

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

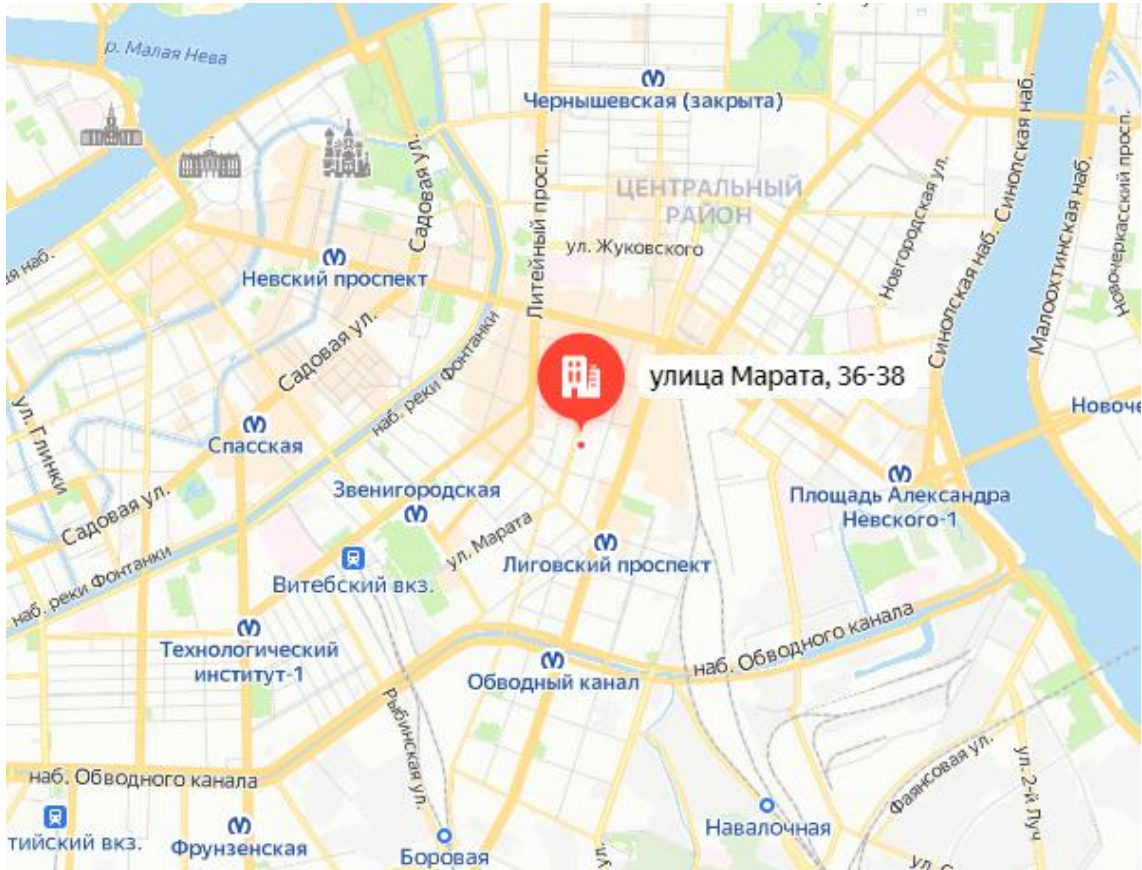
Санкт-Петербург, улица Марата, дом 36-38, литера А, помещение 25-Н

