

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

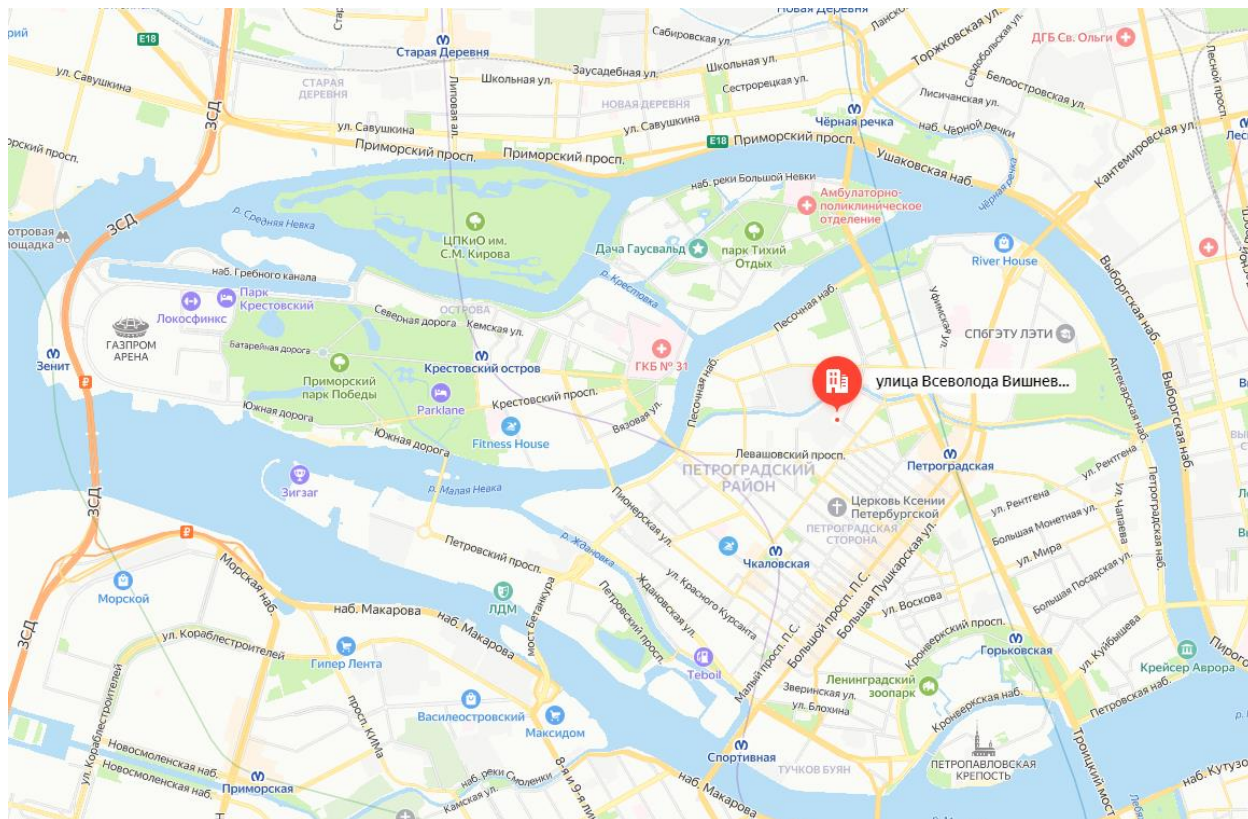
Санкт-Петербург, ул. Всеволода Вишневого дом 20, литера. А, помещение 3-Н,4-Н

