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

г. Санкт-Петербург, 9-я Советская ул., дом 39/24, литера А, помещение 7-Н

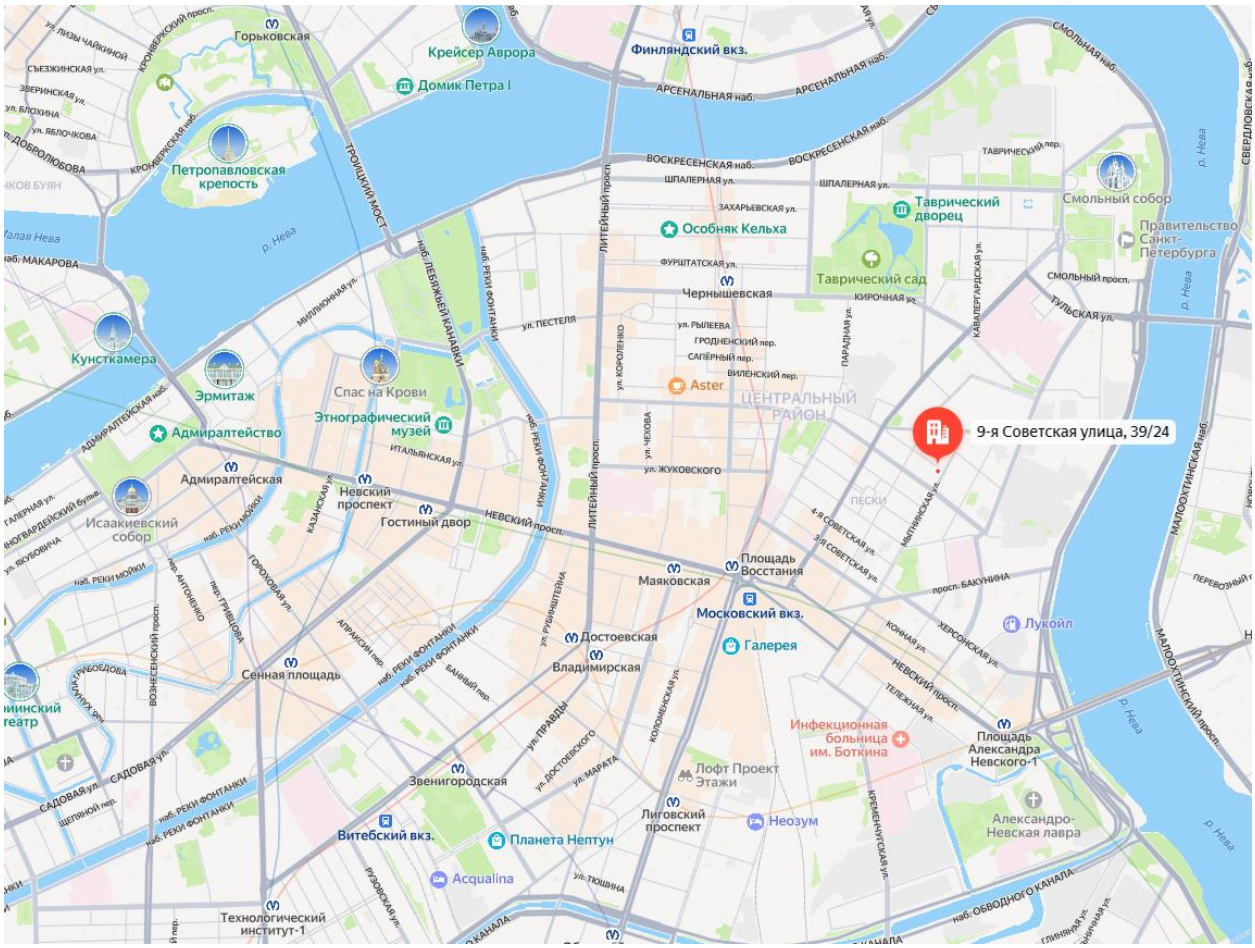
1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки: 23 июня 2025 г.