1. Данные об отчете

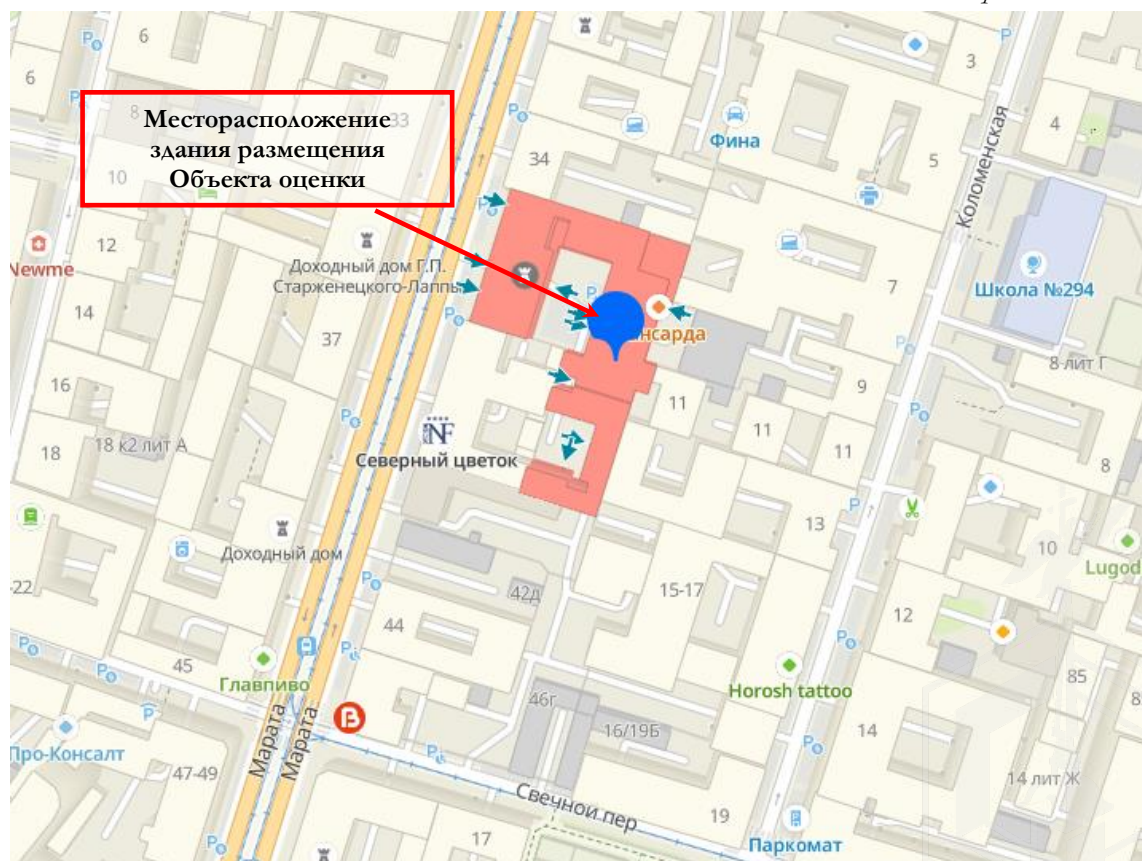
- 1.1. Дата оценки: 25 декабря 2023 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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>

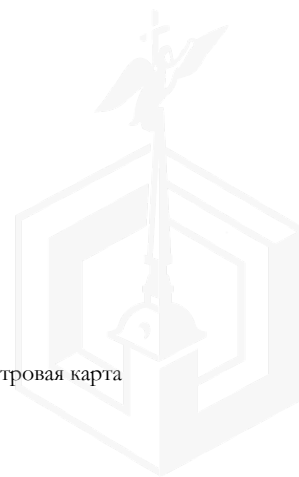
Кадастровый номер	78:31:0001132:2013
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1912
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	8
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

