

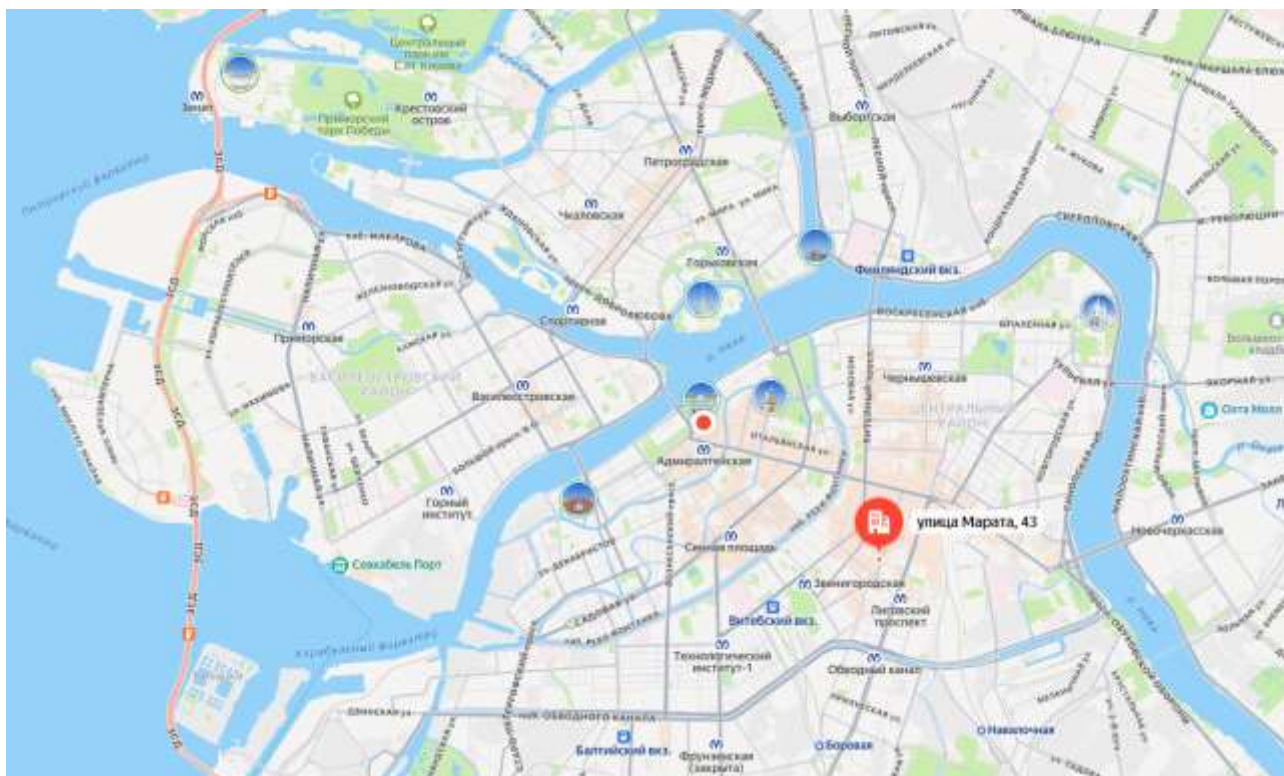
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного нежилого помещения по адресу:
г. Санкт-Петербург, улица Марата, дом 43, литера А, помещение 3-Н**

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 24 сентября 2025 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет <https://rgis.spb.ru/mapui>



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

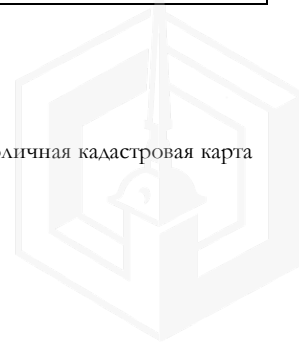
Кадастровый номер	78:31:0001133:3017
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1880
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	4, в том числе подземный
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

