

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

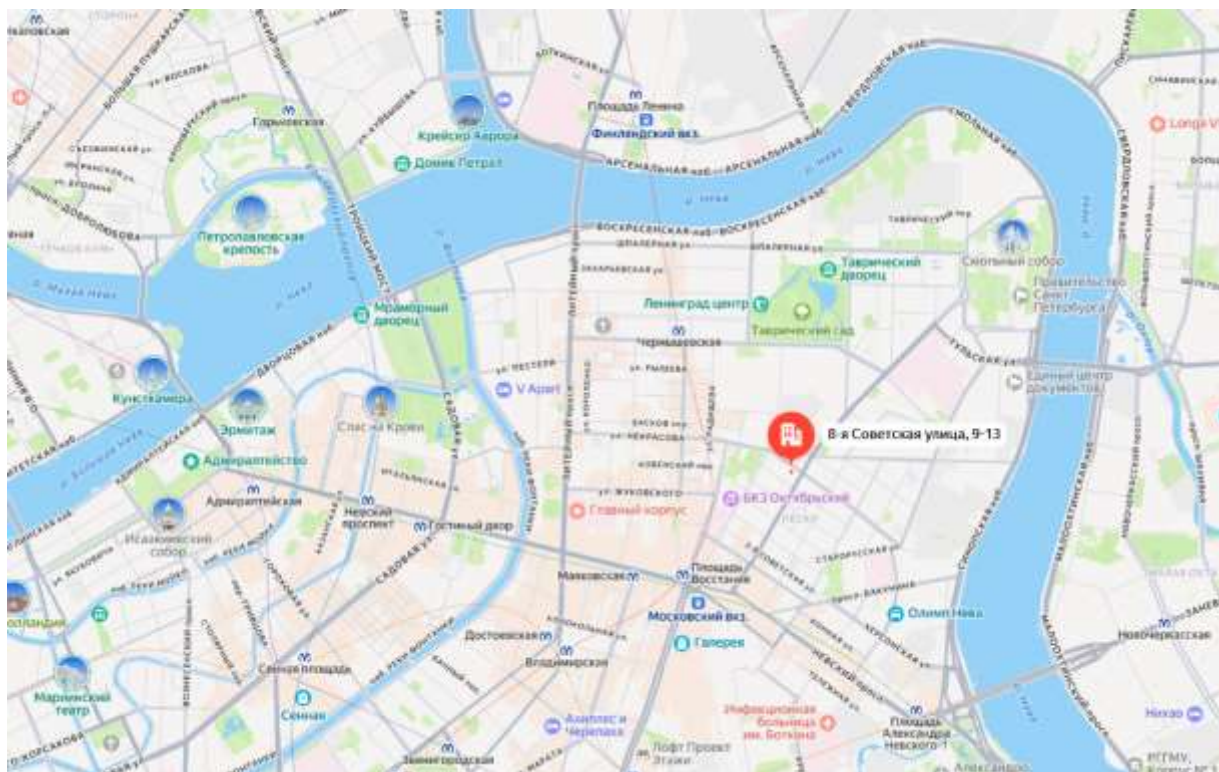
г. Санкт-Петербург, улица 8-я Советская, дом 9-13, литера. А, помещение 4-Н

