Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Владимирский округ, улица Марата, земельный участок 61и с расположенным на нем нежилым зданием по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Марата, дом 61, литера И

1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки: 21 января 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 https://rgis.spb.ru/mapui/

2.2. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки

Объект оценки расположен в микрорайоне преимущественно жилой и общественно-деловой застройки. По градостроительной ситуации микрорайон местоположения объекта оценки представляет собой территорию, ограниченную:

- с севера - улица Достоевского;
- с востока – Разъезжая улица;
- с юга – улица Марата;
- с запада – Социалистическая улица.

2.2.1. Описание локального окружения объекта оценки

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Территория близлежащих кварталов характеризуется преимущественно жилой и общественно-деловой застройкой. В настоящее время в большинстве зданий, расположенных в близлежащих кварталах, цокольные и первые этажи, как правило, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения. В квартале расположения Объекта и в близлежащих кварталах находится множество зданий общественно-делового назначения.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	На улице расположения Объекта оценки расположено в шаговой доступности расположено множество скверов. Недалеко находится сад Театра юных зрителей.
Наличие парковки	Парковка осуществляется на прилегающей территории здания (стихийная)
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Подъезд к Объекту осуществляется со стороны улицы Марата. Здание находится на внутридворовой территории. Ближайшая остановка общественного транспорта «Социалистическая улица» расположена на улице Марата, где курсируют следующие виды общественного транспорта: трамвай 16.  Ближайшая станция метро «Лиговский проспект» расположена на удалении около 505 м по прямой. Пешеходный маршрут займет 8 минут (650 метров).  Принимая во внимание количество маршрутов наземного транспорта, транспортная доступность Объекта оценки может быть охарактеризована как хорошая.