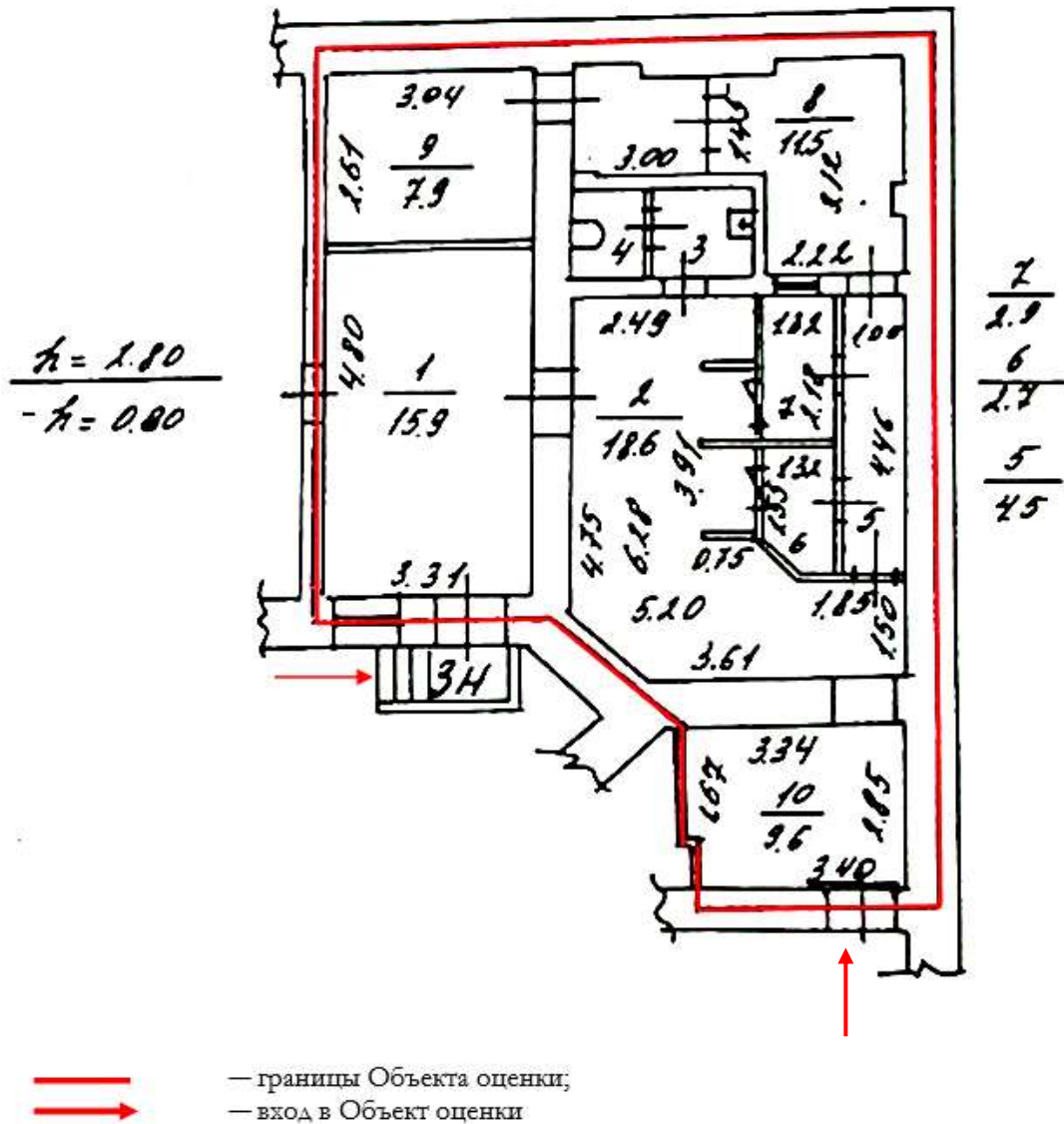
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 02.06.2025 г. № КУВИ-001/2025-116534143
Кадастровый номер объекта	78:31:0001133:3772	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 02.06.2025 г. № КУВИ-001/2025-116534143
Общая площадь, кв. м	76,5	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 02.06.2025 г. № КУВИ-001/2025-116534143
Занимаемый объектом этаж	цоколь	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 02.06.2025 г. № КУВИ-001/2025-116534143
Высота помещения, м	2,80	согласно поэтажному плану
Размер заглубления, м	0,80	согласно поэтажному плану
Состояние	удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 05.08.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Оконные проемы	имеются	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 05.08.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Вход	отдельный со двора через приямок, общий со двора	по данным визуального осмотра и поэтажного плана
Инженерные коммуникации	отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 05.08.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	в помещении перепланировки не выявлены	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 05.08.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 05.08.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Кадастровая стоимость, руб.	8 167 256,18	согласно выписке из ЕГРН от 02.06.2025 г. № КУВИ-001/2025-116534143
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м.	106 761,52	согласно выписке из ЕГРН от 02.06.2025 г. № КУВИ-001/2025-116534143

¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/44871/info/>; Публичная кадастровая карта <https://nspd.gov.ru/map/>



