

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

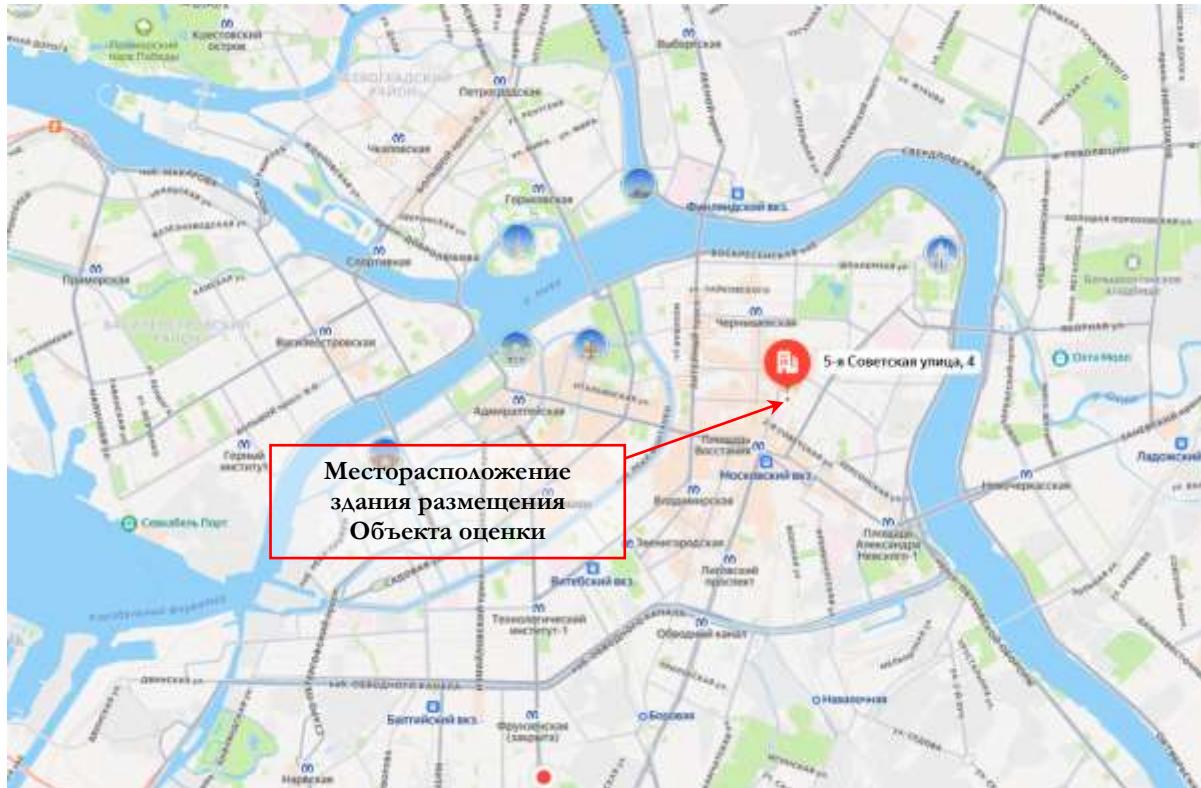
Санкт-Петербург, улица 5-я Советская, дом 4, литер А, помещение 4-Н