1. Данные об отчете

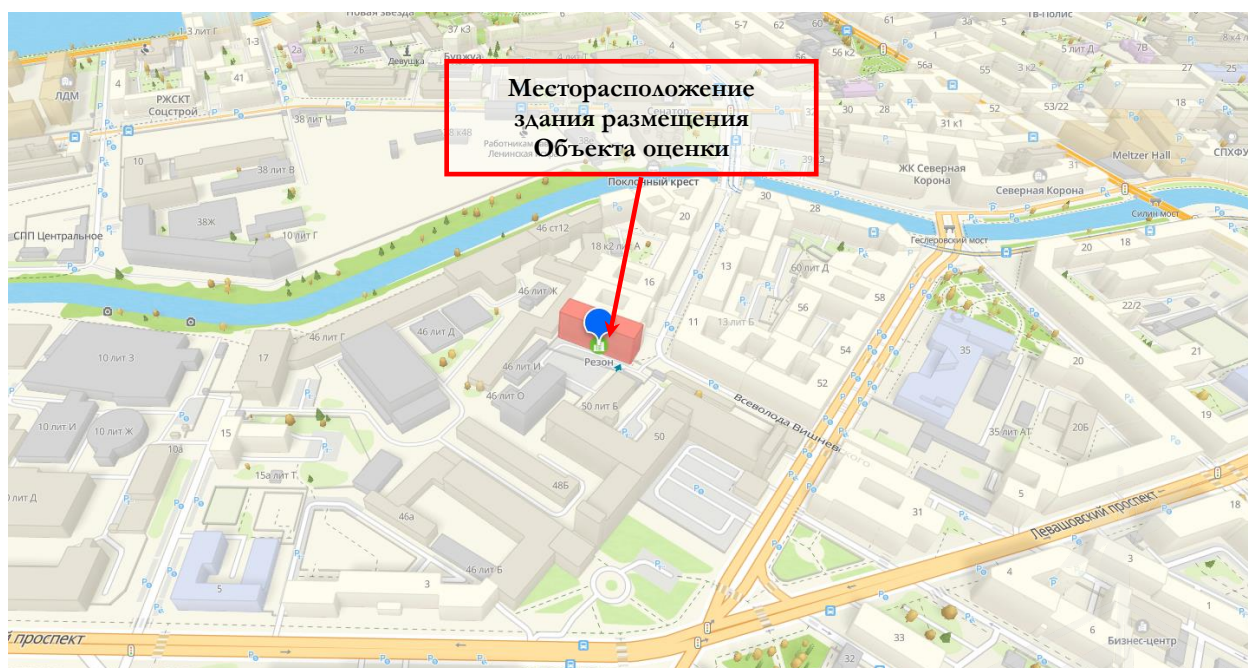
- 1.1. Дата оценки: 14 марта 2025 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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

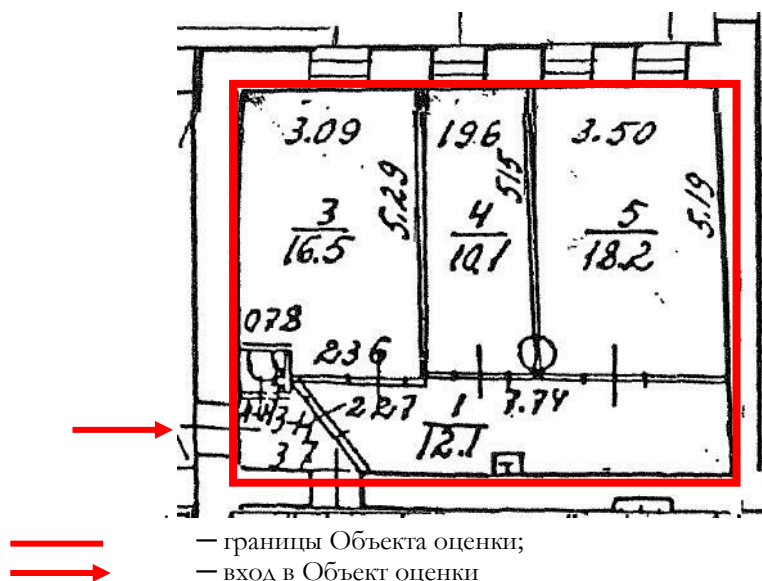
Кадастровый номер	78:07:0003174:2008
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1913
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	7
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