1. Данные об отчете

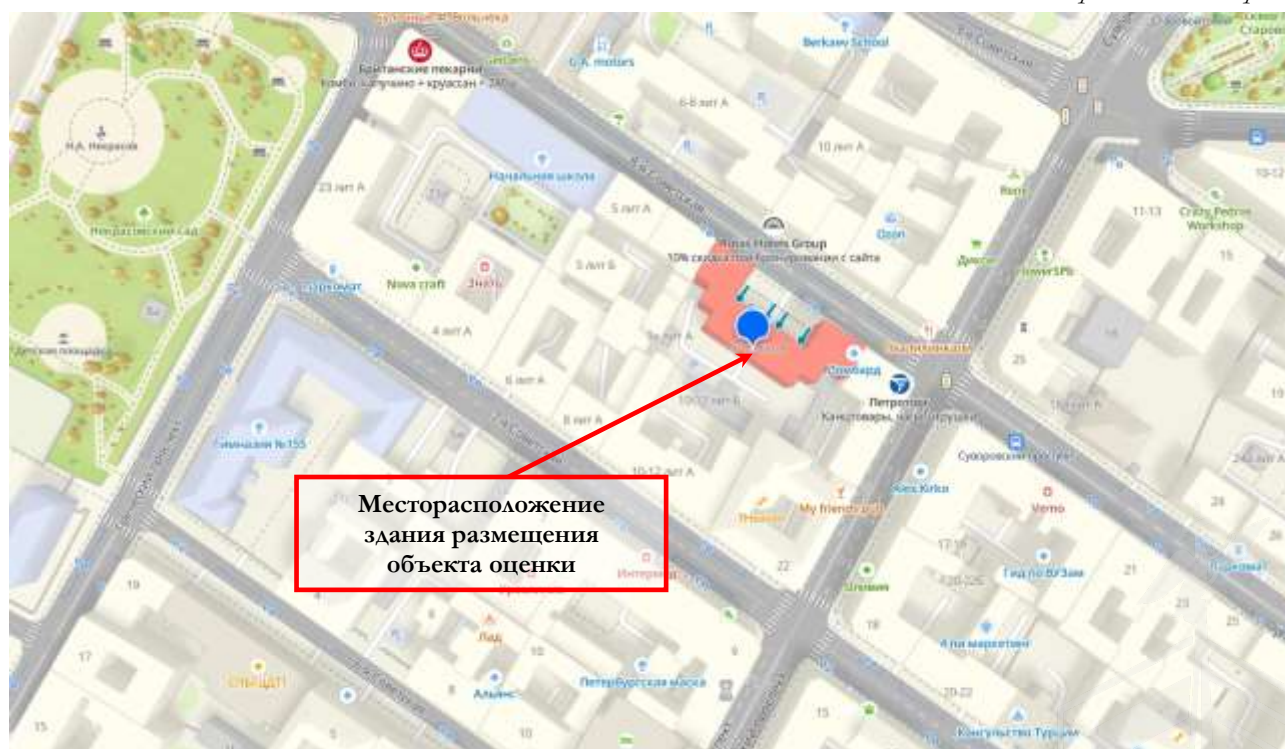
- 1.1. Дата проведения оценки: 30 сентября 2025 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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	78:31:0001423:2004
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1938
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	5 051,9
Этажность	7
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 14.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-89418616
Кадастровый номер объекта	78:31:0001423:2472	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 14.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-89418616
Общая площадь, кв. м	75,2	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 14.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-89418616
Занимаемый объектом этаж	подвал	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 14.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-89418616
Высота помещения, м	2,57	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 14.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-89418616
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	В соответствии с результатом визуального осмотра
Оконные проемы	нет	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Вход	общий с улицы	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 22.08.2024 г. и результатом визуального осмотра
Наличие перепланировок	оконный проем в ч.п.2 запит; в перегородке между ч.п.4 и ч.п.5 дверной проем заложен; в перегородке между ч.п.6 и ч.п.5 дверной проем заложен; в перегородке между ч.п.7 и ч.п.5 оборудован дверной проем;	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 22.08.2024 г. и результатом визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено; в помещении проходят транзитные трубы; в ч.п.6 установлена запорная арматура	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 22.08.2024 г. и результатом визуального осмотра
Кадастровая стоимость, руб.	4 476 484,52	Согласно выписке из ЕГРН от 14.04.2025г. № КУВИ-001/2025-89418616
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м.	59 527,72	Согласно выписке из ЕГРН от 14.04.2025г. № КУВИ-001/2025-89418616

