Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки:

объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Конногвардейский бульвар, дом 3, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 62,5 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001090:3316, цокольный этаж;

объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Конногвардейский бульвар, дом 3, литера А, помещение 12-Н, общая площадь 33,1 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001090:3309, 1 этаж.

1. Данные об отчете:

1.1. Дата проведения оценки: 16.03.2026.

1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилых помещений, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Конногвардейский бульвар, дом 3, литера А, помещение 5-Н, 12-Н.

Карта местоположения объектов:

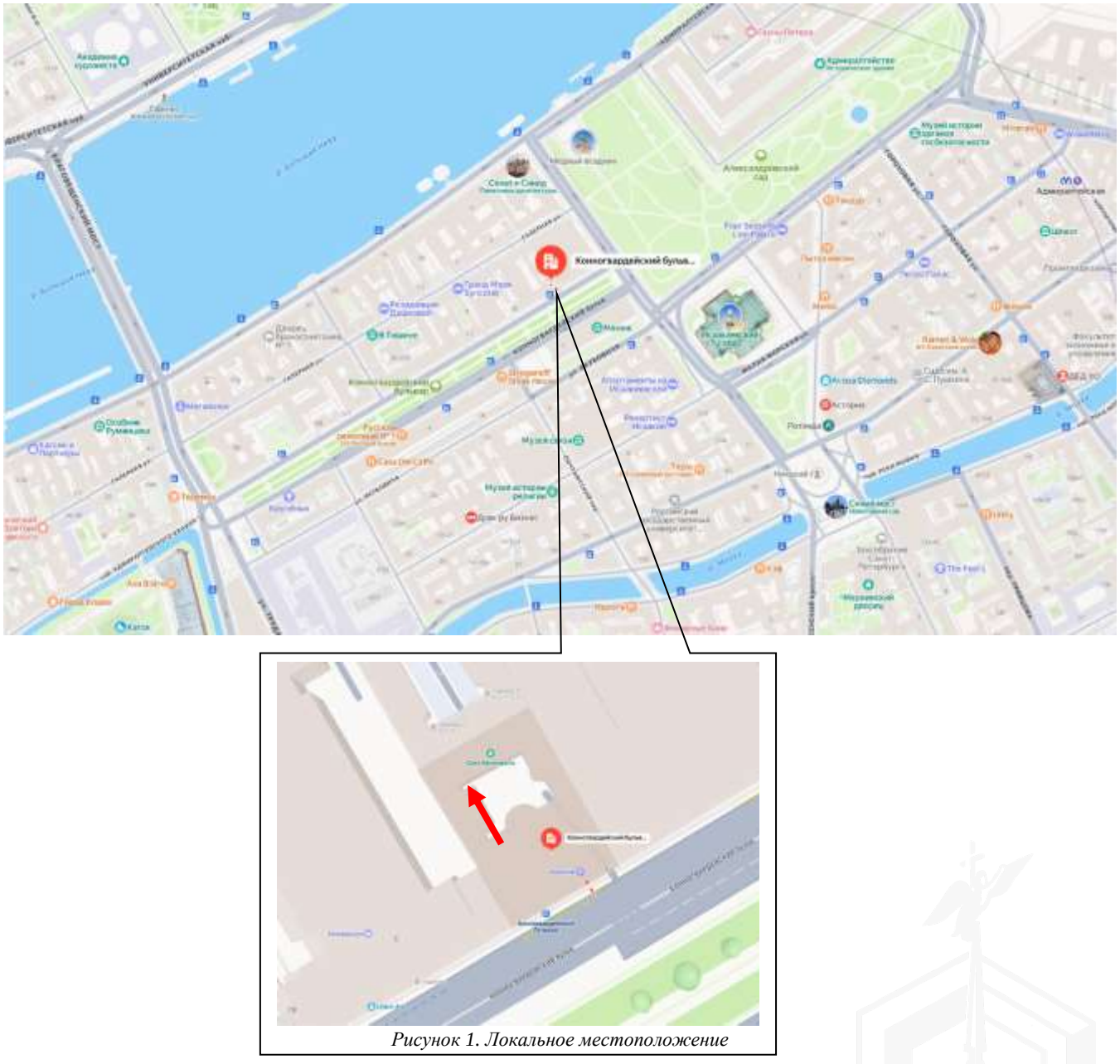


Рисунок 1. Локальное местоположение

– отдельный вход со двора

2.1. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

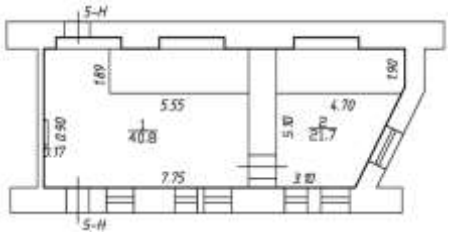
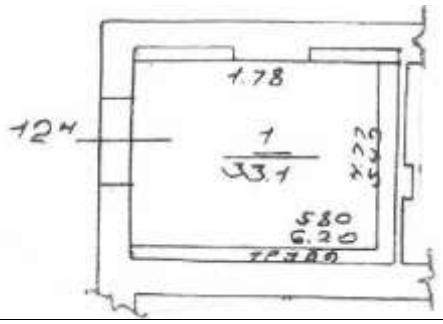
Тип здания	Нежилое административное здание
Кадастровый номер[1]	78:32:0001090:3018
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м[1]	2 048,2
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки[1]	1828
Год последнего ремонта[2]	-
Этажность (в том числе подземная)[1]	5
Наличие подвала/цоколя	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Есть
Инженерная обеспеченность[2]	Отопление, холодное водоснабжение и канализация, горячее водоснабжение

2.2. Описание встроенных помещений.

2.2.1. Общие характеристики помещений:

Вид объекта	Встроенное помещение	
Местоположение	Санкт-Петербург, Конногвардейский бульвар, дом 3, литера А, помещение 5-Н	Санкт-Петербург, Конногвардейский бульвар, дом 3, литера А, помещение 12-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001090:3316	78:32:0001090:3309
Общая площадь, кв. м	62,5	33,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный (загл. 0,25 м)	1 этаж
Состояние (по данным визуального осмотра)	Удовлетворительное	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	6 окон (оконный проем в ч.п. 2 заложен), направленность во двор	Отсутствуют
Вход	2 отдельных со двора (1 из входов заложен)	1 отдельный вход со двора (заложен). Вход осуществляется через пом. 5-Н.
Высота пол – потолок, м[3]	2,63	2,52 / 2,30

[1] По данным Росреестра (https://nspd.gov.ru)
[2] По данным сайта https://rgis.spb.ru/mapui/
