

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

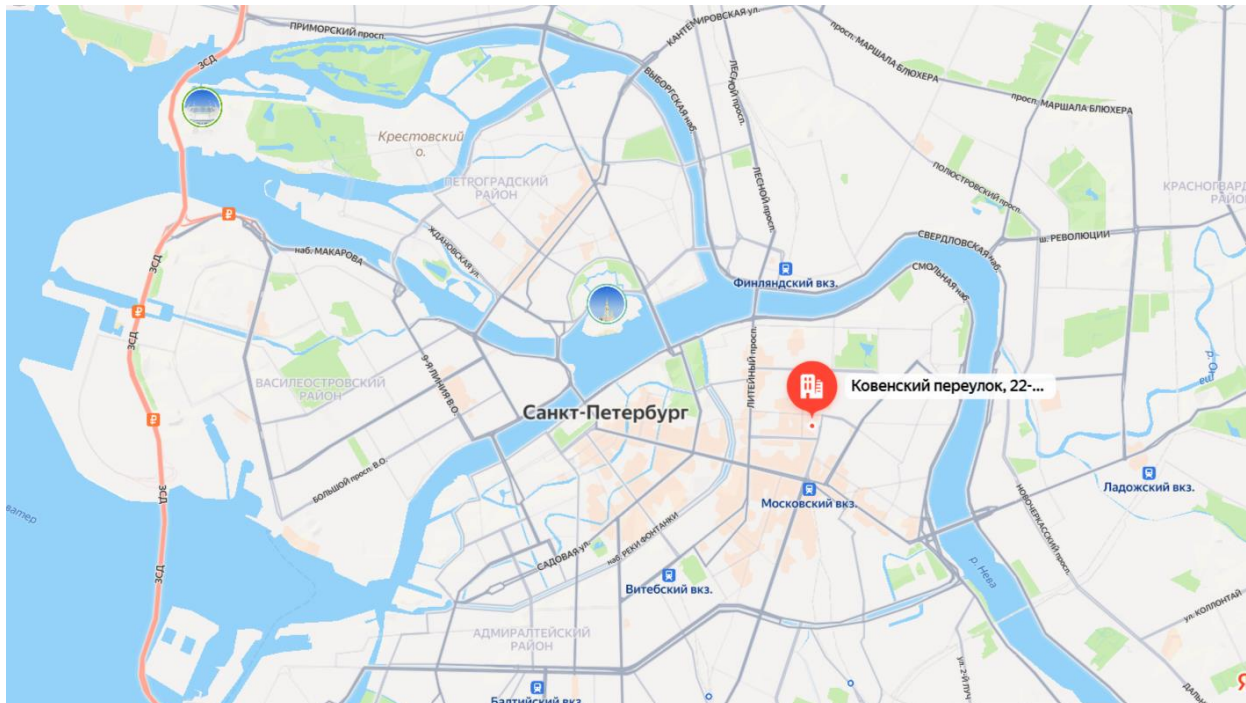
Санкт-Петербург, Ковенский переулок, дом 22-24, литера А, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

