

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

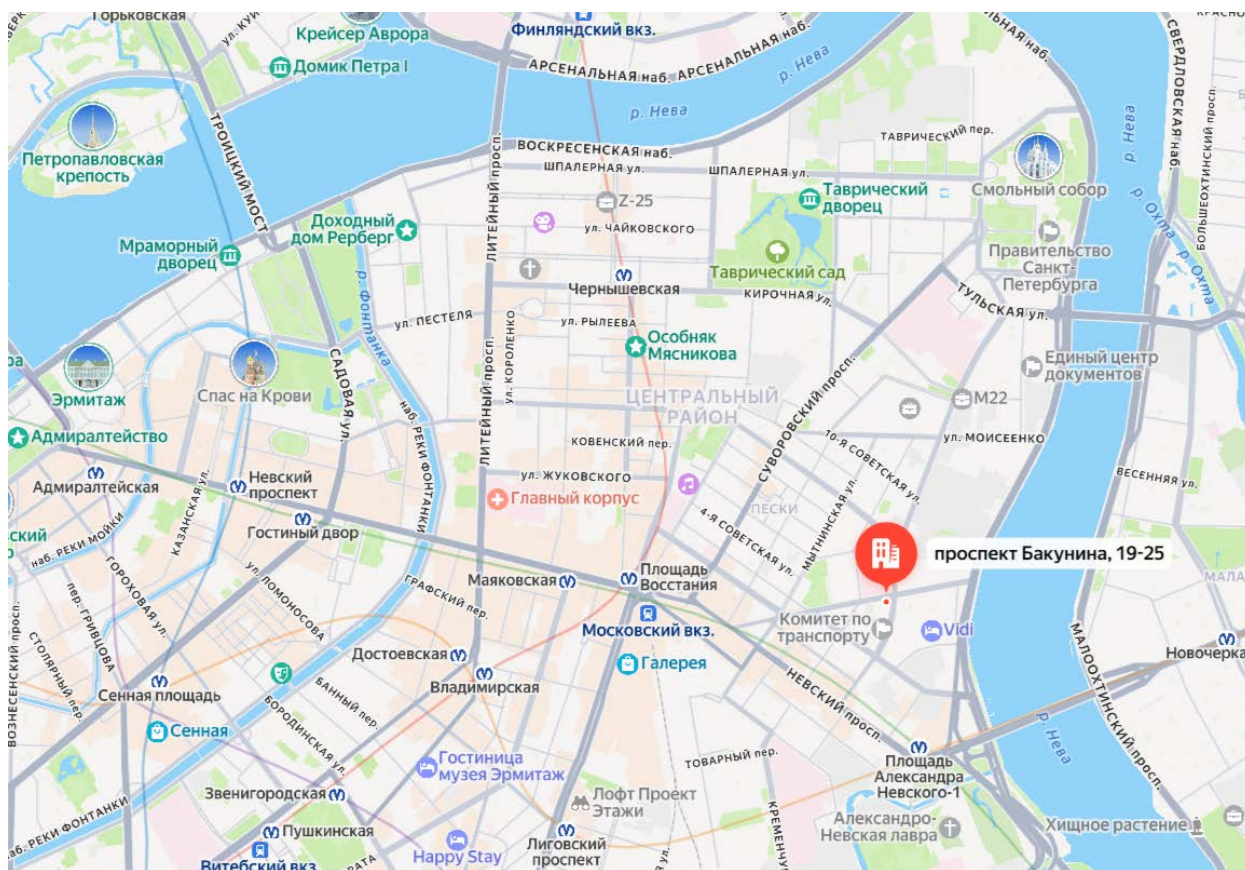
Санкт-Петербург, проспект Бакунина, дом 19-25, литера А, помещение 7-Н

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата оценки: 17 февраля 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 сайта в сети интернет РГГЦ

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0145501:2003
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1860
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	4 (в том числе подземный)
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 08.09.2025 г. № КУВИ-001/2025-170661859
Кадастровый номер объекта	78:31:0145501:2637	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 08.09.2025 г. № КУВИ-001/2025-170661859
Общая площадь, кв. м	394,3	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 08.09.2025 г. № КУВИ-001/2025-170661859
Занимаемый объектом этаж	подвал	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 08.09.2025 г. № КУВИ-001/2025-170661859
Высота помещения, м.	3,07	согласно поэтажному плану
Заглубление, м	1,90	согласно поэтажному плану
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное (помещение затоплено)	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 02.09.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Оконные проемы	есть, заложены	Согласно данным выписки из ЕГРН от 08.09.2025 г. № КУВИ-001/2025-170661859
Вход	отдельный с улицы, общий со двора через приямок	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 02.09.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 02.09.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой визуально выявлены многочисленные следы подтопления	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 02.09.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок/переустройств	оконные проемы в ч.п.2,7,10,11 зашиты	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 02.09.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Кадастровая стоимость, руб.	42 729 173,08	согласно данным Фонда данных государственной кадастровой оценки ²
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	108 367,16	согласно данным Фонда данных государственной кадастровой оценки