План помещения



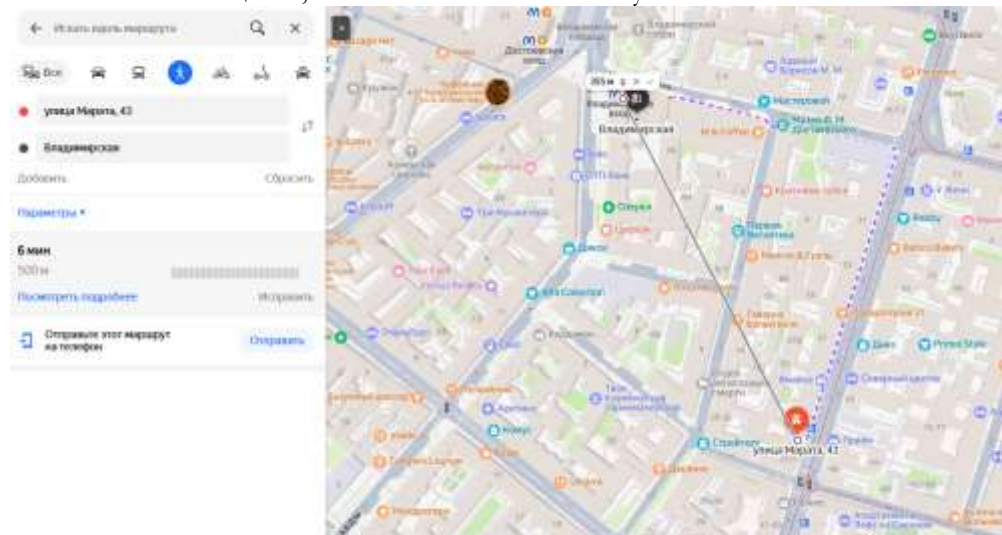
2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на улице Марата. Нижние этажи здания расположения и ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.
Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется среднеэтажной жилой застройкой. Основу составляют 3-6 этажные здания исторической постройки XVIII-XX веков, некоторые из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Объект оценки расположен в Центральном районе. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположен сад Сан-Галли. Недалеко находится сад Театра юных зрителей.
Социальная инфраструктура	Социальная инфраструктура достаточно развита – аптеки, отделения банков, магазины шаговой доступности, мини-отели, кафе, рестораны и другое.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Поварской переулочек характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Свечной переулочек» расположена

на удалении около 100 метров (1 минута пешком), где проходит маршрут трамвая №16:



Ближайшая станция метро «Маяковская» расположена на удалении по прямой около 355 м от Объекта оценки, что составляет около 6 минут пешком



2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.06.2025 г. № КУВИ-001/2025-116534143, ограничения прав и обременения объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от №01-43-20870/25-0-1 от 15.08.2025 г. объект, по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Марата, дом 43, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в действующей редакции) «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: г. Санкт-Петербург, улица Марата, дом 43, 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.
- 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 оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Колокольная улица)

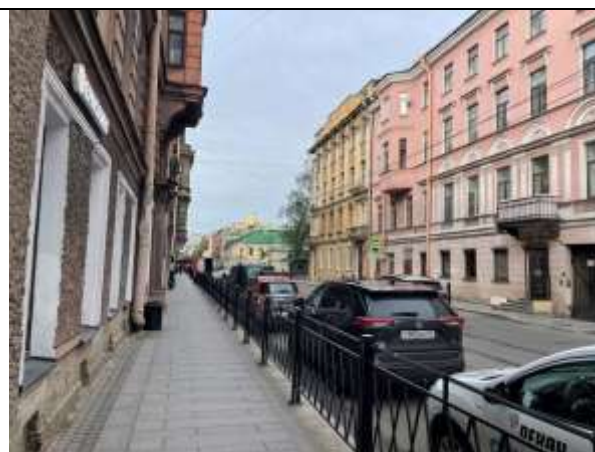


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Кузнечный переулок)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (малая
Московская улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Достоевского)





Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Свечной переулок)



