

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

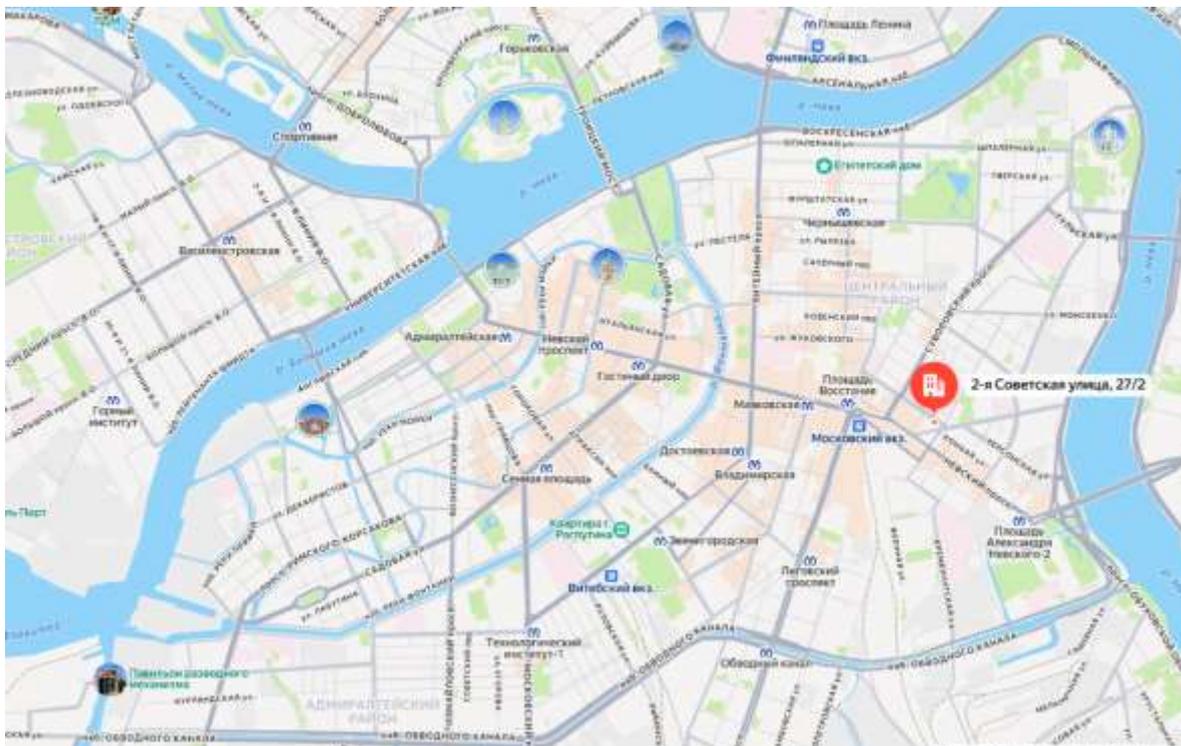
Санкт-Петербург, 2-я Советская улица, дом 27/2, литера А, помещение 53-Н

