

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

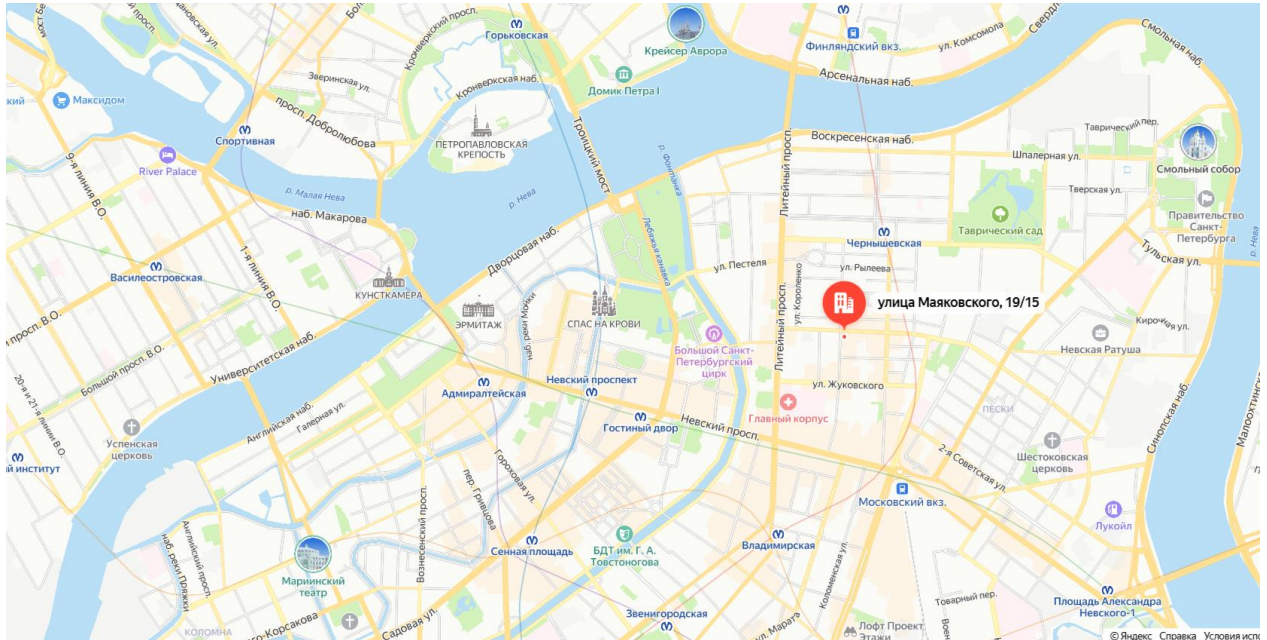
Санкт-Петербург, улица Маяковского, дом 19/15, литера А, помещение 12-Н