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. Адрес Объекта оценки

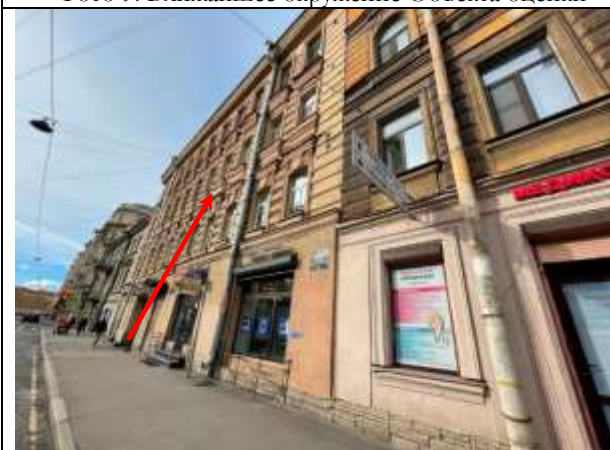


Фото 11. Вид здания Объекта оценки



Фото 12. Проход через арку к Объекту оценки

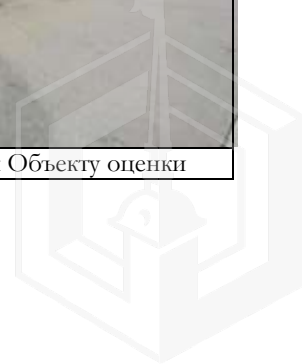




Фото 13. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки, внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 15. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки



Фото 16. Входная группа Объекта оценки



Фото 17. Входная группа Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние 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



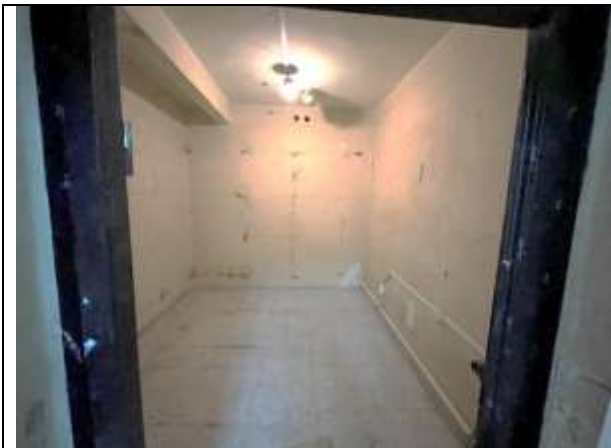


Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки

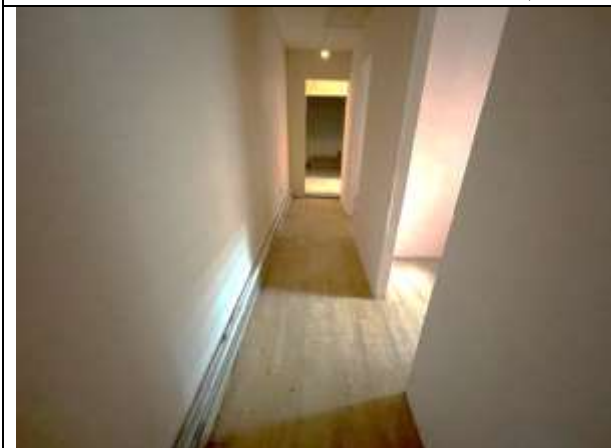


Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Входная группа Объекта оценки

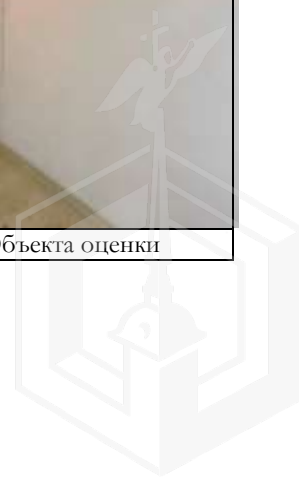




Фото 37. Входная группа Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 24 сентября 2025 года

Адрес объекта:

г. Санкт-Петербург, улица Марата, дом 43, литера А, помещение 3-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001133:3772	76,5	цоколь	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

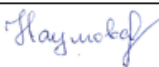
- Состояние: удовлетворительное;
- Тип входа: отдельный со двора через приямок, общий со двора;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления

В результате обследования выявлено:

- не используется, свободно от имущества третьих лиц;

Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 05.08.2025 г. установлено, что:

- визуально перепланировки не выявлены.

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 улице Марата, в доме № 43, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь. Площадь составляет 76,5 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора через приямок, общий со двора. Состояние характеризуется как удовлетворительное. Объект инженерно-обеспеченный. Оконные проемы имеются.
- Объект оценки расположен в Центральном районе. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположен сад Сан-Галли. Недалеко находится сад Театра юных зрителей.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на улице Марата. Нижние этажи ближайших зданий и здания расположения, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.

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*

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	9 300 000
Удельная стоимость руб./кв. м с учетом НДС	121 569
Диапазон стоимости, руб.	8 370 000 – 10 230 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	7 750 000,00
Удельная стоимость руб./кв. м без учета НДС	101 307