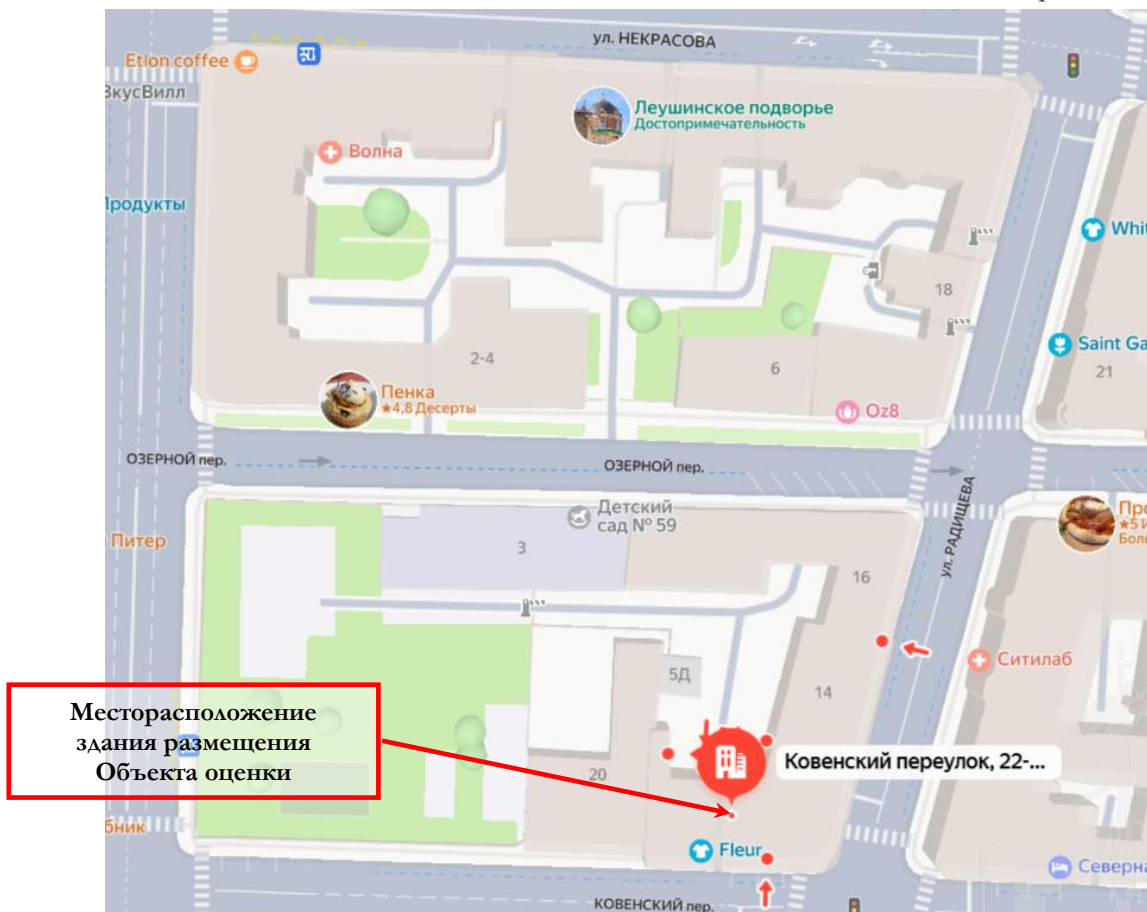
- 1.1. Дата оценки: 05 июня 2025 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001127:2005
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1917
Этажность	4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

