

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

г. Санкт-Петербург, ул. 5-я Советская, д. 15-17/12, лит. А, пом. 16Н

1. Данные об отчете

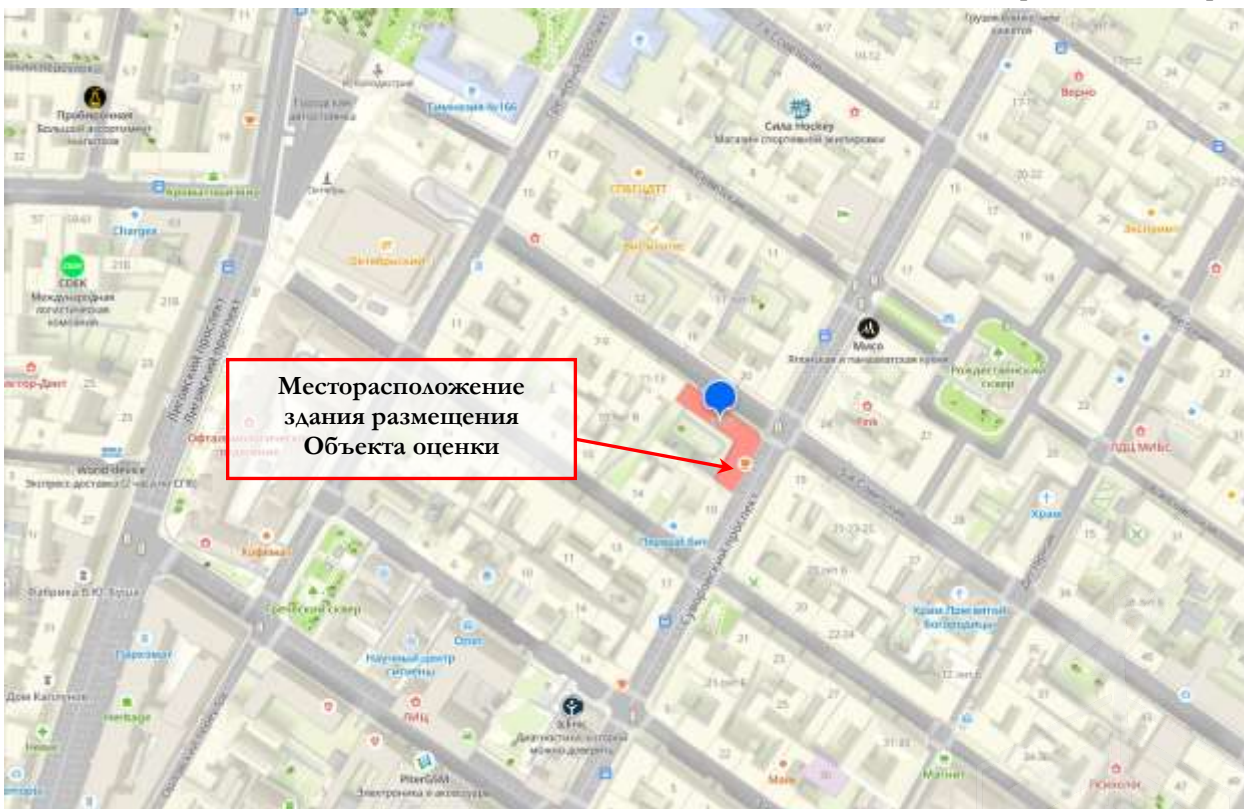
- 1.1. Дата оценки: 31 марта 2026 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

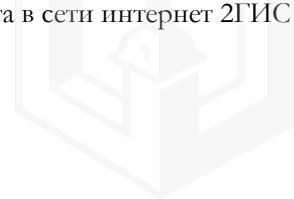
2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС



## 2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки<sup>1</sup>

Кадастровый номер	78:31:0001466:2018
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год ввода в эксплуатацию	1938
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	5 (в том числе подземный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и Выписке из ЕГРН от 12.03.2026 г. № КУВИ-001/2026-32892532
Кадастровый номер объекта	78:31:0001466:2738	согласно Заданию на оценку и Выписке из ЕГРН от 12.03.2026 г. № КУВИ-001/2026-32892532
Общая площадь, кв. м	27,5	согласно Заданию на оценку и Выписке из ЕГРН от 12.03.2026 г. № КУВИ-001/2026-32892532
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	согласно Заданию на оценку и Выписке из ЕГРН от 12.03.2026 г. № КУВИ-001/2026-32892532
Высота помещения, м	3,20	согласно поэтажному плану
Состояние (по осмотру)	нормальное*	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 12.11.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Оконные проемы	есть	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 12.11.2025 г., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Вход	общий с улицы, общий со двора	согласно данным визуального и поэтажному плану
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 30.04.2025 г., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц	согласно данным визуального осмотра
Наличие перепланировок	не выявлено	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 30.04.2025 г., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Кадастровая стоимость, руб.	547 557,96	согласно Выписке из ЕГРН от 12.03.2026 г. № КУВИ-001/2026-32892532
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	19 911,20	согласно Выписке из ЕГРН от 12.03.2026 г. № КУВИ-001/2026-32892532

\* Согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 №1958 для объектов, которые в текущем состоянии могут использоваться по функциональному состоянию, применяется следующая классификация:

- «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-

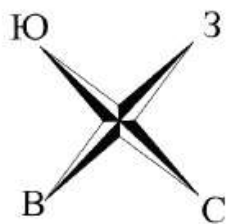
<sup>1</sup> Сведения Росреестра, <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

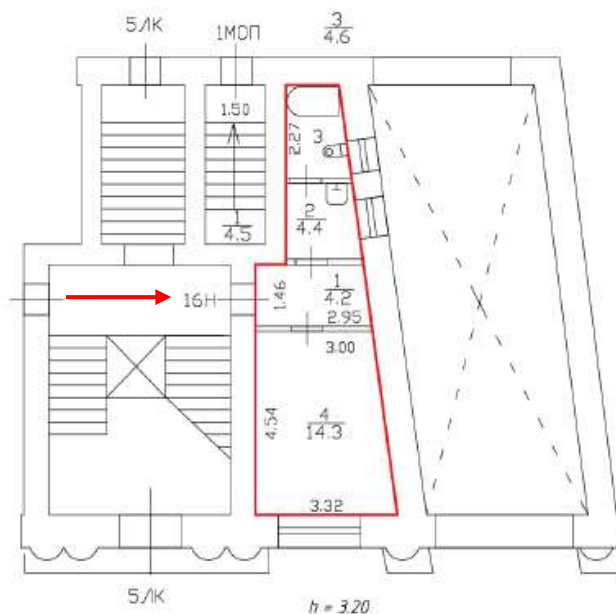
- Отличное – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.
- Нормальное – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения 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 цоколя 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 – помещение в текущем состоянии не пригодно 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 заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.



## План помещения



Фрагмент плана части 1 этажа, 5/К



### Условные обозначения

- — границы Объекта оценки  
→ — вход в Объект оценки

### 2.3.2. Описание локального окружения

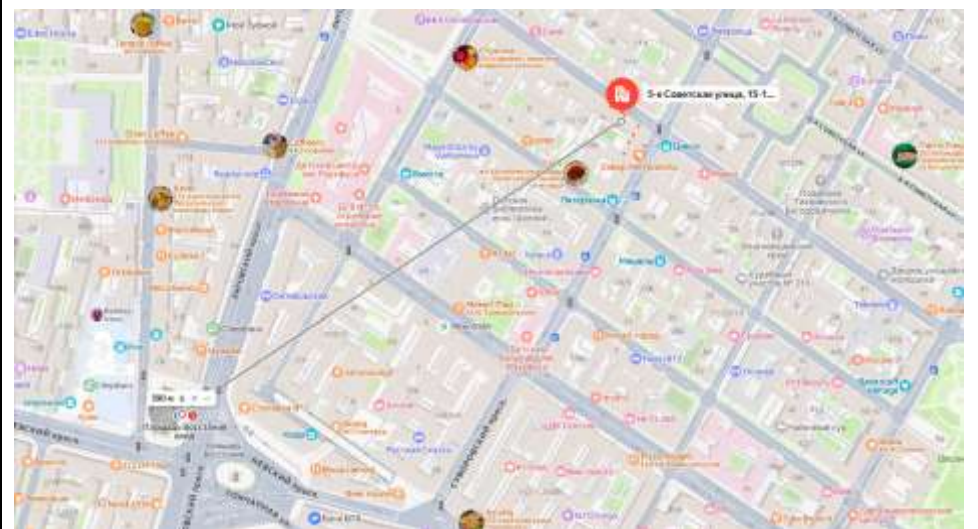
Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на «красной линии», на пересечении 5-й Советской улицы и Суворовского проспекта. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сервисные), а этажи выше – офисные (сервисные) или 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.)	Объект оценки расположен в Центральном районе. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности в непосредственной близости расположены сквер Галины Старовойтовой, 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. Ближайшая остановка общественного транспорта «5-я Советская улица» расположена на удалении около 98 метров (1 минута пешком).



Через нее проходят маршруты автобусов №№54, 181; троллейбусов №№5, 7, 11, 16:



Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена на удалении 590 м по воздушной линии от Объекта оценки (около 11 минут пешком):



### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) от 12.03.2026 г. № КУВИ-001/2026-32892532 на объект недвижимости зарегистрированы прочие ограничения прав и обременения № 78:31:0001466:2738-78/011/2024-2 от 22.07.2024 на основании Приказа Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга № 15 от 20.02.2001 "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность".

Согласно Письму КГИОП № 01-43-32065/25-0-1 от 18.12.2025 объект, по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-я Советская улица, дом 15-17/12, литера А на основании Приказа председателя КГИОП №15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия " Жилой дом Управления Октябрьской железной дороги".

