

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

Санкт-Петербург, ул. Можайская, д. 12, литера. А, пом. 6-Н

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата оценки: 18 мая 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 2ГИС

Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

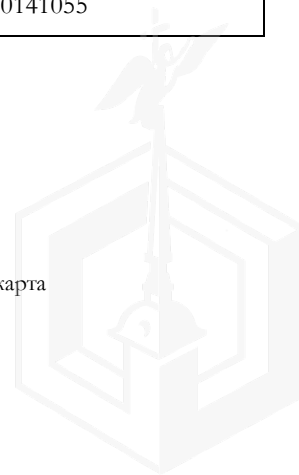
Кадастровый номер	78:32:0001630:2006
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год ввода в эксплуатацию	1905
Этажность	6, в том числе подземных 1
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.2. Описание встроенного помещения

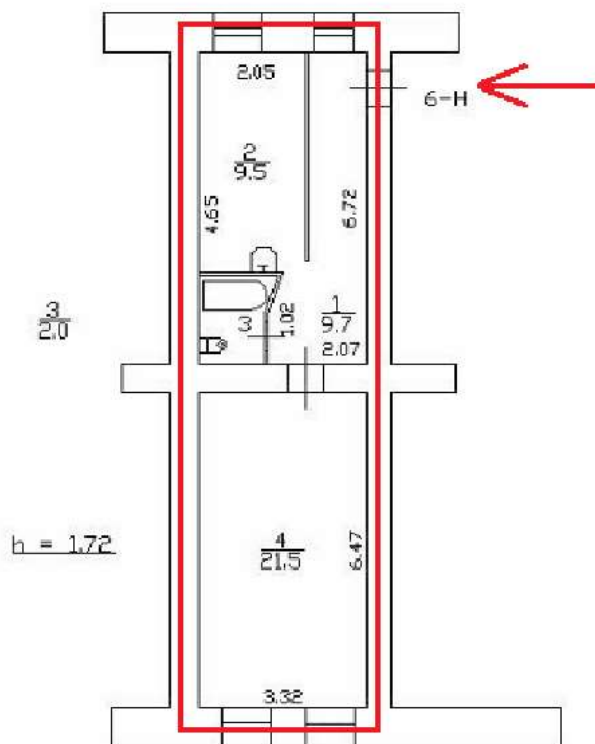
2.2.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 13.04.2026г. № КУВИ-001/2026-50141055
Кадастровый номер объекта	78:32:0001630:2254	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 13.04.2026г. № КУВИ-001/2026-50141055
Общая площадь, кв. м	42,7	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 13.04.2026г. № КУВИ-001/2026-50141055
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 13.04.2026г. № КУВИ-001/2026-50141055
Высота помещения, м.	1,72	по данным визуального осмотра и выписки из ЕГРН от 13.04.2026г. № КУВИ-001/2026-50141055
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 09.02.2026 г. подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»
Оконный проем	есть	Согласно данным выписки из ЕГРН от 13.04.2026г. № КУВИ-001/2026-50141055 (поэтажный план)
Вход	общий с улицы	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 09.02.2026 г. подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 09.02.2026 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 09.02.2026 г. подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»
Наличие перепланировок/переустройств	Визуально перепланировки не выявлены	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 09.02.2026 г. подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»
Кадастровая стоимость, руб.	11 896 512,41	согласно выписке из ЕГРН от 13.04.2026г. № КУВИ-001/2026-50141055
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	278 606,85	согласно выписке из ЕГРН от 13.04.2026г. № КУВИ-001/2026-50141055