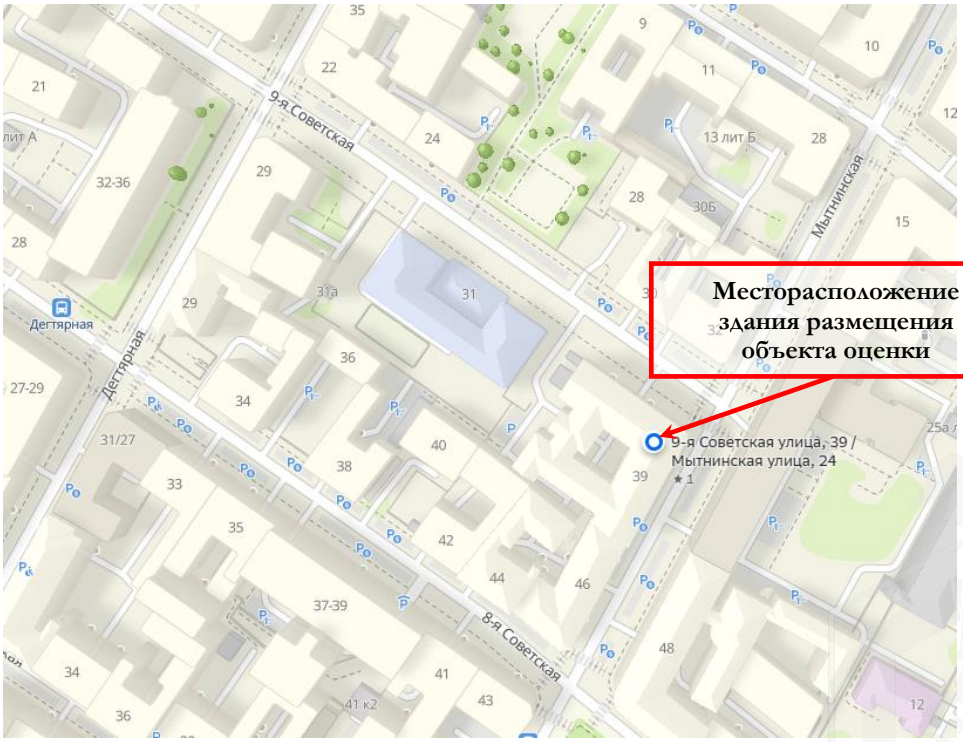
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки[1]

Кадастровый номер	78:31:0001428:2008
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1911
Год последнего капитального ремонта	2022
Площадь здания, кв. м	8 869,4
Этажность	7
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