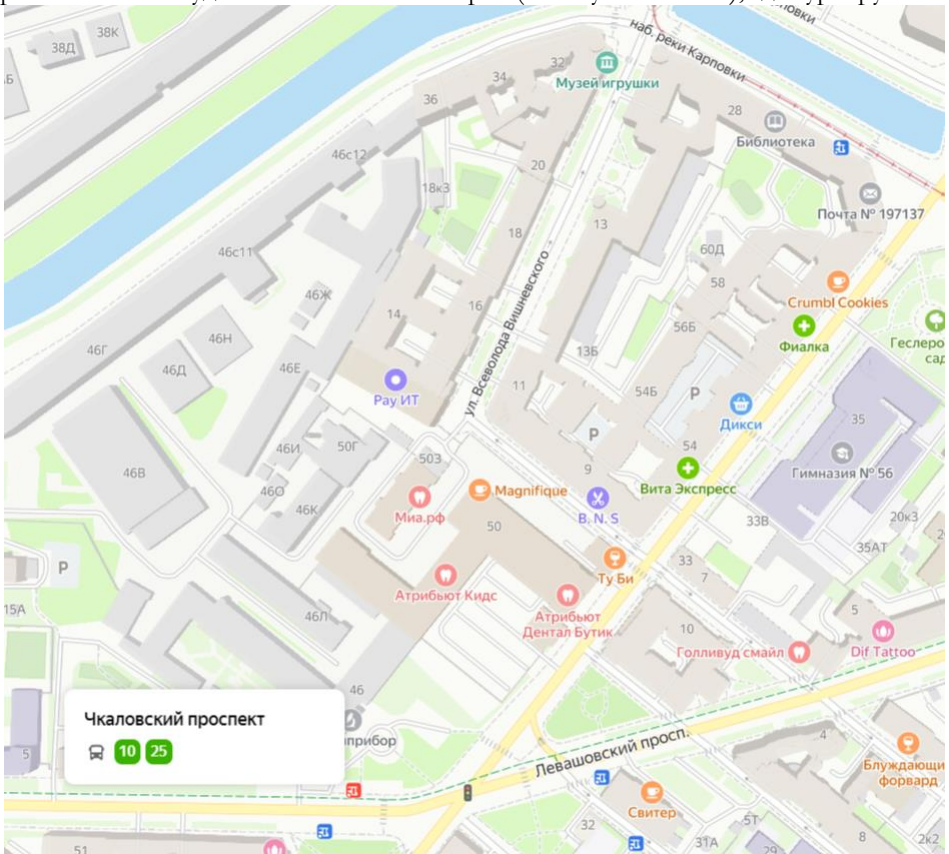
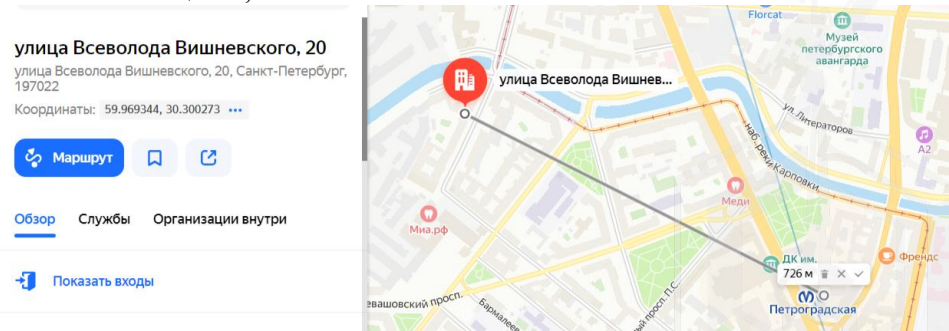
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 05.07.2024 г. № КУВИ-001/2024-176289500
Кадастровый номер объекта	78:07:0003174:2410	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 05.07.2024 г. № КУВИ-001/2024-176289500
Общая площадь, кв. м	57,5	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 05.07.2024 г. № КУВИ-001/2024-176289500
Занимаемый объектом этаж	1	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 05.07.2024 г. № КУВИ-001/2024-176289500
Высота помещения, м	2,87	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, отопление, водоснабжения, водоотведение	согласно данным визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц	согласно данным визуального осмотра
Наличие перепланировок	перепланировки не выявлены	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 22.07.2024 г.

