

Санкт-Петербург, улица Александра Невского, дом 3, литера А, помещения 3-Н

1.1. Дата проведения оценки: 16 февраля 2023 года.

2. Описание объекта оценки:

Месторасположение здания размещения объекта оценки

Источник: данные сайта в сети интернет <https://2gis.ru/spb>

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

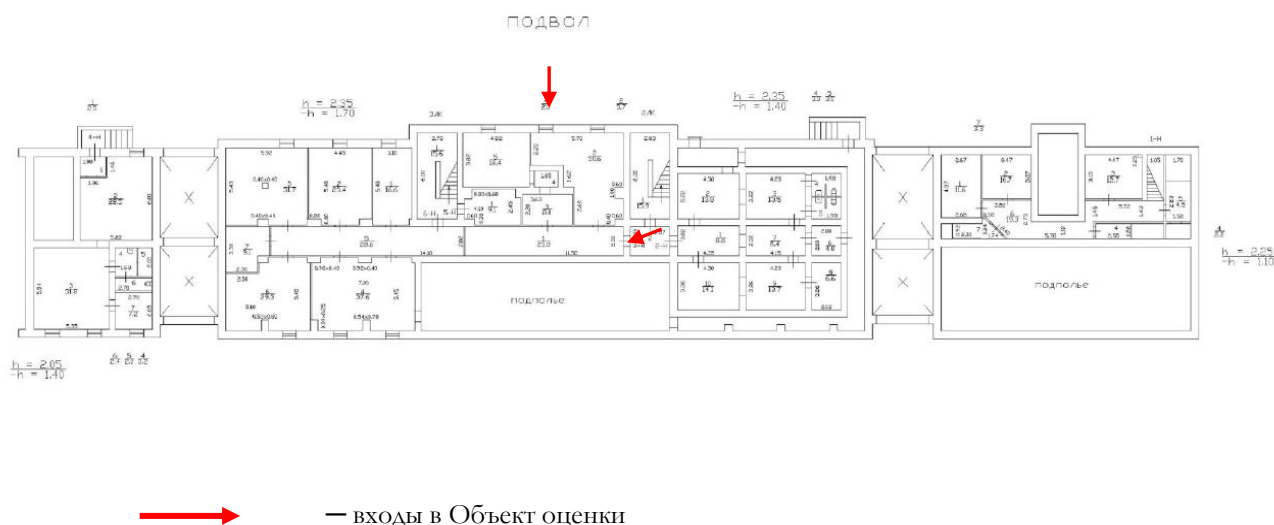
Кадастровый номер	78:31:0001501:1041
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1956
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

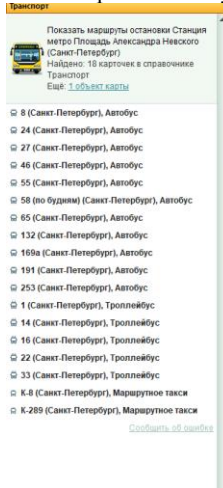
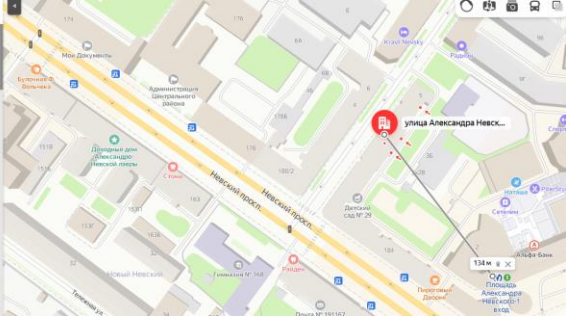
Вид объекта	Встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001501:1302
Общая площадь, кв. м	82
Занимаемый объектом этаж	подвал
Высота помещения	2,35
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	отдельный со двора (образован в результате перепланировки см. фото №12), общий со двора (через подъезд жилого дома см. фото №27)
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление (в соответствии с письмом Администрации Центрального района №01-10-8729/21-0-1 от 28.09.2021 и Актом обследования объекта нежилого фонда от 27 сентября 2021 года)
Наличие перепланировок	Согласно Акту обследования нежилого фонда от 27.09.2021 г., в помещении выявлены следующие перепланировки: • оконный проем в ч.п. 2 переоборудован в отдельный вход с приямком, установлена дверь; • между ч.п. 1 пом. 2-Н и ч.п. 5 пом. 6-Н оборудован дверной проем, установлена дверь; • в ч.п. 2 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.; • между ч.п. 2 и ч.п. 5 оборудован дверной проем с дверью; • перегородки между ч.п. 1, ч.п. 2 и ч.п. 3 демонтированы; • дверной проем между ч.п. 4 и ч.п. 5 зашит.
Текущее использование	не используется

План этажа



¹Информационный 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 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 Юры», офис продаж группы компаний Эталон и другие). Помещения на верхних этажах используются как жилые.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется преимущественно 4-7-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	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).
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и на дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	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:  Ближайшая станция метро «Площадь Александра Невского», согласно данным Яндекс-Карты, расположена на расстоянии 134 метра по прямой от Объекта оценки. 

