

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 55, литера А, пом. 3-Н, общая площадь 23,7 кв.м., кадастровый номер 78:31:0001138:1442, 1 этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 13.08.2025.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 55, литера А, пом. 3-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

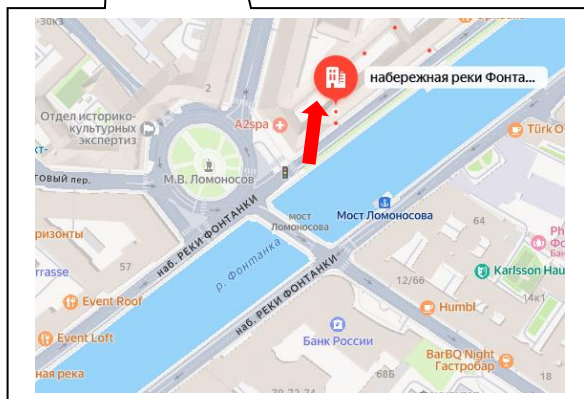
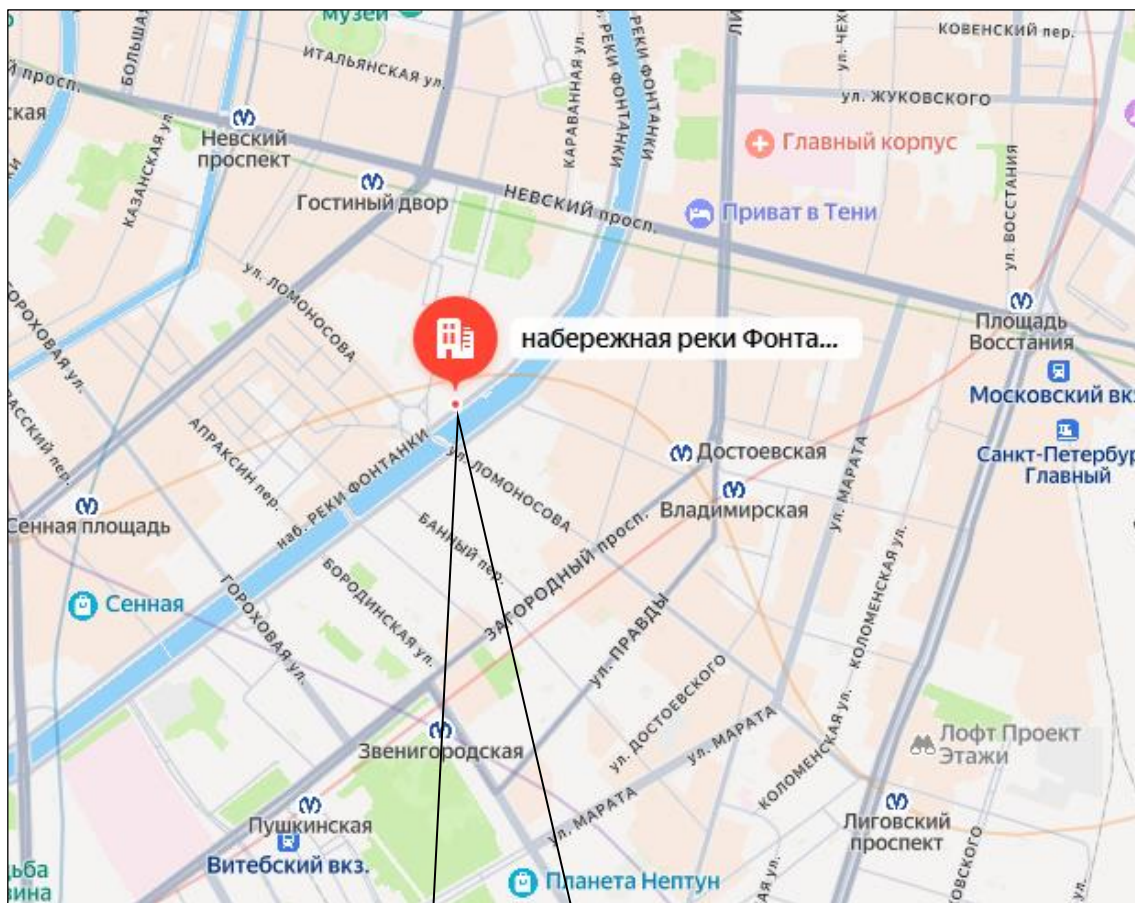
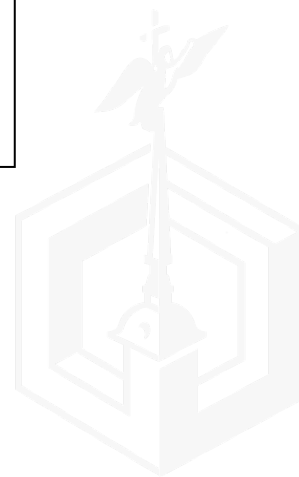


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – Отдельный со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:31:0001138:1014
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	5537.8
Состояние по осмотру	Нормальное
Год постройки ¹	1863
Год последнего ремонта ²	Нет данных
Этажность ¹	7
Количество подземных этажей	1
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет данных
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

