

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга Владимирский округ, улица Марата, земельный участок 66, с расположенным на нем нежилым зданием по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Марата, дом 66/22 литера В

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 24 декабря 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



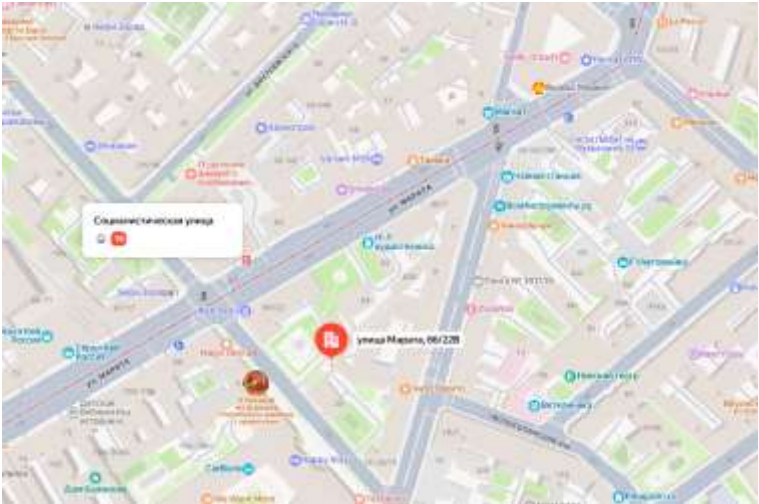

Источник: данные сайта в сети интернет <https://rgis.spb.ru/mapui/>

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 Марата;
- с востока – улица Боровая;
- с юга и с запада – Социалистическая улица.

2.2.1. Описание локального окружения объекта оценки

<p>Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.</p>	<p>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.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>На улице расположения Объекта оценки в шаговой доступности расположено множество скверов. Недалеко находится сад Театра юных зрителей.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка осуществляется на прилегающей территории здания (стихийная)</p>
<p>Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)</p>	<p>Подъезд к Объекту осуществляется со стороны Социалистической улицы. Здание находится на внутридворовой территории. Ближайшая остановка общественного транспорта «Социалистическая улица» расположена на улице Марата, где курсируют следующие виды общественного транспорта: трамвай 16.</p>  <p>Ближайшая станция метро «Лиговский проспект» расположена на удалении около 481 м по прямой. Пешеходный маршрут займет 9 минут (700 метров).</p>  <p>Принимая во внимание количество маршрутов наземного транспорта, транспортная доступность Объекта оценки может быть охарактеризована как хорошая.</p>

2.3. Описание земельного участка

2.3.1. Общие характеристики

Площадь земельного участка, кв. м.	10 +/-1
Кадастровый номер земельного участка	78:31:0001695:2572
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования*	Предоставление коммунальных услуг
Кадастровая стоимость, руб.*	28 002,72
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.*	2 800,27
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	Многоугольная, с относительно ровным рельефом.

*в соответствии с Выпиской из ЕГРН от 08.08.2025 г.

План земельного участка:



Ограничения и обременения земельного участка

Согласно Письму Комитета по Градостроительству и Архитектуре №01-47-5-34817/25 от 03.10.2025 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:

ЖЗ – 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:

ТЗЖДЗ - 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 №01-43-22818/25-0-1 от 08.09.2025 г., земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга Владимирский округ, улица Марата, земельный участок 66 (кадастровый номер: 78:31:0001695:2572) расположен в границах:

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(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.

К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

Согласно приказу Минкультуры России от 30.10.2020 № 1295 (ред. от 03.09.2024) «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))

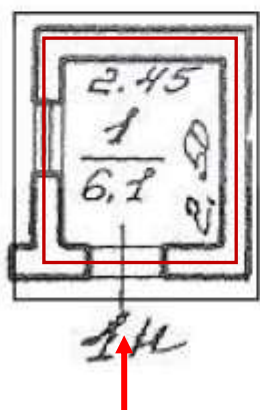
2.4.1. Общие характеристики

Кадастровый номер	78:31:0001695:2011	В соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН от 02.09.2025 г. № КУВИ-001/2025-167467193
Общая площадь ОКС, кв. м.	6,1	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 02.09.2025 г. № КУВИ-001/2025-167467193
Материал	кирпич	По результату осмотра
Год постройки	1916	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.09.2025 г. № КУВИ-001/2025-167467193
Этажность	1	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 02.09.2025 г. № КУВИ-001/2025-167467193
Вход (улица/двор)	Отдельный вход со двора	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 09.10.2025 г.