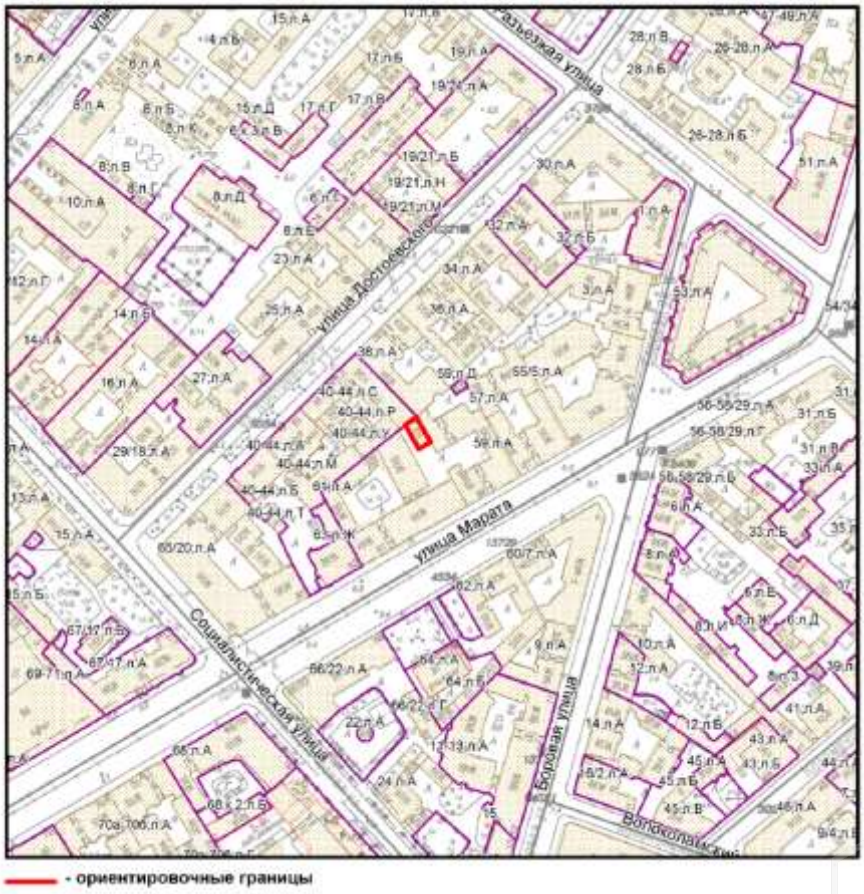
2.3. Описание земельного участка

2.3.1. Общие характеристики

Площадь земельного участка, кв. м.	92 +/-2
Кадастровый номер земельного участка	78:31:0001693:2850
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования*	предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; дошкольное, начальное и среднее общее образование; государственное управление; представительская деятельность; проведение научных исследований; проведение научных испытаний; деловое управление; служебные гаражи; обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий; обеспечение занятий спортом в помещениях; площадки для занятий спортом; оборудованные площадки для занятий спортом; внеуличный транспорт; обеспечение внутреннего правопорядка; улично-дорожная сеть; благоустройство территории.
Кадастровая стоимость, руб.*	521 490,51
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.*	5 668,38
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон обеспечен электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением и газоснабжением.
Ближайшее окружение	Территория близлежащих кварталов характеризуется преобладанием жилой и общественно-деловой застройки.
Форма участка, рельеф	Прямоугольная, с относительно ровным рельефом.

*в соответствии с Выпиской из ЕГРН от 28.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-97676111

План земельного участка:



Ограничения и обременения земельного участка

Согласно Письму Комитета по Градостроительству и Архитектуре №01-47-5-21902/25 от 01.07.2025 г., Объект в соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 № 728-99 "О Генеральном плане Санкт-Петербурга" (в редакции Закона СПб от 21.12.2023 № 785-169), расположен в функциональной зоне:

Ж3 – зона застройки среднеэтажными жилыми домами**.**

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 №82), Объект оценки расположен в границах территориальной зоны:

Т3ЖД3 – Многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры.

В соответствии с Письмом КГИОП №01-43-11253/25-0-1 от 29.04.2025 г., земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Владимирский округ, улица Марата, земельный участок 61и (кадастровый номер: 78:31:0001693:2850) расположен в границах:

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 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".

В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия.

В непосредственной близости от участка расположены:

– объект культурного наследия регионального значения «Два заводских корпуса» (адрес НПА: Достоевского ул., 40-44).

– объект культурного наследия регионального значения «Дом Н.Н. Никонова» (адрес НПА: Достоевского ул., 38, лит. А).

Согласно приказу Минкультуры России от 30.10.2020 № 1295 (ред. от 19.10.2022) «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение), участок расположен в границах территории исторического поселения.

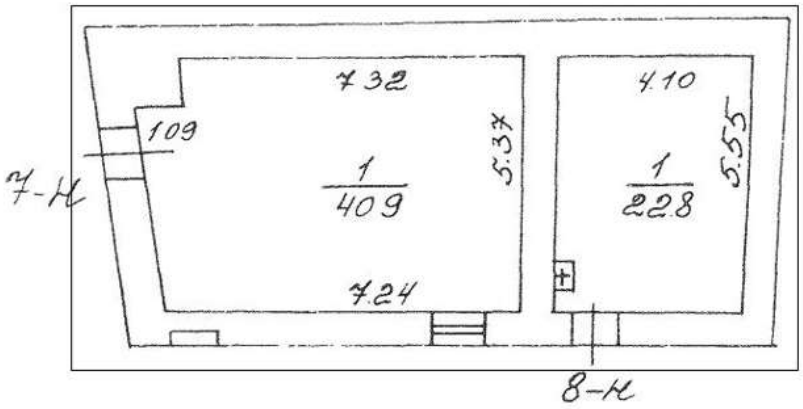
2.4. Описание нежилого здания (объекта капитального строительства (ОКС))

2.4.1. Общие характеристики

Кадастровый номер	78:31:0001693:2016	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 28.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-97674031
Общая площадь ОКС, кв. м.	63,7	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 28.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-97674031
Материал	кирпич	По результату осмотра
Год постройки	1886	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 28.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-97674031

