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

Санкт-Петербург, улица 6-я Советская, дом 5, литера А, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки: 17 марта 2026 года.

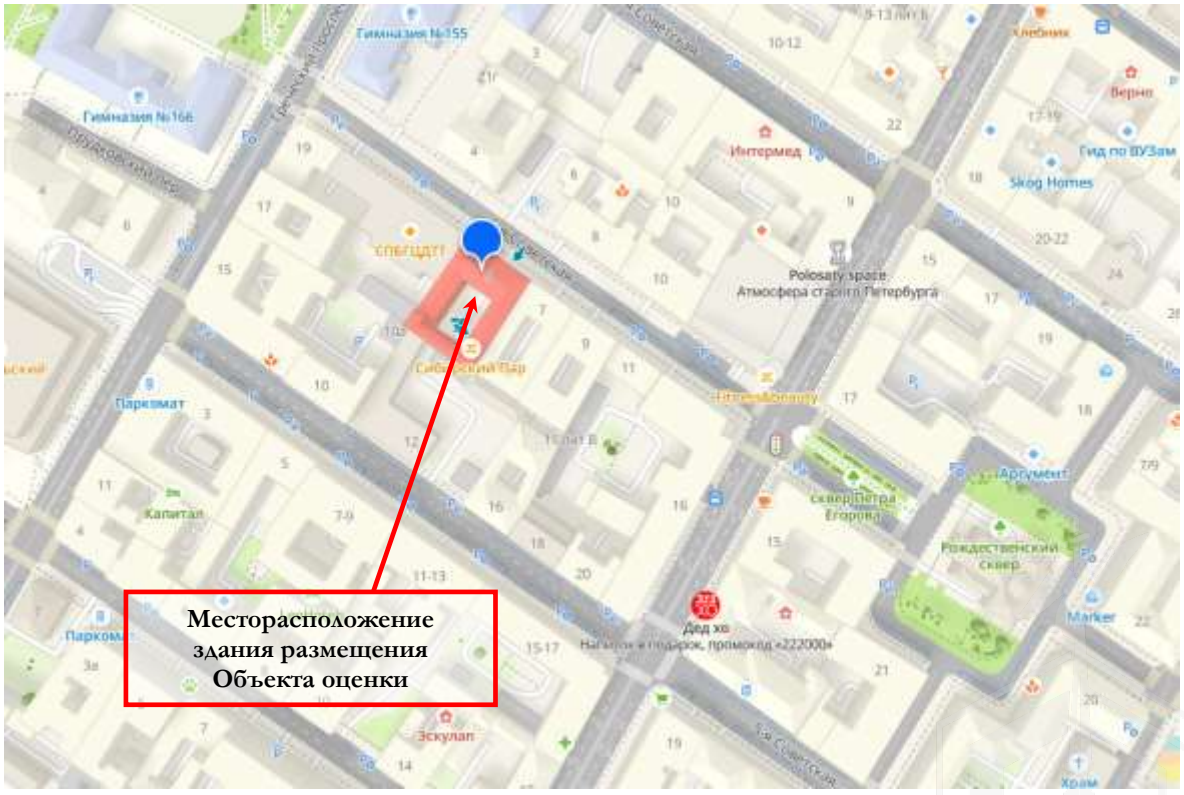
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки[1]

Кадастровый номер	78:31:0001476:1012
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1902
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	3 918,2 кв. м
Этажность	8 (в том числе 2 подземных)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

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 22.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81799972
Кадастровый номер объекта	78:31:0001463:2305	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 22.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81799972
Общая площадь, кв. м	139,4	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 22.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81799972
Занимаемый объектом этаж	подвал	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 22.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81799972
Высота помещения, м	2,55	В соответствии с планом помещения и ведомостью помещений и их площадей
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное*	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 24.04.2024 г. и результатом визуального осмотра
Оконные проемы	имеются, ориентированы во двор, защиты	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Вход	общий вход со двора	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 24.04.2024 г. и результатом визуального осмотра
Наличие перепланировок	нет информации	
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено строительным и бытовым мусором	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 24.04.2024 г. и результатом визуального осмотра
Кадастровая стоимость, руб.	18 547 805,19	согласно данным из ЕГРН
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м.	133 054.56	согласно данным из ЕГРН

