

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

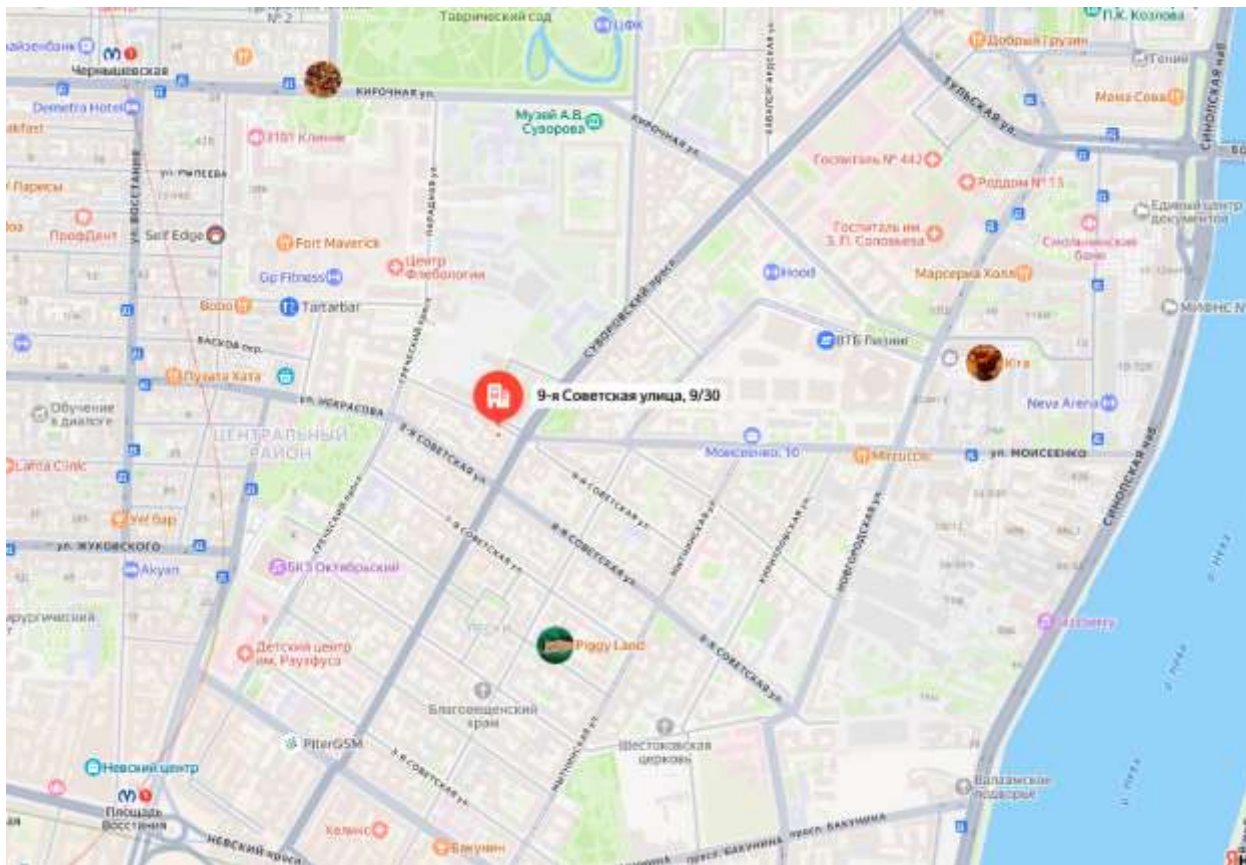
г. Санкт-Петербург, 9-я Советская улица, д. 9/30, литера А, пом. 5-Н