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 07.07.2022 №КУВИ-001/2022-113494051, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 02.09.2021 № 07-7096/21-0-0 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
(Амбарная улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки

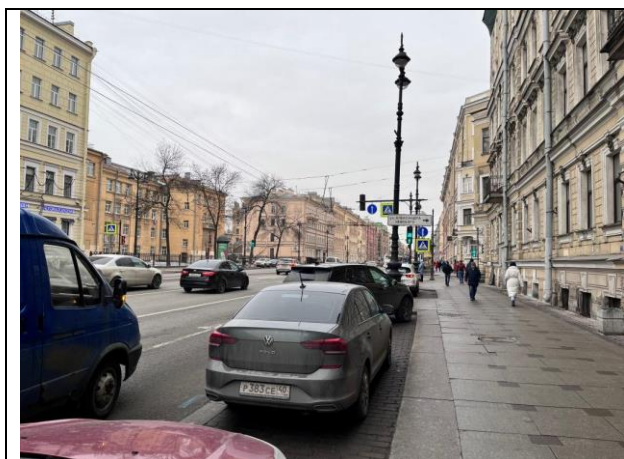


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Невский проспект)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Невский проспект)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Александра Невского)

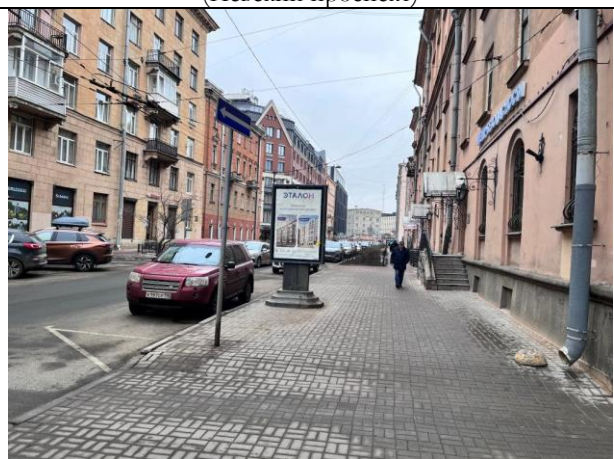


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Александра Невского)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Адрес объекта оценки)