Этажность	1	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 28.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-97674031
Вход (улица/двор)	Отдельный вход со двора, проход во двор осуществляется через арку дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Марата, дом 59, литера А	Согласно данным визуального осмотра и Акту обследования объекта нежилого фонда от 27.06.2025 г.
Окна	есть, заложены	В соответствии с планом здания и результатом визуального осмотра
Инженерная инфраструктура	электроснабжение	Согласно данным визуального осмотра и Акту обследования объекта нежилого фонда от 27.06.2025 г.
Техническое состояние конструктивных элементов	удовлетворительное	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 27.06.2025 г.
Кадастровая стоимость, руб.	739 307,95	В соответствии выпиской из ЕГРН от 28.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-97674031
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	11 606,09	В соответствии выпиской из ЕГРН от 28.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-97674031

2.4.2. План нежилого здания (ОКС)



2.4.3. Ограничения и обременения нежилого здания (ОКС)

В соответствии с Письмом КГИОП от 05.05.2025 №01-43-11194/25-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Марата, дом 61, литера И не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия (далее – ОКН), расположено за границами территорий ОКН, к ОКН не примыкает, относится к числу объектов охраняемой среды, является историческим (построено до 1917 включительно). Здание расположено на внутридворовой территории.

Здание примыкает к ОКН регионального значения «Заводской корпус» (адрес: улица Достоевского, дом 40-44, литеры Д, Е; основание: Закон Санкт-Петербурга № 174-27 от 05.07.1999).

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 (ред. от 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 Санкт-Петербурга № 820-7), Здание находится в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, участок ОЗРЗ-1(31).

На территории ОЗРЗ-1 устанавливаются в том числе следующие запреты:

Запрещается снос (демонтаж) объектов охраняемой среды.

запрет, указанный в пункте 4.1.2 настоящего раздела, не распространяется на следующие случаи разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций (частей объекта капитального строительства):

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов);

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов);

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в случае отсутствия технической возможности их сохранения при осуществлении разборки, демонтажа строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов);

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в ходе капитального ремонта, реконструкции объекта охраняемой среды, влекущих изменение его внешнего облика, допускаемое Режимами;

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций, относящихся к следующим исторически м периодам: для объектов охраняемой среды, построенных до 1917 г., – после 1917 г.; для объектов охраняемой среды , построенных до 1957 г., – после года постройки (год постройки определяется в соответствии с учетно-технической документацией об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации).

В случае полной или частичной утраты ценного рядового объекта, исторического здания, произошедшей в результате разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций с нарушением требований Режимов, правообладатель земельного участка обязан осуществить его восстановление.

Восстановление объекта охраняемой среды осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

Для определения возможности разборки аварийных конструкций Здания необходимо предоставить в КГИОП техническое заключение, подтверждающее аварийность конструкций Здания совместно с документацией, обосновывающей дальнейшее использование объекта и (или) земельного участка.

Выполнение работ должно осуществляться при наличии заключения о соответствии требованиям режима ОЗРЗ-1(31). Эскизный проект должен быть разработан в соответствии с порядком, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 29.12.2014г. №1264 «О Порядке подготовки заключений…», в КГИОП необходимо представить эскизный проект по предполагаемым проектным решениям, дополненный: исторической справкой, опорным планом, техническим заключением и фотофиксацией.

Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Разъезжая улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Свечной переулок)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Коломенская улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Волоколамский переулок)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Боровая)



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. Вид здания Объекта оценки

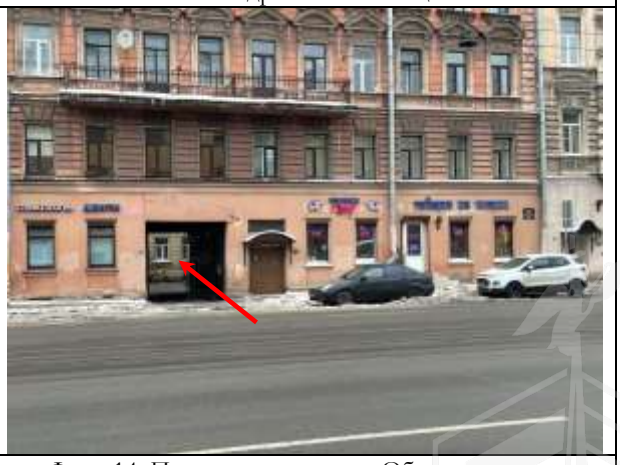


Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки (Марата 59)