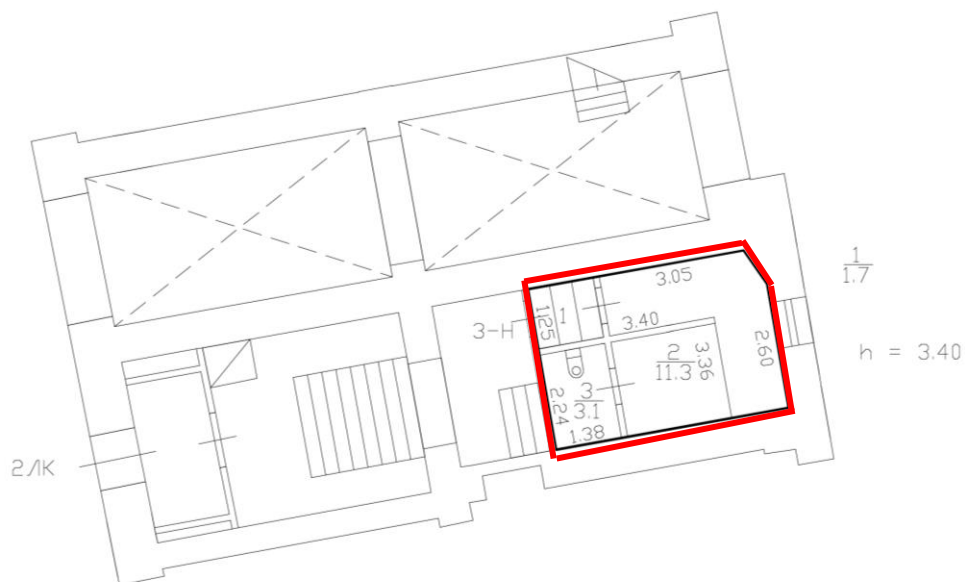
2.3.1. Общие характеристики помещения

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Ковенский переулок, дом 22-24, литера А, помещение 3-Н		
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 16.04.2025г. № КУВИ-001/2025-91071893
Кадастровый номер объекта	78:31:0001127:2073	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 16.04.2025г. № КУВИ-001/2025-91071893
Общая площадь, кв. м	16,1	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 16.04.2025г. № КУВИ-001/2025-91071893
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 16.04.2025г. № КУВИ-001/2025-91071893
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	по данным визуального осмотра
Оконные проемы	заложены	по данным визуального осмотра
Вход	общий с улицы	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 18.10.2024 г.
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 18.10.2024 г.
Текущее использование	не используется; захламлено крупногабаритным мусором	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 18.10.2024 г.
Наличие перепланировок и (или) переустройств	между ч.п. 3 и ч.п. 2 Объекта демонтированы перегородки с дверным проемом; в ч.п.3 Объекта демонтировано сантехническое оборудование (унитаз); в ч.п. 3 Объекта установлено сантехническое оборудование (раковина)	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 18.10.2024 г.
Кадастровая стоимость, руб.	3 384 117,34	согласно выписке из ЕГРН от 16.04.2025г. № КУВИ-001/2025-91071893
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	210 193,62	согласно выписке из ЕГРН от 16.04.2025г. № КУВИ-001/2025-91071893

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

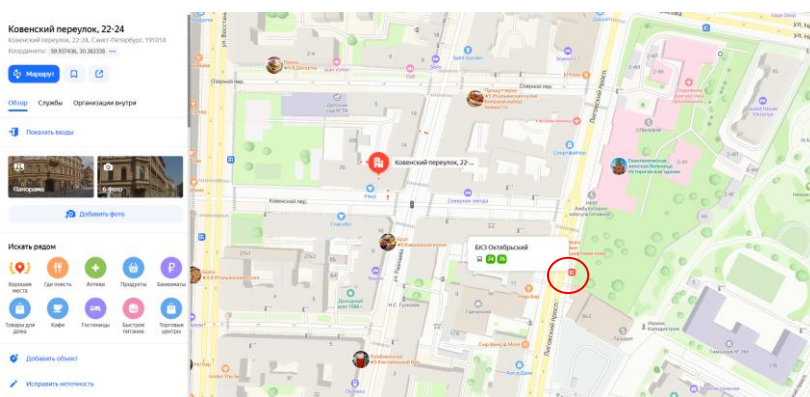
Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной» линии Ковенского переулка. Здание является угловым, расположено на пересечении улицы Радищева и Ковенского переулка. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли. В ближайшем окружении расположены: магазин винтажной одежды «Fleur», оператор почтовых услуг «Арт-Бизнес-Сервис», оценочная компания «Городская служба экспертизы и кадастра», и т.д. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, а этажи выше — жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-5-этажной исторической застройкой города.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки находится Некрасовский сад. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.