1. Данные об отчете

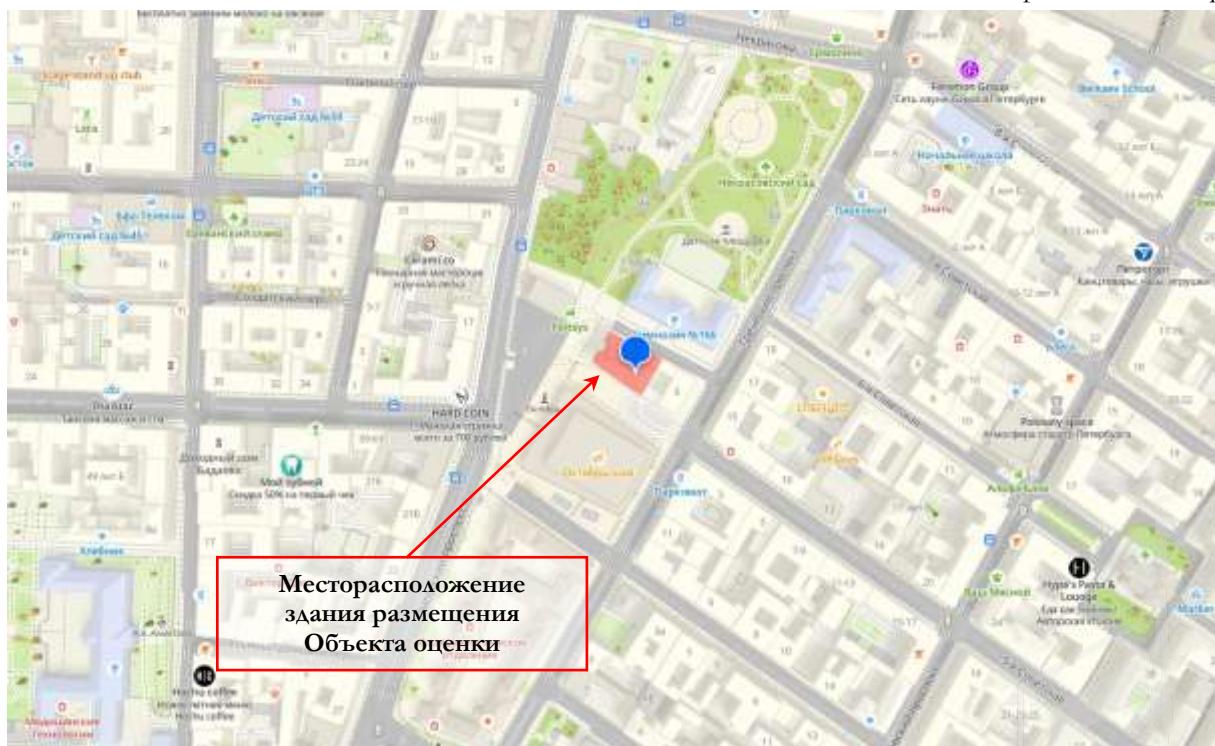
- 1.1. Дата оценки: 16 сентября 2025 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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 оценки¹