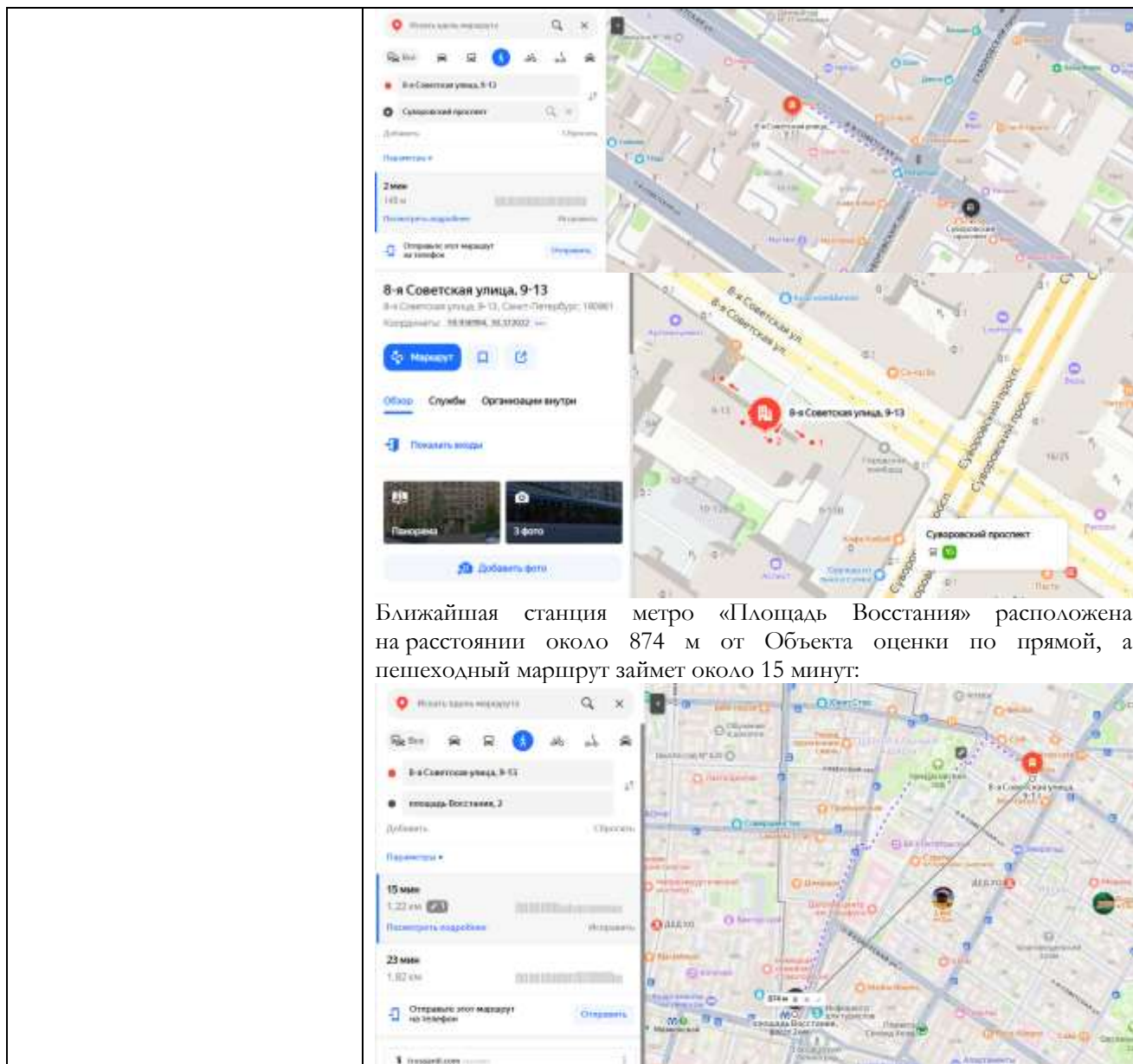
¹ Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

План помещения



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 8-й Советской. 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 (салон красоты «Студия причесок и макияжа Анастасии Швабской», кафе «Asia», кафе «Ivory Garden» 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 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.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. 8-я Советская улица характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Суворовский проспект», расположена на удалении около 145 метров (2 минуты пешком), где расположен Объект оценки, здесь курсируют следующие виды общественного транспорта:



Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена на расстоянии около 874 м от Объекта оценки по прямой, а пешеходный маршрут займет около 15 минут:

