

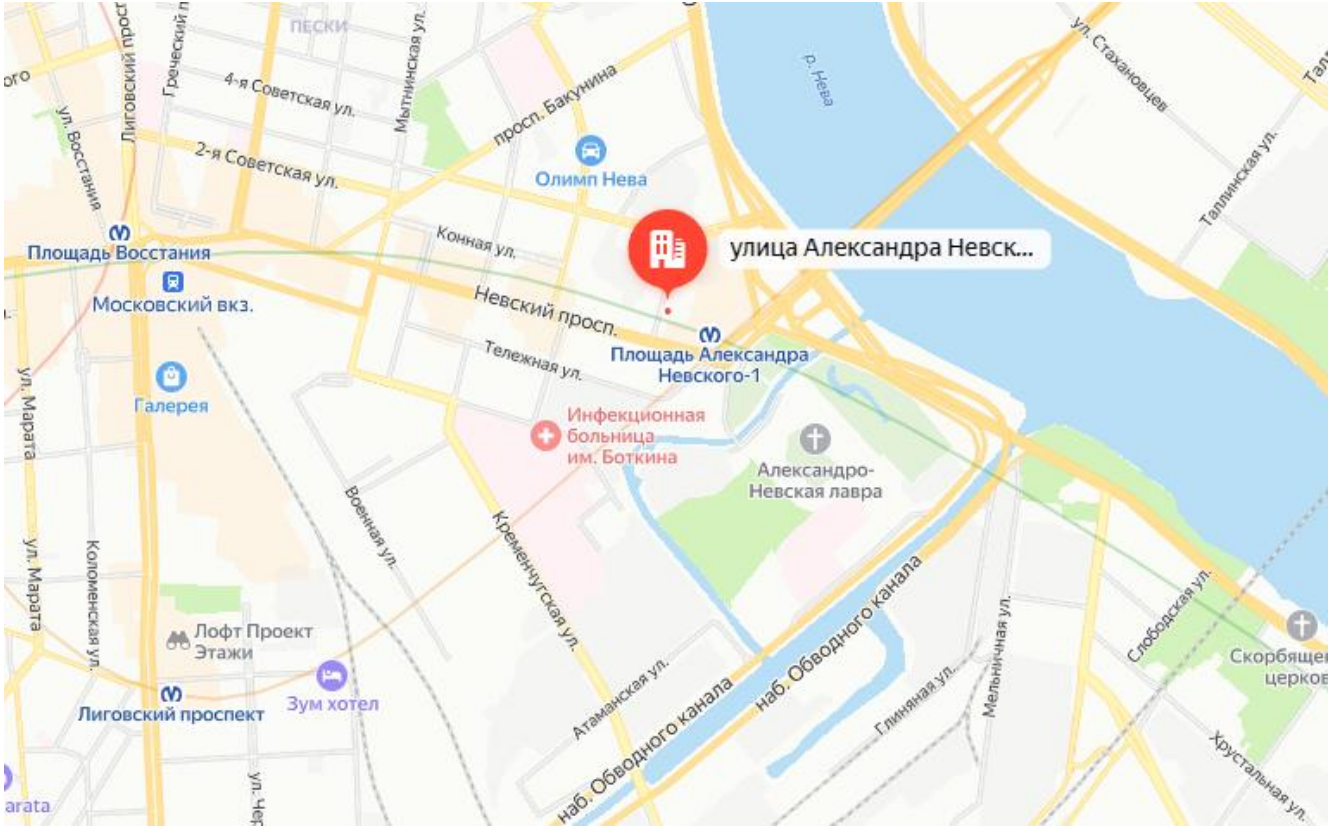
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
встроенного нежилого помещения по адресу:  
Санкт-Петербург, улица Александра Невского, дом 3, литера А, помещения 4-Н**