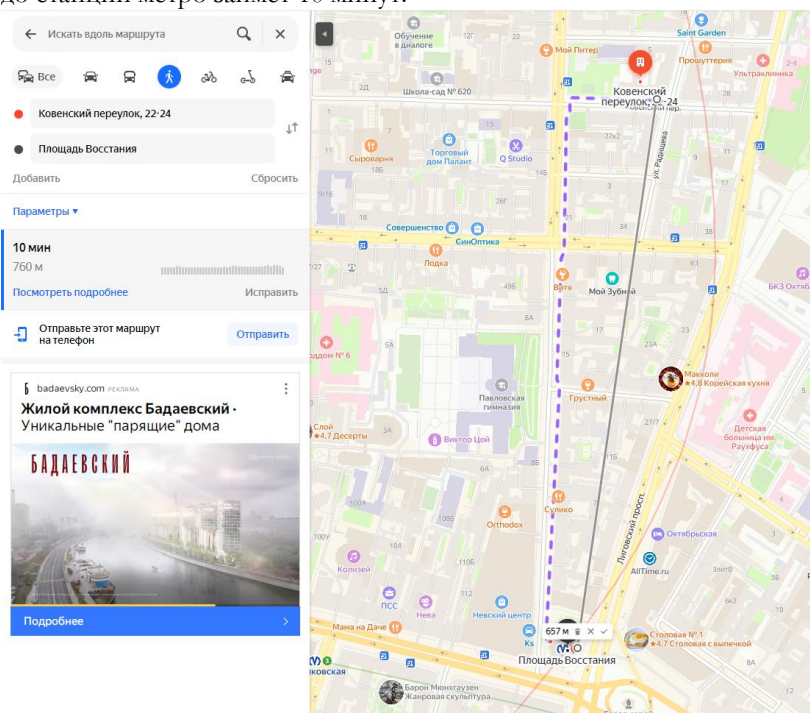
Транспортная доступность

Ковенский переулок в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.

Ближайшая остановка общественного транспорта «БКЗ Октябрьский» расположена на Лиговском проспекте на удалении около 144 метров, где курсируют следующие виды общественного транспорта:



От ближайшей станции метро «Чернышевская», Объект находится на удалении 760 метров (657 метров по прямой), пешеходный маршрут до станции метро займет 10 минут:



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 16.04.2025г. № КУВИ-001/2025-91071893, ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 16.04.2025 № 01-43-10054/25-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Ковенский переулок, дом 22-24, 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)).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом 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».

*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных

районах -построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Ковенский переулок, дом 22-24, литера А, помещение 3-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



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Лиговский проспект)

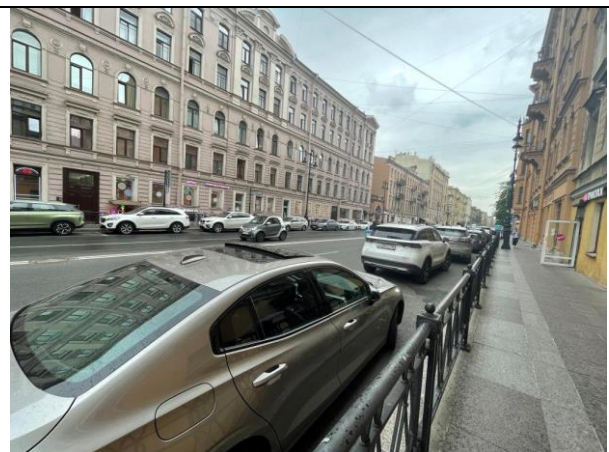


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Восстания)

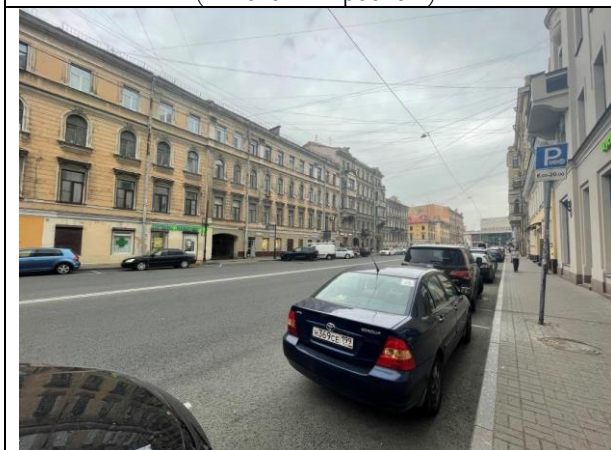


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Жуковского)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Радищева)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Солдатский переулок)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Озерной переулок)