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



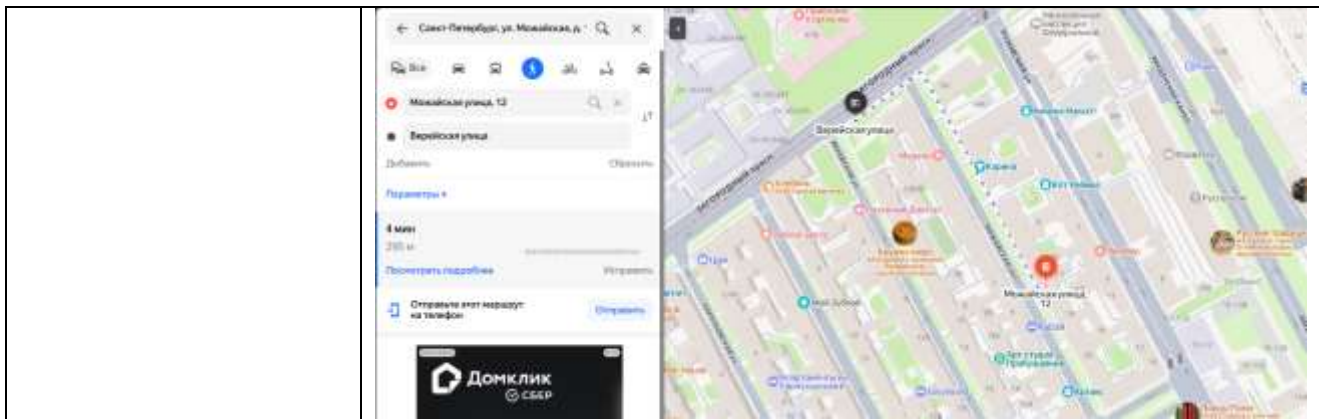
План помещения
помещение
 над аркой



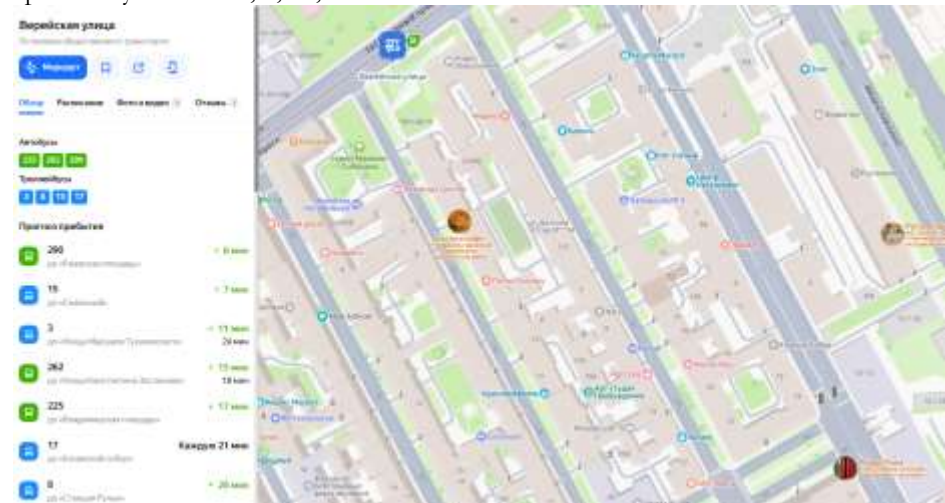
- — границы Объекта оценки
- — вход в Объект оценки

2.2.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на «красной линии», на Можайской улице. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: продовольственные магазины, предприятия общепита и сферы услуг (ногтевая студия «Noname Nails», магазин ткани «Ткания» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения. В районе расположения Объекта оценки имеется много различных организаций торговли и общественного питания.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-6-этажной исторической застройкой XIX-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности в непосредственной близости расположен сквер Лидии Клемент. 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. Можайская улица характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Верейская улица», расположена на удалении около 295 метров (4 минуты пешком), где расположен Объект оценки.</p>



Через нее проходят следующие маршруты автобусов №№225, 262, 290 и троллейбусов №№3, 8, 15, 17:



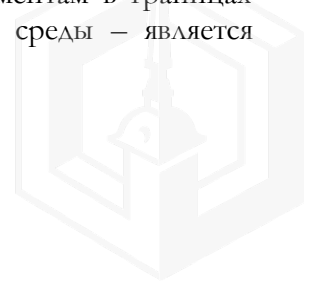
Ближайшая станция метро «Пушкинская» расположена на удалении 375 м по воздушной линии от Объекта оценки (около 8 минут пешком):



2.2.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 13.04.2026г. № КУВИ-001/2026-50141055 прочие ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от 05.02.2026 №01-57-2550/26-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Можайская улица, дом 12, литера А, помещение 6-Н 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 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(32)).

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: Санкт-Петербург, ул. Можайская, дом 12, литера А, пом. 6-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.

Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Загородный проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Клинский проспект)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Рузовская улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Верейская улица)





Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Можайская улица)



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, входная и оконная группа Объекта оценки, окна на улицу



Фото 12. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 13. Входная группа Объекта оценки



Фото 14. Входная группа Объекта оценки



Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 19. Оконная группа Объекта оценки, окно во двор



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки

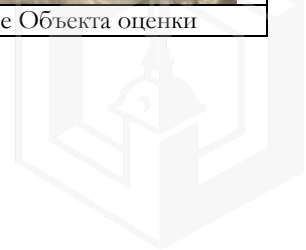




Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Оконная группа Объекта оценки, окно на улицу



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. Проход через арку к Объекту оценки
(Можайская улица)



Фото 28. Внутриворобная территория Объекта оценки
(Рузовская улица)

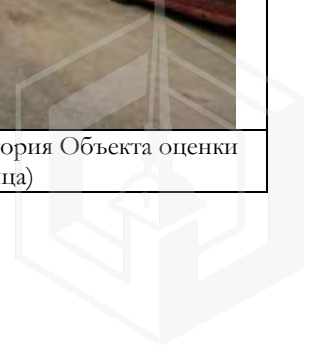




Фото 29. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 30. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 31. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 32. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 33. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 34. Оконная группа Объекта оценки, окна во двор



2.3. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 18 мая 2026 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Можайская, дом 12, литера А, помещение 6-Н

2. Данные по помещению:

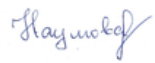
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:32:0001630:2254	42,7	1 этаж	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий с улицы;
- Состояние: удовлетворительное;
- Оконные проемы: есть;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации.

Согласно визуальному осмотру и данным Акта обследования Объекта нежилого фонда от 09.02.2026 г., подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.
- Высота потолка в помещении визуально менее 1,8 м.
- Визуально перепланировки не выявлены.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 6-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на улице Можайской в доме №12, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 42,7 кв. м. Вход в помещение – общий с улицы. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Помещение инженерно обеспечено.
- Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности в непосредственной близости расположен сквер Лидии Клемент. В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» улицы Можайской.
- Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию. 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, складского) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	7 020 000
Удельная стоимость руб./кв. м с учетом НДС	164 403
Диапазон стоимости, руб.	6 318 000 – 7 722 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	5 754 098,36
Удельная стоимость руб./кв. м без учета НДС	134 756

