

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

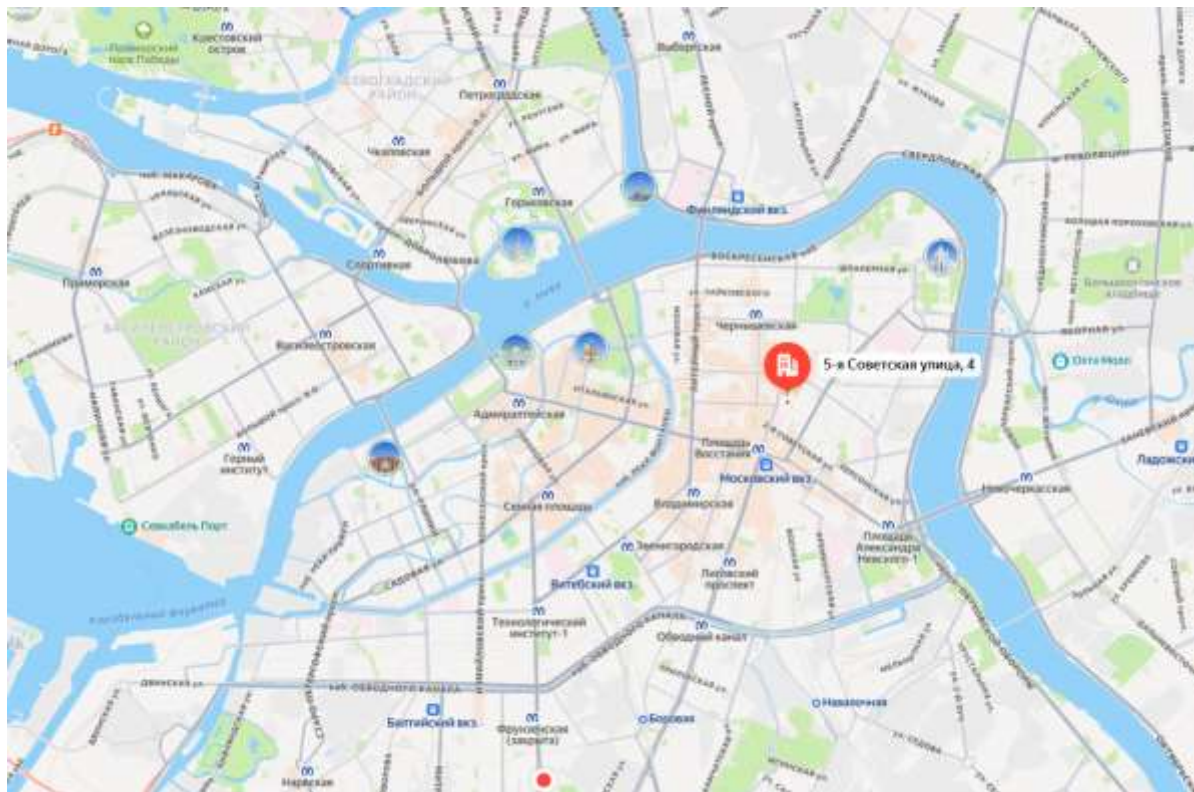
**Санкт-Петербург, улица 5-я Советская, дом 4, литера А, помещение 2-Н**