1. Данные об отчете

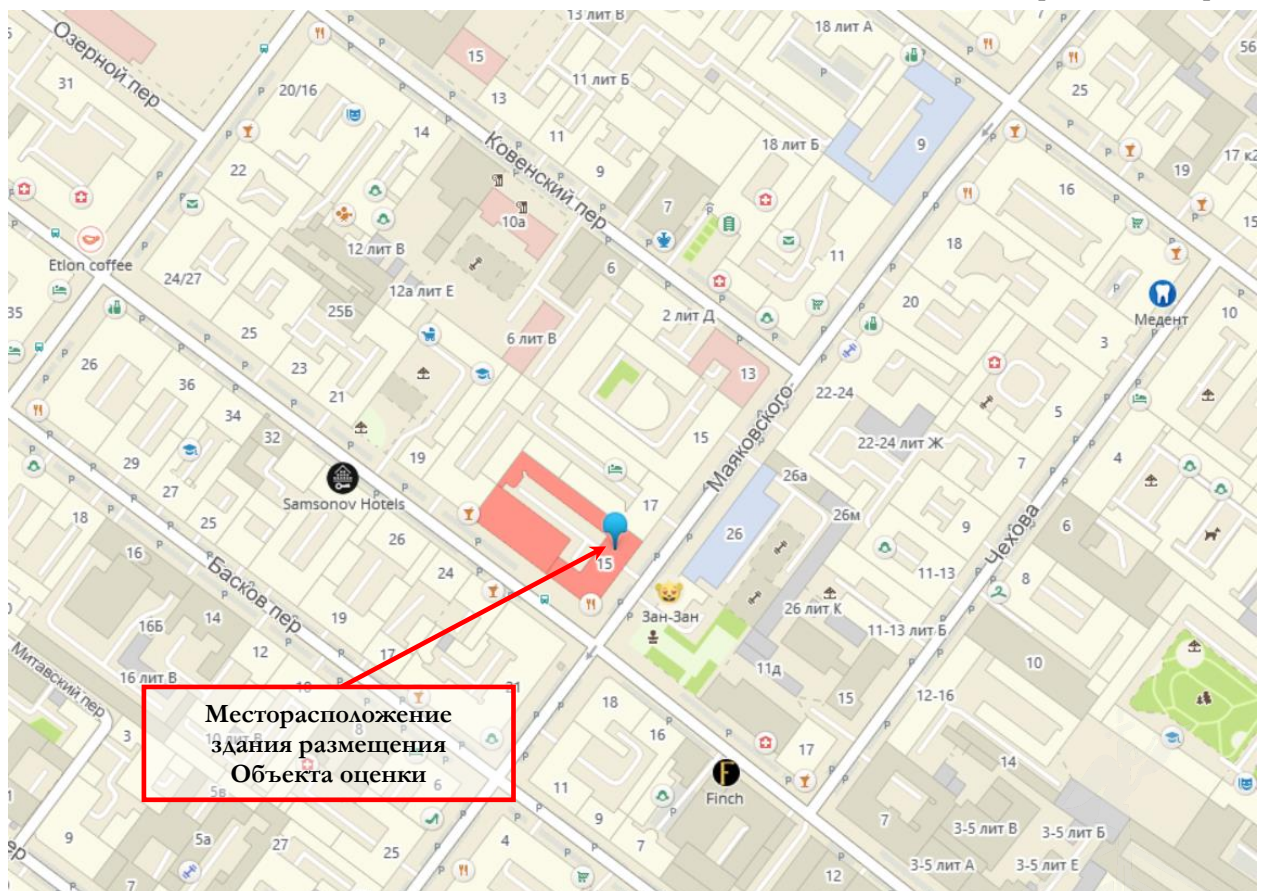
- 1.1. Дата оценки: 14 мая 2025 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001217:2429
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1845
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

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 17.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-91819100
Кадастровый номер объекта	78:31:0001217:2429	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 17.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-91819100
Общая площадь, кв. м	25,3	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 17.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-91819100
Занимаемый объектом этаж	цоколь	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 17.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-91819100
Высота помещения, м.	2,80	Согласно выписке из ЕГРН от 17.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-91819100
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	по данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть, заложены	по данным визуального осмотра
Вход	отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 13.06.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 13.06.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц; захламлено; в помещении проходят транзитные трубы; в ч.п.1 установлено сантехническое оборудование (раковина) ч.п.1 подтоплено грунтовыми водами	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 13.06.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	в ч.п.1 установлены перегородки с дверями, образовано новая ч.п.	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 13.06.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

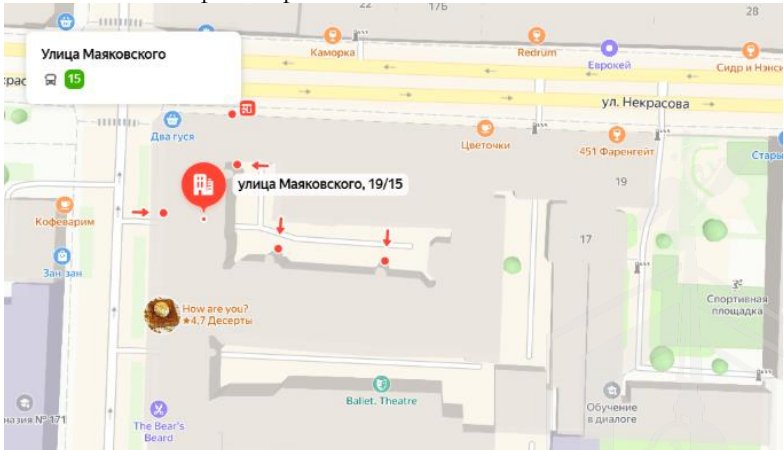
¹ Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

