

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Крюкова канала, дом 7/2, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 32,8 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001248:1532, 1 этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 16.01.2026.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, набережная Крюкова канала, дом 7/2, литера А, помещение 5-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

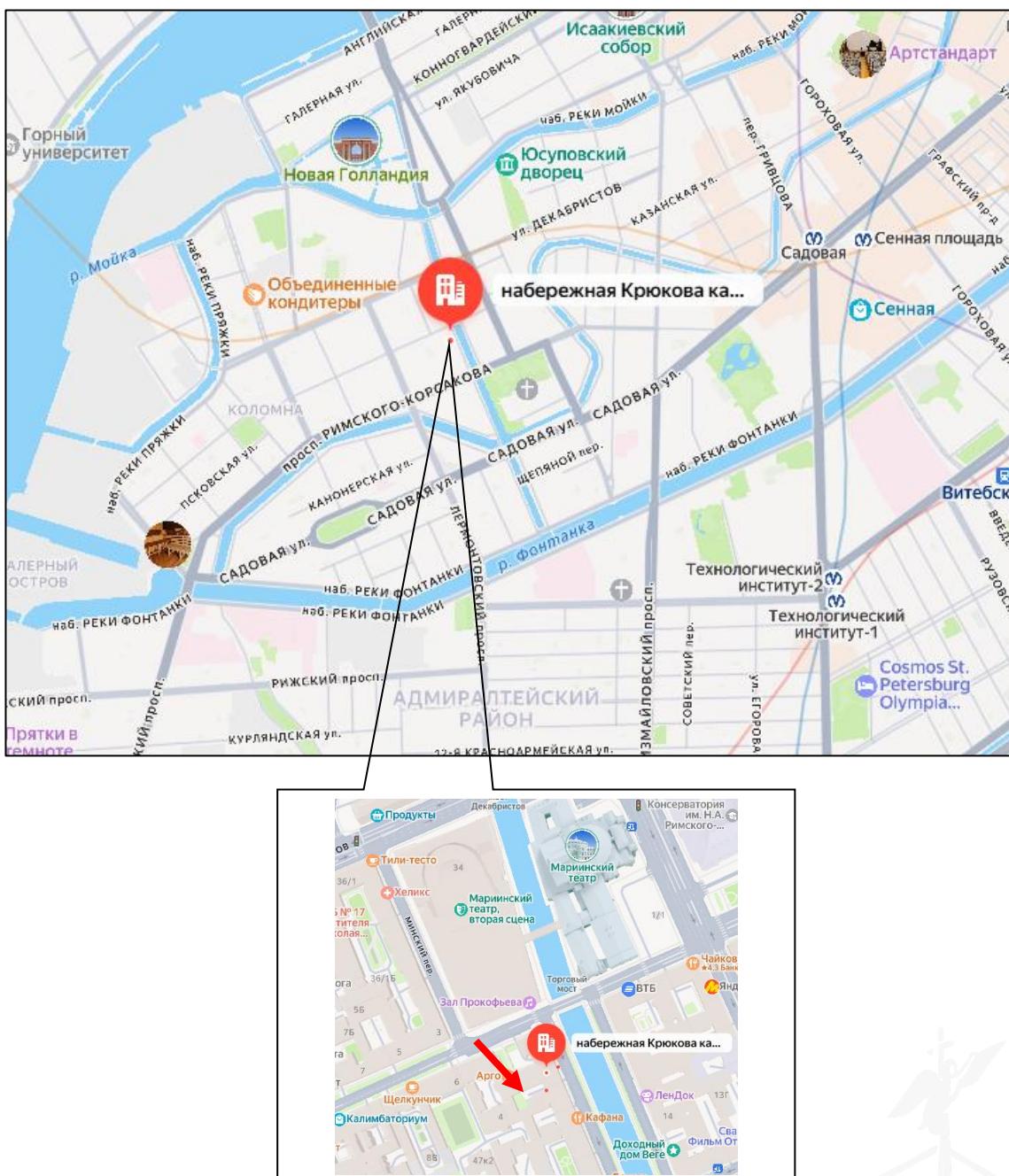


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – отдельный вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001248:1012
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	3 376,3
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1874
Год последнего ремонта ²	-
Этажность (в том числе подземная) ¹	7
Наличие подвала/цоколя	Есть
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:

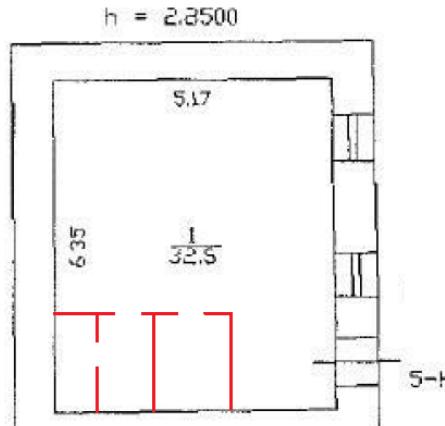
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, набережная Крюкова канала, дом 7/2, литер А, помещение 5-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001248:1532
Общая площадь, кв. м	32,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	2 окна направленность во двор
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м ³	2,25 м
Инженерные коммуникации	Отсутствует ⁴ . В помещении проходят транзитные трубы. Согласно письму АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» №04-25-25679/25-0-0 от 24.12.2025, в нежилом помещении по адресу: Санкт-Петербург, наб.