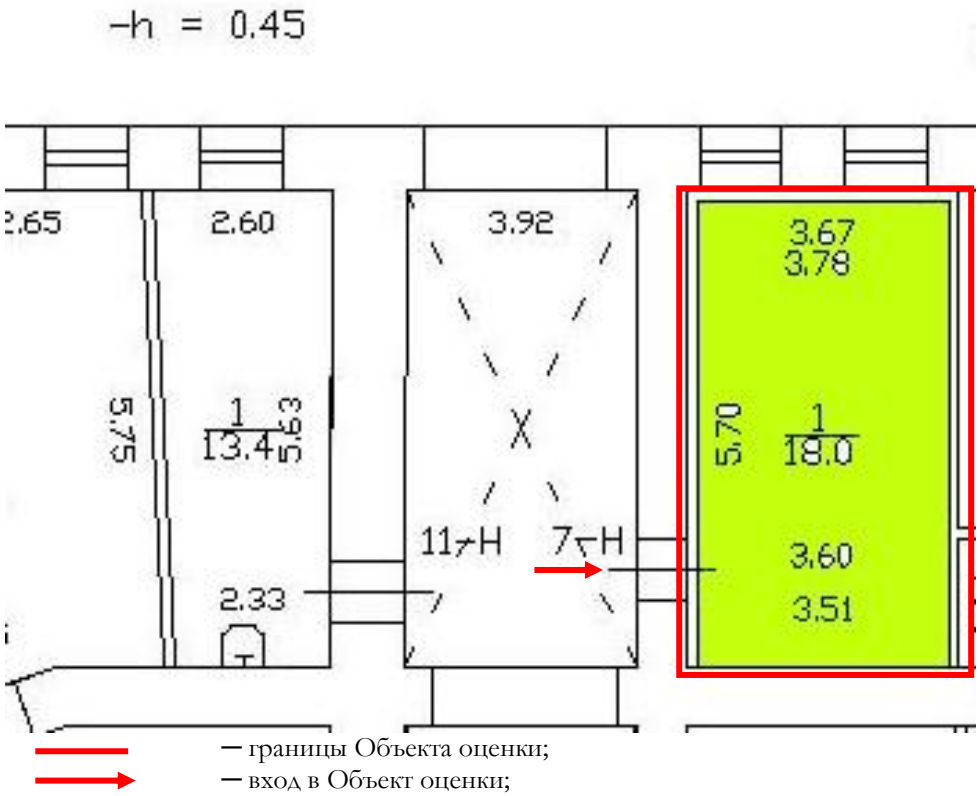
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 06.03.2025 г. № КУВИ-001/2025-60310889
Кадастровый номер объекта	78:31:0001428:2329	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 06.03.2025 г. № КУВИ-001/2025-60310889
Общая площадь, кв. м	18,0	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 06.03.2025 г. № КУВИ-001/2025-60310889
Занимаемый объектом этаж*	1 этаж	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 06.03.2025 г. № КУВИ-001/2025-60310889
Высота помещения, м	2,65	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 06.03.2025 г. № КУВИ-001/2025-60310889
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное	В соответствии с результатом визуального осмотра
Оконные проемы	есть, заложены	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Вход	отдельный из-под арки	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 21.02.2025 г. и результатом визуального осмотра
Наличие перепланировок/ переустройств	зашиты оконные проемы в ч.п.1; оборудованы перегородки с дверными проемами в ч.п.1	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 21.02.2025 г. и результатом визуального осмотра
Текущее использование	не используется, захламлено бытовым мусором	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 21.02.2025 г. и результатом визуального осмотра
Кадастровая стоимость, руб.	2 729 221,87	согласно выписке из ЕГРН от 06.03.2025 г. № КУВИ-001/2025-60310889
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	151 623,44	согласно выписке из ЕГРН от 06.03.2025 г. № КУВИ-001/2025-60310889

* Согласно выписке из ЕГРН от 06.03.2025 г. № КУВИ-001/2025-60310889, Объект оценки расположен на 1 этаже. Согласно Письму ГУИОН от 28.11.2024 №01-11096/24-0-1 в 2012 году следует, что сведения о помещении 7-Н по адресу: Санкт-Петербург, 9-я Советская улица, дом 39/24, литера А, в том числе графические данные, переданы в полном объеме. При этом, в связи с расположением помещений подвала, цокольного и 1 этажей различных частей здания в одном уровне, план помещения 7 -Н, расположенного на 1 этаже, передан на плане цокольного этажа. В соответствии с результатом визуального осмотра, установлено наличие заглубление у Объекта оценки, что позволяет его рассматривать как функционально аналогичному помещению на цокольном этаже в соответствии с пунктом 3.1.48 СП 54.13330.2022. Оценка рыночной стоимости помещения проводилась в предположении, что Объект оценки фактически расположен на цокольном этаже.

[1] Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» https://gorod.gov.spb.ru/; Публичная кадастровая карта https://nspd.gov.ru/