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

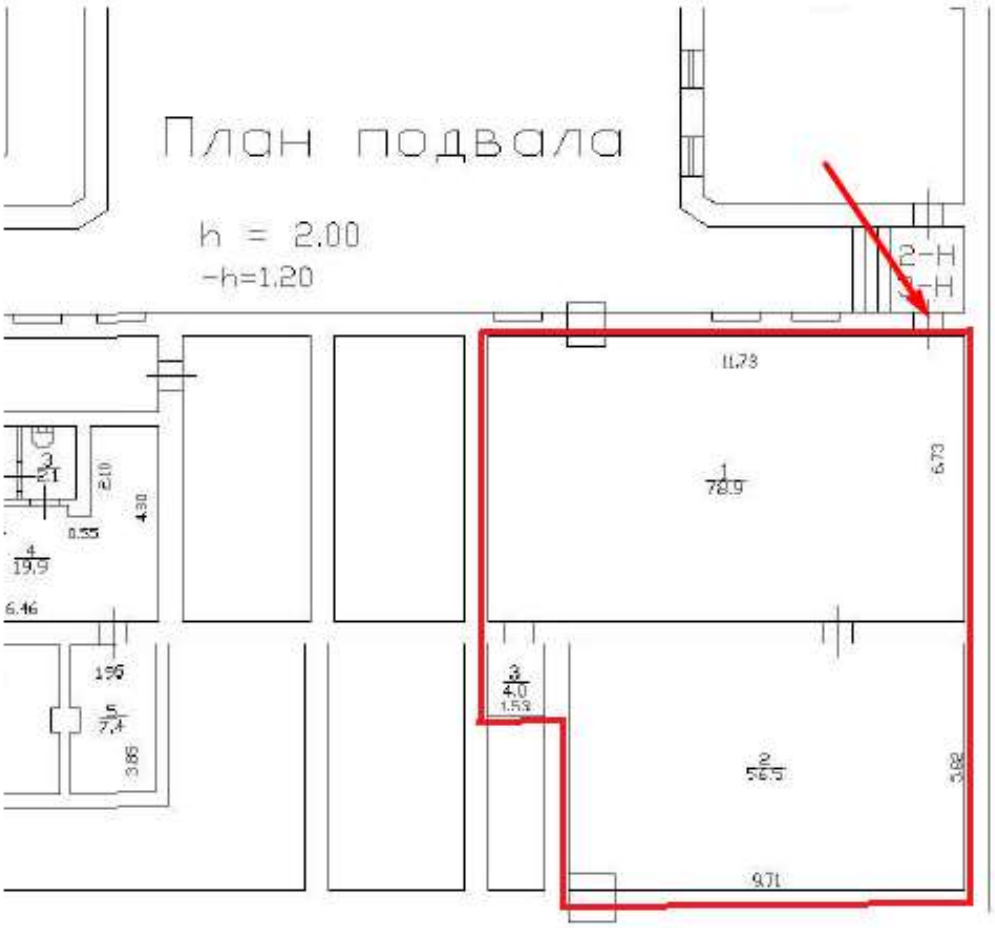
- «Евростандарт» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным

[1] https://pkk.rosreestr.ru/

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 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.