Фото 15. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 17. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 18. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 19. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 20. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 21. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 22. Входная и оконная группа Объекта оценки

	
Фото 23. Входная и оконная группа Объекта оценки	Фото 24. Входная группа Объекта оценки
	
Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки	

2.5. Акт осмотра объекта капитального строительства

А К Т

контрольного осмотра объекта капитального строительства от 21 января 2026 года

Адрес объекта:

г. Санкт-Петербург, ул. Марата, дом 61, литера И

Данные по объекту капитального строительства:

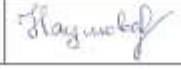
№	Площадь земельного участка, кв. м	Площадь ОКС, кв. м	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Материал стен	Текущее использование	Коммуникации*			
									Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	92	63,7	1	*	*	*	кирпич	*	+	–	–	–

Примечания, обозначенные символом *:

- Состояние конструктива здания: удовлетворительное;
- Тип входа: отдельный вход со двора, проход во двор осуществляется через арку дома, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Марата, дом 59, литера А;
- Наличие коммуникаций: визуально выявлены элементы электроснабжения;
- Наличие окон: оконные проемы заложены.

Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда с земельным участком от 27.06.2025 г. установлено, что:

- Здание не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.
- В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой.
- На участке расположено одноэтажное здание. Участок не огорожен, доступ не ограничен.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	

2.6. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой земельный участок площадью 92,0 кв. м с расположенным на нем нежилым зданием (ОКС) площадью 63,7 кв. м.
- Объект оценки расположен в исторической части города Санкт-Петербурга, в зоне многоэтажной жилой застройки вне зон со средним пешеходным и автотранспортным трафиком (дворовая застройка). Территория близлежащих кварталов характеризуется преимущественно жилой и общественно-деловой застройкой.
- Согласно Письму Комитета по Градостроительству и Архитектуре №01-47-5-21902/25 от 01.07.2025 г., Объект в соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 № 728-99 "О Генеральном плане Санкт-Петербурга" (в редакции Закона СПб от 21.12.2023 № 785-169), расположен в функциональной зоне: **Ж3** – зона застройки среднеэтажными жилыми домами**.**
- В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 №82), Объект оценки расположен в границах территориальной зоны: **«Т3ЖД3» – Многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры.**
- В соответствии с Письмом КГИОП №01-43-11253/25-0-1 от 29.04.2025 г., земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Владимирский округ, улица Марата, земельный участок 61и (кадастровый номер: 78:31:0001693:2850) расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)) объектов культурного наследия.
- В соответствии с Письмом КГИОП от 05.05.2025 №01-43-11194/25-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Марата, д. 61, лит. И не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия (далее – ОКН), расположено за границами территорий ОКН, к ОКН не примыкает. Следовательно, он не относится к числу выявленных объектов культурного наследия.

Учитывая вышесказанное, в частности местоположение и состояние Объекта оценки, наиболее эффективное использование Объекта оценки – проведение ремонтных работ здания с сохранением внешнего облика и использование его в качестве помещения свободного назначения (офис, сервисное и пр.)

2.7. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС в части ОКС, в том числе:	**11 300 000**
земельный участок, руб. (НДС не облагается[1])	6 328 000
нежилое здание, руб. с учетом НДС	4 972 000
Удельная стоимость руб./кв. м общей площади здания с учетом НДС	177 394
Диапазон стоимости, руб. с НДС	10 170 000 – 12 430 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС, в том числе:	10 403 409,84
земельный участок, руб. (НДС не облагается)	6 328 000
нежилое здание, руб. без учета НДС	4 075 409,84
Удельная стоимость руб./кв. м общей площади здания без учета НДС	163 319

[1] Согласно Налоговому кодексу РФ, операции по реализации земельных участков НДС не облагаются (подп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ).