

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. 4-я Советская, д. 10, литера. А, пом. 1-Н, общая площадь 23,7 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001466:2329, подвал

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 27.02.2026.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. 4-я Советская, д. 10, литера. А, пом. 1-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

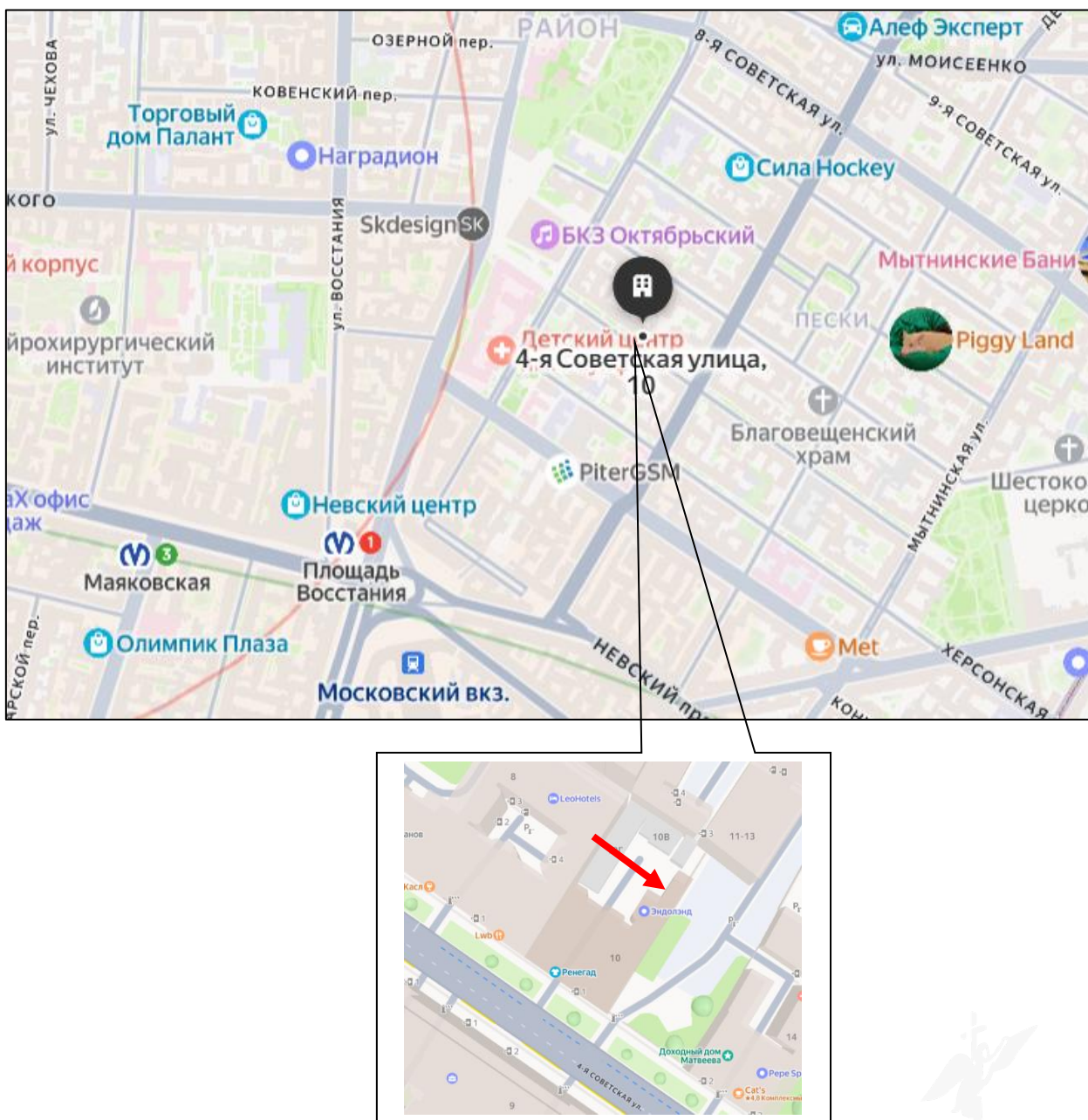


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:31:0001466:2012
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	1 572,9
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1908
Год последнего ремонта ²	2020
Этажность (в том числе подземная) ¹	5
Наличие подвала/цоколя	Подвал, цокольный
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