¹ Информационный портал «Наш Санкт-Петербург», <https://gorod.gov.spb.ru/>

² Фонд данных государственной кадастровой оценки на информационном портале федеральной государственной географической информационной системы «Единая цифровая платформа «Национальная система пространственных данных», <https://nspd.gov.ru/cadastral-price/>

Фрагмент плана подвала

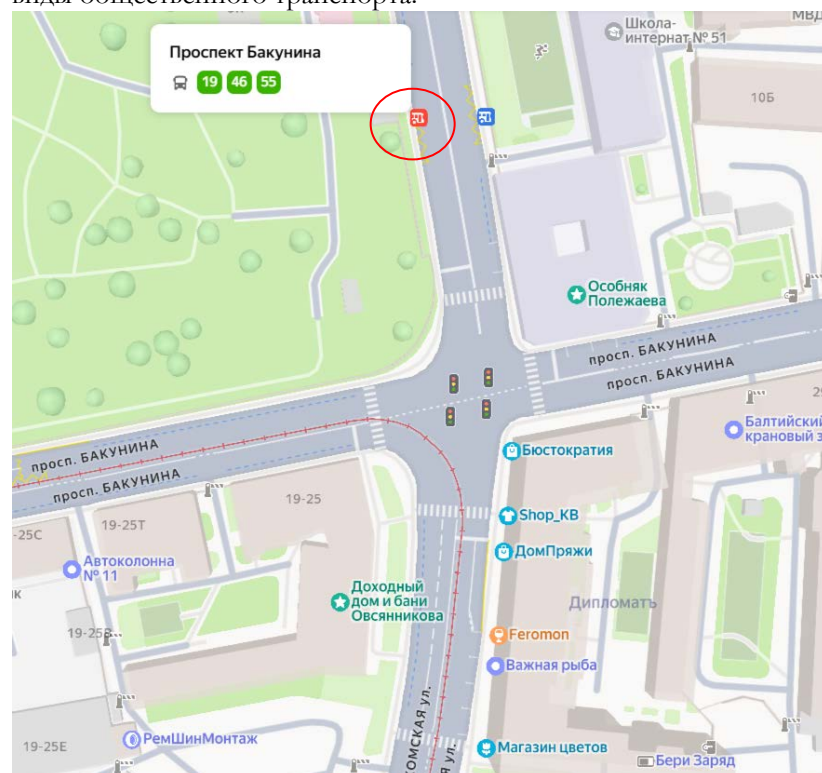


Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, является угловым, находясь на пересечении Исполкомской улицы и проспекта Бакунина. Расположение на красной линии. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазин «Красное&Белое», кафе «Бюстократия», хостел «На Бакунина» 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 4-6-этажной исторической застройкой города.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в непосредственной близости расположен сквер «Соловьёва-Седого», «Овсянниковский сад», в шаговой доступности расположено также много других скверов. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. В районе находится церковь Шестоковской иконы Божией Матери грузинского прихода. Имеется много учреждений культуры и искусства
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.

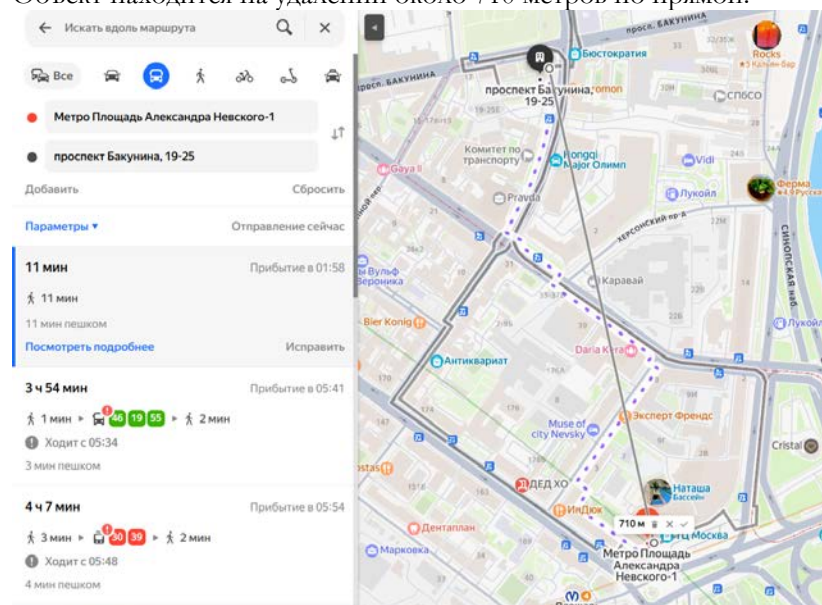
Транспортная доступность

Проспект Бакунина и Исполкомской улицы в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.

Ближайшая остановка общественного транспорта «Проспект Бакунина» расположена на Исполкомской улицы на удалении около 108 метров (2 минута пешком), где курсируют следующие виды общественного транспорта:



От ближайшей станции метро «Площадь Александра Невского» Объект находится на удалении около 710 метров по прямой.