**1. Данные об отчете**

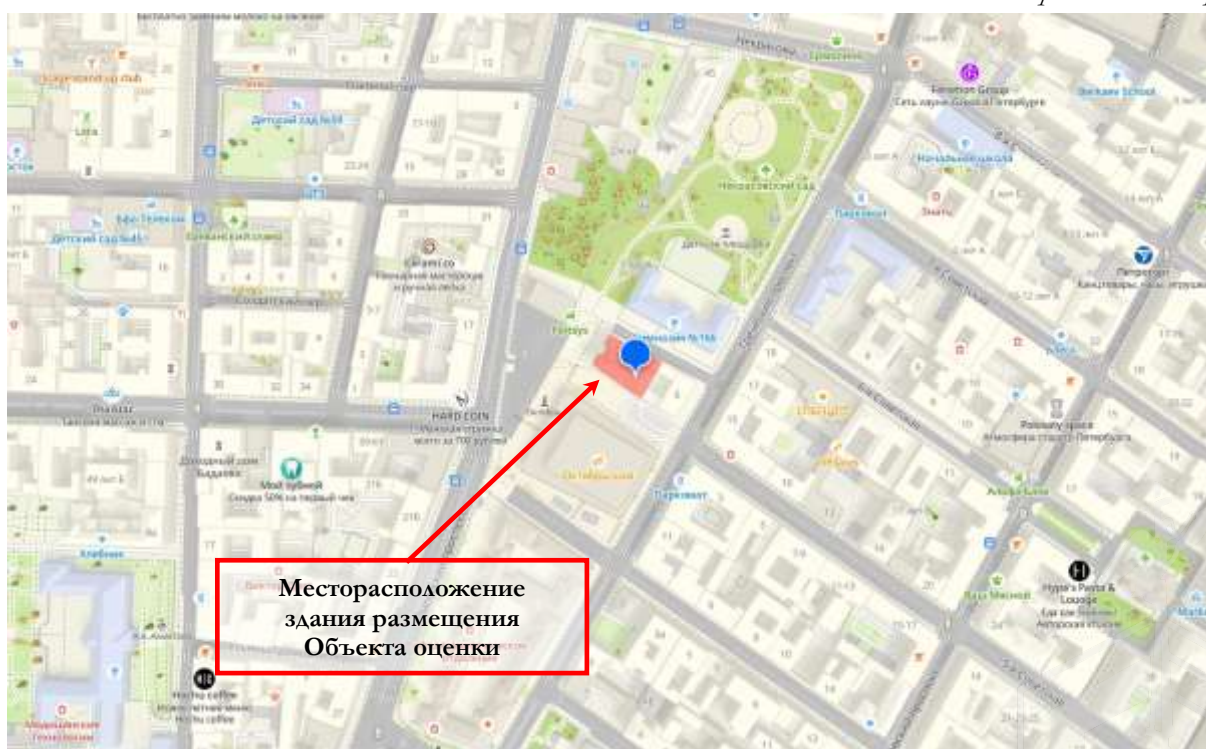
- 1.1. Дата оценки: 12 сентября 2025 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

**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*

## Описание здания, в котором расположен Объект оценки<sup>1</sup>

|                           |                                                                        |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------|
| Кадастровый номер         | 78:31:0001424:1007                                                     |
| Тип здания                | капитальное                                                            |
| Материал                  | кирпичные                                                              |
| Состояние по осмотру      | работоспособное                                                        |
| Год постройки             | 1906                                                                   |
| Этажность                 | 5                                                                      |
| Инженерная обеспеченность | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение |

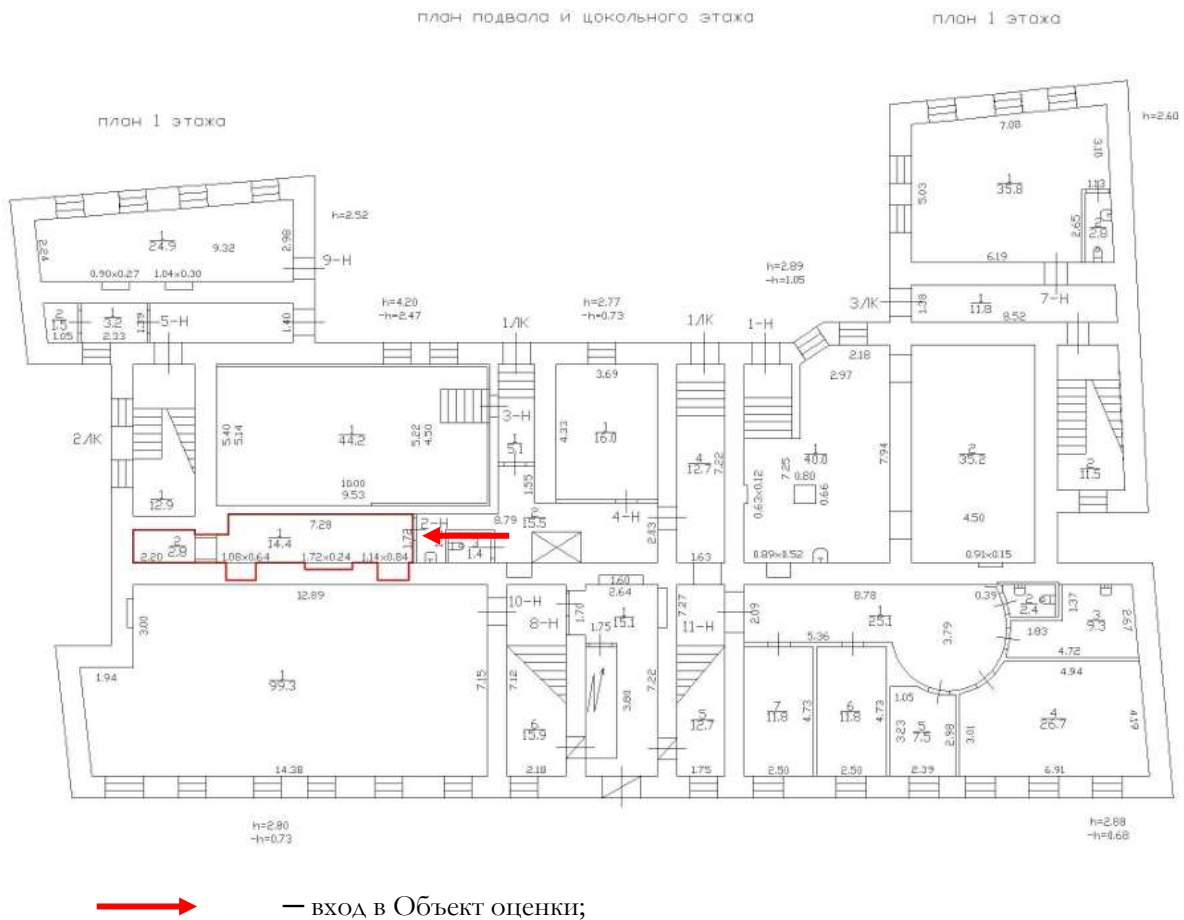
### 2.2. Описание встроенного помещения

#### 2.2.1. Общие характеристики помещения

|                                                       |                                                                                                        |                                                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид объекта                                           | встроенное нежилое помещение                                                                           | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 13.08.2025 г. № КУВИ-001/2025-155040207                                                        |
| Кадастровый номер объекта                             | 78:31:0001424:1577                                                                                     | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 13.08.2025 г. № КУВИ-001/2025-155040207                                                        |
| Общая площадь, кв. м                                  | 17,2                                                                                                   | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 13.08.2025 г. № КУВИ-001/2025-155040207                                                        |
| Занимаемый объектом этаж                              | цоколь                                                                                                 | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 13.08.2025 г. № КУВИ-001/2025-155040207                                                        |
| Высота помещения, м.                                  | 2,80                                                                                                   | по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.04.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" |
| Состояние (по осмотру)                                | удовлетворительное                                                                                     | по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.04.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" |
| Оконные проемы                                        | нет                                                                                                    | Согласно данным выписки из ЕГРН от 13.08.2025 г. № КУВИ-001/2025-155040207 (позтажный план)                                                    |
| Вход                                                  | общий с улицы                                                                                          | по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.04.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" |
| Инженерные коммуникации                               | электроснабжение                                                                                       | по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.04.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" |
| Текущее использование                                 | не используется, свободно от имущества третьих лиц; захламлено; в помещении проходят транзитные трубы. | по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.04.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" |
| Наличие перепланировок                                | в ч.п.2 ЛК1 установлена глухая перегородка                                                             | по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.04.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" |
| Кадастровая стоимость, руб.                           | 2 161 521,13                                                                                           | согласно выписке из ЕГРН от 13.08.2025 г. № КУВИ-001/2025-155040207                                                                            |
| Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м. | 125 669,83                                                                                             | согласно выписке из ЕГРН от 13.08.2025 г. № КУВИ-001/2025-155040207                                                                            |

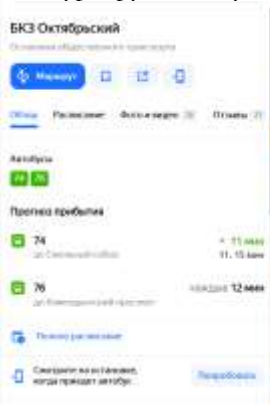
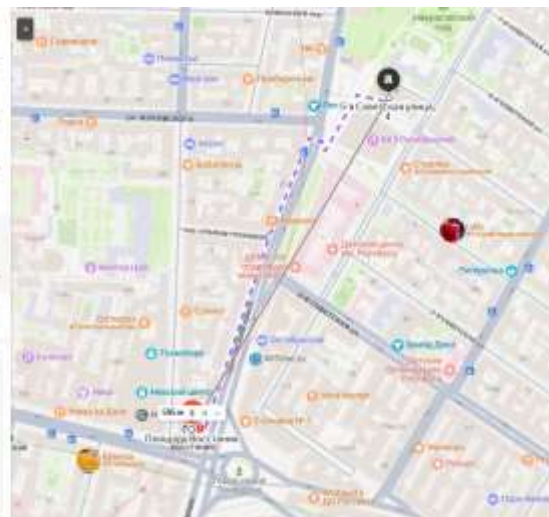
<sup>1</sup> Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