### 1. Данные об отчете

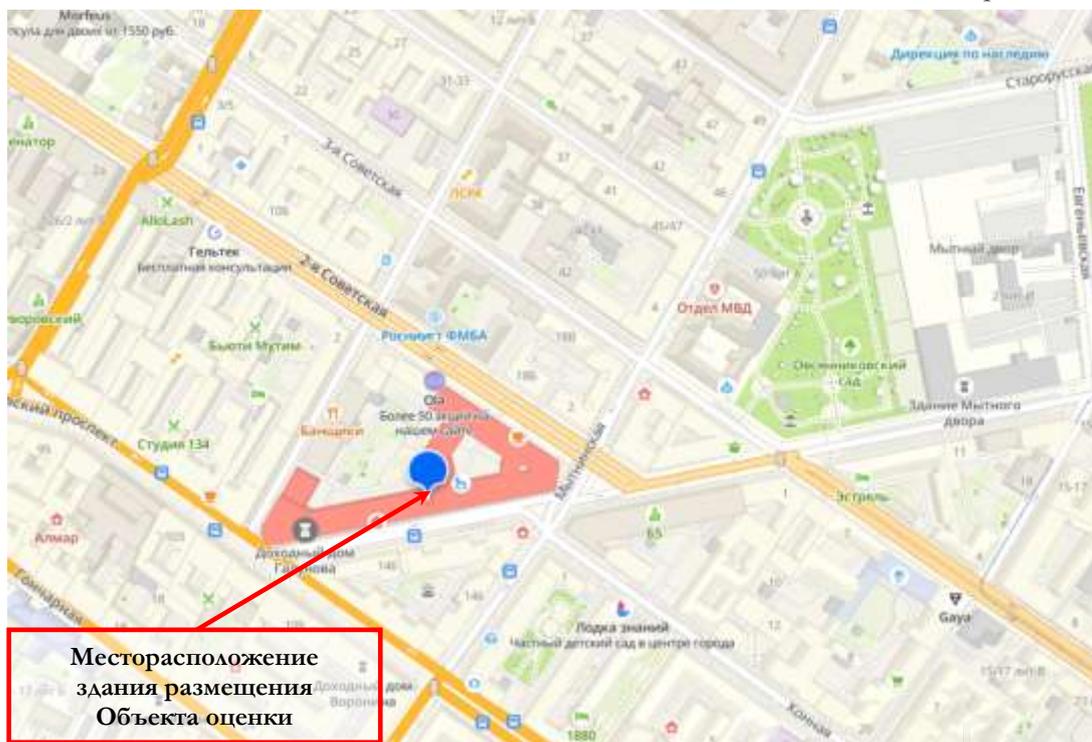
- 1.1. Дата оценки: 25 февраля 2026 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

### 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	78:31:0001492:1008
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1880
Этажность	6
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 28.01.2026 г. № КУВИ-001/2026-10189154
Кадастровый номер объекта	78:31:0001492:1214	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 28.01.2026 г. № КУВИ-001/2026-10189154
Общая площадь, кв. м	16,4	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 28.01.2026 г. № КУВИ-001/2026-10189154
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 28.01.2026 г. № КУВИ-001/2026-10189154
Высота помещения, м.	3,60	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.10.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.10.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Оконный проем	есть, зашит/заложен	Согласно данным выписки из ЕГРН от 28.01.2026 г. № КУВИ-001/2026-10189154 (поэтажный план)
Вход	общий с улицы	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.10.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.10.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	используется третьими лицами	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.10.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок/переустройств	В ч.п. 3 демонтировано сантехническое оборудование (раковина); оконные проем в ч.п.1 зашит/заложен	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 01.10.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Кадастровая стоимость, руб.	5 022 485,73	согласно выписке из ЕГРН от 28.01.2026 г. № КУВИ-001/2026-10189154
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	306 249,13	согласно выписке из ЕГРН от 28.01.2026 г. № КУВИ-001/2026-10189154

<sup>1</sup> 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

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, является угловым, находясь на пересечении 2-ой Советской улицы и проспекта Бакунина. Расположение на красной линии. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (клиника «Дом здоровье», бизнес-центр «Wall Street», кафе «Чико» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и hostels, а этажи выше – жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-6-этажной исторической застройкой XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в непосредственной близости расположен сквер «Овсянниковский сад» в шаговой доступности расположено также много других скверов. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных</p>

	образовательных учреждений и школ.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	<p>Район расположения Объекта оценки (пересечение Проспекта Бакунина и 2-ой Советской улицы) характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Суворовский проспект / Невский проспект» расположена на Невском проспекте на удалении около 216 метров. Там курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>От ближайшей станции метро «Площадь Восстания» Объект находится на удалении 636 метров по прямой. Пешеходный маршрут до станции метро займет 7 минут.</p> 

### 2.2.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 28.01.2026 г. № КУВИ-001/2026-10189154 прочие ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от 09.09.2025 №01-43-22940/25-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 2-я Советская улица, дом 27/2, 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 по 2-й Советской ул. с дворовым флигелем", входящего в состав ансамбля "Дома Галунова И.В."

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 случае отсутствия в таком договоре указанного существенного условия сделка является ничтожной.

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, 2-я Советская улица, д. 27/2, литера А, помещение 53-Н, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия регионального значения «Дом по 2-й Советской ул. с дворовым флигелем» охранный обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 16.12.2025 № 855-об/25 (далее – охранный обязательство), покупатель обязан выполнять требования, установленные охранным обязательством.

