

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 55, литера. А, пом. 4-Н, общая площадь 73,4 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001178:3052, 1 этаж**

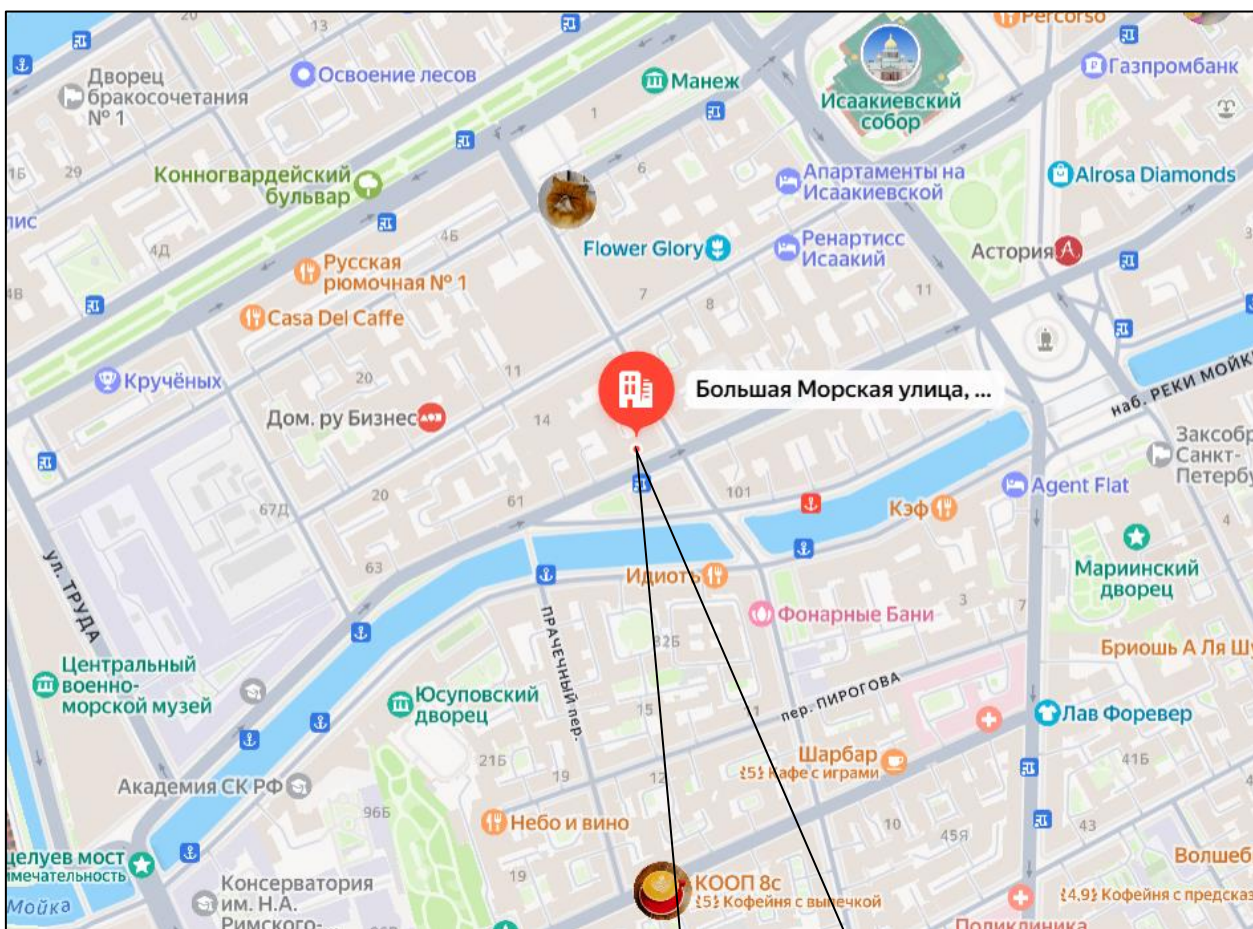
**1. Данные об отчете:**

- 1.1. Дата проведения оценки: 31.03.2026.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 55, литера. А, пом. 4-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	78:32:0001178:3005
Материал <sup>1</sup>	Кирпичный
Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>	2 847,9
Год постройки <sup>1</sup>	1917
Год последнего ремонта	Н/д
Состояние здания	Удовлетворительное
Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>	5
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность <sup>2</sup>	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