**1. Данные об отчете**

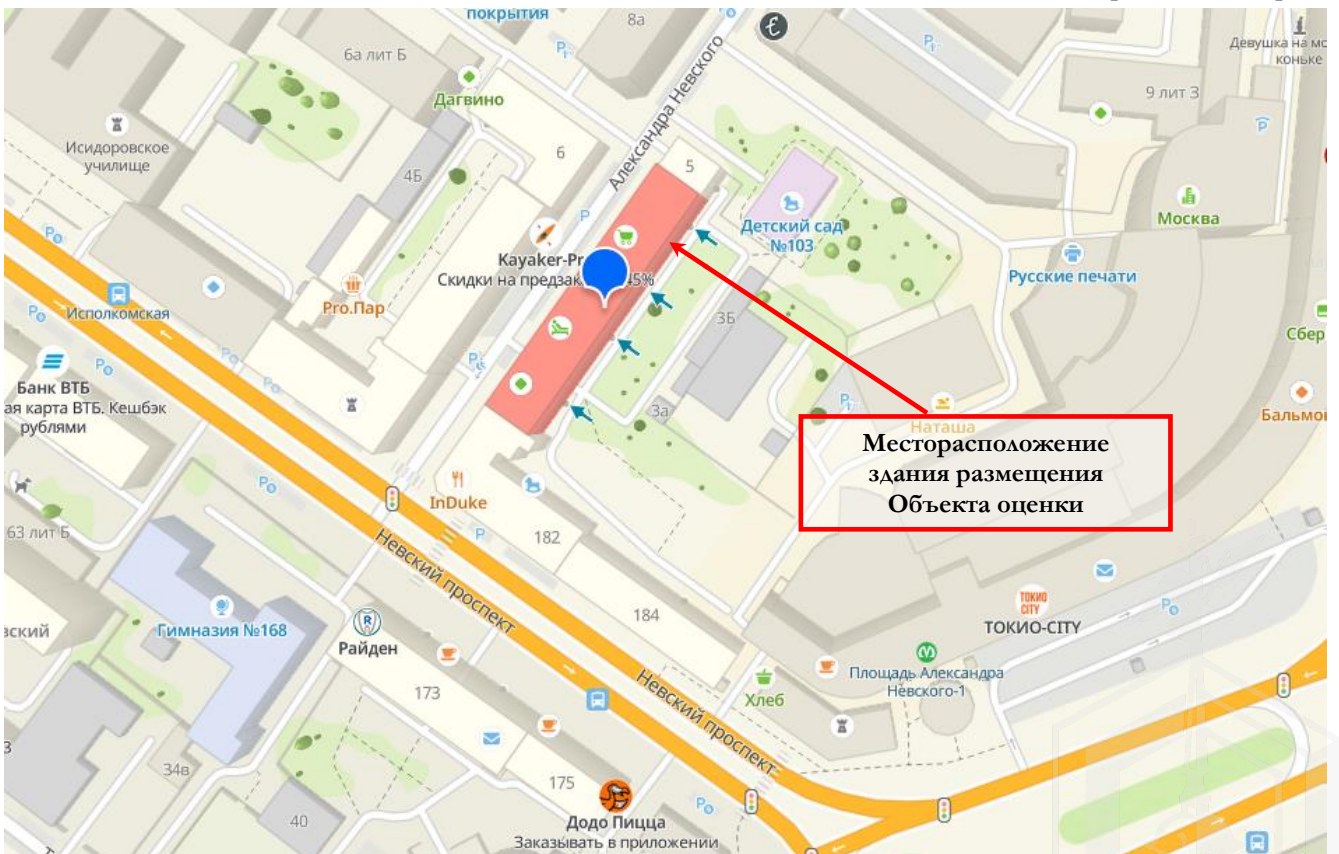
- 1.1. Дата проведения оценки: 19 декабря 2024 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

**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	78:31:0001501:1041
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1956
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