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

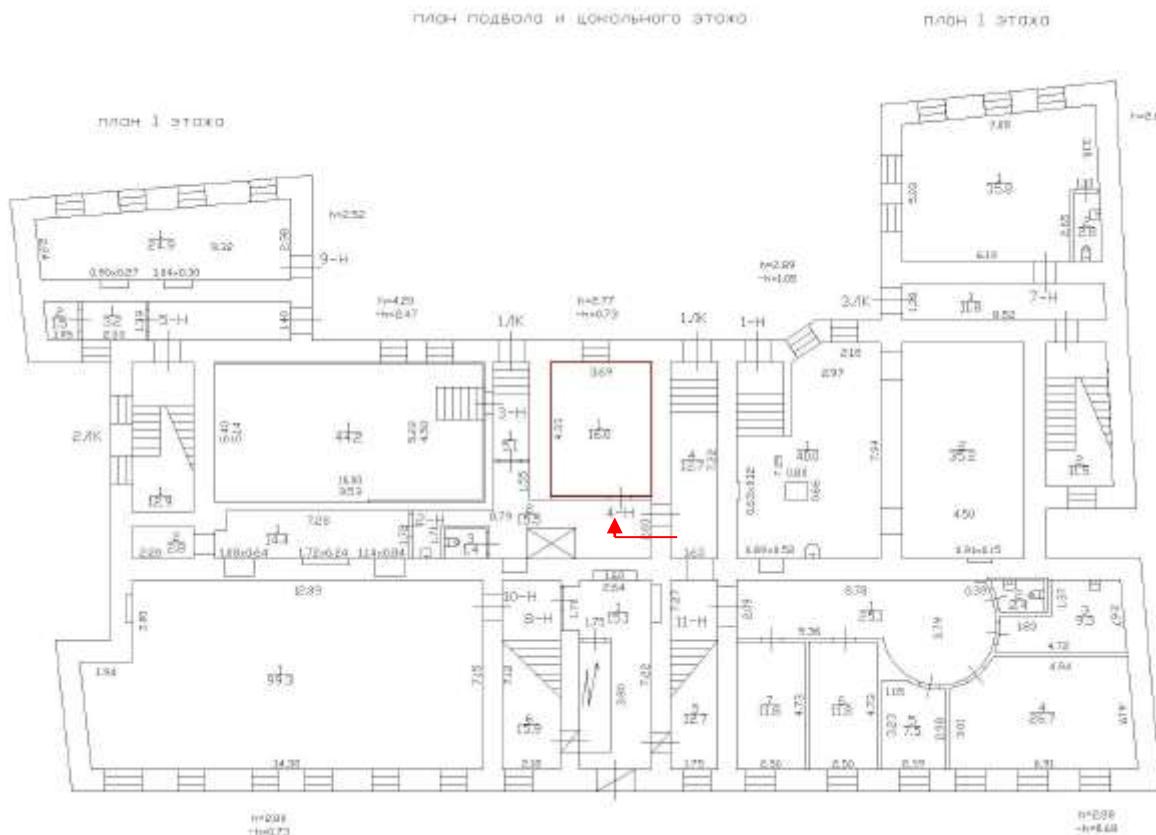
2.2. Описание встроенного помещения

2.2.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 22.08.2025г. № КУВИ-001/2025-160937993
Кадастровый номер объекта	78:31:0001424:1578	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 22.08.2025г. № КУВИ-001/2025-160937993
Общая площадь, кв. м	16	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 22.08.2025г. № КУВИ-001/2025-160937993
Занимаемый объектом этаж	цоколь	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 22.08.2025г. № КУВИ-001/2025-160937993
Высота помещения, м.	2,77	согласно поэтажному плану
Состояние (по осмотру)	нормальное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.08.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Оконные проемы	есть	Согласно данным выписки из ЕГРН от 22.08.2025г. № КУВИ-001/2025-160937993
Вход	2 общих со двора, 1 общий с улицы	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.08.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.08.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.08.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	в ч.п.2 ЛК1 установлена глухая перегородка, доступ к помещению через 1ЛК	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.08.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Кадастровая стоимость, руб.	2 012 907,14	согласно выписке из ЕГРН от 22.08.2025г. № КУВИ-001/2025-160937993
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	125 806,70	согласно выписке из ЕГРН от 22.08.2025г. № КУВИ-001/2025-160937993

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

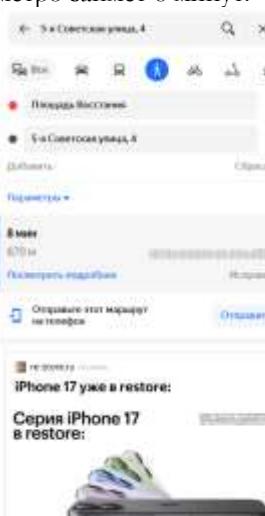
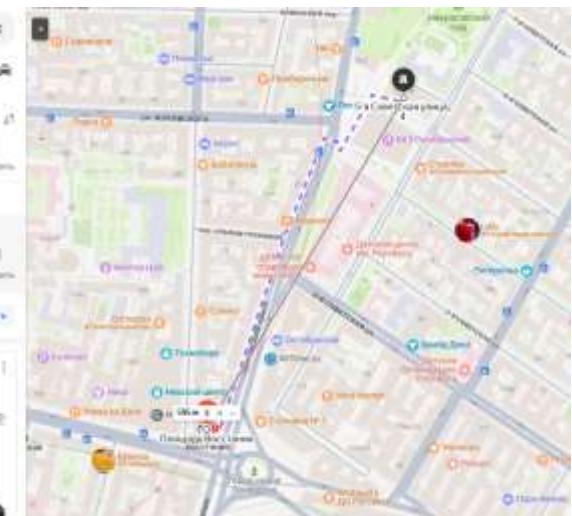
План помещения



— вход в Объект оценки;

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. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, 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. 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>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>  
Транспортная доступность	<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 22.08.2025 г. № КУВИ-001/2025-160937993 прочие ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от 01.08.2025 г. №01-43-19593/25-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-я Советская улица, дом 4, литер 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, литер А, помещение 4-Н, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

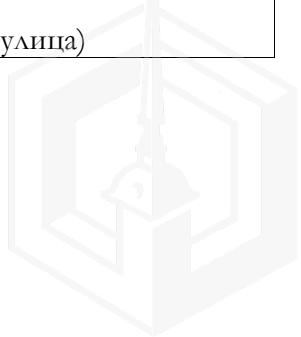
- Объект расположен в здании, являющимся выявленным объектом культурного наследия «Дом С.И. Пенякова», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования,