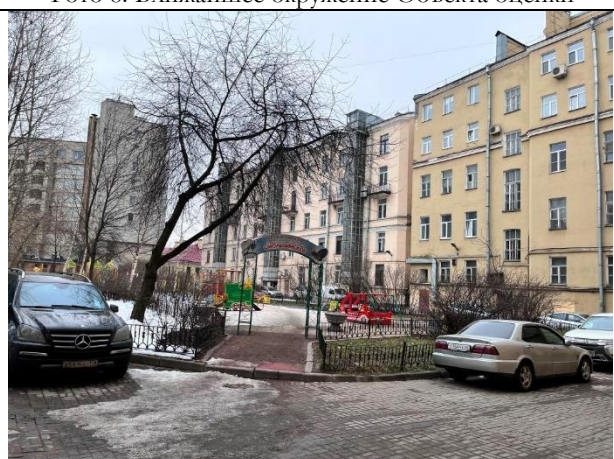


Фото 10. Внутри дворовая территория Объекта оценки

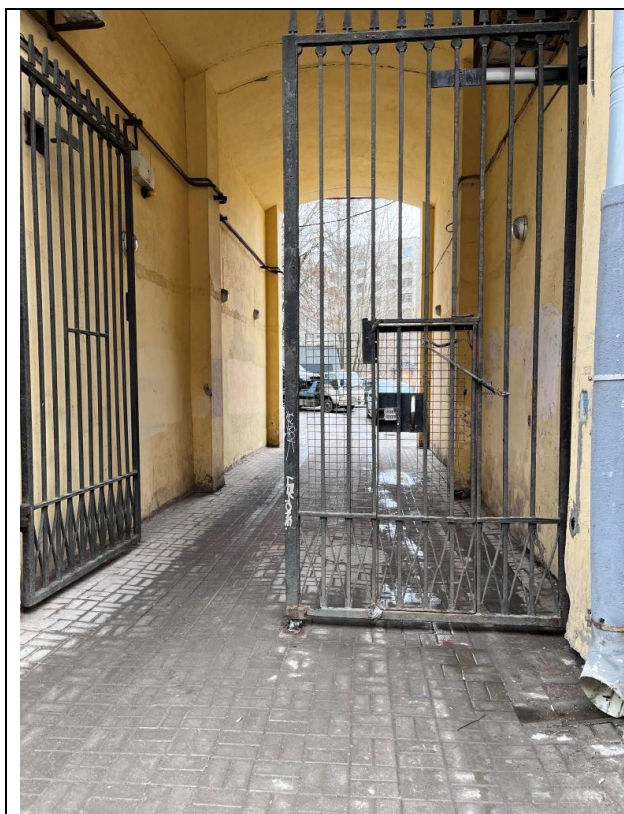


Фото 11. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 12. Входная и оконная 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. Входная группа Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки

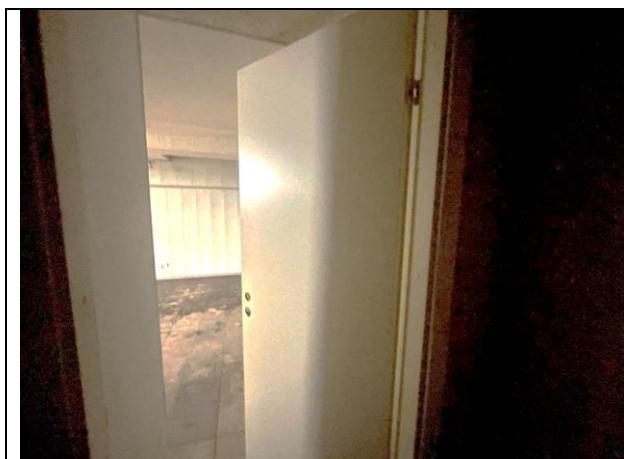


Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Общий вход со двора

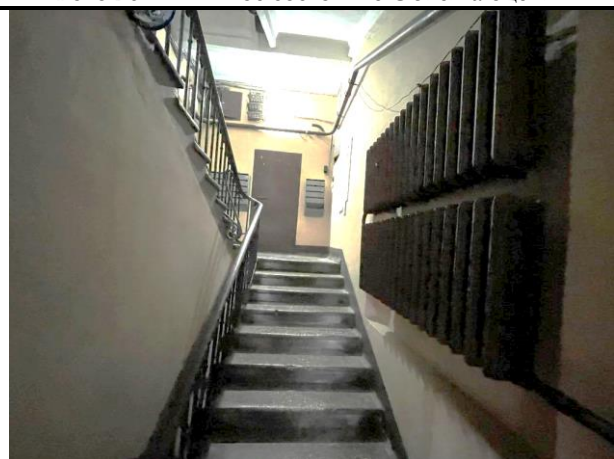


Фото 28. Лестница (общий вход)

2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 16 «февраля» 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Александра Невского, дом 3 литера А, помещение 3-Н

2. Данные по помещению:

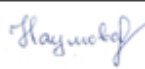
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001501:1302	82	подвал	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

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 3-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 82,0 кв. м. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Помещение инженерно обеспечено (в соответствии с письмом Администрации Центрального района №01-10-8729/21-0-1 от 28.09.2021 и Актом обследования объекта нежилого фонда от 27 сентября 2021 года в помещении имеется электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление).
- 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 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 Юры», офис продаж группы компаний Эталон и другие). Помещения на верхних этажах используются как жилые.
- Ближайшая станция метро «Площадь Александра Невского», согласно данных Яндекс-Карты, расположена на расстоянии 134 метра от Объекта оценки.

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	8 100 000
Удельная стоимость руб./кв. м с учетом НДС	98 780
Диапазон стоимости, руб.	7 290 000 – 8 910 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	6 750 000
Удельная стоимость руб./кв. м без учета НДС	82 317

* Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация², на рынке формируется ситуация с высокой степенью неопределенности, вызванная внешними причинами по отношению к Объекту оценки и его рынку (политические, военные и прочие). 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.

Кроме того, необходимо отметить, что Объект оценки несколько раз в 2022 году и в январе 2023 года³ выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

²Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

³ <https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=124278003>

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=120351003>

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=117774003>