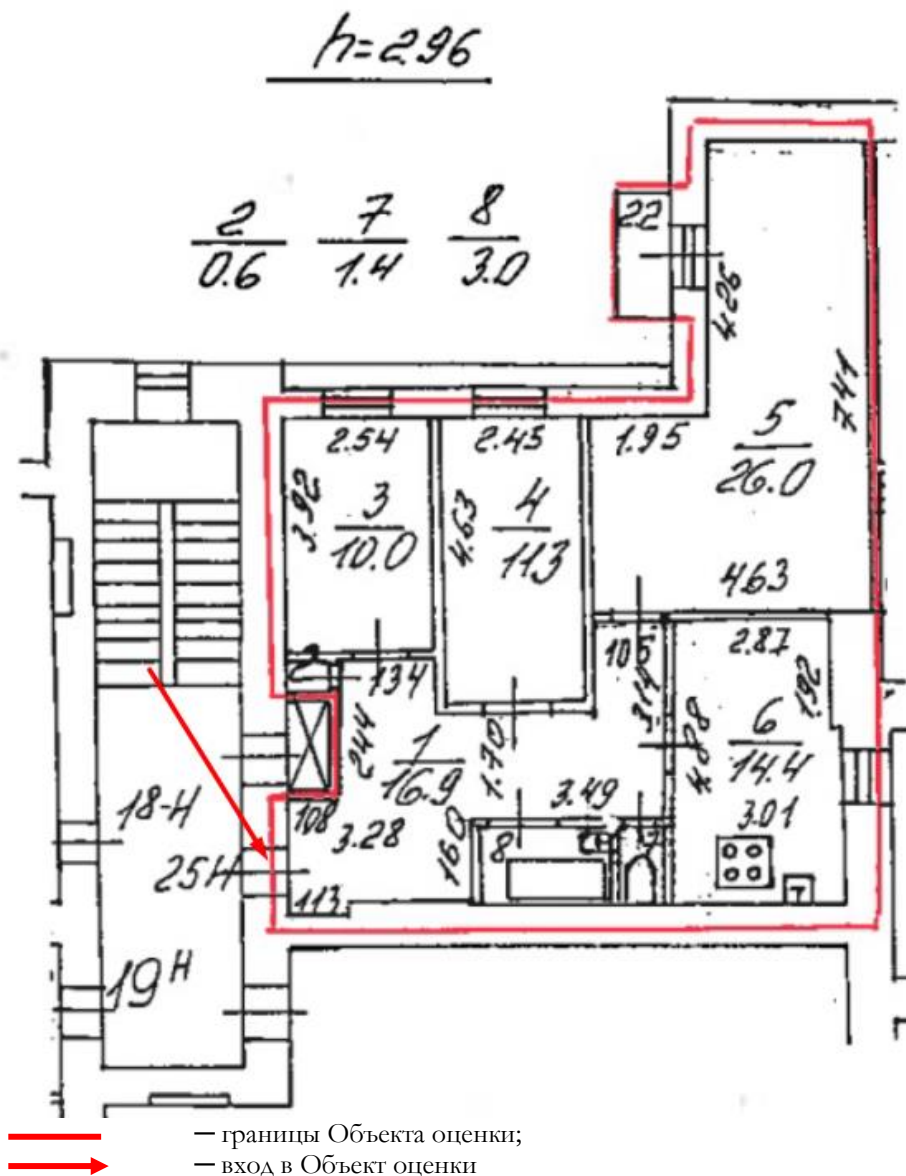
### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 09.11.2023г. № КУВИ-001/2023-253549904
Кадастровый номер объекта	78:31:0001132:3085	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 09.11.2023г. № КУВИ-001/2023-253549904
Общая площадь, кв. м	83,6	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 09.11.2023г. № КУВИ-001/2023-253549904
Занимаемый объектом этаж	7 этаж	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 09.11.2023г. № КУВИ-001/2023-253549904
Наличие лифта	есть	согласно данным визуального осмотра
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	согласно данным визуального осмотра
Оконные проемы	ориентированы во двор	согласно данным визуального осмотра
Вход	общий со двора	согласно данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.11.2023 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено	согласно данным визуального осмотра
Наличие перепланировок	выявлены перепланировки: ○ в ч.п.5 установлена перегородка с дверным проемом, ○ в ч.п.5 оборудован оконный проем, установлено окно	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 16.11.2023 г.