### Фотографии объекта

	
Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)	Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Дегтярная улица)
	
Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (2-я Советская улица)	Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (пересечение улиц: пр. Бакунина, Полтавская, Конная)





Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки

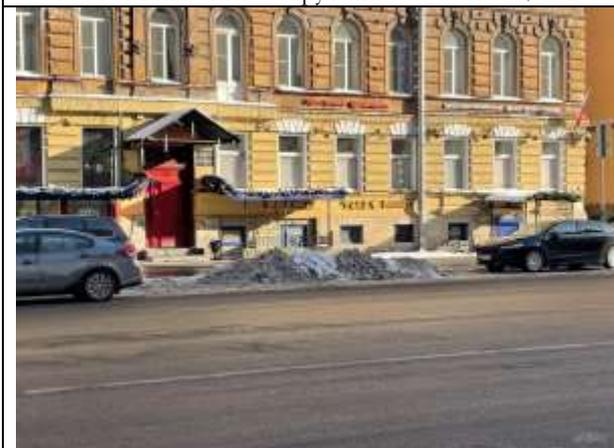


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



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. Адрес здания, в котором расположен  
Объект оценки

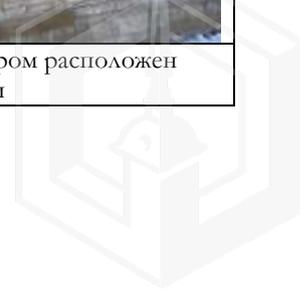




Фото 13. Вид здания, в котором расположен Объект оценки

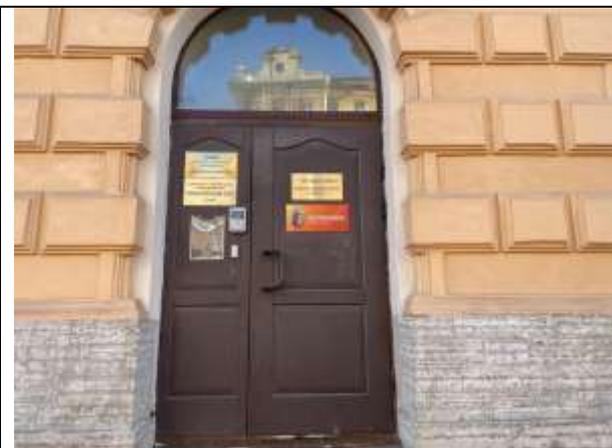


Фото 14. Входная группа здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 15. Вид парадной здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 16. Входная группа Объекта оценки (53-Н)



Фото 17. Входная группа Объекта оценки (53-Н)



Фото 18. Входная группа Объекта оценки (53-Н)



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки (53-Н)



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки (53-Н)





Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки  
(53-Н)



### 2.3. Акт осмотра помещения

#### А К Т контрольного осмотра помещения от 25 февраля 2026 года

Адрес объекта:

г. Санкт-Петербург, 2-я Советская улица, дом 27/2, литера А, помещение 53-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окна	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001492:1214	16,4	1 этаж	*	*	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

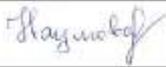
- Состояние: удовлетворительное;
- Тип входа: общий с улицы;
- Наличие окна: есть, зашито/заложено;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления и канализации.

В результате обследования выявлено:

- использование третьими лицами;

Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 01.10.2025 г. установлено, что в помещении имеются следующие перепланировки/переустройства:

- в ч.п.3 демонтировано сантехническое оборудования (раковина);
- оконные проем в ч.п. 1 зашит/заложен

Ф. И. О.	Наумова Я.А.
	



## 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 53-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на 2-й Советской улице в доме №27/2, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 16,4 кв. м. Вход в помещение – общий с улицы. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект полностью инженерно-обеспеченный.
- В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ, а также объектов рекреации, в частности в пешеходной доступности расположен Овсянниковский сад.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии»
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (клиника «Дом здоровья», бизнес-центр «Wall Street», кафе «Чико» и т.д.). 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>3 360 000</b>
Удельная стоимость руб./кв. м с учетом НДС	204 878
Диапазон стоимости, руб.	3 024 000 – 3 696 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 754 098,36
Удельная стоимость руб./кв. м без учета НДС	167 933