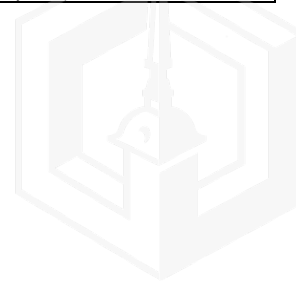




Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Ковенский переулок)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки

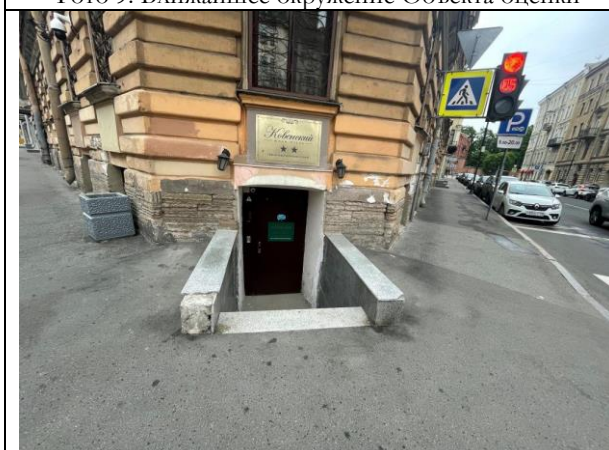


Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Адрес Объекта оценки

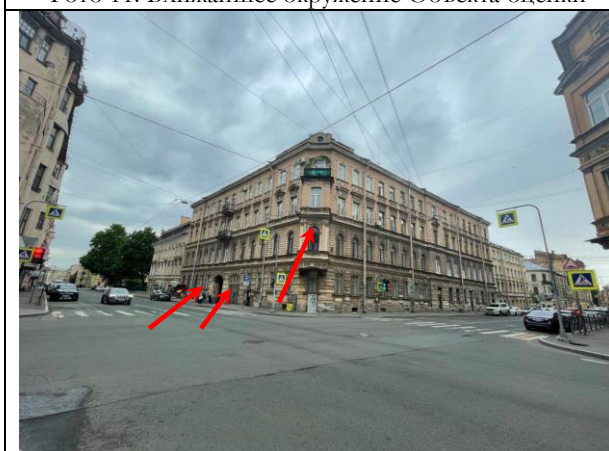


Фото 13. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки



Фото 14. Входная группа Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки



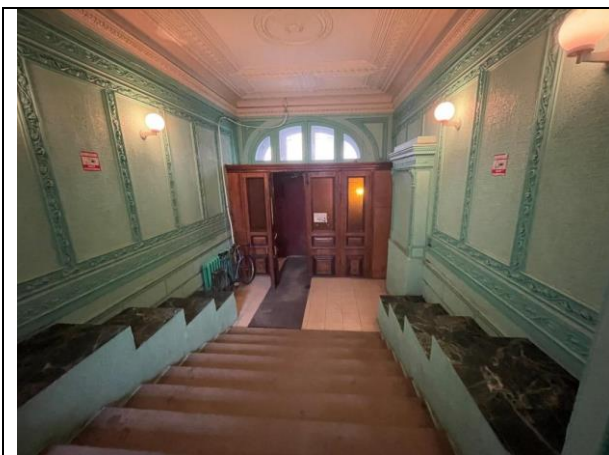


Фото 15. Входная группа здания, в котором расположен Объект оценки

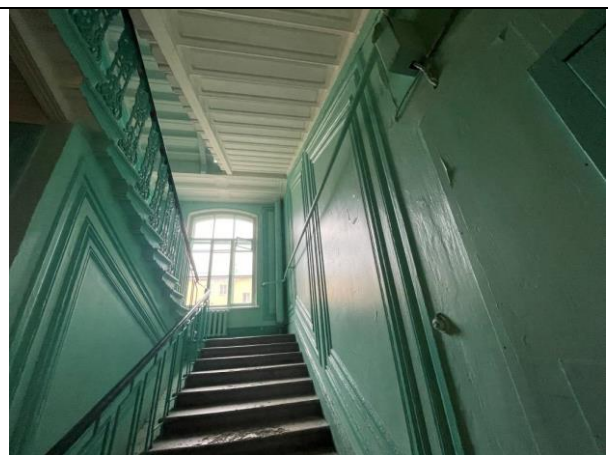


Фото 16. Лестничный проём здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 17. Входная группа Объекта оценки