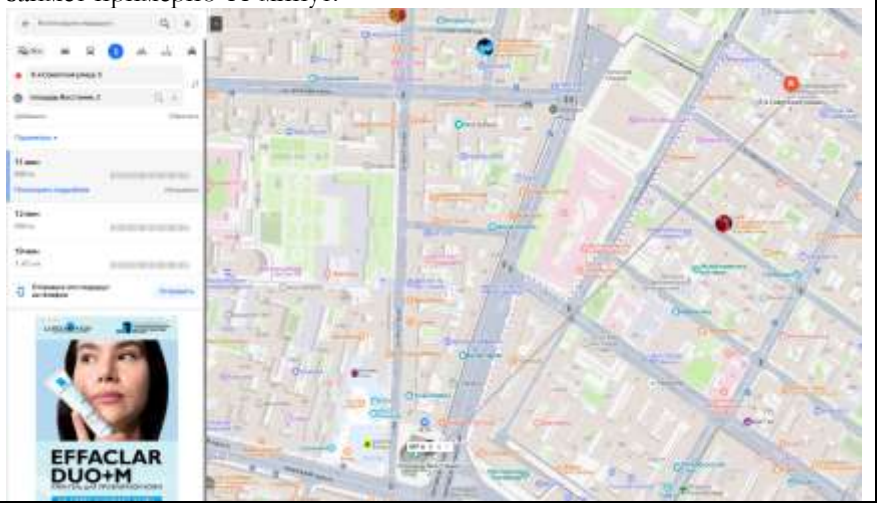
План помещения



— 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» улицы 6-я Советская. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию. В ближайшем окружении расположены: магазин «Магнит», магазин продуктов «ВкусВилл», кафе «Соколов Еда» и другие. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (например, гостиницы, студия косметологии и др.). Помещения на верхних этажах здания используются как жилые. 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 Некрасовский сад, Греческий сквер. 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. 6-я Советская улица характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.

	Ближайшая остановка общественного транспорта «5-я Советская», расположена на удалении 2 минут от местонахождения, где расположен Объект оценки, здесь курсируют следующие виды общественного транспорта:  Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена на удалении около 667 м от Объекта оценки. Пешеходный маршрут займет примерно 11 минут: 

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 22.03.2024г. № КУВИ-001/2024-81799972 прочие ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от 22.03.2024 №01-43-6558/24-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 6-я Советская улица, дом 5, литера А не относится к числу объектов (выявленных) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон 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 16.04.2023) «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 п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов».

Фотографии объекта

<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Греческий проспект)</td><td>Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Суворовский проспект)</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Лиговский проспект)</td><td>Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Некрасовский сад)</td></tr>
</table>



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (5-я Советская улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Прудковский переулок)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (7-я Советская улица)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (6-я Советская улица)



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. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 16. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 17. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 18. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 19. Входная группа Объекта оценки (помещение 3-Н)



Фото 20. Входная группа Объекта оценки (помещение 3-Н)

	
Фото 21. Входная группа Объекта оценки (помещение 3-Н)	Фото 22. Входная группа Объекта оценки (помещение 3-Н)
	
Фото 23. Входная группа Объекта оценки (помещение 3-Н)	Фото 24. Входная группа Объекта оценки (помещение 3-Н)
	
Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки

	
Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки, оконная группа Объекта оценки
	
Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки, оконная группа Объекта оценки	Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки
	
Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки

	
Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки
	
Фото 35. Оконная группа Объекта оценки	Фото 36. Оконная группа Объекта оценки

2.4. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 17 марта 2026 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, улица 6-я Советская, дом 5, 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	78:31:0001463:2305	139,4	подвал	*	+	*	+	–	+	–

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Оконные проемы имеются, зашиты;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения и отопления.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.
- Помещение частично захламлено строительным и бытовым мусором.
- Информация о перепланировках отсутствует.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	Наумова

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 6-й Советской улице в доме №5, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь составляет 139,4 кв.м. Вход в помещение – общий вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект частично инженерно-обеспеченный (электроснабжение и отопление), имеются оконные проемы (зашиты).
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» 6-й Советской линии. Улица 6-я Советская линия 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 здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию. В ближайшем окружении расположены: магазин «Магнит», магазин продуктов «ВкусВилл», кафе «Соколов Еда» и другие. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (например, гостиницы, студия косметологии и др.). Помещения на верхних этажах здания используются как жилые.

Вышесказанное, а именно характеристики локального местоположения, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений свободного назначения (универсального коммерческого, складского назначения).

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	**6 000 000**
Удельная стоимость руб./кв. м с учетом НДС	43 042
Диапазон стоимости, руб.	5 400 000 – 6 600 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 918 032,79
Удельная стоимость руб./кв. м без учета НДС	35 280