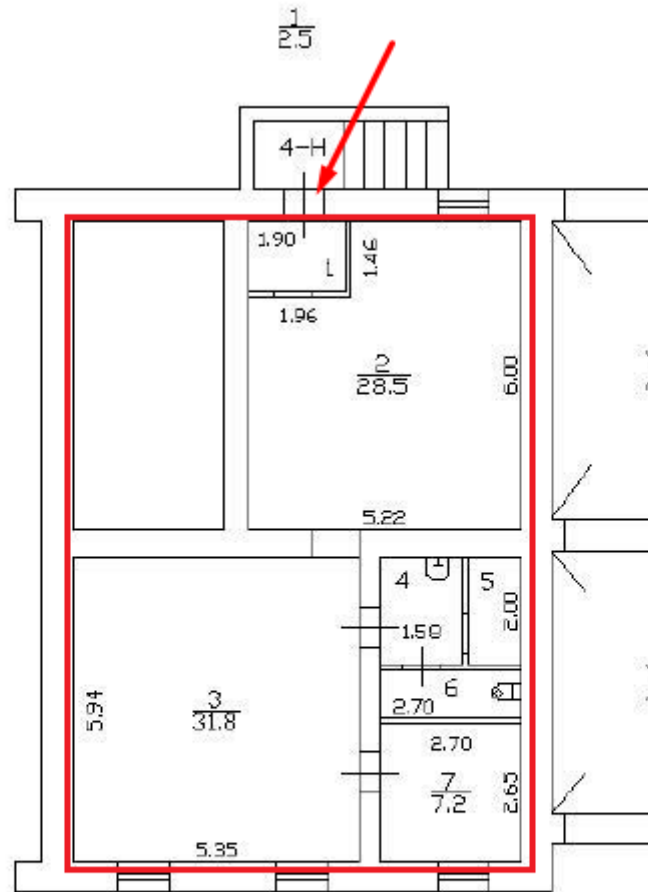
### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	В соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН от 17.04.2024г. № КУВИ-001/2024-108844292
Кадастровый номер объекта	78:31:0001501:1304	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 17.04.2024г. № КУВИ-001/2024-108844292
Общая площадь, кв. м	77,6	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 17.04.2024г. № КУВИ-001/2024-108844292
Занимаемый объектом этаж	подвал	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 17.04.2024г. № КУВИ-001/2024-108844292
Высота помещения, м	2,05	В соответствии с планом этажа
Размер заглубления, м	1,4	В соответствии с планом этажа
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное	Согласно результатам визуального осмотра и Акту обследования нежилого фонда от 15.01.2024 г., подготовленному СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга и
Оконные проемы	есть	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Вход	отдельный со двора	Согласно Акту обследования нежилого фонда от 15.01.2024 г., подготовленному СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга и результатом визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	Согласно Акту обследования нежилого фонда от 15.01.2024 г., подготовленному СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга и результатом визуального осмотра
Наличие перепланировок	оконные проемы в ч.п. 3 защиты;	Согласно Акту обследования нежилого фонда от 15.01.2024 г., подготовленному СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга и результатом визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено; в помещении проходят транзитные трубы	Согласно Акту обследования нежилого фонда от 15.01.2024 г., подготовленному СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга и результатом визуального осмотра

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





# План этажа



$$h = 2.05$$

$$-h = 1.40$$

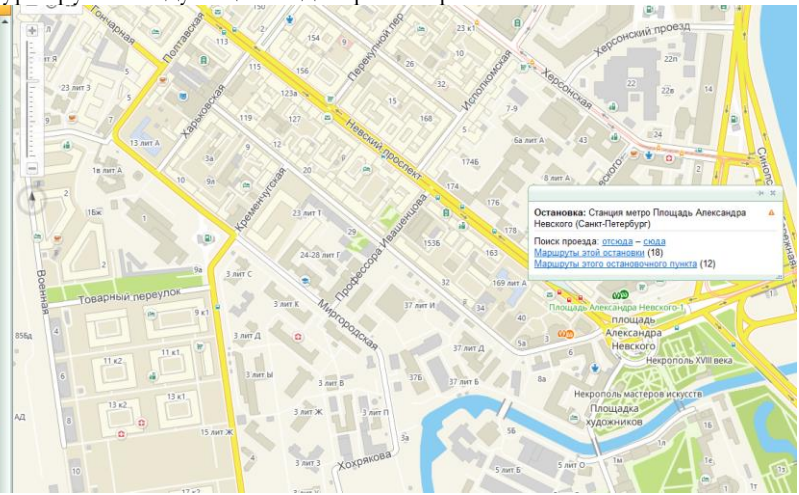
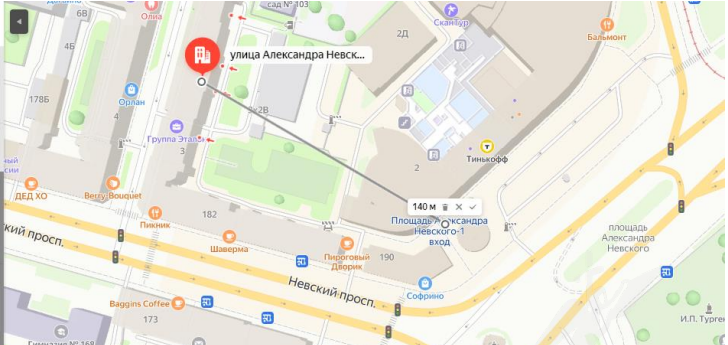
$$\frac{6}{2.4} \quad \frac{5}{2.0} \quad \frac{4}{3.2}$$