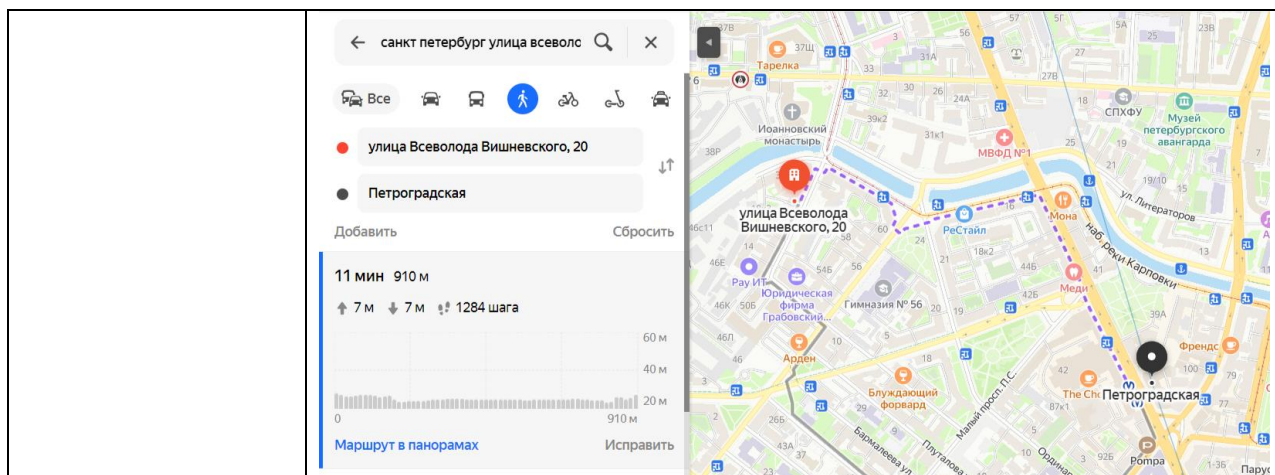
План помещения



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

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на «красной линии», улицы Всеволода Вишневского. 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 Музей игрушки, продовольственный магазин «Красное и Белое», и другие коммерческие организации. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-7-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположен Геслеровский сад. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Улица Всеволода Вишневского в районе расположения Объекта оценки характеризуются высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Чкаловский проспект» расположена на удалении около 490 метров (6 минуты пешком), где курсируют:  Ближайшая станция метро «Петроградская» расположена на удалении около 726 м от Объекта оценки,  что составляет около 11 минут пешком



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 05.07.2024 г. № КУВИ-001/2024-176289500 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 05.07.2024 № 01-43-16076/24-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Всеволода Вишневого, дом 20, 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(07)01).

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».

Фотографии объекта оценки



3.

Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Ординарная улица)

Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(набережная реки Карповки)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Чкаловский проспект)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Всеволода Вишневского)



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

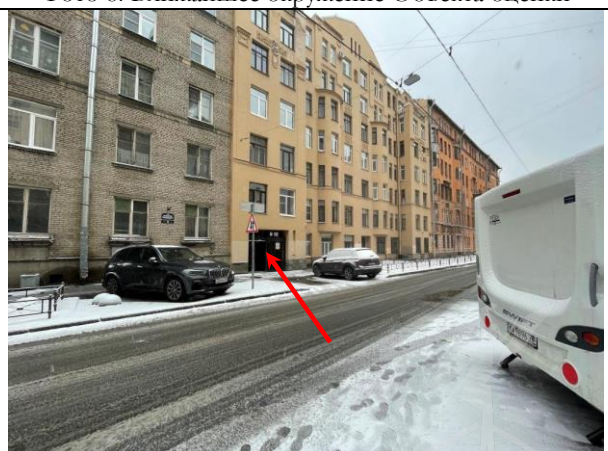


Фото 10. Вид здания расположения Объекта оценки,
проход через арку к Объекту оценки

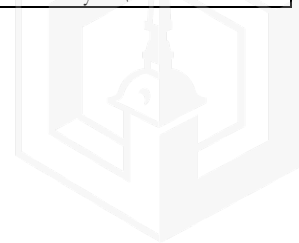




Фото 11. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 12. Входная группа Объекта оценки