Окна	есть, зашпакеты	В соответствии с планом здания и результатом визуального осмотра
Инженерная инфраструктура	отсутствуют	Согласно данным визуального осмотра и Акту обследования объекта нежилого фонда от 09.10.2025 г.
Техническое состояние конструктивных элементов	удовлетворительное	Согласно данным визуального осмотра и Акту обследования объекта нежилого фонда от 09.10.2025 г.
Кадастровая стоимость, руб.	91 203,98	В соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН от 02.09.2025 г. № КУВИ-001/2025-167467193
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	14 951,47	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 02.09.2025 г. № КУВИ-001/2025-167467193

2.4.2. План нежилого здания (ОКС)

1 этаж



$h = 3,16 / 2,60$

- границы Объекта оценки;
 — вход в Объект оценки.

2.4.3. Ограничения и обременения нежилого здания (ОКС)

В соответствии с Письмом КГИОП от 09.09.2025 №01-43-22800/25-0-1 объект по адресу: Санкт-Петербург, улица Марата, дом 66/22 литера В, с кадастровым номером: 78:31:0001695:2011 не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия (далее – ОКН), расположено вне границ ОКН.

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 расположено в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, участок ОЗРЗ-2(31), территория предварительных археологических разведок ЗА 2.



На территории ОЗРЗ-2 устанавливаются 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 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 Режимом;
- разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций, относящихся к следующим историческим 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).

Правообладатель земельного участка, на котором располагался ценный средовой объект, обязан осуществить его восстановление в случае полной или частичной утраты ценного средового объекта, произошедшей в том числе в результате разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов), за исключением случаев разборки, демонтажа строительных конструкций в ходе капитального ремонта, реконструкции ценного средового объекта, допускаемых Режимом.

Правообладатель земельного участка, на котором располагался ценный рядовой объект, историческое здание, формирующее уличный фронт, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты ценного рядового объекта, в том числе в результате разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

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



Фотографии Объекта оценки

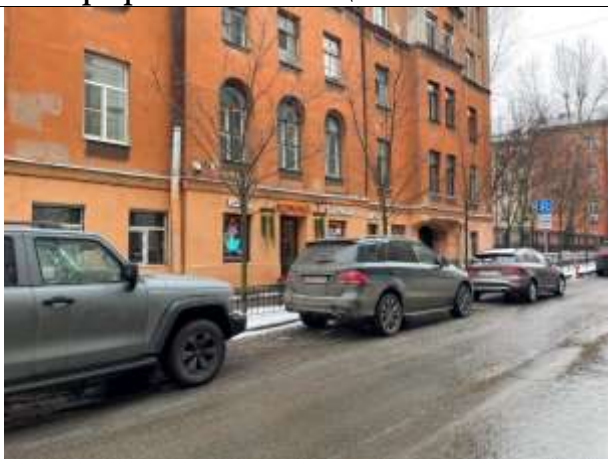


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Социалистическая улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Социалистическая улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Социалистическая улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Социалистическая улица)



Фото 5. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 6. Внутривдворовая территория Объекта оценки





Фото 7. Внешний вид Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(пересечение Боровой улицы и
Социалистической улицы)



Фото 9. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 10. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 11. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 12. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 13. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 14. Типичное состояние Объекта оценки

2.5. Акт осмотра объекта капитального строительства

А К Т

контрольного осмотра объекта капитального строительства от 24 декабря 2025 года

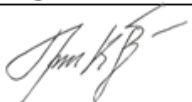
Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, улица Марата, дом 66/22, литера В.

Данные по объекту капитального строительства:

№	Площадь земельного участка, кв.м.	Площадь здания, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Материал стен	Текущее использование	Коммуникации*			
									Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	10	6,1	1	*	*	*	кирпич	*	-	-	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Состояние конструктива здания: удовлетворительное;
- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Наличие коммуникаций: визуально не выявлены;
- Наличие окон: есть, заложен;
- На земельном участке расположено здание. Участок не огорожен, доступ не ограничен;
- Здание не используется, захламлено. Оконный проем зашит.

Ф. И. О.	Григорьев К.В.
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 10,0 кв. м с расположенным на нем нежилым зданием (ОКС) площадью 6,1 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 №01-47-5-18934/24 от 30.05.2024 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: **ЖЗ** – 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: **«ТЗЖДЗ» – 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 №01-43-22818/25-0-1 от 08.09.2025 г., земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга Владимирский округ, улица Марата, земельный участок 66 (кадастровый номер: 78:31:0001695:2572) расположен в границах: единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(31)) объектов культурного наследия.
- В соответствии с Письмом КГИОП от 09.09.2025 №01-43-22800/25-0-1 объект по адресу: Санкт-Петербург, улица Марата, дом 66/22 литера В не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия, расположено вне границ ОКН.

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. без учета НДС в части ОКС, в том числе:	1 100 000
земельный участок, руб. (НДС не облагается ¹⁾)	605 000
нежилое здание, руб. без учета НДС	495 000
Удельная стоимость руб./кв. м общей площади здания без учета НДС	180 328
Диапазон стоимости, руб. с НДС	990 000 – 1 210 000

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