[3] По данным Выписки из ЕГРН

Инженерные коммуникации	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления[4].	Визуально выявлены элементы электроснабжения[4].
Текущее использование	Не используется	Не используется
Кадастровая стоимость, руб.	6 954 228,72	5 368 358,37
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	111 267,66	162 186,05
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В ч.п. 1 установлены перегородки с дверьми, образованы 3 новые ч.п. В перегородке между ч.п. 1 пом. 5-Н и ч.п 1 пом. 12-Н оборудован дверной проем, установлена дверь. Вход в помещение 12-Н осуществляется через смежное помещение 5-Н. В ч.п. 2 оконный проем зашит. Зашит один из двух отдельных входов со двора. Внешние границы помещения не изменены.	Вход в пом. 12-Н заложен. В перегородке между ч.п. 1 пом. 5-Н и ч.п 1 пом. 12-Н оборудован дверной проем, установлена дверь.
План объекта оценки		

2.2.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном Галерной ул., Сенатской пл., Конногвардейским бул., Замятиным пер.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: жилые дома, достопримечательности города, бизнес-центры, магазины, многочисленные заведения общественного питания (кафе, рестораны) и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка на улице (платная) и во дворе здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным

[4] Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга».

	транспортом может быть охарактеризована как отличная
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Конногвардейского бул. (закрытый двор)
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	1 060 м до ст. м. «Адмиралтейская»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта «Конногвардейский бульвар» расположена непосредственно перед зданием размещения Объекта оценки. Общественный наземный транспорт представлен автобусными маршрутами №№ 2, 3, 22, 27 и 71.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ осуществляется через ворота с замком.

2.2.3. Обременения объекта:

Согласно справке СПб ГКУ ЦИОООКН от 18.04.2025 № 01-43-10180/25-0-0 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Конногвардейский бульвар, дом 3, литера А на основании решения малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов «Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга» от 07.09.1993 № 327 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Дом военного инженера С.В. Яфимовича».