-  — 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 находится Объект оценки, расположено на красной линии улицы Александра Невского. Встроенные коммерческие помещения в ближайшем окружении на нижних этажах используются, в основном для объектов торговли и сервиса (магазин товаров для рыбалки «Орлан», кафе «Уяди Юрь», офис продаж группы компаний Эталон и другие). Помещения на верхних этажах используются как жилые.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется преимущественно 4-7-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Рядом находится множество объектов рекреации и культуры, в частности, Лазаревский сквер и территория Александро-Невской лавры В районе расположения Объекта оценки имеется множество объектов социального назначения (детские сады, школы и другие).</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и на дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Улица Александра Невского характеризуется не высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Высокие транспортные и пешеходные потоки характерны ближайшей крупной магистрали Санкт-Петербурга – Невский проспект, который расположен на расстоянии около 100 метров от здания расположения Объекта оценки. Ближайшая остановка общественного транспорта «Станция метро Площадь Александра Невского», согласно данным 2ГИС, расположена на удалении около 200 метров. Там курсируют следующие виды транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Площадь Александра Невского», согласно данным, Яндекс-Карты, расположена на расстоянии 140 метра по прямой от Объекта оценки.</p> 



### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 17.04.2024 г. № КУВИ-001/2024-108844292, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 18.04.2024 № 01-43-9211/24-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Александра Невского, дом 3, 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 1 (участок ОЗРЗ-1(31)).

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 01.08.2021) "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

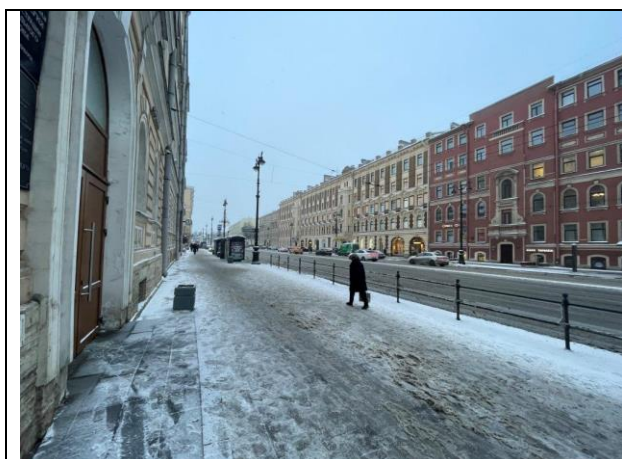


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Невский проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Херсонская улица)







Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Исполкомская улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Конная улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Профессора Ивашенцова)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Александра Невского)

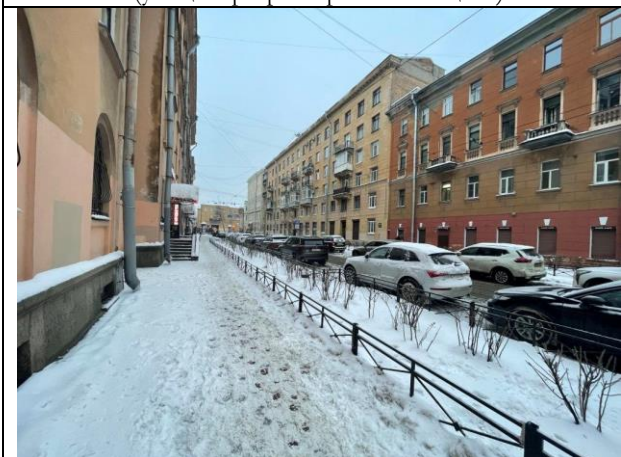


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Александра Невского)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта 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