Фото 13. Входная группа Объекта оценки, помещение 3-Н и 4-Н

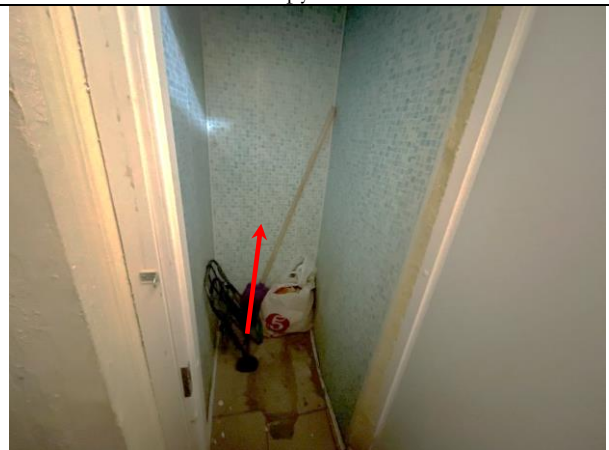


Фото 14. Типичное состояние Объекта оценки, помещение 3-Н

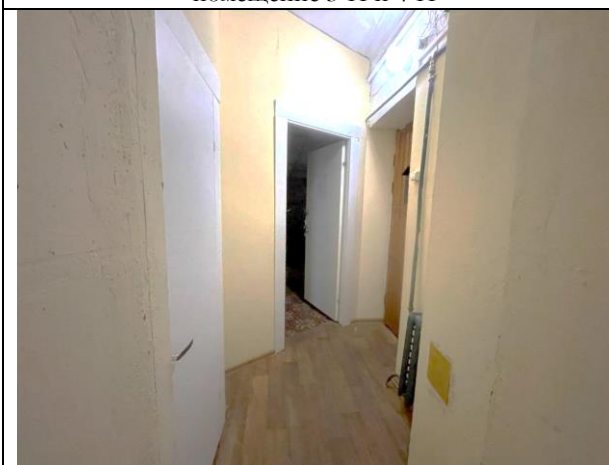


Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки, помещение 4-Н

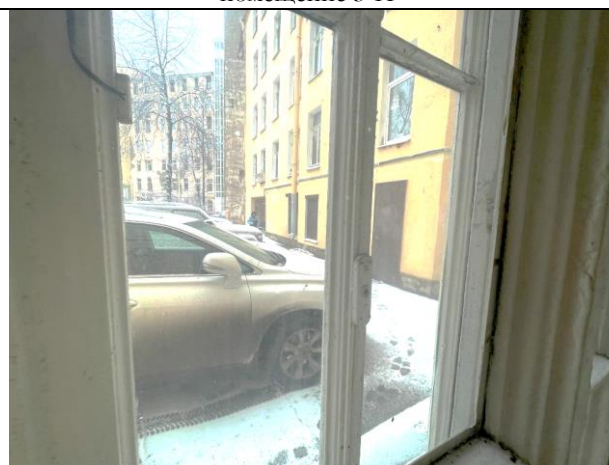


Фото 16. Оконная группа Объекта оценки, окна во двор, помещение 4-Н



Фото 17. Типичное помещение Объекта оценки, помещение 4-Н



Фото 18. Типичное помещение Объекта оценки, помещение 4-Н





Фото 19. Типичное помещение Объекта оценки, помещение 4-Н



Фото 20. Типичное помещение Объекта оценки, помещение 4-Н



Фото 21. Типичное помещение Объекта оценки, помещение 4-Н



Фото 22. Типичное помещение Объекта оценки, помещение 4-Н

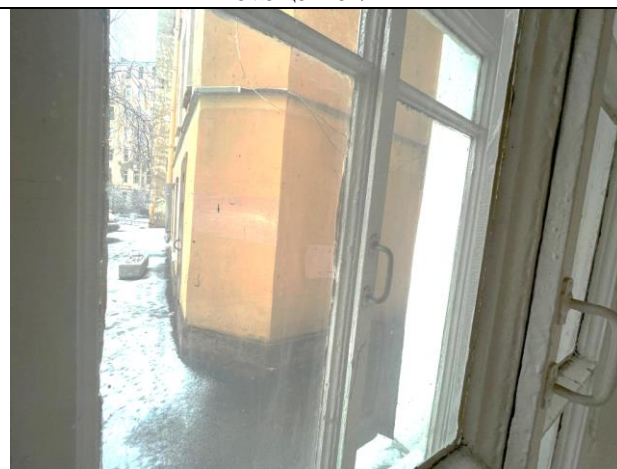


Фото 23. Оконная группа Объекта оценки, окна о двор, помещение 4-Н

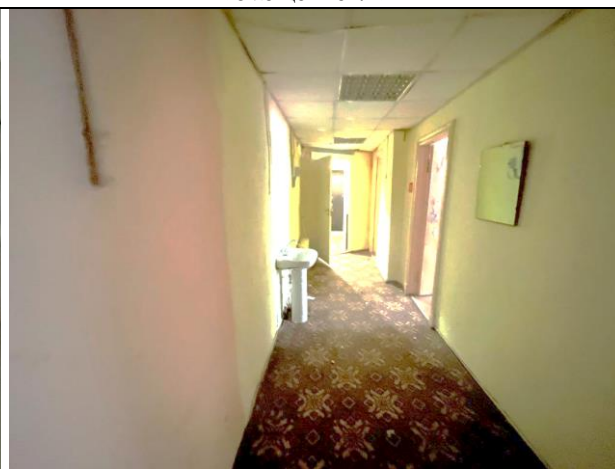


Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки, помещение 4-Н



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки, помещение 4-Н



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки, помещение 4-Н



Фото 27. Оконная группа Объекта оценки



Фото 28. Оконная группа Объекта оценки



Фото 29. Внутривдоровая территория Объекта оценки

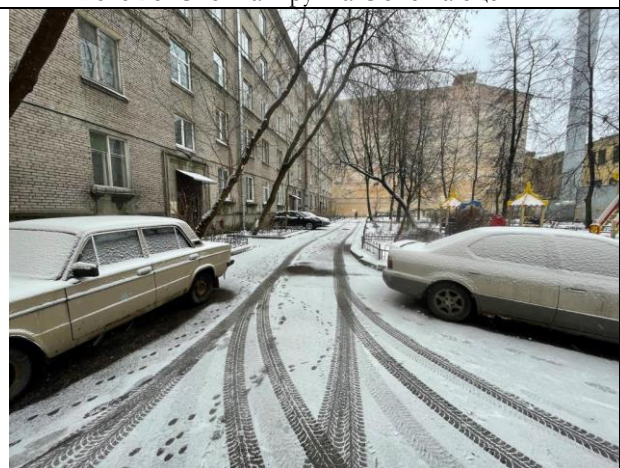


Фото 30. Внутривдоровая территория Объекта оценки



3.1. Акт осмотра помещения

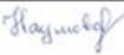
А К Т
контрольного осмотра помещения от 14 марта 2025 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, улица Всеволода Вишневского, дом 20, литера А, помещение 3-Н,4-Н,
Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:07:0003174:2410	57,5	1 этаж	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход из-под арки (со двора);
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации;
- В результате обследования выявлено:
- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
 - Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 22.07.2024 г. в помещении демонтировано сантехническое оборудование (унитаз);
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 22.07.2024 г. установлено, что в помещении не выявлены перепланировки.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



3.2. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения лит. 3-Н, 4-Н расположенные на территории Петроградского района города Санкт-Петербурга на улице Всеволода Вишневского в доме №20, литера А.
- Этаж расположения оцениваемых помещений – первый, площадь составляет 57,5 кв. м. Вход в помещения – отдельный из-под арки. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы есть. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположен Геслеровский сад.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии».
- 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 офисного назначения (свободное назначение, сфера услуг).

3.3. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	10 100 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	175 652
Диапазон стоимости, руб.	9 090 000 – 11 110 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	8 416 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	146 377

*

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.