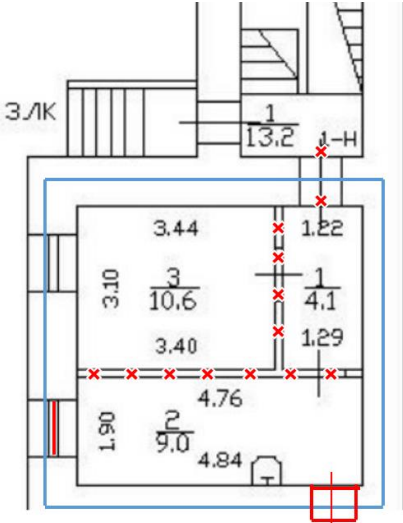
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, ул. 4-я Советская, д. 10, литера. А, пом. 1-Н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001466:2329
Общая площадь, кв. м	23,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	2 окна, направленность во двор. (1 окно заложено и переоборудовано во входную группу вышерасположенного помещения)
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м ³	2,5-3,0
Инженерные коммуникации	Элементы водоснабжения, канализации и теплоснабжения ⁴ . В здании проходят транзитные трубы

¹ По данным Росреестра (<https://nspd.gov.ru>)

² По данным сайта <https://gorod.gov.spb.ru>

³ По данным визуального осмотра

⁴ Наличие элементов теплоснабжения установлено согласно данным визуального осмотра и акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга». По данным визуального осмотра, в помещении имеются так же элементы водоснабжения и канализации

Текущее использование	Не используется
Кадастровая стоимость, руб.	2 919 723,05
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	123 195,06
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: перегородки с дверными проемами между ч.п.1, ч.п.2 и ч.п.3 демонтированы, один из оконных проемов в ч.п.1 заложен и переоборудован во входную группу вышерасположенного помещения. В стене между ч.п.2 пом. 1-Н и ч.п.3 пом. 3-Н оборудован дверной проем. Входная дверь в помещение 1-Н демонтирована. Внешние границы помещения не изменены.
План объекта оценки по данным Выписки из ЕГРН	

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном 4-ой Советской ул, Греческим просп, 5-ой Советской ул. и Суворовским просп.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Дом ветеранов, Управление ветеринарии, ясли-сад №34, продуктовые магазины «ВкусВилл», «Пятерочка», «Магнит», БКЗ Октябрьский, Некрасовский сад, Детский городской многопрофильный клинический центр высоких медицинских технологий им. К.А. Раухфуса, многочисленные заведения общественного питания, торговые точки, отели и гостиницы и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка на улице (платная) и во дворе возле здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны 4-ой Советской ул.

удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,71 км до ст. м. «Площадь Восстания»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «5-я Советская ул.» около 0,15 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусы № 54, 181, троллейбусы №№ 5, 7, 11, 16.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ осуществляется через ворота с кодовым замком.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2026-8681981 от 26.01.2026, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-22945/25-0-1 от 09.09.2025 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, 4-я Советская улица, дом 10, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

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

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 212-РЗ от 05.02.2026, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 4-я Советская улица, д. 10, литера А, пом. 1-Н, на рассматриваемое помещение указаны следующие обременения:

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

2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение

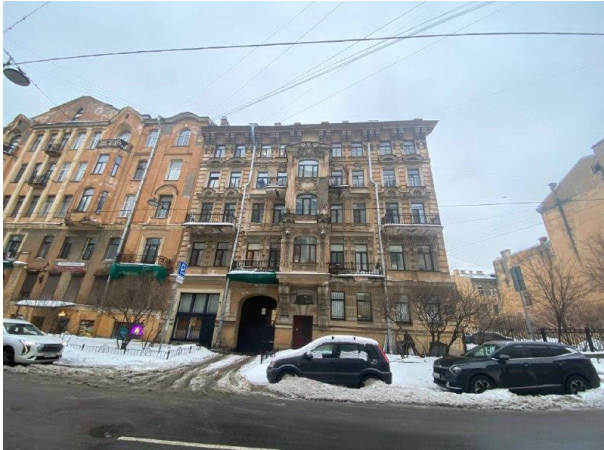
	
Фото 3	Фото 4
Фасад здания	Адресный указатель
	
Фото 5	Фото 6
Въезд во двор	Двор
	
Фото 7	Фото 8
Фасад здания со двора	Фасад здания со двора



	
Фото 9	Фото 10
Окно помещения 1-Н	Окно помещения 1-Н, переоборудованное во вход в вышерасположенное помещение
	
Фото 11	Фото 12
Отдельный вход в помещение 1-Н через ЗЛК	Вид помещения ЗЛК
	
Фото 13	Фото 14
Вход в помещения 1-Н	Вид помещения 1-Н



	
Фото 15	Фото 16
Вид помещения 1-Н	Вид помещения 1-Н
	
Фото 17	Фото 18
Вид помещения 1-Н	Вид помещения 1-Н
	
Фото 19	Фото 20
Вид помещения 1-Н с переоборудованным окном	Проем из помещения 1-Н в соседнее помещение 3-Н (перепланировка)





Фото 21

Вид помещения 1-Н

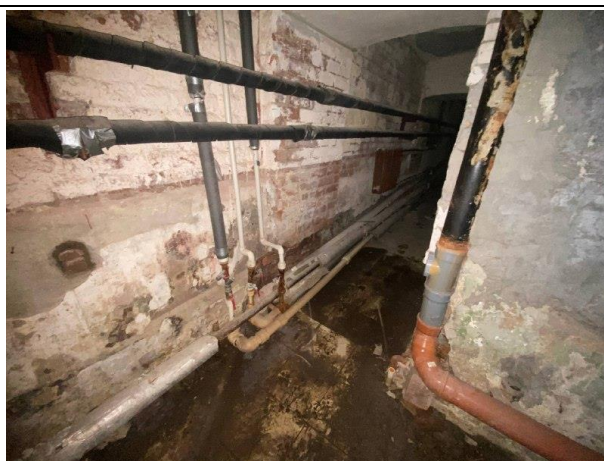


Фото 22

Вид помещения 1-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений
от «27» февраля 2026 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. 4-я Советская, д. 10, литера. А, пом. 1-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
1-Н	Подвал	23,7	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный со двора	-	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: перегородки с дверями между ч.п.1, ч.п.2 и ч.п.3 демонтированы, один из оконных проемов в ч.п.1 заложен и переоборудован во входную группу вышерасположенного помещения. В стене между ч.п.2 пом. 1-Н и ч.п.3 пом. 3-Н оборудован дверной проем. Входная дверь в помещение 1-Н демонтирована.

Внешние границы помещения не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы.

	Представитель ООО Городской центр оценки
Должность	Специалист-оценщик
ФИО	Задимидько А.В.
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru

¹ «Евростандарт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и/или кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

«Отличное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

«Нормальное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

«Удовлетворительное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

«Неудовлетворительное (требует ремонта)» - объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«Под чистовую отделку» - сюда входят работы по зачистке и шпаклевке стен, штукатурка, заливка и выравнивание полов, разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.

«Без отделки» - разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения свободного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – отдельный со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Расположение в подвале многоквартирного дома;
5. Наличие оконного проема;
6. Обеспеченность объекта элементами водоснабжения, канализации и теплоснабжением.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения свободного назначения.

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 821 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	76 835
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 492 622,95
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	62 980

