

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

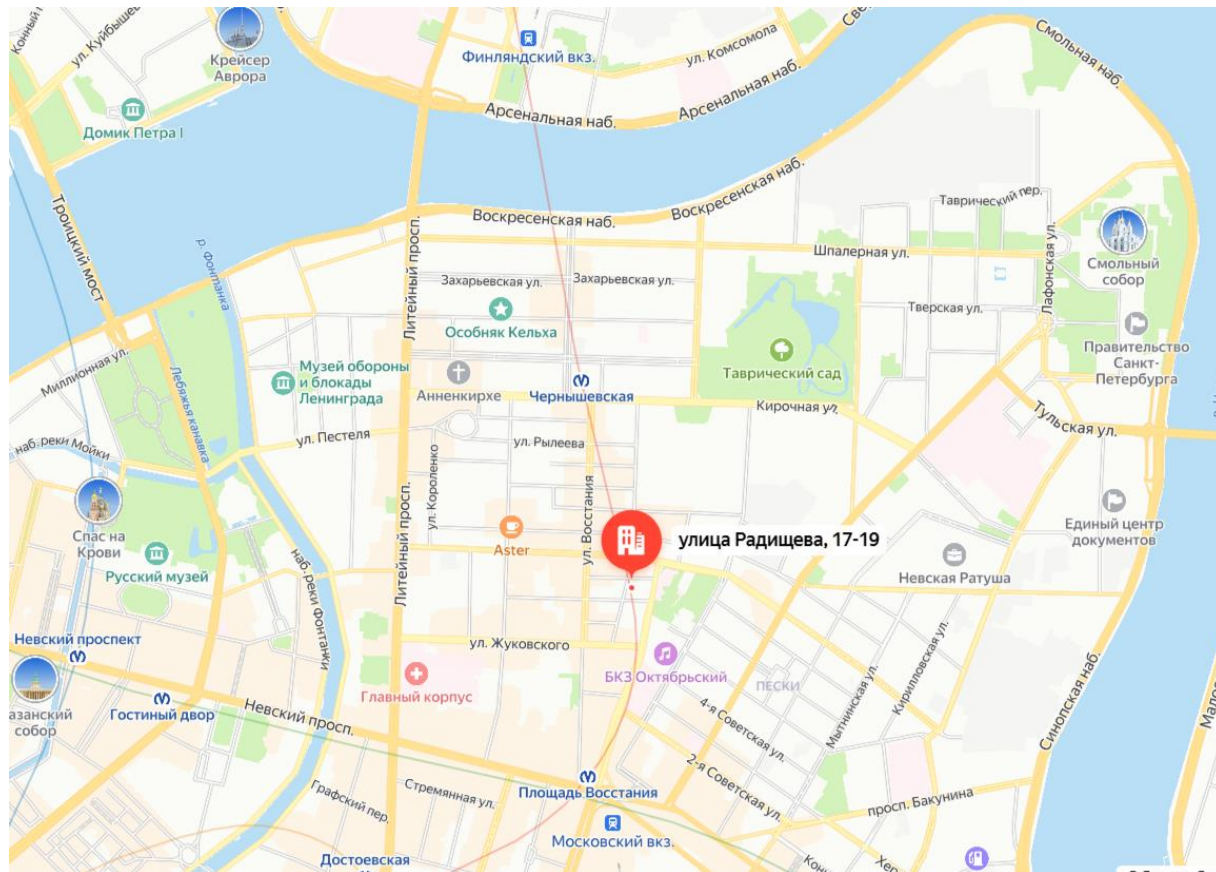
Санкт-Петербург, улица Радищева, дом 17-19, литера А, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

