

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

г. Санкт-Петербург, улица Рылеева, дом 33, литер А, помещение 8-Н

1. Данные об отчете

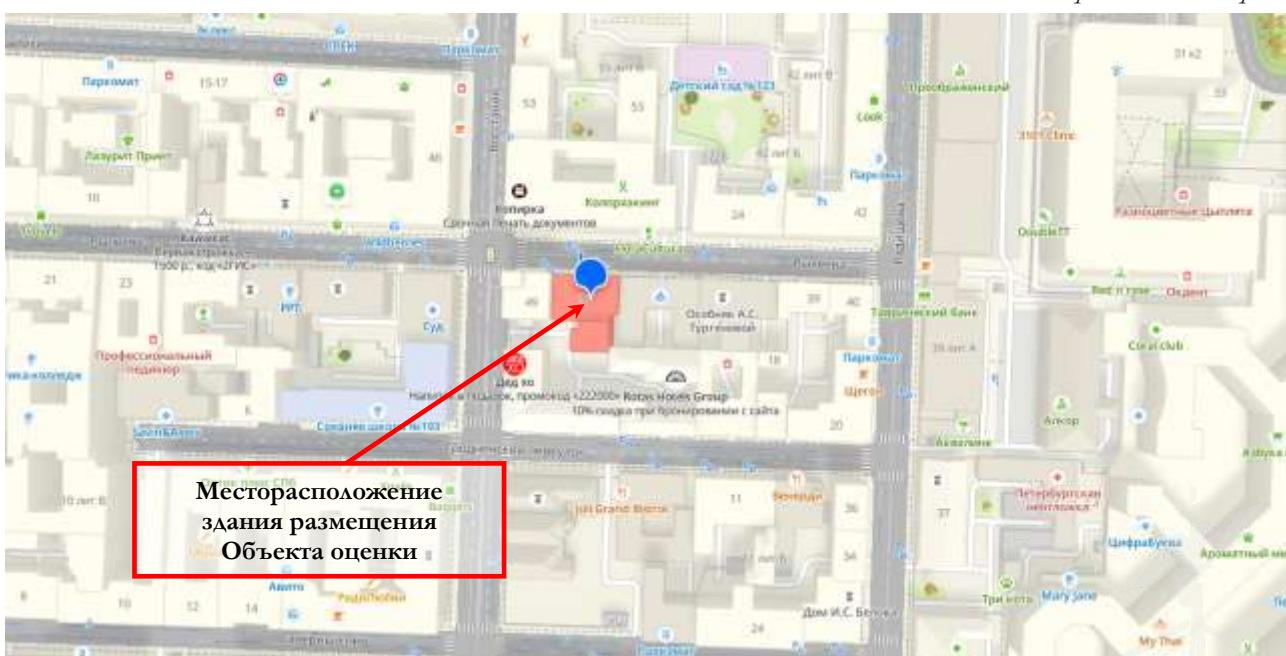
- 1.1. Дата проведения оценки: 16 октября 2025 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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 оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001211:2007
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1860
Год последнего капитального ремонта	2015
Площадь здания, кв. м	2 336
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

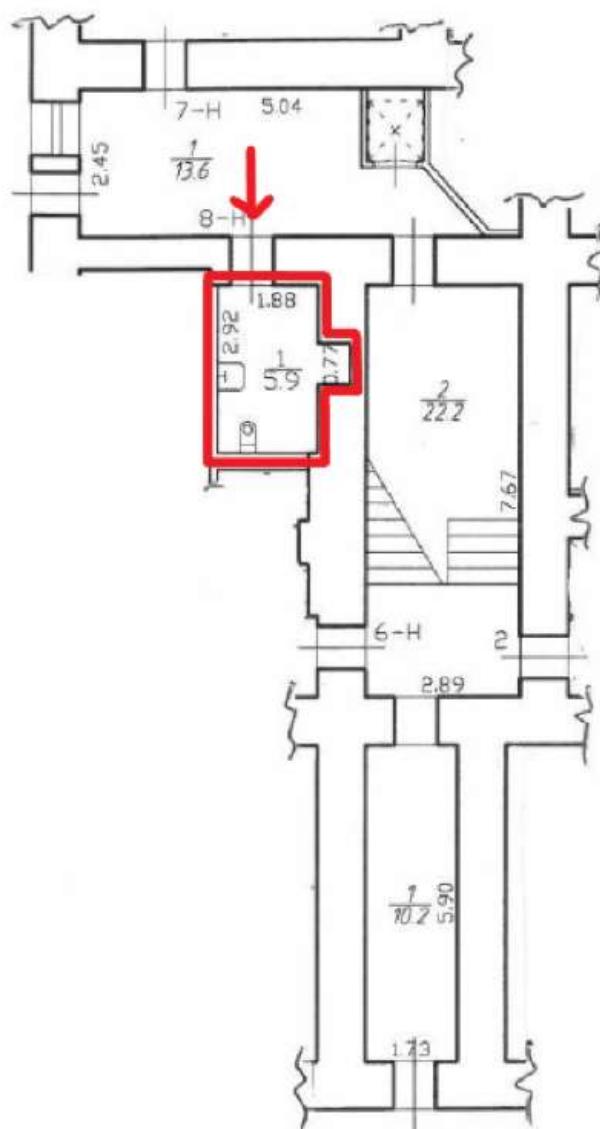
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178206890
Кадастровый номер объекта	78:31:0001211:2274	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178206890
Общая площадь, кв. м	5,9	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178206890
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178206890
Высота помещения, м	2,57	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178206890
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	В соответствии с результатом визуального осмотра
Оконные проемы	нет	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Вход	1 общий с улицы, 1 общий со двора	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 13.08.2025 г. и результатом визуального осмотра
Наличие перепланировок	визуально перепланировки не выявлены	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 13.08.2025 г. и результатом визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено; в помещении проходят транзитные трубы; в ч.п.1 демонтировано сантехническое оборудование (раковина)	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 13.08.2025 г. и результатом визуального осмотра
Кадастровая стоимость, руб.	1 428 187,14	Согласно выписке из ЕГРН от 22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178206890
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м.	242 065,62	Согласно выписке из ЕГРН от 22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178206890