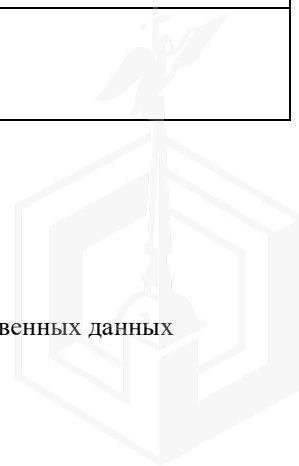
2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 55, литера. А, пом. 4-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001178:3052
Общая площадь, кв. м	73,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1 окно, направленность во двор (заложено)
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м <sup>3</sup>	4,00
Кадастровая стоимость, руб.	19 751 485,02
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	269 093,80

<sup>1</sup> По данным Портала пространственных данных Национальная система пространственных данных (<https://nspd.gov.ru>)

<sup>2</sup> По данным сайта <https://dom.mingkh.ru/>

<sup>3</sup> По данным Выписки из ЕГРН



Инженерные коммуникации <sup>4</sup>	Электроснабжение, водоснабжение, канализация и элементы теплоснабжения. В помещении проходят транзитные трубы (теплые на ощупь).
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: в ч.п. 1 заложен оконный проем, в чп.1 отсутствует стенной шкаф. 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 Большой Морской ул., Конногвардейским пер., Почтамтской ул., Почтамтским пер.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Новая Голландия, Исаакиевский собор, Санкт-Петербургская государственная консерватория имени Н.А. Римского-Корсакова, Российский государственный университет Нефти и газа имени И. М. Губкина, Управление федеральной службы судебных приставов по Санкт-Петербургу, продуктовые магазины, многочисленные заведения общественного питания, торговые точки, отели и гостиницы 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 Большой Морской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,99 км до ст. м. «Адмиралтейская»

<sup>4</sup> Наличие коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 16.12.2025.

ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «ДК Связи» 0,08 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 3, 22, 27
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Въезд во двор 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-001/2026-32231976 от 11.03.2026, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-28609/25-0-2 от 11.11.2025, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Морская улица, дом 55, литера А на основании постановления Правительства Российской Федерации «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге» от 10.07.2001 № 527 относится к числу объектов культурного наследия федерального значения «Дом Карамзина В.Н. (Коровиной Л.Н.) с дворовыми флигелями».

В распоряжении Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 674-РЗ от 23.03.2026, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 55, литера А, пом. 4-Н, указано следующее обременение:

- Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия федерального значения «Дом Карамзина В. Н. (Коровиной Л. Н.) с дворовыми флигелями», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 03.08.2016 № 40-176 (далее – охранный 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

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель

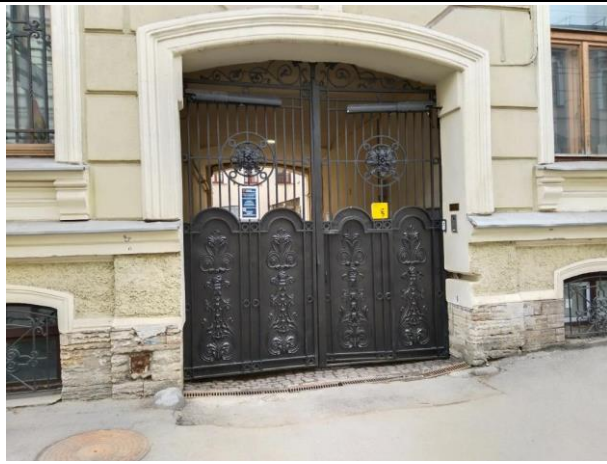


Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Фасад здания со двора



Фото 7

Отдельный вход со двора



Фото 8

Вид помещения 4-Н





Фото 9

Вид помещения 4-Н



Фото 10

Вид помещения 4-Н



Фото 11

Вид помещения 4-Н



Фото 12

Вид помещения 4-Н



Фото 13

Вид помещения 4-Н



Фото 14

Вид помещения 4-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещений от «31» марта 2026 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Большая Морская, д. 55, литера. А, пом. 4-Н

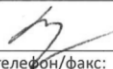
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
4-Н	1	73,4	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: в ч.п. 1 заложена оконный проем, в ч.п.1 отсутствует стенной шкаф

Внешние границы помещения не изменены.

В помещении проходят транзитные трубы (теплые на ощупь).

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

<sup>1</sup> «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 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 (требуется ремонт)» - 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 свободного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – отдельный со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома;
5. Высота потолков – 4,00 м;
6. Оконный проем заложен;
7. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией, элементами теплоснабжения.

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

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	8 956 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	122 016
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	7 340 984
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	100 013

