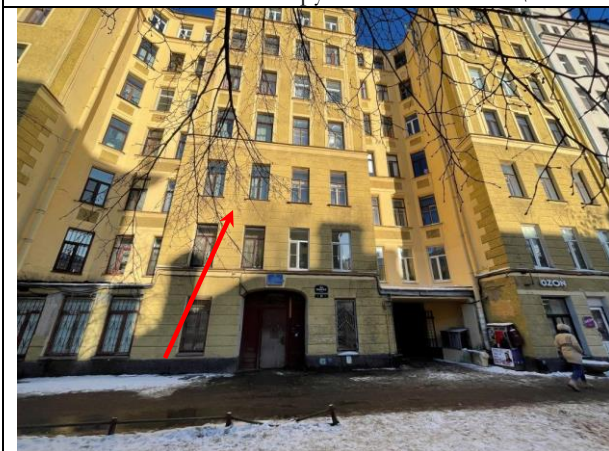


Фото 9. Адрес Объекта оценки, вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки



Фото 10. Проход через арку к Объекту оценки

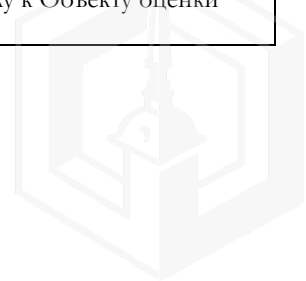






Фото 11. Проход через арку к Объекту оценки, входная группа Объекта оценки



Фото 12. Проход через арку к Объекту оценки, входная группа Объекта оценки



Фото 13. Входная группа Объекта оценки



Фото 14. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки

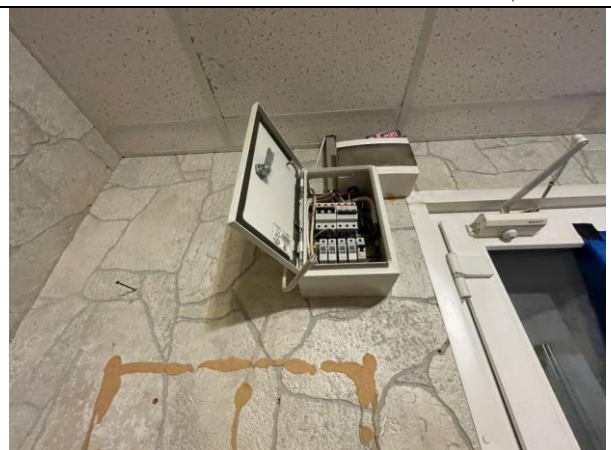


Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки

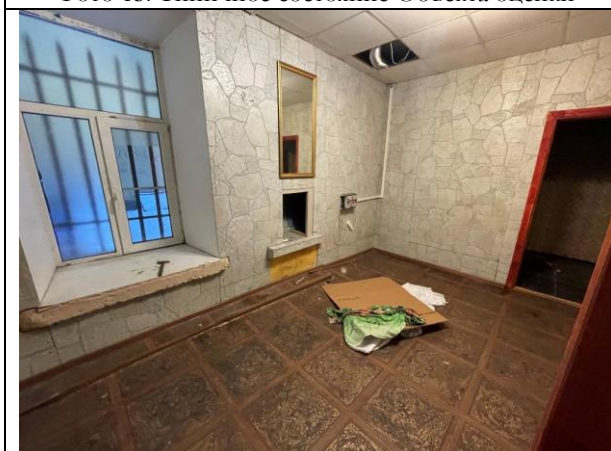


Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки

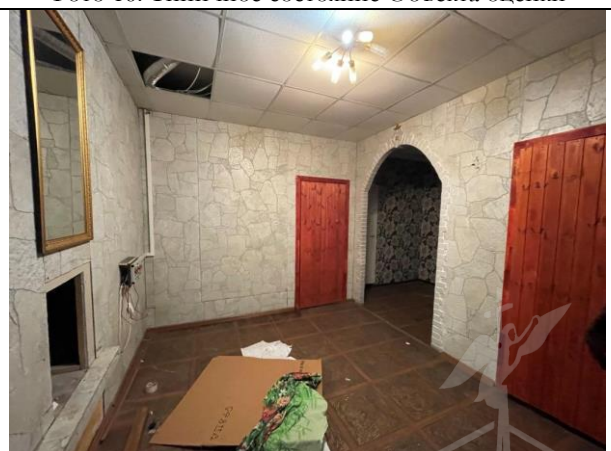


Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки

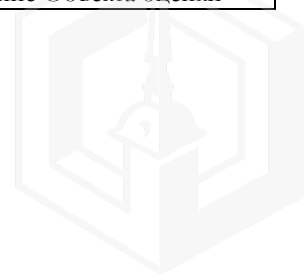






Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки

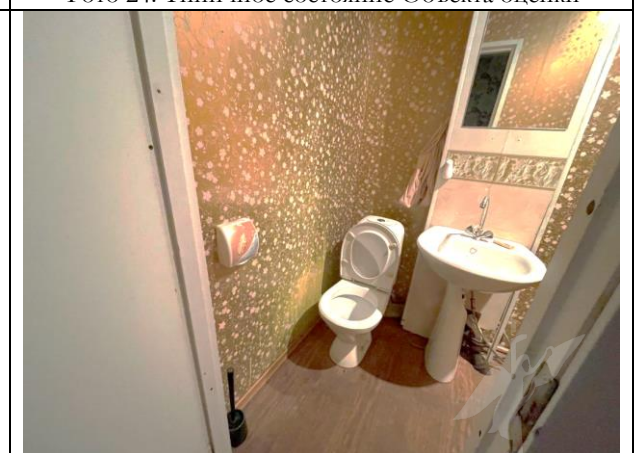


Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки







Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Оконная группа Объекта оценки



Фото 29. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 30. Внутриворобая территория Объекта оценки

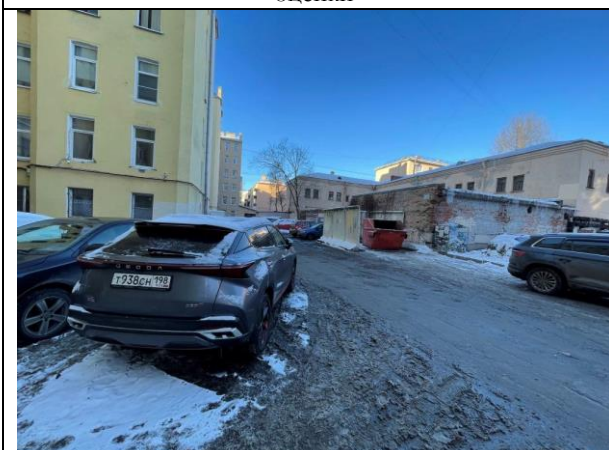
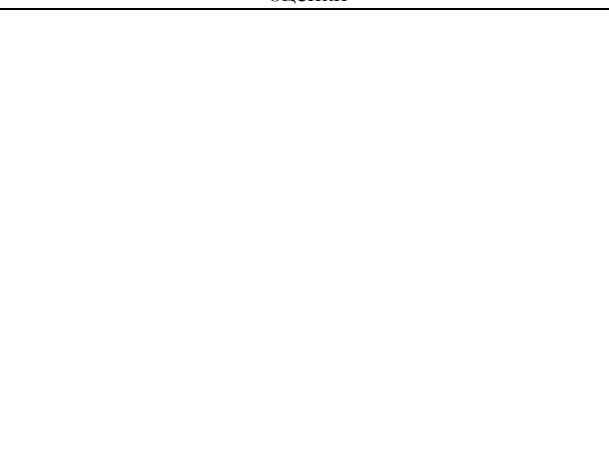


Фото 31. Внутриворобая территория Объекта оценки





## 2.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 19 февраля 2025 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, 18-я линия В.О., дом 21, литера А, помещение 3-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:06:0002078:3856	34,0	цоколь	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

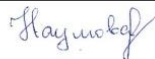
- Состояние: удовлетворительное;
- Тип входа: отдельный из-под арки

В результате обследования выявлено:

- не используется, свободно от имущества третьих лиц;

Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 27.01.2025 года установлено, что:

- в ч.п.1 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 3 новые части помещения.
- в ч.п.1 оборудован оконный проем
- в стене ч.п.1 оборудована ниша

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 3-Н, расположенное на территории Василеостровского района города Санкт-Петербурга на 18-я линии В.О. в доме №21, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь, лифт в парадной присутствует, площадь составляет 34,0 кв. м. Вход в помещение – отдельный из-под арки. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы присутствуют. Объект полностью инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой и объектами рекреации, в частности в непосредственной близости расположены «Сад Василеостровец», зеленая аллея вдоль Большого проспекта, в шаговой доступности расположено множество других скверов: Шкиперский, Опочининский сад и другие.
- В районе расположения Объекта много дошкольных образовательных учреждений и школ. В непосредственной близости расположено много памятников архитектуры, и прочего.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» 18-я линии В.О.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, рестораны и бары. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), 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) назначения.

## 2.6. Результаты проведения оценки\*

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>5 100 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	150 000
Диапазон стоимости, руб.	4 590 000 – 5 610 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 250 000,00
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	125 000

\*

Учитывая, сложную политическую обстановку, которая сформировалась на фоне военного конфликта, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, что создает 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.