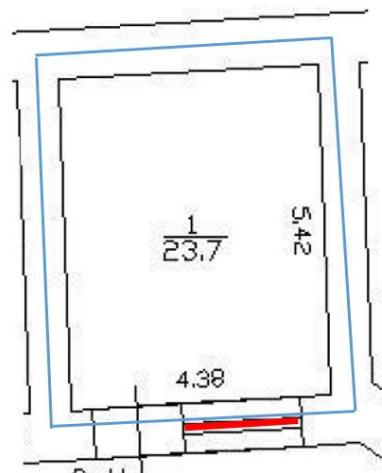
2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 55, литера. А, пом. 3-Н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001138:1442
Общая площадь, кв. м	23,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1, направленность во двор (защито)
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м	3,88 – согласно выписки из ЕГРН 2,5-3,0 – согласно данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	Элементы электроснабжения. ³ В помещении проходят транзитные трубы
Кадастровая стоимость, руб.	4 171 033,6
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	202 232,375
Текущее использование	Не используется

¹ По данным Росреестра (<https://nspd.gov.ru>)

² По данным сайта <https://gorod.gov.spb.ru>

³ Согласно данным акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 03.07.2025 в помещении выявлены элементы электроснабжения.

Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В ч.п. 1 зашит оконный проем. Внешние границы помещения не изменены
План объекта оценки	

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном наб. Реки Фонтанки, ул Зодчего Росси и Невским просп.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: р. Фонтанка, Санкт-Петербургский государственный музей театрального и музыкального искусства, Национальный драматический театр России, Александринский театр, Сад Аничкова Дворца, Екатерининский Сад, Домовый храм святой Живоначальной Троицы, Ломоносовский сквер, Мост Ломоносова, МВД российской империи, Северо-Западное главное управление Банка России, Кабинет Его Императорского Величества, Аничков мост, Лештуков мост, ИТМО, Мегафакультет наук о жизни, частные гостиницы, объекты общественного питания, аптеки, продуктовые магазины и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка на улице (платная) и во дворе возле здания, где расположен объект оценки.
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная.
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны наб. Реки Фонтанки.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	0,73 км до ст. м. Гостиный двор

ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Улица Ломоносова» 0,5 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусы №№ 181 и 49, трамвай № 3,
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Есть возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-135420266 от 07.07.2025, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие ограничения и обременения: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости от 18.06.2009

Согласно справке КГИОП № 01-43-17330/25-0-1 от 07.07.2025 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 55, литера А на основании закона Санкт-Петербурга «Об объявлении охраняемыми памятниками истории и культуры местного значения» от 05.07.1999 № 174- 27 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Дом, где с 1916 г. жила и в 1955 г. умерла актриса Корчагина-Александровская Екатерина Павловна (кв.20)».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

Согласно письму МЧС № ИВ-130-1013 от 25.05.2023 объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 55, лит. А, пом. 3-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

В распоряжении Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1903-РЗ от 18.07.2025, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, д. 55, лит. А, пом. 3-Н указано следующее обременение:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия регионального значения «Дом, где с 1916 г. Жила и в 1955 г. умерла актриса Корчагина-Александровская Екатерина Павловна (кв. 20)», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 31.10.2023 № 355-об/23 (далее охранное обязательство), покупатель обязан выполнять требования, установленные охранным обязательством.



2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Въезд во двор к объекту оценки	Двор
	
Фото 5	Фото 6
Отдельный вход в объект оценки, окно	Вид помещения 3-Н





Фото 7

Вид помещения 3-Н



Фото 8

Вид помещения 3-Н



Фото 9

Вид помещения 3-Н



Фото 10

Вид помещения 3-Н



Фото 11

Вид помещения 3-Н



Фото 12

Вид помещения 3-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений
от «13» августа 2025 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 55, литера. А, пом. 3-Н

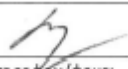
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
3-Н	1	23,7	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный со двора	+	-	-	-

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В ч.п. 1 зашит оконный проем.

Внешние границы помещения не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы.

	Представитель ООО «Городской центр оценки»
Должность	Специалист-оценщик
ФИО	Нуреев Р.А.
Подпись	
Контакты	телефон/факс: {812} 334-48-02 {03}, e-mail: info@gzo-spb.ru

¹ «Евростандарт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и(или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

«Отличное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

«Нормальное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

«Удовлетворительное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнения дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и разрывы латки на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

«Неудовлетворительное (требует ремонта)» - объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадание штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«Под чистовую отделку» - сюда входят работы по зачистке и шпаклевке стен, штукатурка, заливка и выравнивание полов, разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.

«Без отделки» - разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – отдельный со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Расположен на 1 этаже многоквартирного дома;
5. Планировка помещения – кабинетная;
6. Оконный проем заложен;
7. Высота потолков – 3,88 согласно выписки из ЕГРН, 2,5-3 м согласно визуальному осмотру;
8. Расположение на расстоянии 0,73 км до ст. м. «Гостиный двор»;
9. Обеспеченность объекта элементом элементами электроснабжения⁴.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения складского назначения.

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 040 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	128 270
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 533 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	106 892

⁴ Согласно данным акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 03.07.2025 в помещении выявлены элементы электроснабжения.