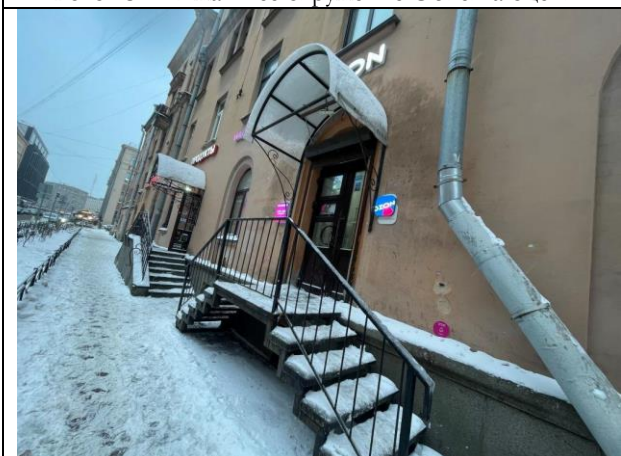


Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 17. Адрес Объекта оценки

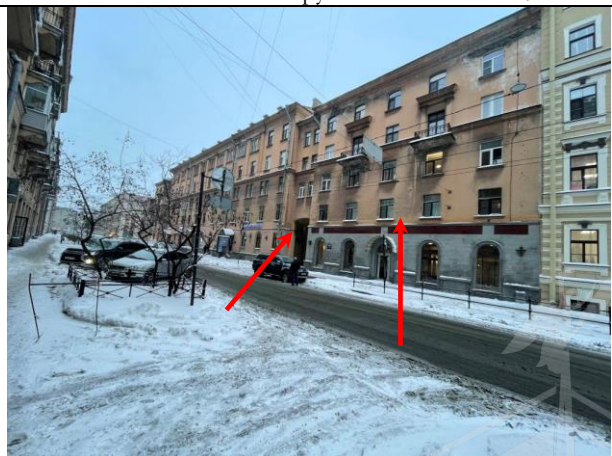


Фото 18. Вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки

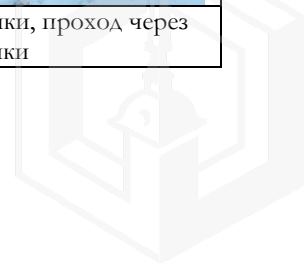






Фото 19. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 20. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 21. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 22. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 23. Входная группа Объекта оценки

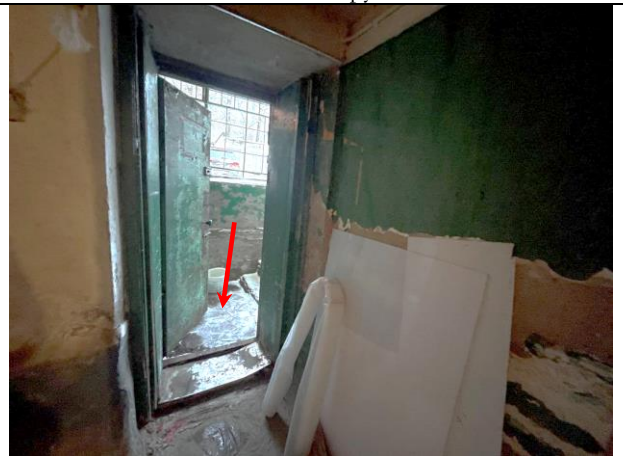


Фото 24. Входная группа Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки

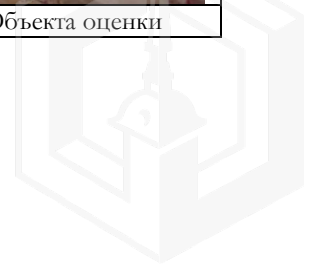






Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки

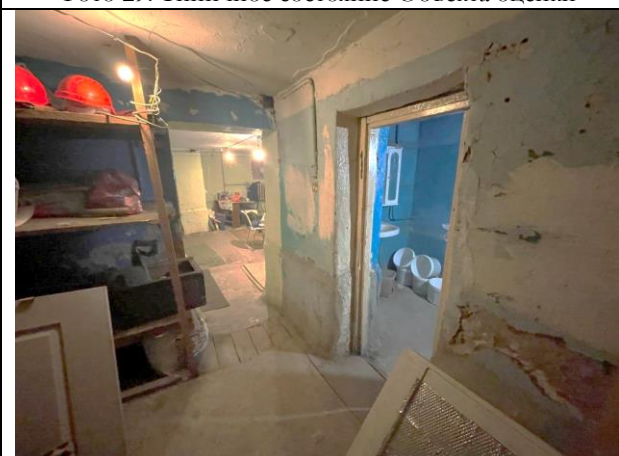


Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Оконная группа Объекта оценки