1. Данные об отчете

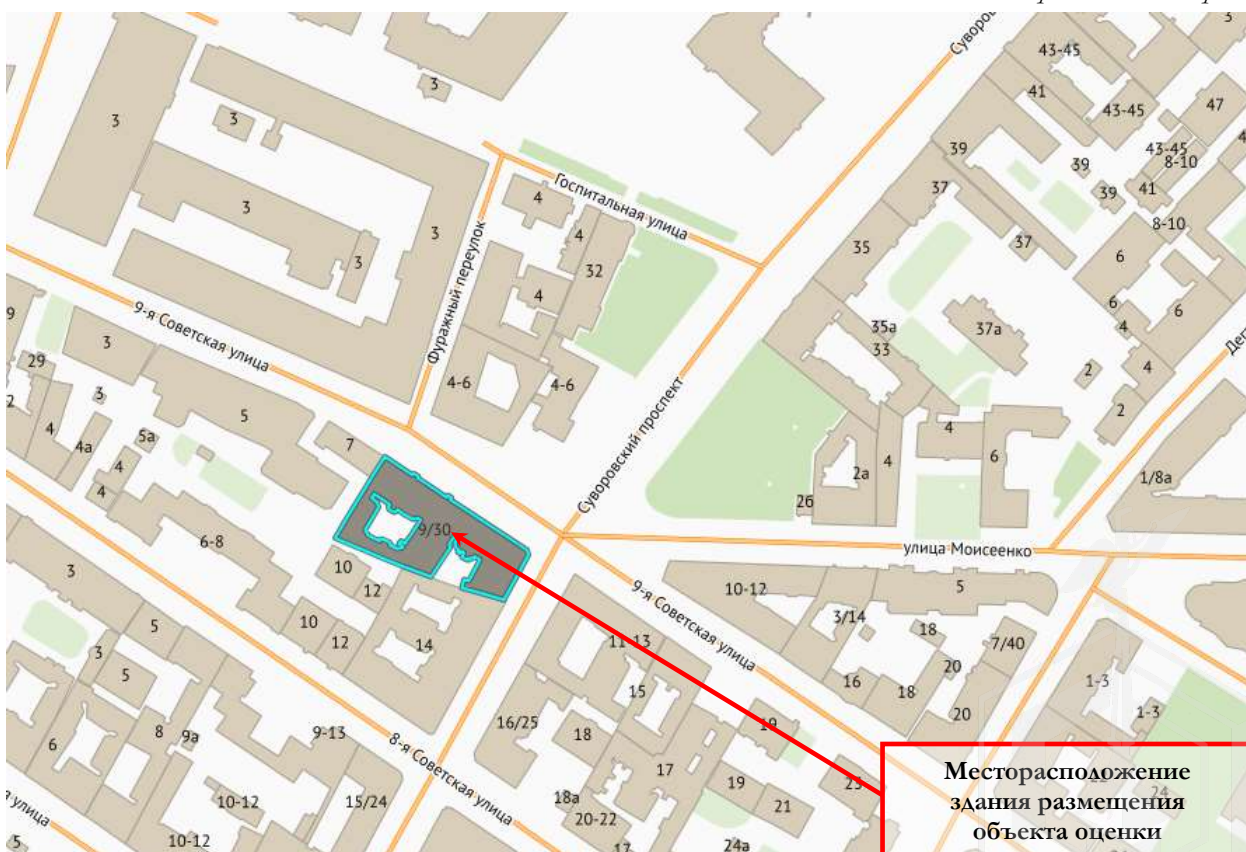
- 1.1. Дата проведения оценки: 25 мая 2026 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Месторасположение
здания размещения
объекта оценки

Источник: данные РГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001422:1014
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1913
Год последнего капитального ремонта	2024
Площадь здания, кв. м	9 797,68
Этажность	8
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