План помещения

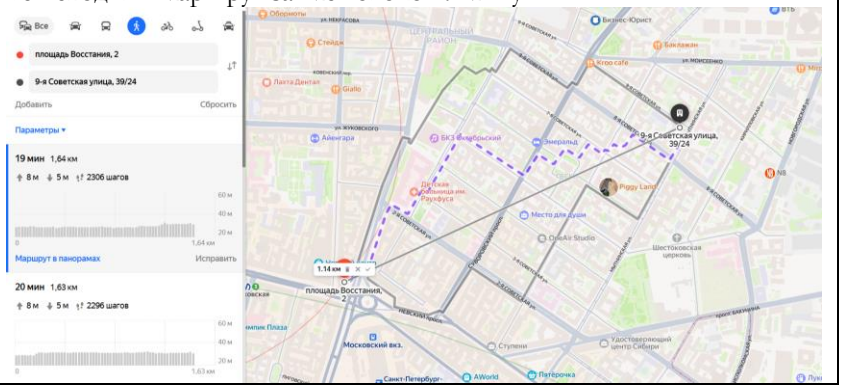


— границы Объекта оценки;
— вход в Объект оценки;

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 пересечении Мытнинской и 9-й Советской улицы. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: продовольственные магазины, предприятия общепита и сферы услуг (магазин «Магнит», ателье, проектная организация «Ленкон» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения. В районе расположения Объекта оценки имеется много различных организаций торговли и общественного питания.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-6-этажной исторической застройкой XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности в непосредственной близости расположены сквер Галины Старовойтовой и Овсянниковский 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. 9-я Советская улица характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Суворовский проспект», расположена на удалении около 126 метров (1 минута пешком), где расположен Объект оценки, здесь курсируют следующие виды общественного транспорта:

Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена на расстоянии около 1140 м от Объекта оценки по прямой, а пешеходный маршрут займет около 19 минут:



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 06.03.2025 г. № КУВИ-001/2025-60310889 зарегистрированы прочие ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 07.03.2025 №01-43-5559/25-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 9-я Советская улица, дом 39/24, литера А на основании закона Санкт-Петербурга « Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения» от 05.07. 1999 № 174-27 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения « Дом, где в 1912-1913 гг. проходили заседания объединенной социал-демократической фракции IV Государственной думы».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.

В силу пункта 7 статьи 48 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон 73-ФЗ) в случае, если к моменту заключения договора, предусматривающего передачу права собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, в отношении указанного объекта, действует охранное обязательство, предусмотренное статьей 47.6 Закона 73-ФЗ, такой договор должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого на основании такого договора возникает право собственности на указанное имущество или право владения и (или) пользования этим имуществом, по выполнению требований, предусмотренных соответствующим охранным обязательством, порядок и условия их выполнения.

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, 9-я Советская улица, д. 39/24, литера А, помещение 7-Н, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1912-1913 гг. проходили заседания объединенной социал-демократической фракции IV Государственной думы», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 27.10.2023 № 351-об/23 (далее - охранное обязательство), покупатель обязан выполнять требования, установленные охранным обязательством.

Фотографии объекта

Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Дегтярный улица)

Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Дегтярный переулок)

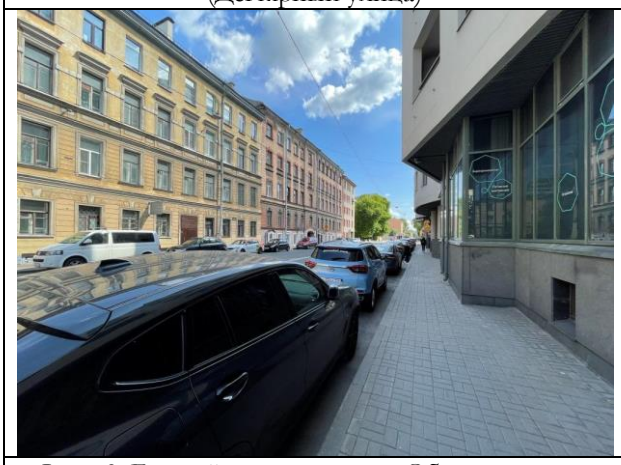


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Моисеенко)

Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (10-я Советская улица)

Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Мытнинская улица)

Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (8-я Советская улица)

Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (9-я Советская улица)

Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 11. Адрес Объекта оценки

Фото 12. Вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки

Фото 13. Проход через арку к Объекту оценки

Фото 14. Внутридворовая территория Объекта оценки

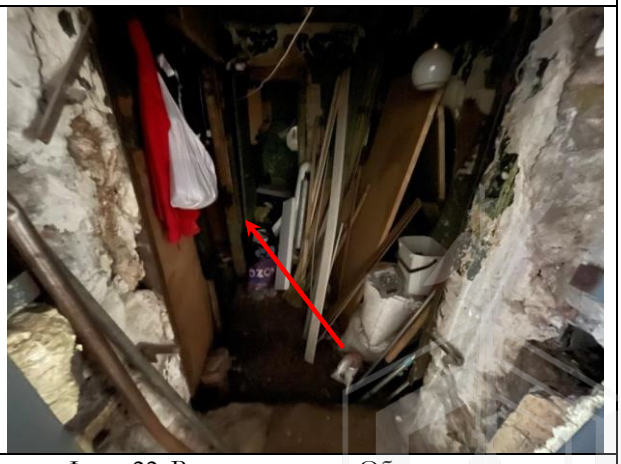
Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки	Фото 16. Проход через арку к Объекту оценки, внутридворовая территория Объекта оценки
Фото 17. Внутридворовая территория Объекта оценки	Фото 18. Проход через арку к Объекту оценки
Фото 19. Вид здания расположения Объекта оценки, оконная группа Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки	Фото 20. Проход через арку к Объекту оценки, входная группа Объекта оценки
	
Фото 21. Проход через арку к Объекту оценки, входная группа Объекта оценки	Фото 22. Входная группа Объекта оценки

Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки, оконная группа Объекта оценки	Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки

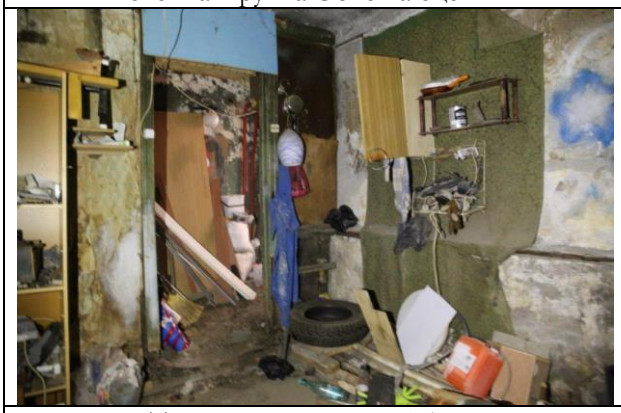



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки

2.4. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 23 июня 2025 года

Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица 9-я Советская, дом 39/24, литера А, помещение 7-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:31:0001428:2329	18,0	*	*	*	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

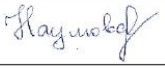
- Занимаемый этаж: 1 этаж (согласно выписке из ЕГРН от 06.03.2025 г. № КУВИ-001/2025-60310889)/ цоколь (в соответствии с результатом контрольного осмотра помещения);
- Тип входа: отдельный из-под арки;
- Наличие окон: есть, зашиты;
- Состояние: неудовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации.

В результате обследования выявлено:

- не используется, захламлен бытовым мусором.

Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 21.02.2025 г установлено, что в помещении имеются перепланировки/переустройства:

- зашиты оконные проемы в ч.п.1;
- оборудованы перегородки с дверными проемами в ч.п.1.

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 7-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на 9-й Советской улице в доме №39/24, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж. Площадь составляет 18,0 кв. м. Вход в помещение – отдельный из-под арки. Состояние характеризуется как неудовлетворительное. Оконные проемы есть, зашиты. Объект инженерно-обеспеченный
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на пересечении Мытнинской и 9-й Советской улицы. 9-я Советская улица характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение характеризуется низкой интенсивностью движения пешеходных и транспортных потоков, что обусловлено расположением во дворе.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: магазины, предприятия общепита. 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 свободного (универсального коммерческого, складского) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	**2 100 000**
Удельная стоимость руб/кв.м с учетом НДС	116 667
Диапазон стоимости, руб.	1 890 000 – 2 310 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 750 000
Удельная стоимость руб/кв.м без учета НДС	97 222