## План помещения



### 2.2.2. 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» Прудковского 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 (магазин подарков и сувениров «Эмидея», ресторан «Сыр Вино & More» и другие). 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 3-6-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 Некрасовский сад.<br>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.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Транспортная доступность</p> | <p>Лиговский и Греческий проспект в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта («БКЗ Октябрьский») расположена на Лиговском проспекте на удалении около 100 метров. Там курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>От ближайшей станции метро «Площадь Восстания» Объект находится на удалении 595 метров по прямой. Пешеходный маршрут до станции метро займет 8 минут.</p>  |
|---------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### 2.2.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 13.08.2025 г. № КУВИ-001/2025-155040207 прочие ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от 01.08.2025 №01-43-19593/25-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-я Советская улица, дом 4, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом С.И. Пенякова».

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 соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-я Советская улица, д. 4, литера А, помещение 2-Н, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом С.И. Пенякова», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования,

установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

#### Фотографии объекта

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки<br>(Греческий проспект)                  | Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки<br>(Греческий проспект)                   |
|   |   |
| Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки<br>(Некрасовский сад)                    | Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки<br>(Некрасовский сад)                     |
|  |  |
| Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки<br>(6-я Советская улица)                 | Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки<br>(6-я Советская улица)                  |





Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Суворовский проспект)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Суворовский проспект)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(пересечение Суворовского проспекта и 5-й Советской  
линии)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(5-я Советская линия)



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(5-я Советская линия)



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(5-я Советская линия)



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(БКЗ Октябрьский)



Фото 14. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Греческая площадь)



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Кассы БКЗ Октябрьский)



Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Гимназия №156)



Фото 18. Вид здания расположения Объекта оценки  
(со стороны Лиговского проспекта)



Фото 19. Вид здания расположения Объекта оценки  
(со стороны Греческого проспекта)



Фото 20. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 21. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 22. Адрес Объекта оценки

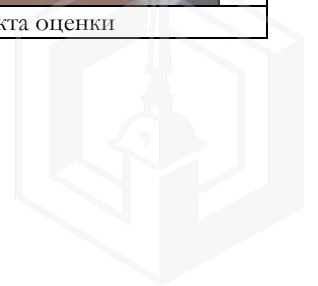




Фото 23. Входная группа в здание расположения  
Объекта оценки



Фото 24. Входная и оконная группа здания  
расположения Объекта оценки



Фото 25. Проход к Объекту оценки



Фото 26 Проход к Объекту оценки



Фото 27. Входная группа Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



## 2.3. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 12 сентября 2025 года

Адрес объекта:

Санкт-Петербург, 5-я Советская улица, дом 4, пом. 2-Н

Данные по помещению:

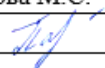
| № | Кадастровый номер помещения | Площадь, кв. м | Занимаемый этаж | Тип входа | Наличие окон | Состояние | Коммуникации* |      |     |      |
|---|-----------------------------|----------------|-----------------|-----------|--------------|-----------|---------------|------|-----|------|
|   |                             |                |                 |           |              |           | Эл.           | Вод. | От. | Кан. |
| 1 | 78:31:0001424:1577          | 17,2           | цоколь          | *         | -            | *         | +             | -    | -   | -    |

Примечания, обозначенные символом \*:

- Состояние: удовлетворительное;
- Тип входа: 2 общих входа со двора, 1 общий вход с улицы;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения.

Согласно визуальному осмотру и данным Акта обследования Объекта нежилого фонда от 16.04.2025 г., подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»:

- помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- в помещении проходят транзитные трубы;
- в ч.п.2 АК1 установлена глухая перегородка.

|          |                                                                                     |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| Ф. И. О. | Павликова М.С.                                                                      |
| 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 2-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на 5-й Советской улице в доме №4, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь, площадь составляет 17,2 кв. м. Вход в помещение – общий с улицы. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект частично инженерно-обеспеченный (электроснабжение).
- В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ, а также объектов рекреации, в частности в пешеходной доступности расположен Некрасовский сад.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» Прудковского 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 (магазин подарков и сувениров «Эмидея», ресторан «Сыр Вино & More» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и hostels, 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.

## 2.5. Результаты проведения оценки\*

|                                                             |                       |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b> | <b>1 660 000</b>      |
| Удельная стоимость руб./кв. м с учетом НДС                  | 96 512                |
| Диапазон стоимости, руб.                                    | 1 494 000 – 1 826 000 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС       | 1 383 333,33          |
| Удельная стоимость руб./кв. м без учета НДС                 | 80 426                |