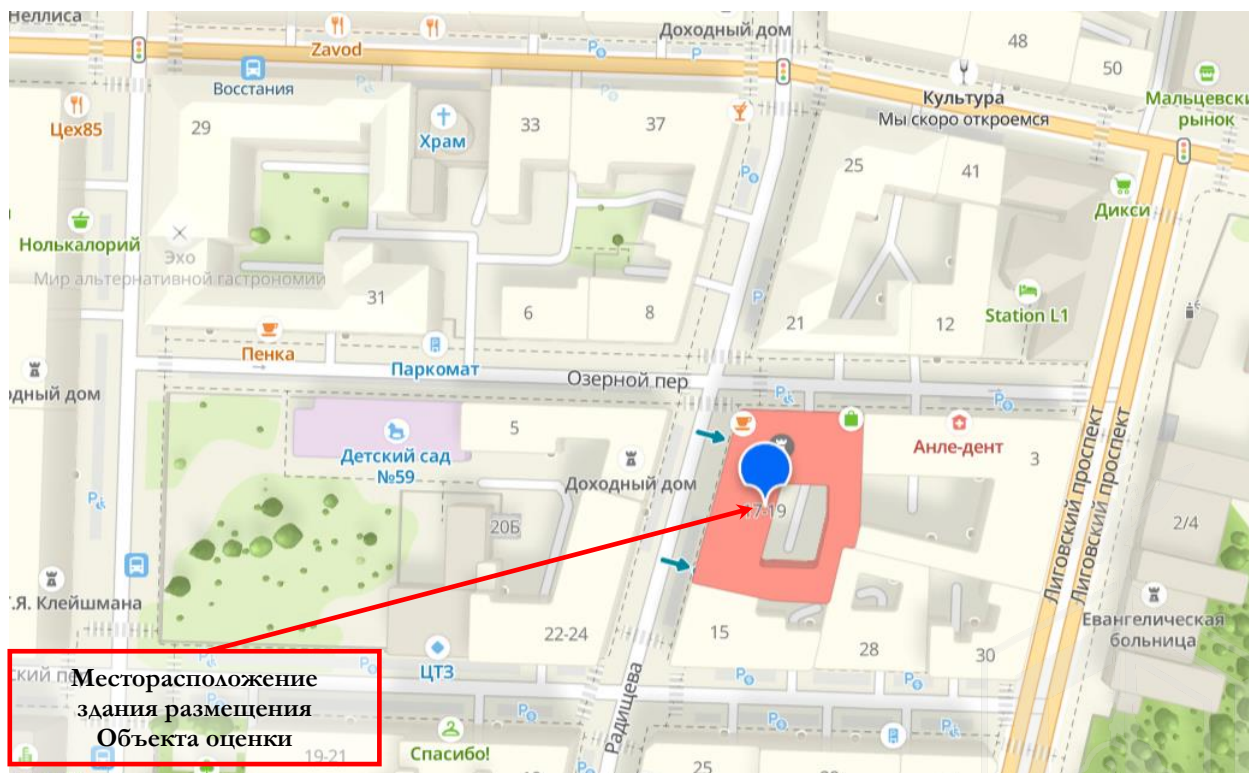
- 1.1. Дата оценки: 02 июня 2025 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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	78:31:0001041:2003
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1911
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Кадастровая стоимость, руб.	58 805 967,17
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	11 974,82

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Радищева, дом 17-19, литера А, помещение 3-Н		
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 16.04.2025г. № КУВИ-001/2025-91071883
Кадастровый номер объекта	78:31:0001041:2167	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 16.04.2025г. № КУВИ-001/2025-91071883
Общая площадь, кв. м	39,4	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 16.04.2025г. № КУВИ-001/2025-91071883
Занимаемый объектом этаж	6 этаж	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 16.04.2025г. № КУВИ-001/2025-91071883
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	по данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть	по данным визуального осмотра
Вход	общий со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 18.09.2024 г.
Инженерные коммуникации	электроснабжение	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 18.09.2024 г.
Текущее использование	не используется; захламлен	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 18.09.2024 г.
Наличие перепланировок	не выявлено	по данным визуального осмотра
Кадастровая стоимость, руб.	5 004 735,55	согласно выписке из ЕГРН от 16.04.2025г. № КУВИ-001/2025-91071883
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	127 023,74	согласно выписке из ЕГРН от 16.04.2025г. № КУВИ-001/2025-91071883