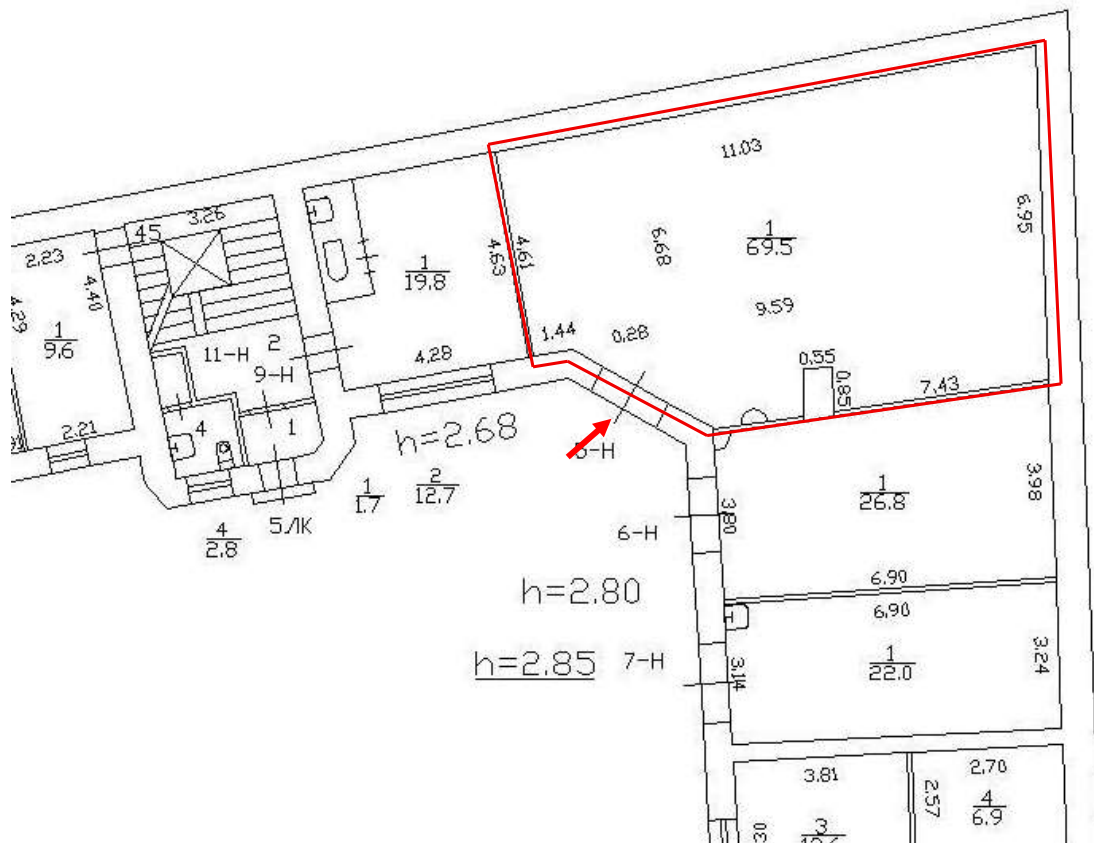
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 21.04.2026 г. № КУВИ-001/2026-54923945
Кадастровый номер объекта	78:31:0001422:1421	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 21.04.2026 г. № КУВИ-001/2026-54923945
Общая площадь, кв. м	69,5	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 21.04.2026 г. № КУВИ-001/2026-54923945
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 21.04.2026 г. № КУВИ-001/2026-54923945
Высота помещения, м	2,70	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 21.04.2026 г. № КУВИ-001/2026-54923945
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное	В соответствии с результатом визуального осмотра
Оконные проемы	отсутствуют	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Вход	отдельный со двора	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 26.11.2025 г. и результатом визуального осмотра
Наличие перепланировок	визуально не выявлены	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 26.11.2025 г. и результатом визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено; в помещении проходят транзитные трубы; напольное в помещении в неудовлетворительном состоянии; в ч.п.1 демонтировано сантехническое оборудование (раковина)	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 26.11.2025 г. и результатом визуального осмотра
Кадастровая стоимость, руб.	4 443 063,86	согласно выписке из ЕГРН от 21.04.2026 г. № КУВИ-001/2026-54923945
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	63 928,98	согласно выписке из ЕГРН от 21.04.2026 г. № КУВИ-001/2026-54923945