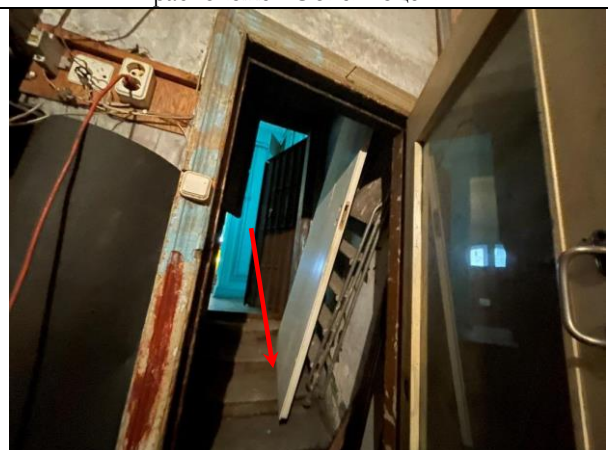


Фото 18. Входная группа Объекта оценки

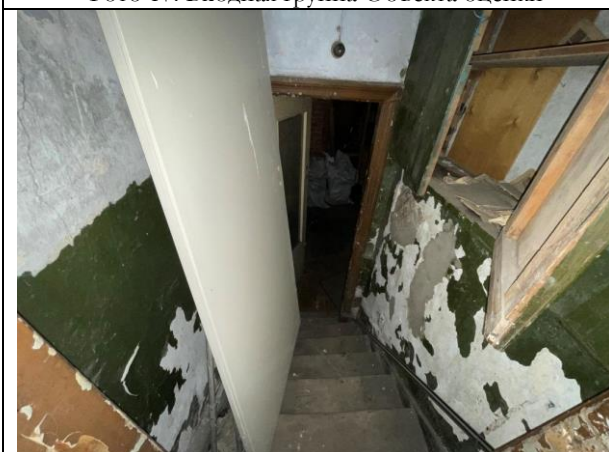


Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки, оконная группа Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 26. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 27. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 28. Оконная группа Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 05 июня 2025 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Ковенский переулок, дом 22-24, литера. А, помещение 3-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001127:2073	16,1	1 этаж	*	*	*	+	+	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

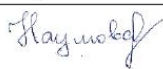
- Тип входа: общий вход с улицы;
- Наличие окон: заложены
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы благоустройства: электроснабжения, водоснабжения.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется; захламлено крупногабаритным мусором.

Согласно данным визуального осмотра объекта нежилого фонда от 18.10.2024 г. установлено, что в помещении выявлены перепланировки:

- между ч.п. 3 и ч.п. 2 Объекта демонтированы перегородки с дверным проемом;
- в ч.п.3 Объекта демонтировано сантехническое оборудование (унитаз);
- в ч.п. 3 Объекта установлено сантехническое оборудование (раковина).

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 3-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Ковенском переулке в доме №22-24, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж, площадь составляет 16,1 кв. м. Вход в помещение – общий с улицы. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы имеются, заложены. Объект частично инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной» линии Ковенского переулка. Здание является угловым, расположено на пересечении улицы Радищева и Ковенского переулка. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли. В ближайшем окружении расположены: магазин винтажной одежды «Fleur», оператор почтовых услуг «Арт-Бизнес-Сервис», оценочная компания «Городская служба экспертизы и кадастра», и т.д. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, 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	2 130 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	132 298
Диапазон стоимости, руб.	1 917 000 – 2 343 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 775 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	110 248