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

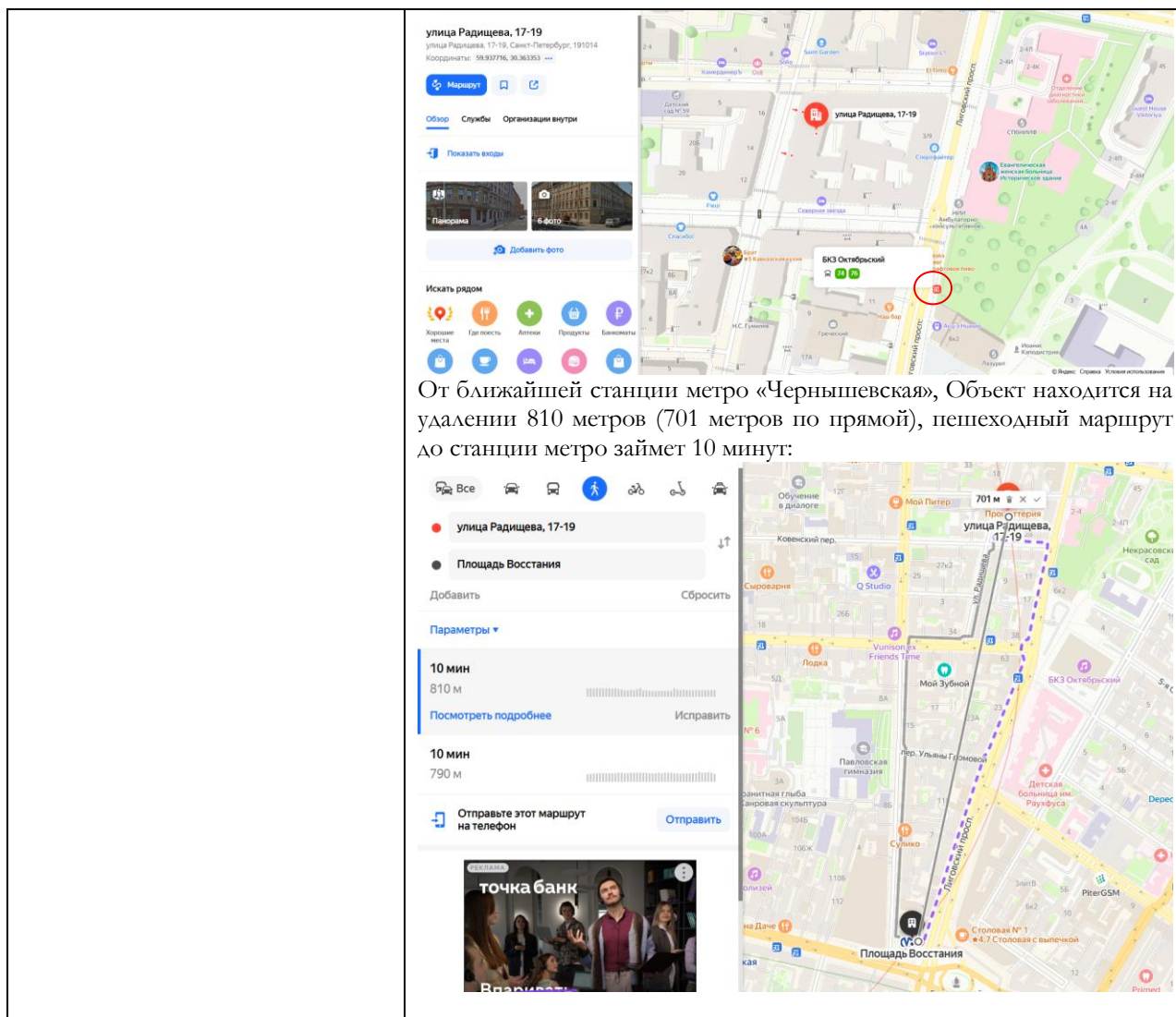


План помещения



2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной» линии улицы Радищева. Здание является угловым, расположено на пересечении улицы Радищева и Озерного переулка. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли. В ближайшем окружении расположены: ресторан «Прощуттерия», кофейня «Перед прочтением жечь», медицинская клиника «Ситилаб», и т.д. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и hostels, а этажи выше – жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-5-этажной исторической застройкой города.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки находится Некрасовский сад. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Улица Радищева в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение (внутри двора) характеризуется низкой интенсивностью движения. Проход во двор, где расположен Объект оценки, возможен с Баскова переулка. Ближайшая остановка общественного транспорта «БКЗ Октябрьский» расположена на Лиговском проспекте на удалении около 134 метров, где курсируют следующие виды общественного транспорта:



От ближайшей станции метро «Чернышевская», Объект находится на удалении 810 метров (701 метров по прямой), пешеходный маршрут до станции метро займет 10 минут:

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 16.04.2025г. № КУВИ-001/2025-91071883, ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 16.04.2025 № 01-43-10053/25-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Радищева, дом 17-19, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны 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 26.02.2025) «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 Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Радищева, дом 17-19, литера А, помещение 3-Н, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Ковенский переулок)

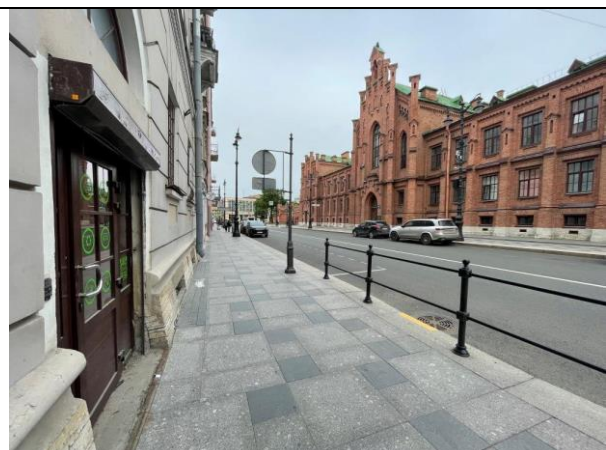


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Лиговский проспект)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Восстания)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Озерной переулок)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Радищева)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(проход через арку к Объекту оценки, Озорной переулок)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Адрес Объекта оценки



Фото 11. Вид здания Объекта оценки



Фото 12. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 13. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки



Фото 14. Входная группа Объекта оценки



Фото 15. Входная группа Объекта оценки



Фото 16. Лифт

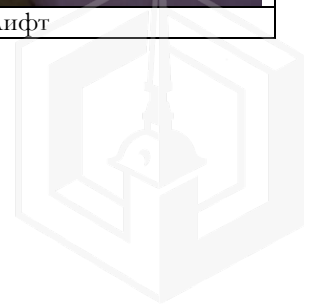




Фото 17. Лестничный проём здания, в котором расположен Объект оценки

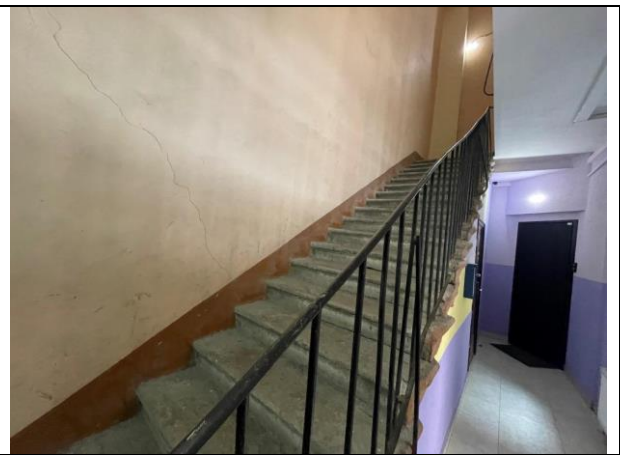


Фото 18. Лестничный проём здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 19. Лестничный проём здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 20. Лестничный проём здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 21. Входная группа Объекта оценки (6 этаж)

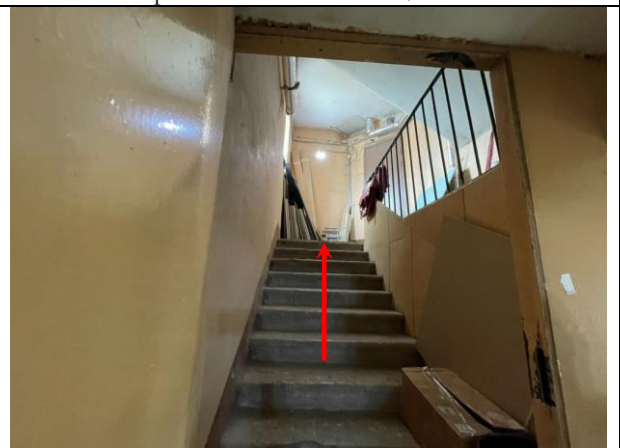


Фото 22. Входная группа Объекта оценки (6 этаж)



Фото 23. Входная группа Объекта оценки

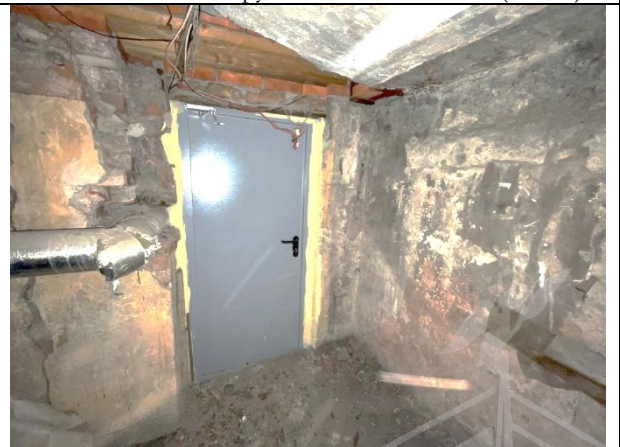


Фото 24. Входная группа Объекта оценки

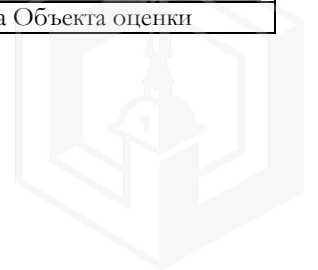




Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки, оконная группа Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки (проход на чердак)



Фото 29. Входная группа Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 02 июня 2025 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Радищева, дом 17-19, литера. А, помещение 3-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001041:2167	39,4	6 этаж	*	+	*	+	-	-	-

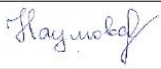
Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы благоустройства: электроснабжения.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется; захламлен

Согласно данным визуального осмотра объекта нежилого фонда установлено, что в помещении не выявлены элементы перепланировки.

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 Центрального района города Санкт-Петербурга на улице Радищева в доме №17-19, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 6 этаж, площадь составляет 39,4 кв. м. Вход в помещение – общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы имеются. Объект частично инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной» линии улицы Радищева. Здание является угловым, расположено на пересечении улицы Радищева и Озерного переулка. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли. В ближайшем окружении расположены: ресторан «Прошуттерия», кофейня «Перед прочтением сжечь», медицинская клиника «Ситилаб», и т.д. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, 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, складского) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 300 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	109 137
Диапазон стоимости, руб.	3 870 000 – 4 730 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 583 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	90 948

