

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 127, литера. А, пом. 23-Н, общая площадь 16,5 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001063:551, 1 этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 17.10.2025.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 127, литера. А, пом. 23-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

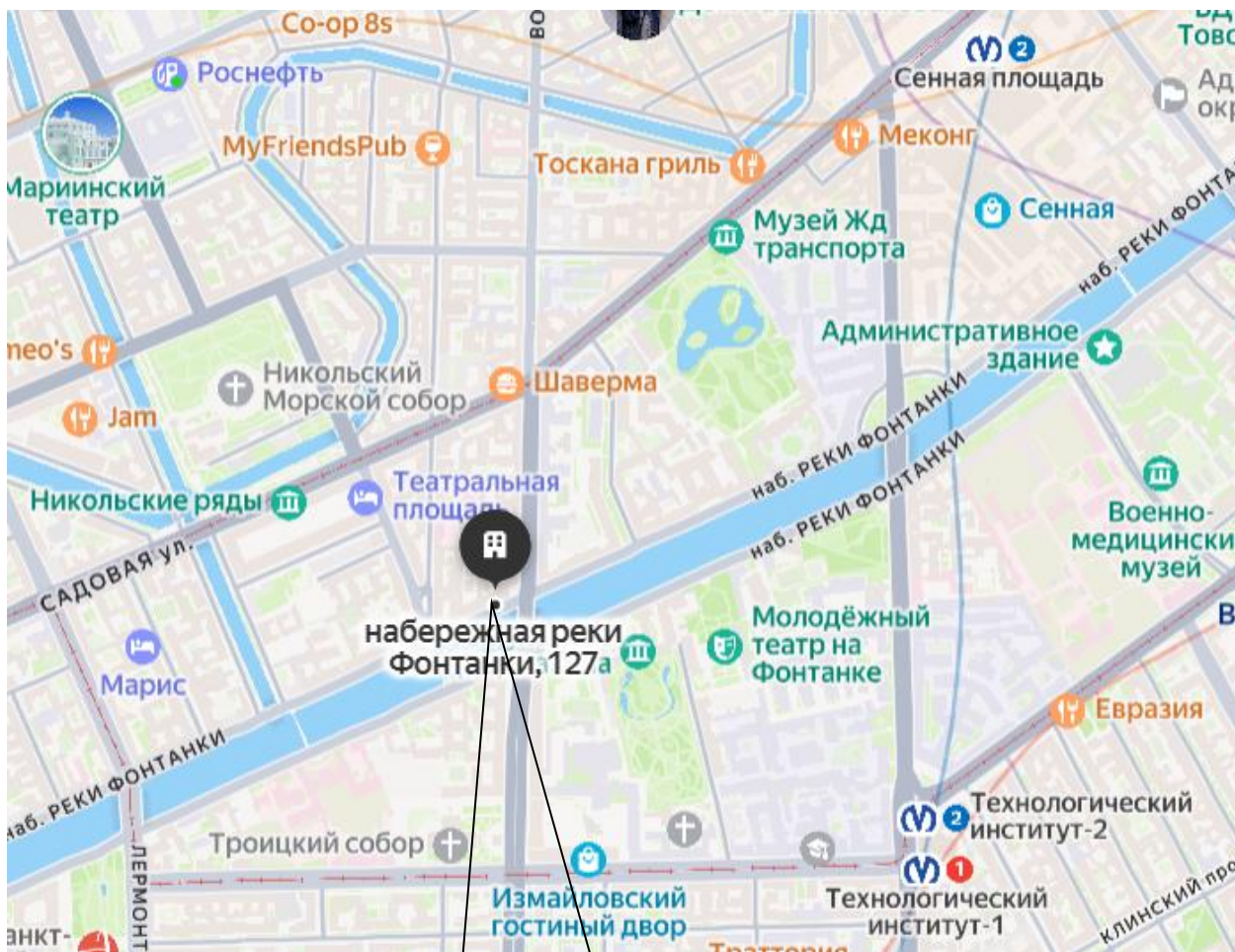


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

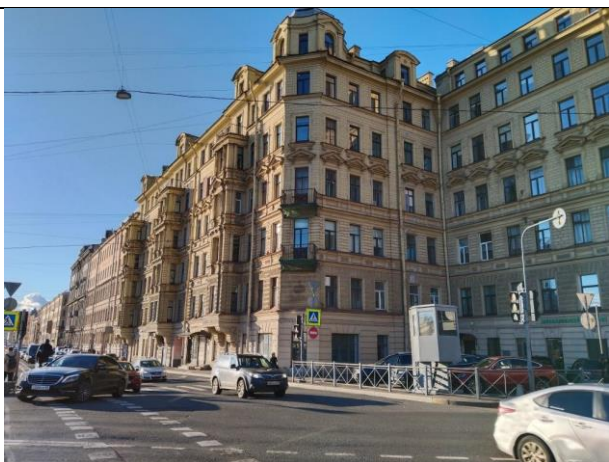


Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001063:14
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	11 511,1
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1840
Год последнего ремонта ²	2024
Этажность (в том числе подземная) ¹	8
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

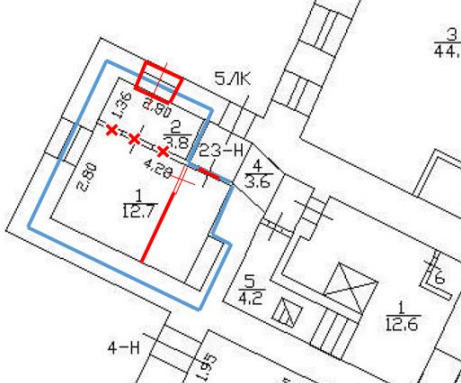
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 127, литера. А, пом. 23-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001063:551
Общая площадь, кв. м	16,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	2 окна, направленность во двор. 1 окно переоборудовано в дверной проем
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м ³	2,5-3,0 м, визуально
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение ⁴ .
Текущее использование	Не используется
Кадастровая стоимость, руб.	2 506 450,34
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	151 906

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

² По данным сайта <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/129041/summary/>

³ По данным Выписки из ЕГРН

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»

Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В перегородке между ч.п.1 пом.23-Н и ч.п.4 ЛК дверной проем заложен. Перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п.2 демонтирована. В ч.п.1 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая часть помещения. Оконный проем в ч.п.2 переоборудован в дверной проем, установлена дверь
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, Вознесенским просп. Садовой ул. и Большой Подъяческой ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: СПбГУПТД, Клиническая ревматологическая больница № 25, Следственное управление УМВД России по Адмиралтейскому району города Санкт-Петербурга, Почтовое отделение № 190068, школа № 229, Измайловский мост, многочисленные заведения общественного питания (кафе, рестораны) 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, км.	1,08 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Садовая улица» около 0,32 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобуса № 10.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ осуществляется через ворота с кодовым замком.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-181308081 от 26.09.2025, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-12737/25-0-0 от 19.05.2025 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 127, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

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)).

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2828-РЗ от 03.10.2025, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 127, литера. А, пом. 23-Н, на рассматриваемое помещение указано следующее обременение:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

2.3.4. Фотографии объекта:

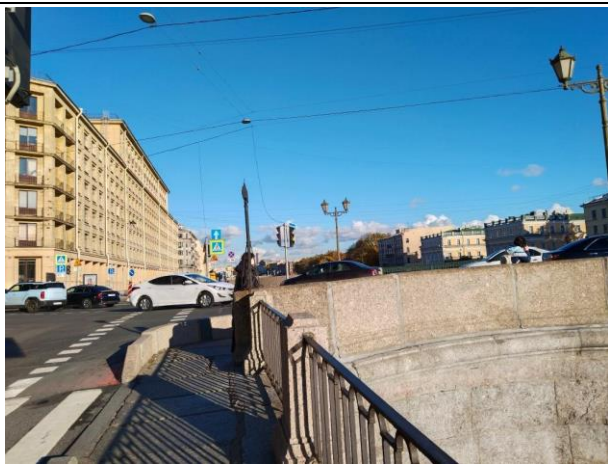
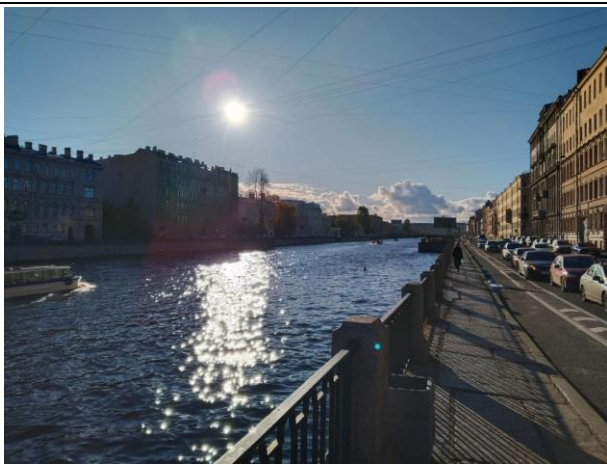
	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Фасад здания	Адресный указатель



Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Двор

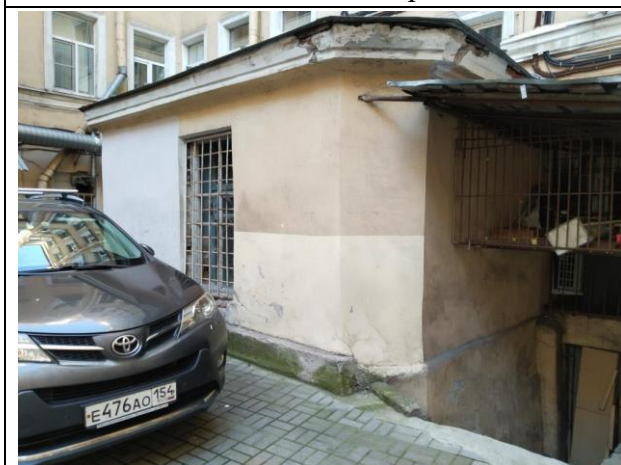


Фото 7

Окно помещения 23-Н



Фото 8

Окно помещения переоборудованное во вход



Фото 9

Общий вход со двора



Фото 10

Вход в помещение 23-Н (заложено)



	
Фото 11	Фото 12
Вид помещения 23-Н	Вид помещения 23-Н
	
Фото 13	Фото 14
Вид помещения 23-Н	Вид помещения 23-Н
	
Фото 15	Фото 16
Вид помещения 23-Н	Вид помещения 23-Н





Фото 17

Вид помещения 23-Н



Фото 18

Вход в помещение 23-Н (заложено)



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений
от «17» октября 2025 г.

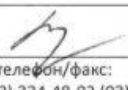
1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, наб. Реки Фонтанки, д. 127, литера. А, пом. 23-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
23-Н	1	16,5	Не используется	Удовлетворительное	Общий со двора	+	+	-	-

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В перегородке между ч.п.1 пом.23-Н и ч.п.4 ЛК дверной проем заложен. Перегородка с дверью между ч.п.1 и ч.п.2 демонтирована. В ч.п.1 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая часть помещения. Оконный проем в ч.п.2 переоборудован в дверной проем, установлена дверь.

Внешние границы помещения не изменены.

	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, находящийся 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 (волосяные 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 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 (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; 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 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 офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – общий со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Кабинетная планировка;
5. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома;
6. Наличие оконных проемов;
7. Обеспеченность объекта электроснабжением и теплоснабжением.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 754 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	106 303
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 461 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	88 586