2.2.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Ближайшее окружение (Конногвардейский бульвар)	Ближайшее окружение (Конногвардейский бульвар)

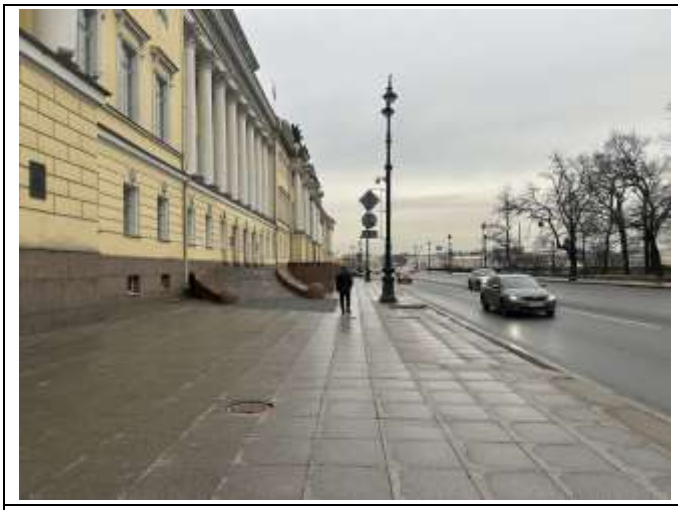
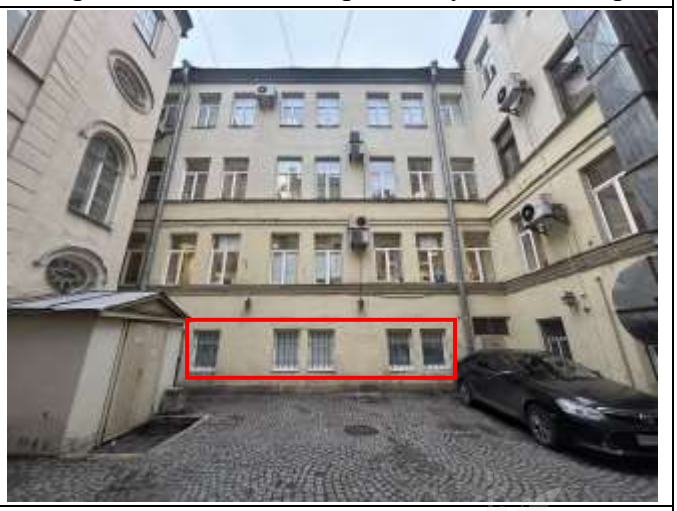
	
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение (Сенатская площадь)	Ближайшее окружение (Исаакиевская площадь)
	
Фото 5	Фото 6
Фасад здания с Конногвардейского бульвара	Адресная табличка и арка, ведущая во двор
	
Фото 7	Фото 8
Проход во двор	Дворовая территория и окна пом. 5-Н

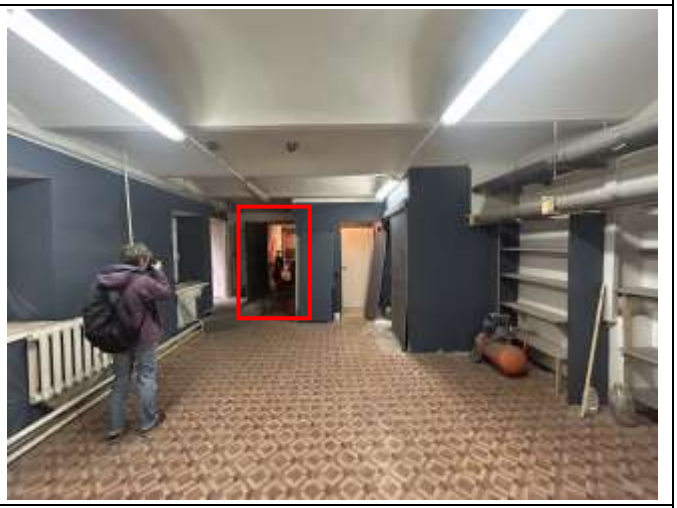
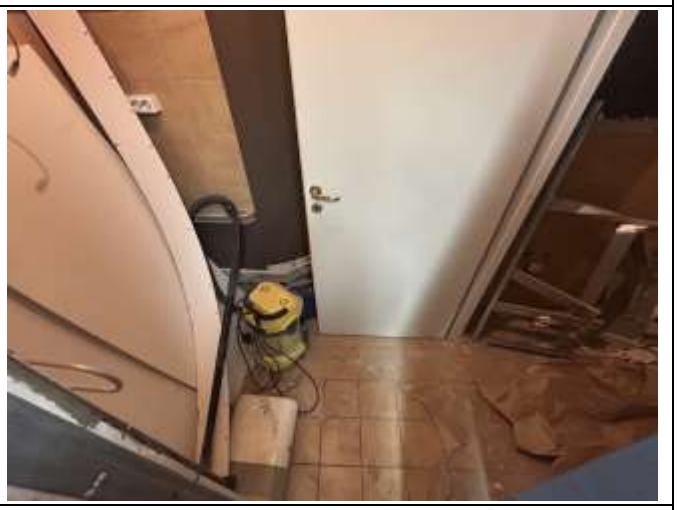
	