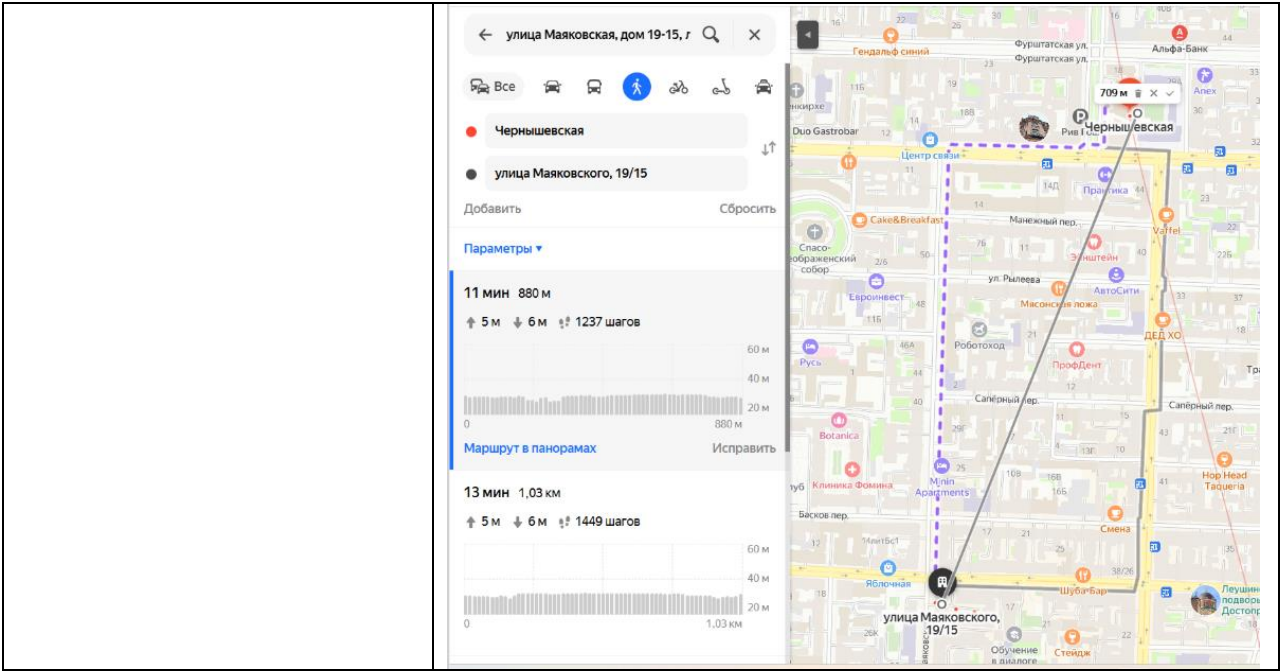


План помещения



2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии», на улице Маяковской. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, в ближайшем окружении занимают следующие учреждения сферы обслуживания и торговли: книжный магазин «ВО весь голос», магазин кулинарии «Два гуся», Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости 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 сад Дома Пеля. 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	На пересечении улицы Маяковской и улицы Некрасова в районе расположения Объекта оценки характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта («БКЗ Октябрьский») расположена на Лиговском проспекте на удалении около 60 метров (напротив), где курсируют следующие виды общественного транспорта:  От ближайшей станции метро «Чернышевская» Объект находится на удалении 709 метров по прямой. Пешеходный маршрут до станции метро займет 11 минут.



