

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

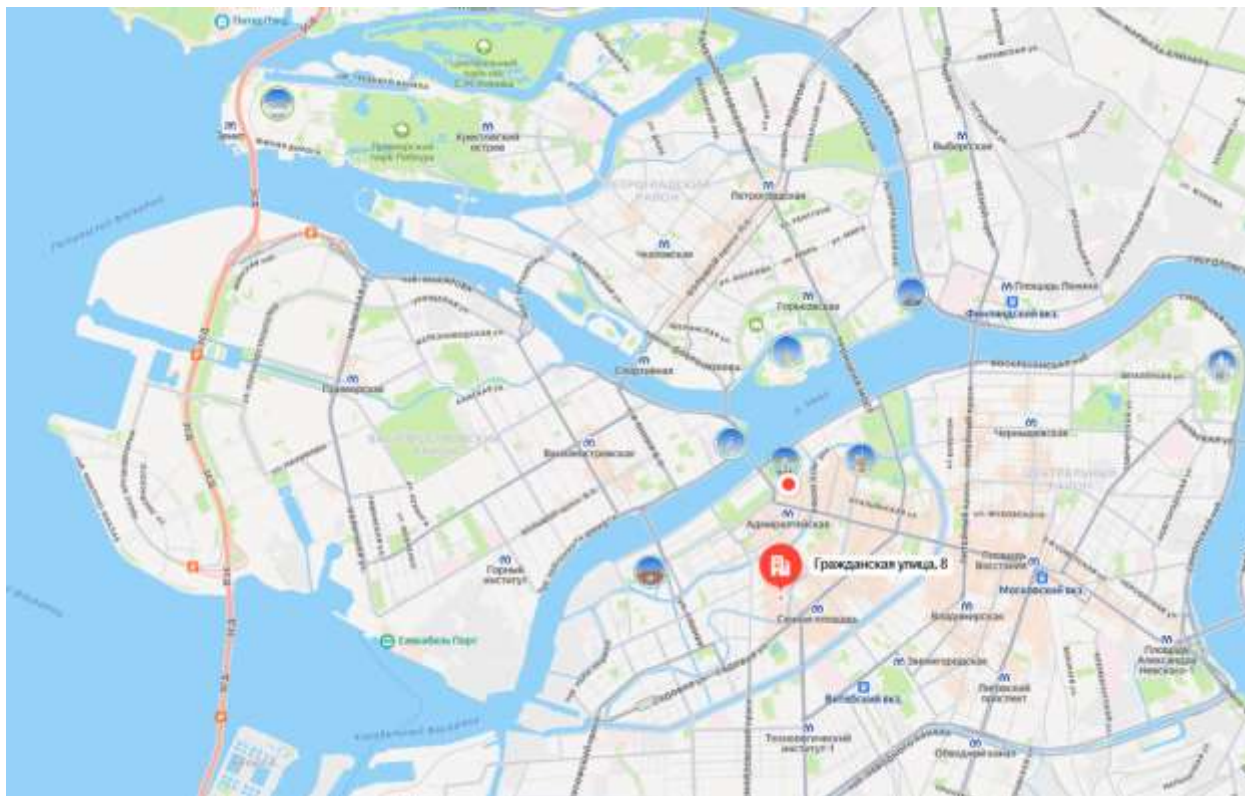
г. Санкт-Петербург, Гражданская улица, дом 8, литера А, помещение 2-Н