<sup>1</sup> Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

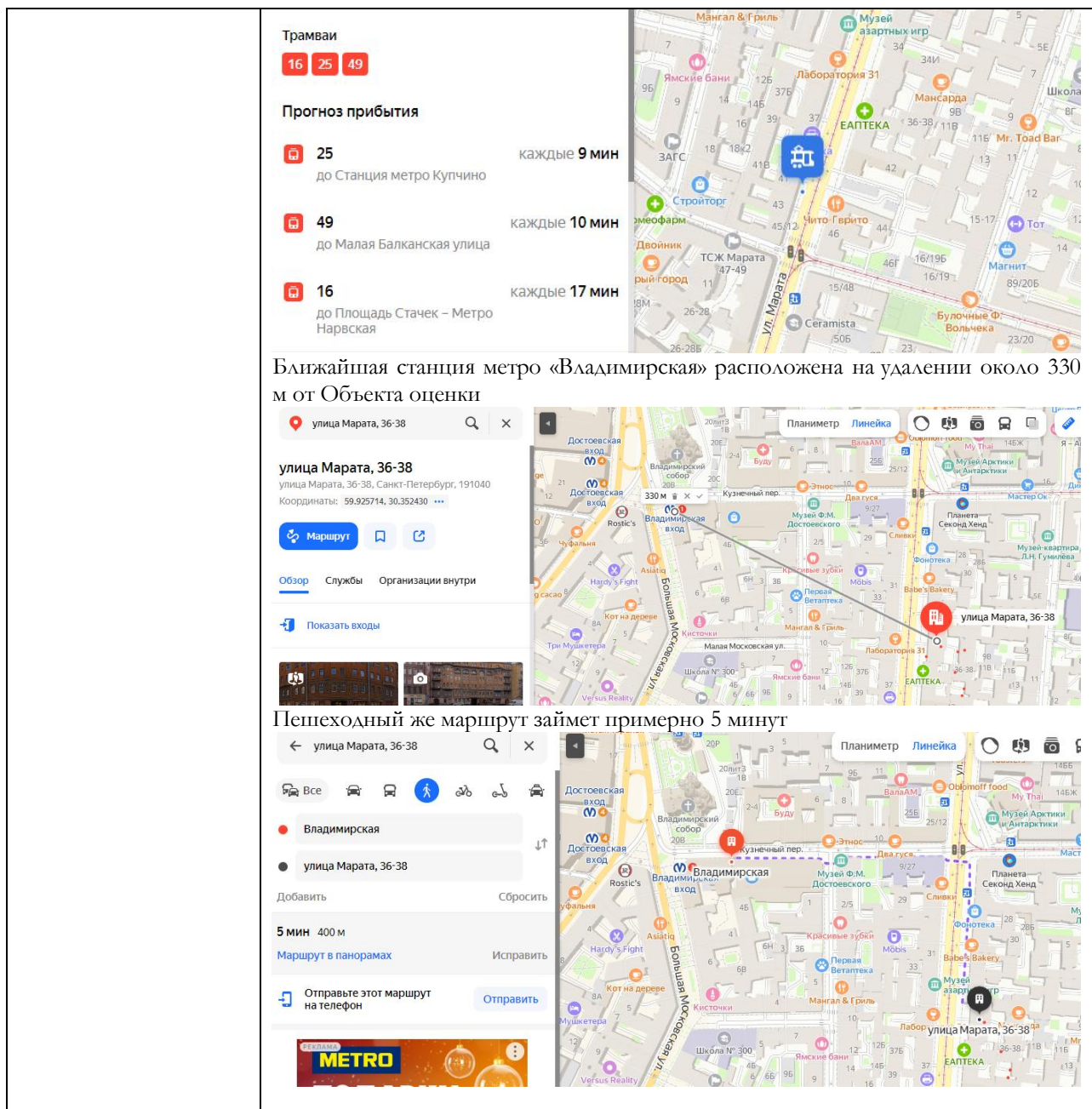


## План помещения



### 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 «красной линии» улицы Марата.                  Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, рестораны и бары, различные магазины. В ближайшем окружении находятся: кафе «Что Гврито», кафе-бар «Bristol Pub», магазин дисков и техники «Диез» и другие. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-7-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположены сад Сан-Галли.                  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. Во двор здания расположения Объекта оценки можно попасть с улицы Марата. Улица Марата в районе расположения Объекта оценки характеризуются средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.                  Ближайшая остановка общественного транспорта «Свечной переулок» расположена на удалении около 100 метров (5 минут пешком), где курсируют:</p>



Ближайшая станция метро «Владимирская» расположена на удалении около 330 м от Объекта оценки

Пешеходный же маршрут займет примерно 5 минут

### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 09.11.2023г. № КУВИ-001/2023-253549904 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 22.11.2023 № 01-43-27984/23-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, улица Марата, дом 36-38, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) 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 16.04.202 3) «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 оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Развезжая улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Кузнечный переулок)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Свечной переулок)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Достоевского)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Марата)