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 эксплуатирующими 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 (Греческий проспект)	Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Греческий проспект)
	
Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Некрасовский сад)	Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Некрасовский сад)
	
Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (6-я Советская улица)	Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (6-я Советская улица)



	
<p>Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Суворовский проспект)</p>	<p>Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Суворовский проспект)</p>
	
<p>Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки (пересечение Суворовского проспекта и 5-й Советской линии)</p>	<p>Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки (5-я Советская линия)</p>
	
<p>Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки (5-я Советская линия)</p>	<p>Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки (5-я Советская линия)</p>





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)

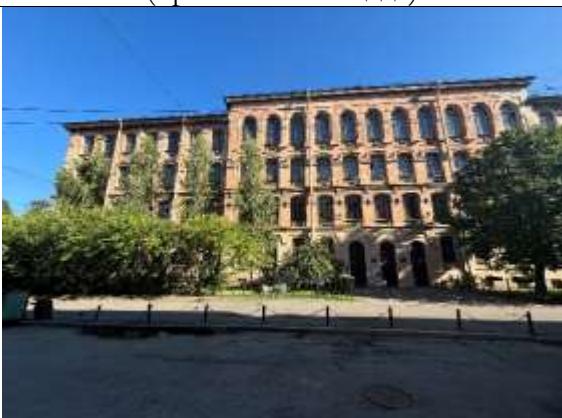


Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Гимназия №156)

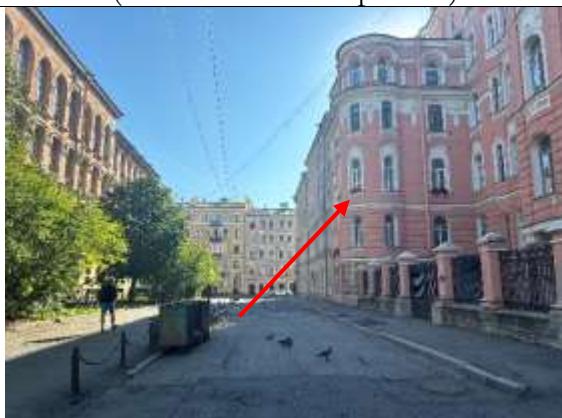


Фото 18. Вид здания расположения Объекта оценки (со стороны Лиговского проспекта)

	
<p>Фото 19. Вид здания расположения Объекта оценки (со стороны Греческого проспекта)</p>	<p>Фото 20. Вид здания расположения Объекта оценки</p>
	
<p>Фото 21. Вид здания расположения Объекта оценки</p>	<p>Фото 22. Адрес Объекта оценки</p>
	
<p>Фото 23. Входная группа в здание расположения Объекта оценки</p>	<p>Фото 24. Входная и оконная группа Объекта оценки</p>



Фото 25. Проход к Объекту оценки через 1ЛК
(ограничен)



Фото 26 Проход к Объекту оценки через 1ЛК
(ограничен)



Фото 27. Входная группа Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки

2.3. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 16 сентября 2025 года

Адрес объекта:

г. Санкт-Петербург, улица 5-я Советская, дом 4, литер А, помещение 4-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	От.	Кам.
1	78:31:0001424:1578	16	школа	*	+	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом *:

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

В результате обследования выявлено:

- не используется, свободно от имущества третьих лиц;

Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 01.08.2025 г. установлено, что:

- визуально перепланировок не выявлено;
- в ч.п.2 1ЛК установлена глухая перегородка, доступ к помещению через 1ЛК ограничен.

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 4-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на 5-й Советской улице в доме №4, литер А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь, площадь составляет 16 кв. м. Вход в помещение – 1 общий с улицы, 2 общих со двора. Состояние Объекта характеризуется как нормальное. Объект частично инженерно-обеспеченный (электроснабжение, отопление).
- 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. 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, офисного) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 920 000
Удельная стоимость руб./кв. м с учетом НДС	182 500
Диапазон стоимости, руб.	2 628 000 – 3 212 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 433 333,33
Удельная стоимость руб./кв. м без учета НДС	152 083