¹ Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/>; Публичная кадастровая карта <https://nspd.gov.ru/>



План помещения



- — границы Объекта оценки;
→ — вход в Объект оценки;

2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на пересечении Суворовского проспекта и 9-й Советской улицы. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: продовольственные магазины, предприятия общепита и сферы услуг (магазин «Renè», магазин «Рыболовная академия», кафе «Рукс Хевен», и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), складские, а этажи выше – жилые помещения. В районе расположения Объекта оценки имеется много различных организаций торговли и общественного питания.</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 и объектов культуры, в частности в непосредственной близости расположен сквер Галины Старовойтовой. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен. 9-я Советская улица характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Сквер Галины Старовойтовой», расположена на удалении около 101 метр, где расположен Объект оценки, здесь курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>



что составляет 2 минуты пешком:



Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена на расстоянии около 1 000 м от Объекта оценки по прямой, а пешеходный маршрут займет около 16 минут:



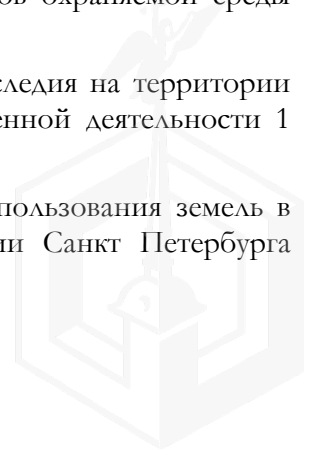
2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 21.04.2026 г. № КУВИ-001/2026-54923945 зарегистрированы прочие ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 20.11.2025 №01-43-29503/25-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 9-я Советская улица, дом 9/30, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Согласно Закону 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» (далее – Закон) относится к числу объектов охраняемой среды является ценным средовым объектом.

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 объектов охраняемой среды и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт Петербурга установлены вышеуказанным Законом.



В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 9-я Советская улица, д. 9/30, литера А, пом. 5-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 (Греческий проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Суворовский проспект)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Моисеенко)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Виленский переулок)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Фуражный переулок)



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





Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (9-я Советская улица)



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 Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки



Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки

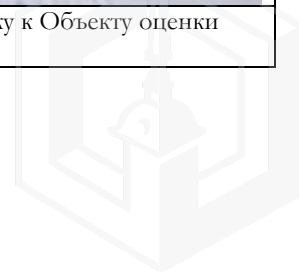




Фото 15. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 17. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки



Фото 18. Входная группа Объекта оценки



Фото 19. Входная группа Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 25 мая 2026 года

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, 9-я Советская ул., дом 9/30, литера А, помещение 5-Н

Данные по помещению:

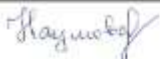
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001422:1421	69,5	1 этаж	*	-	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Состояние: неудовлетворительное;
- Тип входа: отдельный со двора;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения и водоотведения.

В результате обследования выявлено:

- не используется, свободно от имущества третьих лиц, захвачено;
- в помещении проходят транзитные трубы;
- напольное в помещении в неудовлетворительном состоянии;
- в ч.п.1 демонтировано сантехническое оборудование (раковина).

Ф. И. О.	Наумова Я.А.
	



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 5-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на 9-й Советской улице в доме №9/30, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж. Площадь составляет 69,5 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние характеризуется как неудовлетворительное. Оконные проемы отсутствуют. Объект полностью инженерно-обеспеченный
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на пересечении Мытнинской и 9-й Советской улицы. 9-я Советская улица 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 ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: магазины, предприятия общепита. 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, складского) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	7 860 000
Удельная стоимость руб/кв.м. с учетом НДС	113 094
Диапазон стоимости, руб.	7 074 000 – 8 646 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	6 442 622,95
Удельная стоимость руб/кв.м. без учета НДС	92 700