1. Данные об отчете

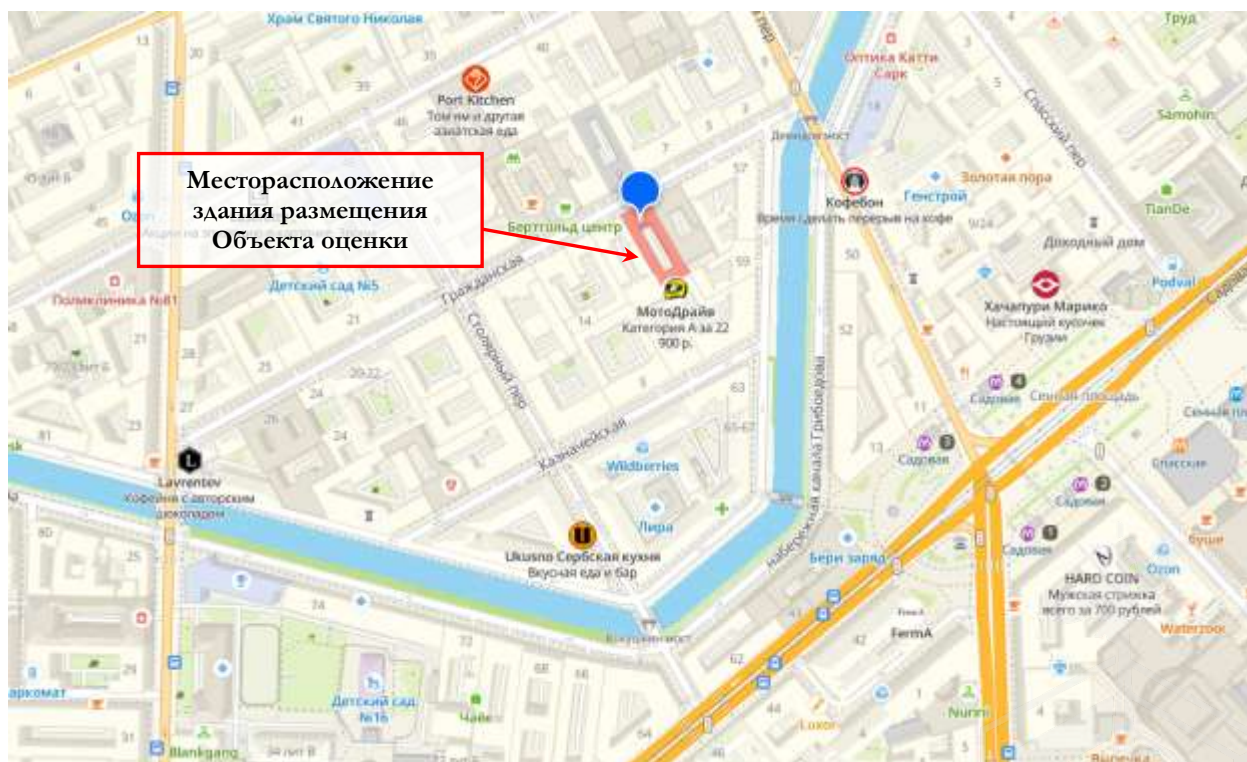
- 1.1. Дата оценки: 03 сентября 2025 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:32:0001233:20
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год ввода в эксплуатацию	1836
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	5
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 Выписке из ЕГРН от 11.06.2025 г. № КУВИ-001/2025-122091725
Кадастровый номер объекта	78:32:0001233:547	согласно Заданию на оценку и Выписке из ЕГРН от 11.06.2025 г. № КУВИ-001/2025-122091725
Общая площадь, кв. м	47,4	согласно Заданию на оценку и Выписке из ЕГРН от 11.06.2025 г. № КУВИ-001/2025-122091725
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	согласно Заданию на оценку и Выписке из ЕГРН от 11.06.2025 г. № КУВИ-001/2025-122091725
Высота помещения, м	2,67	согласно поэтажному плану
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное*	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 30.04.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Оконные проемы	есть	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 30.04.2025 г., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Вход	общий со двора**	согласно данным визуального и поэтажному плану
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 30.04.2025 г., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц	согласно данным визуального осмотра
Наличие перепланировок	между ч.п. 1-4, 6 Объекта снесены перегородки и вновь образованное пространство разделено на 5 частей с дверными проходами, и с установкой сантехнического оборудования (раковины, ванны), и электрической плиты	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 30.04.2025 г., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Кадастровая стоимость, руб.	9 874 443,75	согласно Выписке из ЕГРН от 11.06.2025 г. № КУВИ-001/2025-122091725
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	208 321,60	согласно Выписке из ЕГРН от 11.06.2025 г. № КУВИ-001/2025-122091725

* Согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2005 №1958 для объектов, которые в текущем состоянии могут использоваться по функциональному состоянию, применяется следующая классификация:

- «Евростандарт» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен

¹ Сведения Росреестра, <https://lk.rosreestr.ru/eservices/real-estate-objects-online>

высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

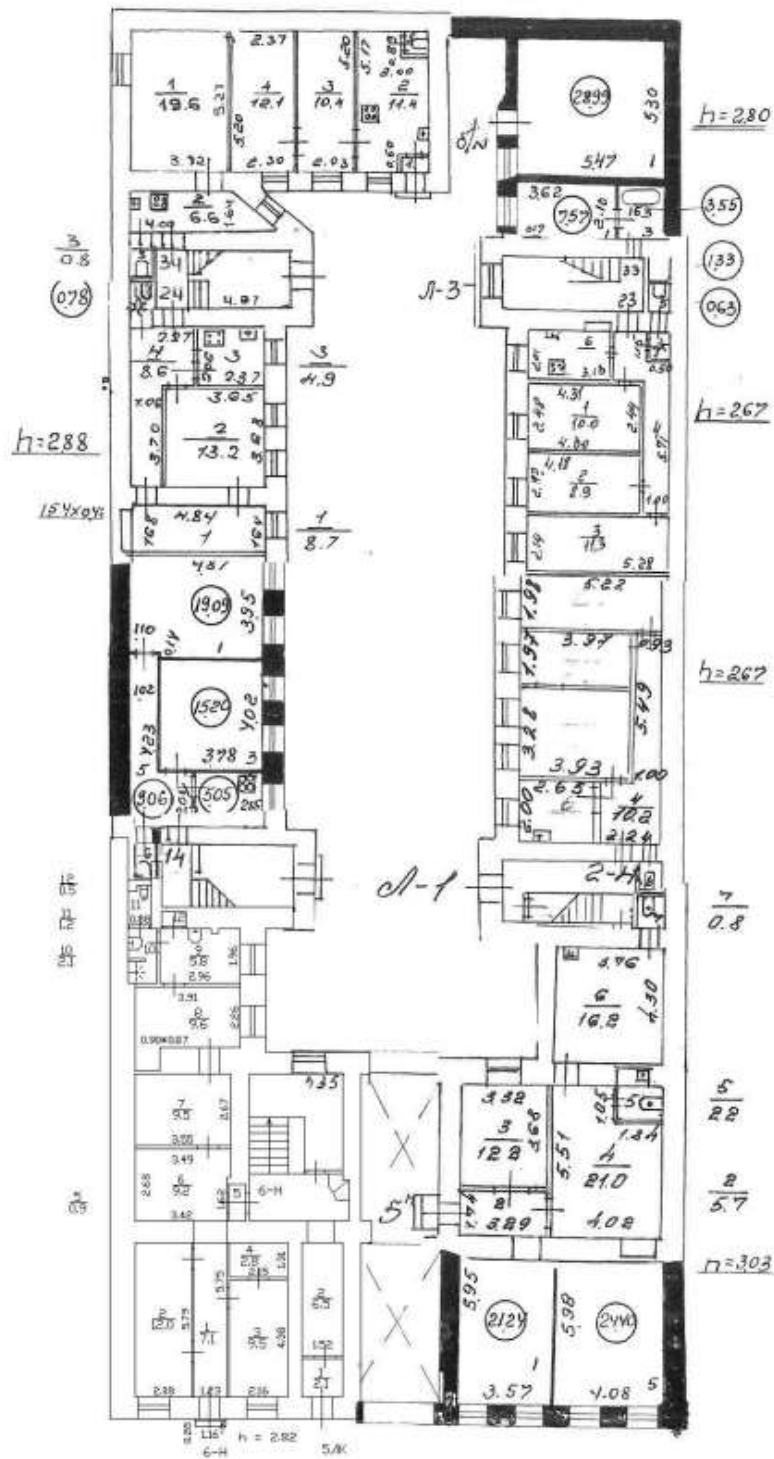
- Отличное – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.
- Нормальное – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения 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 цоколя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна 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 – помещение в текущем состоянии не пригодно 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; отпадение 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 заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

** Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 30.04.2025 г., подготовленному СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга", помещение имеет отдельный вход с улицы. В соответствии с поэтажным планом и по данным визуального осмотра вход осуществляется со стороны дворовой территории через входную группу, относящуюся к составу общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме. Оценка рыночной стоимости помещения проводилась в предположении, что фактически вход в Объект оценки общий со двора.



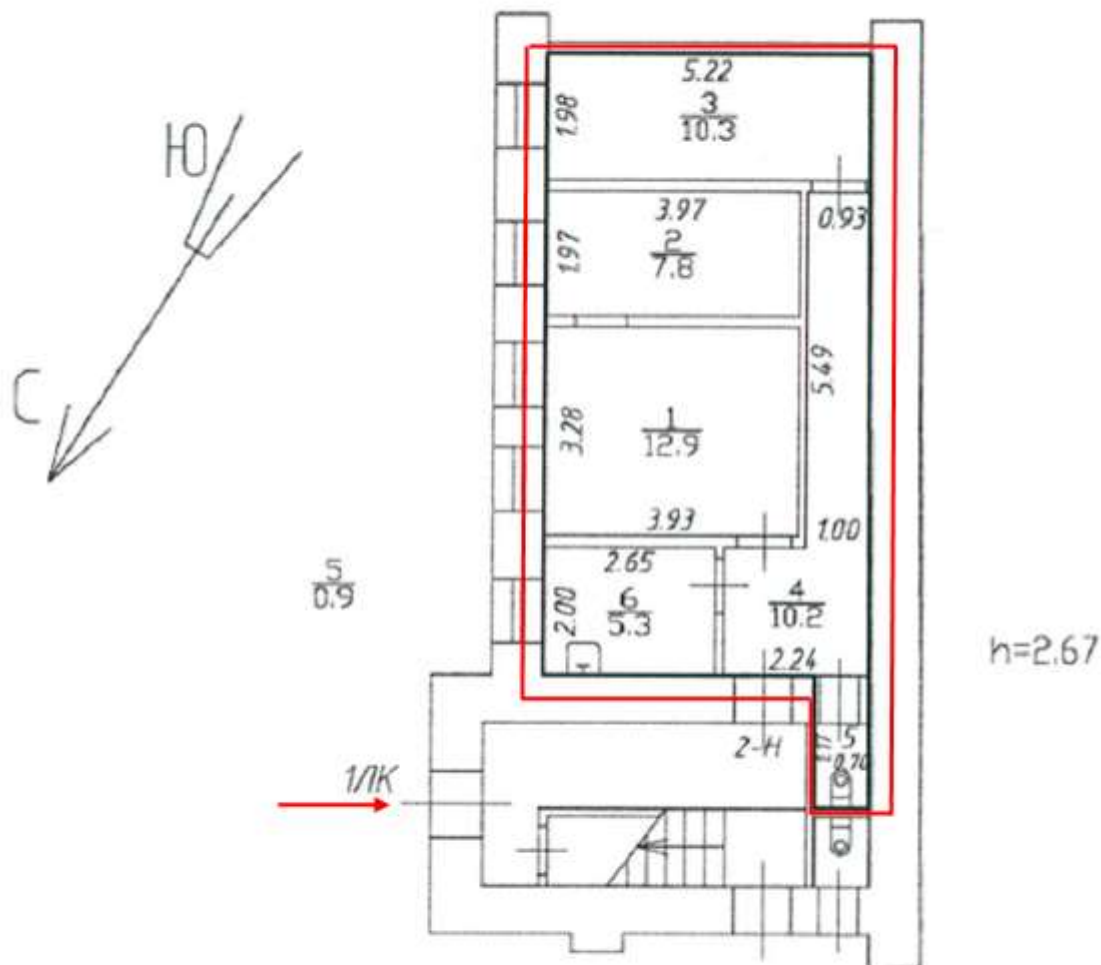
План этажа

План 1 этажа



2142

Фрагмент плана 1 этажа, 1/К

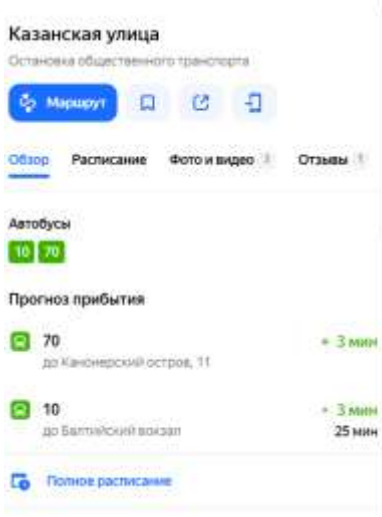


Условные обозначения

- границы Объекта оценки
→ вход в Объект оценки

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на «красной линии», на Гражданской 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. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сервисные), а этажи выше – офисные (сервисные) или жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется средне этажной жилой и общественно-деловой застройкой. Основу составляют 3-7 этажные здания исторической застройки, многие из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Объект оценки расположен в Адмиралтейском районе. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений, школ. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности Центр современного искусства и Бертольд центр. В пешей доступности от Объекта оценки расположен объект рекреации – Юсуповский сад.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой

	территории здания расположения Объекта оценки. Доступ к Объекту оценки не ограничен. Ближайшая остановка общественного транспорта «Казанская улица» расположена на удалении около 430 метров (5 минут пешком).  Через нее проходят маршруты автобусов №№10, 70:  Ближайшая станция метро «Садовая» расположена на удалении 235 м по воздушной линии от Объекта оценки (около 5 минут пешком): 
--	---

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 11.06.2025 г. № КУВИ-001/2025-122091725 ограничения прав и обременения объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от №01-43-15166/25-0-1 от 11.06.2025 объект, по адресу: г. Санкт-Петербург, Гражданская улица, дом 8, 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» относится к числу объектов охраняемой среды – является ценным средовым объектом.

Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (участок ООЗ(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, Гражданская ул., д. 8, литера А, пом. 2-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 оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Вознесенский проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Казанская улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Столярный переулок)

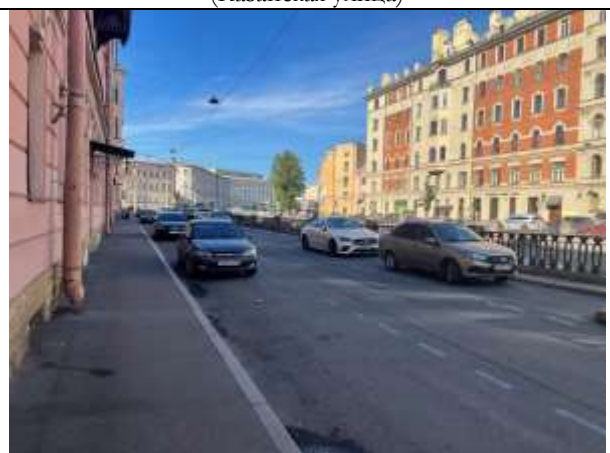


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(набережная канала Грибоедова)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Казначейская улица)