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

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

³ По данным Выписки из ЕГРН

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

	Крюкова канала, д. 7/2, литер. А, пом. 5-Н, расположен участок теплового ввода от ТК-1 прямо распределительной тепловой сети Союза Печатников, 2Ду80мм, 1975 года постройки, находящийся на балансе АО «Теплосеть Санкт-Петербурга».
Текущее использование	Не используется
Кадастровая стоимость, руб.	3 437 482,71
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	104 801,3
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: входная дверь в помещение демонтирована, оконные проемы в ч.п.1 зашиты, в ч. п. 1 установлены перегородки с дверными проемами, в следствии чего образованы новые ч. п. 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. Крюкова канала, ул. Союза Печатников, пр Римского-Корсакова и Лермонтовским пр..
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Крюков канал, Мариинский театр, Никольский сад, Никольский Морской собор, художественная детская школа им Н. Антонова, ИФНС № 7, ГБУ спортивная школа Дельфин, Синагога, НГУ им. П.Ф. Лесгабта, Дворец княгини М.В. Воронцовой, сквер Мариуса Петипа, Стадион, Санкт-Петербургская государственная консерватория им. Н.А. Римского-Корсакова, Клиентская служба СФР, детский сад № 39, УГАНоНОТБ, Адмиралтеское ОВО, КРБ № 25 АКО, 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. Крюкова канала.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,5 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «наб. Крюкова канала» около 0,3 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобуса № 70
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-001/2025-189262463 от 10.10.2025, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-25901/25-0-1 от 10.10.2025 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Крюкова канала, дом 7/2, 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 № 3934-РЗ от 26.12.2025, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Крюкова канала, дом 7/2, литера А, пом. 5-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:

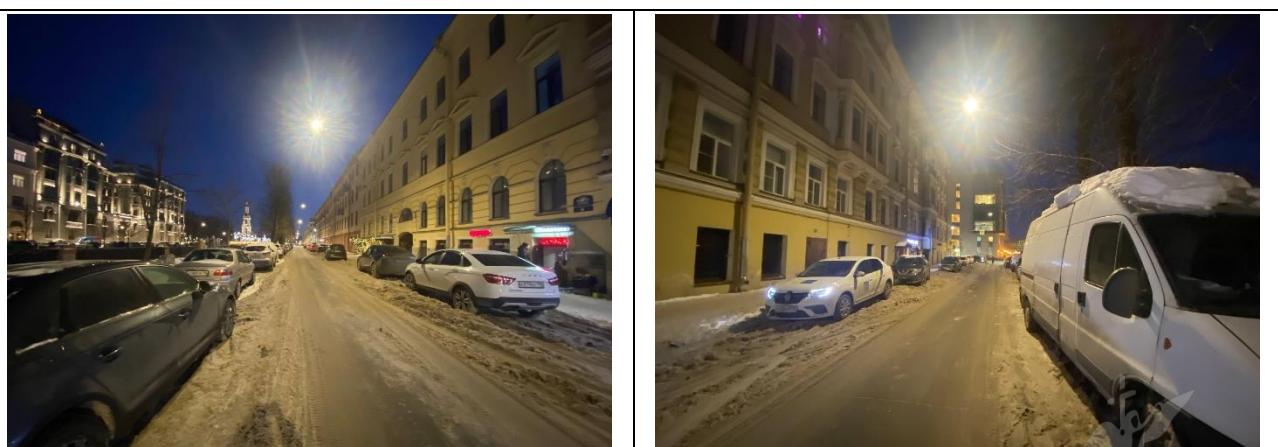


Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение





Фото 3

Фасад здания

Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Въезд во двор

Фото 6

Двор



Фото 7

Отдельный вход и окна объекта оценки

Фото 8

Окна объекта оценки



Фото 9

Вид здания со двора



Фото 10

Вид здания со двора



Фото 11

Вид здания со двора



Фото 12

Отдельный вход в помещение 5-Н



Фото 13

Вид помещения 5-Н



Фото 14

Вид помещения 5-Н



Фото 15

Вид помещения 5-Н



Фото 16

Вид помещения 5-Н



Фото 17

Вид помещения 5-Н



Фото 18

Вид помещения 5-Н



Фото 19

Вид помещения 5-Н



Фото 20

Вид помещения 5-Н



Фото 21

Вид помещения 5-Н



Фото 22

Вид помещения 5-Н



Фото 23

Вид помещения 5-Н



Фото 24

Вид помещения 5-Н

2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «16» января 2026 г.

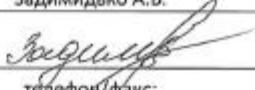
1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, набережная Крюкова канала, дом 7/2, литер А, помещение 5-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
5-Н	1	32,8	Не используется	Неудовлетворительное	Отдельный со двора	-	-	-	-

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: демонтирована входная дверь, оконные проемы в ч. п. № 1 зашиты, в ч. п. № 1 установлены перегородки с дверными проемами, в следствии чего образованы новые ч. п.

Внешние границы помещения не изменены. В помещении проходят транзитные трубы.

	Представитель ООО Городской центр оценки
Должность	Специалист-оценщик
ФИО	Задимида А.В.
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spб.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 сервисным оборудованием, системами вентиляции и(или) кондиционирования, находящимися в рабочем состоянии.

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

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

«Удовлетворительно» - 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 разрывы линий на плоскости до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и образы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

«Неудовлетворительно (требует ремонта)» - объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью капитального ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций); отдельные трещины в цоколях и капитальных стенах; потерянные 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.

«Подчиненную отделку» - сюда входят работы по зачистке и шпаклевке стек, штукатурке, заливке 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 – неудовлетворительное;
4. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома;
5. Наличие оконных проемов;
6. Не обеспеченность объекта коммуникациями.

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	1 068 720
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	32 583
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	876 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	26 707