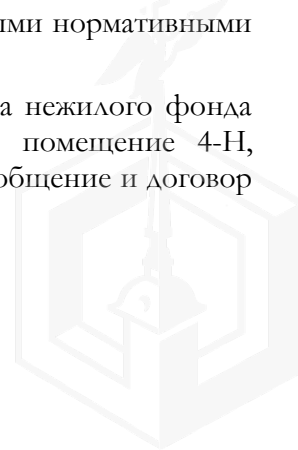
2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 14.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-89418616 зарегистрированы прочие ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 05.03.2025 №01-43-5136/25-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 8-я Советская улица, дом 9-13, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Жилой дом (с оградой)».

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, 8-я Советская улица, д. 9-13, литера А, помещение 4-Н, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:



- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Жилой дом (с оградой)», 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 оценки

	
Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Греческий проспект)	Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Суворовский проспект)
	
Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (9-я Советская улица)	Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (7-я Советская улица)
	
Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (8-я Советская улица)	Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки





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. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Адрес Объекта оценки



Фото 14. Вид здания расположения Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки



Фото 15. Вид здания расположения Объекта оценки, проход к Объекту оценки (общий с улицы)



Фото 16. Входная группа Объекта оценки



Фото 17. Входная группа Объекта оценки



Фото 18. Входная группа Объекта оценки



Фото 19. Входная группа Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки

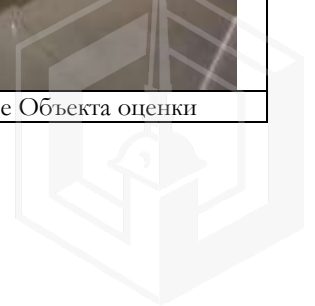




Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



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. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки

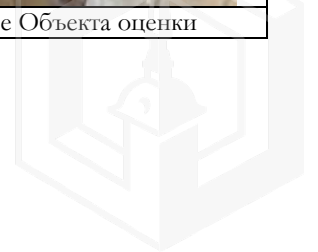




Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 33. Входная группа Объекта оценки (общий с улицы)



Фото 34. Входная группа Объекта оценки



Фото 35. Транзитные трубы



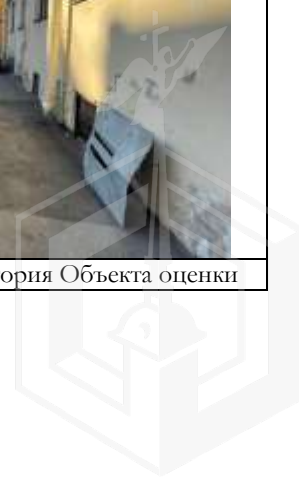
Фото 36. Проход к внутридворовой территории Объекта оценки



Фото 37. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 38. Внутридворовая территория Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 30 сентября 2025 года

Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица 8-я Советская, дом 9-13, литера А, помещение 4-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001423:2472	75,2	подвал	*	-	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

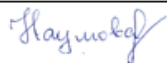
- Состояние: удовлетворительное;
- Тип входа: общий вход с улицы;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации.

В результате обследования выявлено:

- помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- в помещении проходят транзитные трубы;
- в ч.п.6 установлена запорная арматура.

Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 22.08.2024 г установлено, что в помещении выявлены перепланировки:

- оконный проем в ч.п.2 зашит;
- в перегородке между ч.п.4 и ч.п.5 дверной проем заложен;
- в перегородке между ч.п.6 и ч.п.5 дверной проем заложен;
- в перегородке между ч.п.7 и ч.п.5 оборудован дверной проем.

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 4-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на 8-й Советской улице в доме №9-13, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Площадь составляет 75,2 кв. м. Вход в помещение – общий с улицы. Состояние характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы нет. Объект инженерно-обеспеченный
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» 8-й Советской линии. 8-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	7 000 000
Удельная стоимость руб./кв. м с учетом НДС	93 085
Диапазон стоимости, руб.	6 300 000 – 7 700 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	5 833 333,33
Удельная стоимость руб./кв. м без учета НДС	77 571