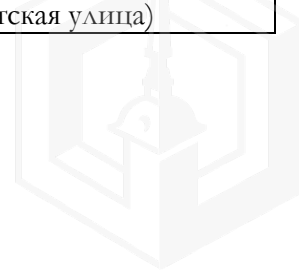
Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 5-я Советская улица, д. 15-17/12, литера А, пом. 16-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Жилой дом Управления Октябрьской железной дороги», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные статьей 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

#### 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 (Прудковский переулок)	Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (4-я Советская улица)
	
Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (6-я Советская улица)	Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (5-я Советская улица)



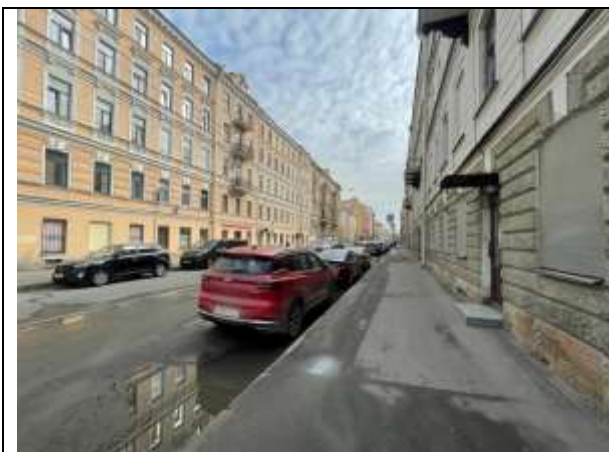


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



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 объекта оценки

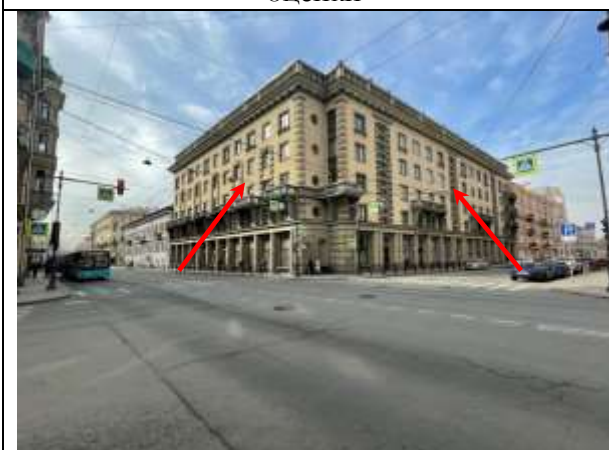


Фото 13. Вид здания расположения Объекта оценки (пересечение улиц, Суворовского проспекта, 5-й Советской улицы)



Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки, оконная группа Объекта оценки (помещение 16Н)



Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 16. Внутридворовая территория Объекта оценки

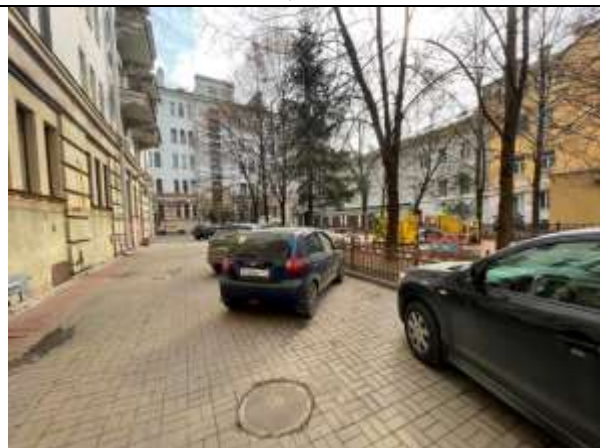


Фото 17. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 18. Проход через арку к Объекту оценки, вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки, общий со двора (помещение 16Н)



Фото 19. Входная и оконная группа Объекта оценки, общий со двора



Фото 20. Лестничный проем здания расположения Объекта оценки



Фото 21. Входная группа Объекта оценки



Фото 22. Входная группа Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Оконная группа Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Оконная группа Объекта оценки





Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 33. Входная группа Объекта оценки, общий вход с улицы



Фото 34. Входная группа Объекта оценки, общий вход с улицы



## 2.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 31 марта 2026 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, ул. 5-я Советская, д. 15-17/12, лит. А, пом. 16Н

2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001466:2738	27,5	1 этаж	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: общий с улицы, общий со двора;
- Состояние: нормальное;
- Оконные проемы имеются;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации.

Согласно визуальному осмотру и данным Акта обследования Объекта нежилого фонда от 12.11.2025 г., подготовленного СПБ ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.
- Визуально 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 16Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на 5-й Советской улице, д. 15-17/12, лит. А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж. Площадь составляет 27,5 кв. м. Вход в помещение – общий с улицы, общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как нормальное. Оконные проемы есть. Объект инженерно-обеспеченный.
- 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».
- Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию. 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, офисного) назначения.

## 2.6. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>5 720 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	208 000
Диапазон стоимости, руб.	5 148 000 – 6 292 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 688 524,59
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	170 492