Фото 9	Фото 10
Отдельный вход в пом. 5-Н	Вид помещения 5-Н
	
Фото 11	Фото 12
Вид помещения 5-Н	Вид помещения 5-Н и проход в пом. 12-Н
	
Фото 13	Фото 14
Вид помещения 5-Н	Вид помещения 5-Н

	
Фото 15	Фото 16
Вид помещения 5-Н	Вид помещения 5-Н
	
Фото 17	Фото 18
Вид помещения 5-Н	Вид помещения 5-Н
	
Фото 19	Фото 20
Вид помещения 5-Н	Вид помещения 5-Н

	
Фото 21	Фото 22
Вид помещения 5-Н	Вид помещения 12-Н (заложенный отдельный вход)
	
Фото 23	Фото 24
Вид помещения 12-Н (заложенный отдельный вход)	Вид помещения 12-Н
	
Фото 25	Фото 26
Вид помещения 12-Н	Вид помещения 12-Н

	
Фото 27	Фото 27
Вид помещения 12-Н	Вид помещения 12-Н
	
Фото 29	Фото 30
Вид помещения 12-Н (проход в пом. 5-Н)	Вид помещения 12-Н (проход в пом. 5-Н)

2.2.5. Акт осмотра помещения:

Акт осмотра объекта оценки – нежилых помещений

Дата осмотра: 16.03.2026

Адрес Объекта оценки: Санкт-Петербург, Конногвардейский бульвар, дом 3, литера А, помещение 5-Н, помещение 12-Н.

Основные характеристики Объекта оценки:

	помещение 5-Н	**помещение 12-Н**
Кадастровый номер объекта	78:32:0001090:3316	78:32:0001090:3309
Общая площадь, кв. м	62,5	33,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный (загл. 0,25 м)	1 этаж
Состояние (по данным визуального осмотра)	Удовлетворительное	Неудовлетворительное
Вход	2 отдельных со двора (1 из входов заложен)	1 отдельный вход со двора (заложен). Вход осуществляется через пом. 5-Н.
Инженерные коммуникации	– электроснабжение – водоснабжение – канализация – отопление	электроснабжение
Текущее использование	Не используется	Не используется

В результате проведенного визуального осмотра были выявлены следующие перепланировки:

В ч.п. 1 пом. 5-Н установлены перегородки с дверьми, образованы 3 новые ч.п. В ч.п. 2 пом. 5-Н оконный проем зашит. Зашит один из двух отдельных входов со двора в пом. 5-Н. В перегородке между ч.п. 1 пом. 5-Н и ч.п 1 пом. 12-Н оборудован дверной проем, установлена дверь. Вход в помещение 12-Н осуществляется через смежное помещение 5-Н. Вход в пом. 12-Н заложен.

Внешние границы помещения не изменены.

Представитель исполнителя (ГБУ «ГУИОН») Менникова А.А. Подпись

2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Расположение в нежилом административном здании;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Состояние помещения – неудовлетворительное/удовлетворительное;
5. Расположение на 1 и цокольном этажах;
6. Наличие окон, выходящих во двор;
7. Обеспеченность объекта коммуникациями.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения офисного назначения.

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	11 900 000,00
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	124 476,99
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	9 754 098,36
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	102 030,32

В том числе:

Наименование объекта	**Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС**	**Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС**
Нежилое помещения, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Конногвардейский бульвар, дом 3, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 62,5 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001090:3316, цокольный этаж	7 800 000,00	6 393 442,62
Нежилое помещения, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Конногвардейский бульвар, дом 3, литера А, помещение 12-Н, общая площадь 33,1 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001090:3309, 1 этаж	4 100 000,00	3 360 655,74