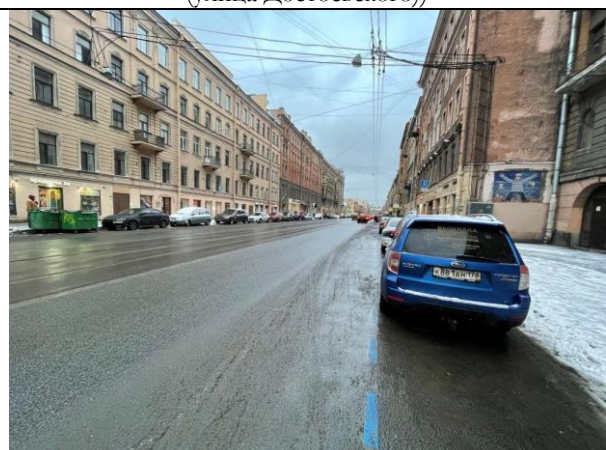


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(улица Марата)





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. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки





Фото 15. Внутривортовая территория Объекта оценки



Фото 16. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 17. Входная группа Объекта оценки



Фото 18. Входная группа Объекта оценки



Фото 19. Лестничный проём Объекта оценки

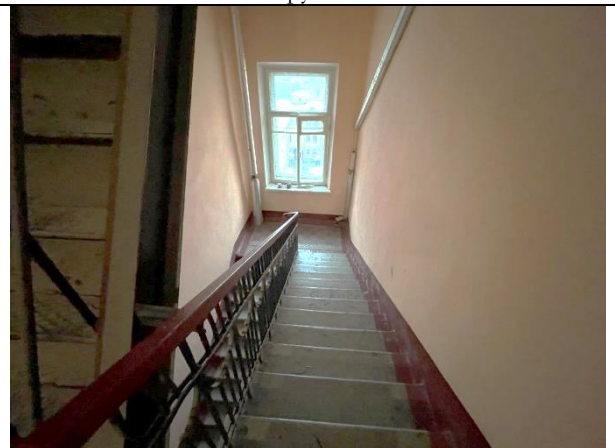


Фото 20. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 21. Входная группа Объекта оценки



Фото 22. Входная группа Объекта оценки

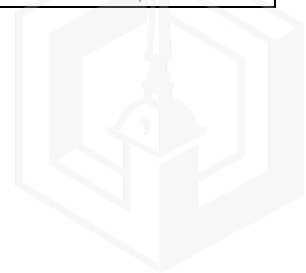




Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки

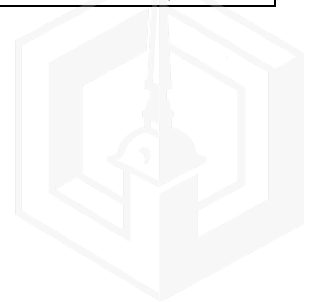






Фото 31. Оконная группа объекта оценки



## 2.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 25 декабря 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Марата, дом 36-38, литера. А, помещение 25-Н

2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Наличие лифта	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
								Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001132:3085	83,6	7 этаж	+	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом\*:

- Тип входа: общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 16.11.2023 г. в помещении выявлены перепланировки:
  - в ч.п.5 установлена перегородка с дверным проемом,
  - в ч.п.5 оборудован оконный проем, установлено окно

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 25-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на улице Марата в доме №36-38, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 7 этаж в парадной с лифтом, площадь составляет 83,6 кв. м. Вход в помещение – общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы ориентированы во двор. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположены сад Сан-Галли.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной» линии улицы Марата.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, рестораны и бары. В ближайшем окружении находятся: кафе «Чито Гврито», кафе-бар «Bristol Pub», магазин дисков и техники «Диез» и другие. 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>11 500 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	137 560
Диапазон стоимости, руб.	10 350 000 – 12 650 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	9 583 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	114 633

\*

Учитывая, сложную политическую обстановку, которая сформировалась на фоне военного конфликта, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, что создает неопределенность, обусловленную нестабильностью экономики и повышением уровня сложности прогнозирования и, как следствие, повышением рисков. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

В этой связи Оценщики считают необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка.