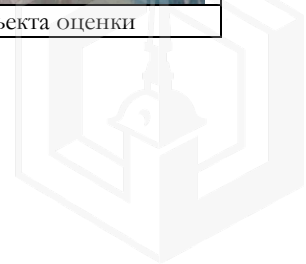






Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки

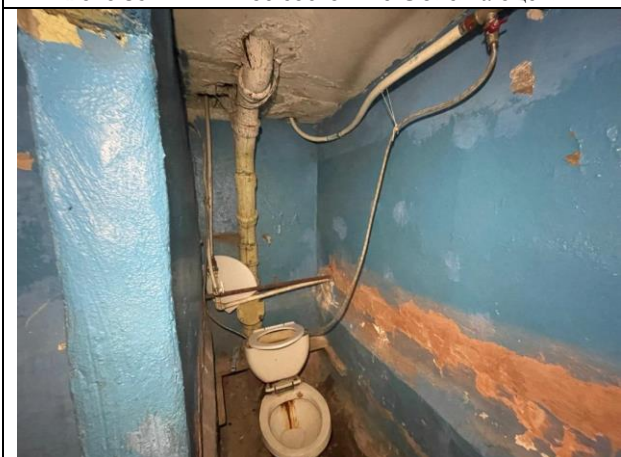


Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки

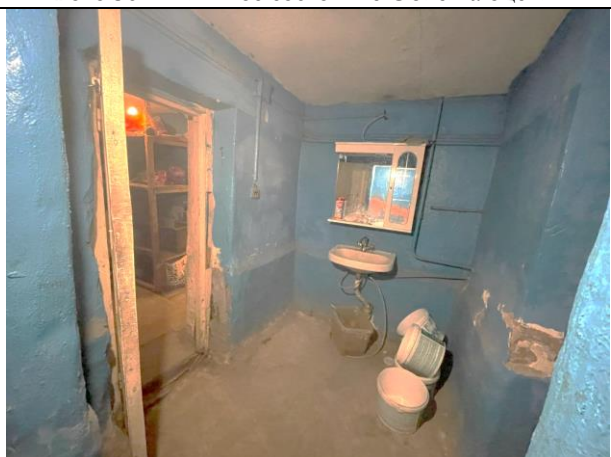


Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 39. Проход через арку к Объекту оценки, оконная группа Объекта оценки



Фото 40. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 41. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 42. Внутридворовая территория Объекта оценки





## 2.3.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 19 декабря 2024 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Александра Невского, дом 3, литера. А, пом. 4-Н

2. Данные по помещению:

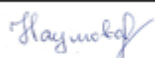
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001501:1304	77,6	подвал	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом\*:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: помещение находится в неудовлетворительном состоянии;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, в помещении находится имущество третьих лиц, захламлено;
- В помещении проходят транзитные трубы;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 15.01.2024 г. в помещении выявлены перепланировки:
  - Оконные проемы ч.п.3 защищены.

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 4-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на улице Александра Невского в доме 3, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Площадь составляет 77,6 кв. м. Состояние помещения – удовлетворительное. Помещение инженерно-обеспеченное.
- Доступ к объекту оценки не ограничен. Улица Александра Невского характеризуются не высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Высокие транспортные и пешеходные потоки характерны ближайшей крупной магистрали Санкт-Петербурга – Невский проспект, который расположен на расстоянии менее 100 метров от здания расположения Объекта оценки.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии улицы Александра Невского. Встроенные коммерческие помещения в ближайшем окружении на нижних этажах используются, в основном для объектов торговли и сервиса (магазин товаров для рыбалки «Орлан», кафе «У дяди Юрь», офис продаж группы компаний Эталон и другие). Помещения на верхних этажах используются как жилые.

Вышесказанное, а именно характеристики локального местоположения, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений универсального (свободного, в том числе офисного) назначения.

### Результаты проведения оценки\*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 600 000
Удельная стоимость руб./кв. м с учетом НДС	59 278
Диапазон стоимости, руб.	4 140 000 – 5 060 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 833 333,33
Удельная стоимость руб./кв. м без учета НДС	49 399

\* 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.