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 17.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-91819100, ограничения прав и обременение объекта недвижимости:

5	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	
5.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	08.12.2005 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-78-01/0033/2006-254
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001

Согласно Письму КГИОП от №01-43-13132/24-0-1 от 05.06.2024 объект, по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Маяковского, дом 19/15, литера А, пом.12-Н (дворовый флигель) 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 16.04.2023) "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".

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Маяковского, дом 19-15, литера А, помещение 12-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.
- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

Фотографии объекта

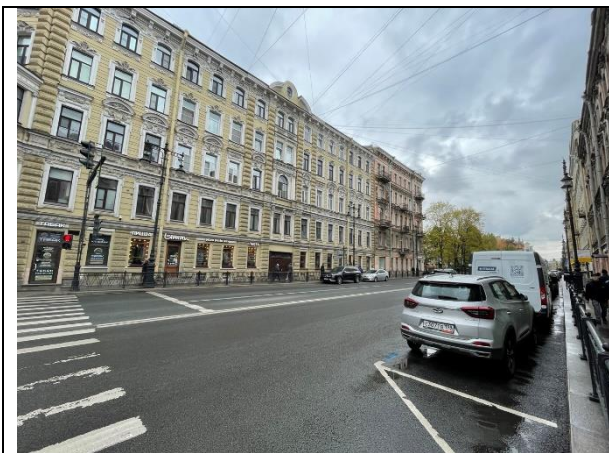


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Восстания)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Жуковского)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Чехова)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Некрасова)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Маяковского)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки

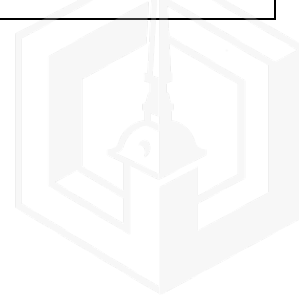




Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Адрес Объекта оценки



Фото 11. Вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки



Фото 12. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 13. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 14. Вид здания расположения Объекта оценки





Фото 15. Входная и оконная группа Объекта оценки

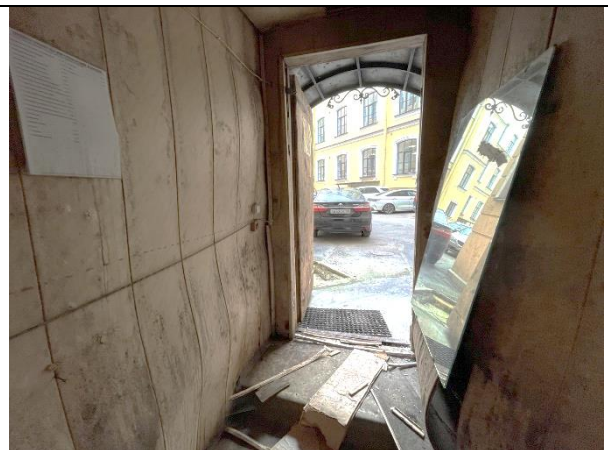


Фото 16. Входная группа Объекта оценки



Фото 17. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 14 мая 2025 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Маяковского, дом 19-15, литера А, помещение 12-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:31:0001217:2429	25,3	цоколь	*	+	*	+	+	-	+

Примечания, обозначенные символом *:

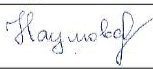
- Тип входа: отдельный вход со двора и общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения и канализации;
-

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- В помещении проходят транзитные трубы;
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 13.06.2024 года установлено, что:
 - в ч.п.1 установлено сантехническое оборудование (раковина);
 - ч.п.1 подтоплено грунтовыми водами.

Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 13.06.2024 года установлено, что в помещении имеются перепланировки:

- в ч.п.1 установлены перегородки с дверями, образовано новая ч.п.

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 12-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Маяковской улице в доме №19-15, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь, площадь составляет 25,3 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. 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», на улице Маяковской.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, в ближайшем окружении занимают следующие учреждения сферы обслуживания и торговли: книжный магазин «ВО весь голос», магазин кулинарии «Два гуся», Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости 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	2 800 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	110 672
Диапазон стоимости, руб.	2 520 000 – 3 080 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 333 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	92 227