Пешеходный маршрут до станции метро займет 11 минут.



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 08.09.2025 г. № КУВИ-001/2025-170661859 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 09.09.2025 № 01-43-22896/25-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, проспект Бакунина, дом 19-25, 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 рядовым объектом.

Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурге: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(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, проспект Бакунина, дом 19-25, литера А, помещение 7-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
(Херсонская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Исполкомская улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Новгородская улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Перекупной переулок)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Проспект Бакунина)



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 расположения Объекта оценки,
пересечение улиц: Исполкомская и проспект
Бакунина



Фото 12. Проход через арку к Объекту оценки

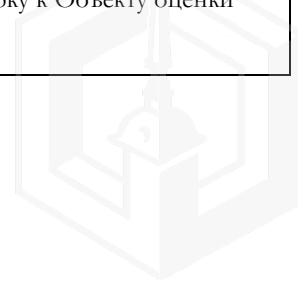




Фото 13. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 14. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 15. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Входная и оконная группа Объекта оценки со стороны двора



Фото 17. Входная и оконная группа Объекта оценки со стороны двора

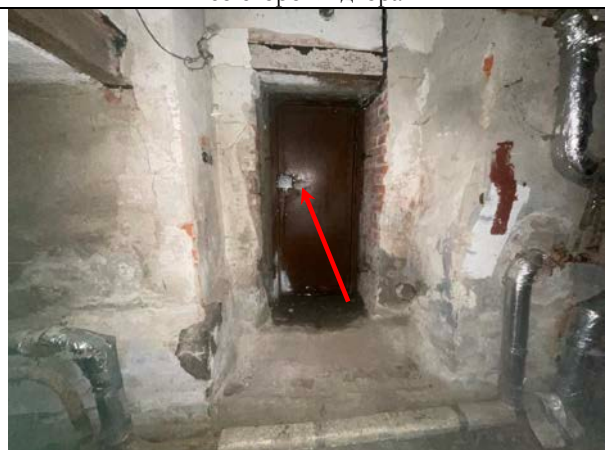


Фото 18. Входная группа Объекта оценки, вход во двор



Фото 19. Входная группа Объекта оценки, со стороны Исполкомской улицы



Фото 20. Лестничный проход Объекта оценки, со стороны улицы

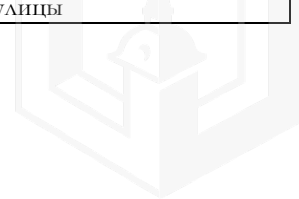




Фото 21. Лестничный проход Объекта оценки, входная группа Объекта оценки со стороны улицы



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, оконная группа Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки, Оконная группа 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. Типичное состояние Объекта оценки

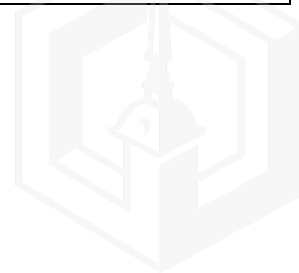




Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 43. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 44. Типичное состояние Объекта оценки

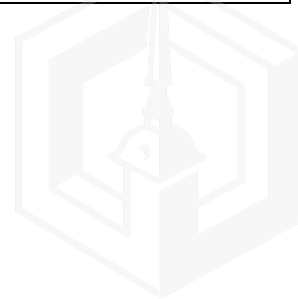




Фото 45. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 46. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 47. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 48. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 49. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 50. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 51. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 52. Оконная группа Объекта оценки

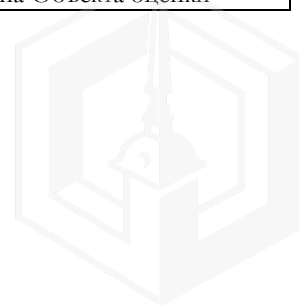




Фото 53. Оконная группа Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 17 февраля 2026 года

Адрес объекта:

г. Санкт-Петербург, проспект Бакунина, дом 19-25, литера А, помещение 7-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0145501:2637	394,3	подвал	*	*	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Состояние: неудовлетворительное (помещение затоплено);
- Тип входа: отдельный с улицы, общий со двора через приямок;
- Наличие окон: есть, заложены;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления и канализации.

В результате обследования выявлено:

- не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- в помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой;
- визуально выявлены многочисленные следы подтопления.

Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 02.09.2025 г. установлено, что в помещении имеются следующие перепланировки/переустройства:

- оконные проемы в ч.л.2,7,10,11 запитаны

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 7-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на проспекте Бакунина в доме №19-25, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь составляет 394,3 кв. м. Вход в помещение – отдельный с улицы, общий со двора через приямок. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное. Оконные проемы есть, заложены. Объект полностью инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры и искусства.
- В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазин «Красное&Белое», кафе «Бюстократия», хостел «На Бакунина» 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) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	38 400 000
Удельная стоимость руб./кв. м с учетом НДС	97 388
Диапазон стоимости, руб.	34 560 000 – 42 240 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	31 475 409,84
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	79 826