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

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 «красной линии» улицы Рылеева. 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 (продуктовый магазин «Дикси», кафе «Дед ХО», цветочный магазин «Flora Cultura» 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 сад Салтыкова-Щедрина и Таврический 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	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Улица Рылеева характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Станция метро Чернышевская», расположена на удалении около 222 метров (3 минуты пешком), где расположен Объект оценки, здесь курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>   <p>Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена на расстоянии около 380 м от Объекта оценки по прямой, а пешеходный маршрут займет около 5 минут:</p> 

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 22.09.2025г. № КУВИ-001/2025-178206890 прочие ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 12.08.2025 №01-43-20491/25-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рылеева, дом 33, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 26.02.2025) «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» (далее – Закон) относится к числу объектов охраняемой среды – является ценным рядовым объектом.

Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗР3-1(31)).

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Рылеева, д. 33, литер А, помещение 8-Н, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

Фотографии Объекта оценки

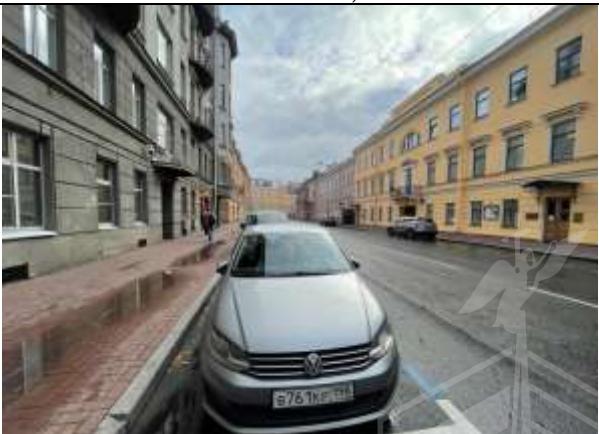
	
Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Кирочная уличная)	Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Манежный переулок)
	
Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Радищева)	Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Восстания)
	
Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гродненский переулок)	Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Рылеева)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



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 расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки, общий с улицы



Фото 13. Входная группа Объекта оценки, общий с улицы



Фото 14. Входная группа Объекта оценки, общий с улицы



Фото 15. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 16. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 17. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 18. Лифт



Фото 19. Входная группа Объекта оценки



Фото 20. Входная группа Объекта оценки



Фото 21. Входная группа Объекта оценки



Фото 22. Входная группа Объекта оценки, общий со двором



Фото 23. Входная группа Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки, общий со двора



Фото 29. Внутри дворовая территория Объекта оценки, входная группа Объекта оценки, общий со двора

2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 16 октября 2025 года

Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Рылеева, дом 33, литер А, помещение 8-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001211:2274	5,9	1 этаж	*	-	*	+	+	-	+

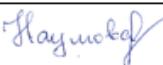
Примечания, обозначенные символом *:

- Состояние: удовлетворительное;
- Тип входа: 1 общий вход с улицы, 1 общий со двора (двор-колодец, не имеющий выхода на улично-дорожную сеть);
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения и канализации.

В результате обследования выявлено:

- помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- в помещении проходят транзитные трубы;
- в ч.п.1 демонтировано сантехническое оборудование (раковина).

Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 13.08.2025 г установлено, что в помещении перепланировки не выявлены.

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 8-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на улице Рылеева в доме №33, литер А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж. Площадь составляет 5,9 кв. м. Вход в помещение – 1 общий с улицы, 1 общий со двора. Состояние характеризуется как удовлетворительное. Оконных проемов нет. Визуально выявлены элементы: электроснабжения, водоснабжения, канализации.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» улицы Рылеева. Улица Рылеева 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	1 000 000
Удельная стоимость руб./кв. м с учетом НДС	169 492
Диапазон стоимости, руб.	900 000 – 1 100 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	833 333,33
Удельная стоимость руб./кв. м без учета НДС	141 243