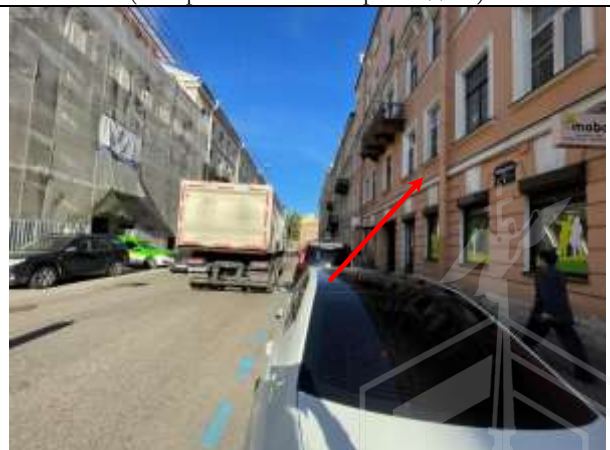


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки, вид
здания Объекта оценки (Гражданская улица)



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. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки

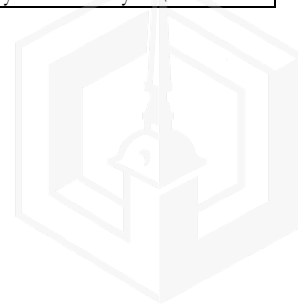




Фото 15. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Проход через арку к Объекту оценки, вид здания расположения Объекта оценки, оконная и входная группа Объекта оценки



Фото 17. Вид здания расположения Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки

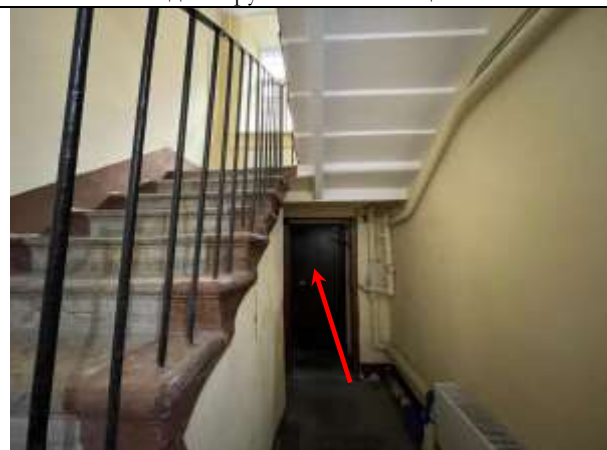


Фото 18. Входная группа Объекта оценки



Фото 19. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 20. Входная группа Объекта оценки



Фото 21. Входная группа Объекта оценки



Фото 22. Входная группа Объекта оценки

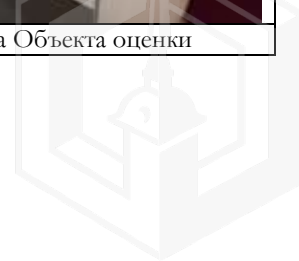




Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Оконная группа Объекта оценки, во двор



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Оконная группа Объекта оценки, во двор



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки

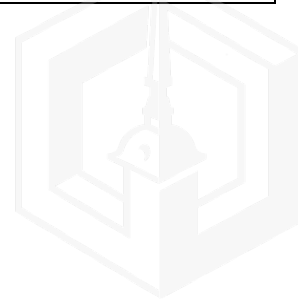




Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 03 сентября 2025 года

Адрес объекта:

г. Санкт-Петербург, улица Гражданская, дом 8, литера А, помещение 2-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001233:547	47,4	1 этаж	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

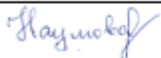
- Состояние: удовлетворительное;
- Тип входа: общий вход со двора;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления

В результате обследования выявлено:

- не используется, свободно от имущества третьих лиц;

Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 30.04.2025 г. установлено, что:

- между ч.п. 1-4, 6 Объекта снесены перегородки и вновь образованное пространство разделено на 5 частей с дверными проходами, и с установкой сантехнического оборудования (раковины, ванны), и электрической плиты.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



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 2-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на Гражданской улице в доме №8, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж. Площадь составляет 47,4 кв. м. Вход в помещение – общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы есть. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Имеется много учреждений культуры и искусства. В пешей доступности от Объекта оценки расположен объект рекреации – Юсуповский сад. В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии».
- 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, офисного) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	9 190 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	193 882
Диапазон стоимости, руб.	8 271 000 – 10 109 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	7 658 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	161 568

