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

г. Санкт-Петербург, пер. Климов, д. 9, литера. А, пом. 6-Н

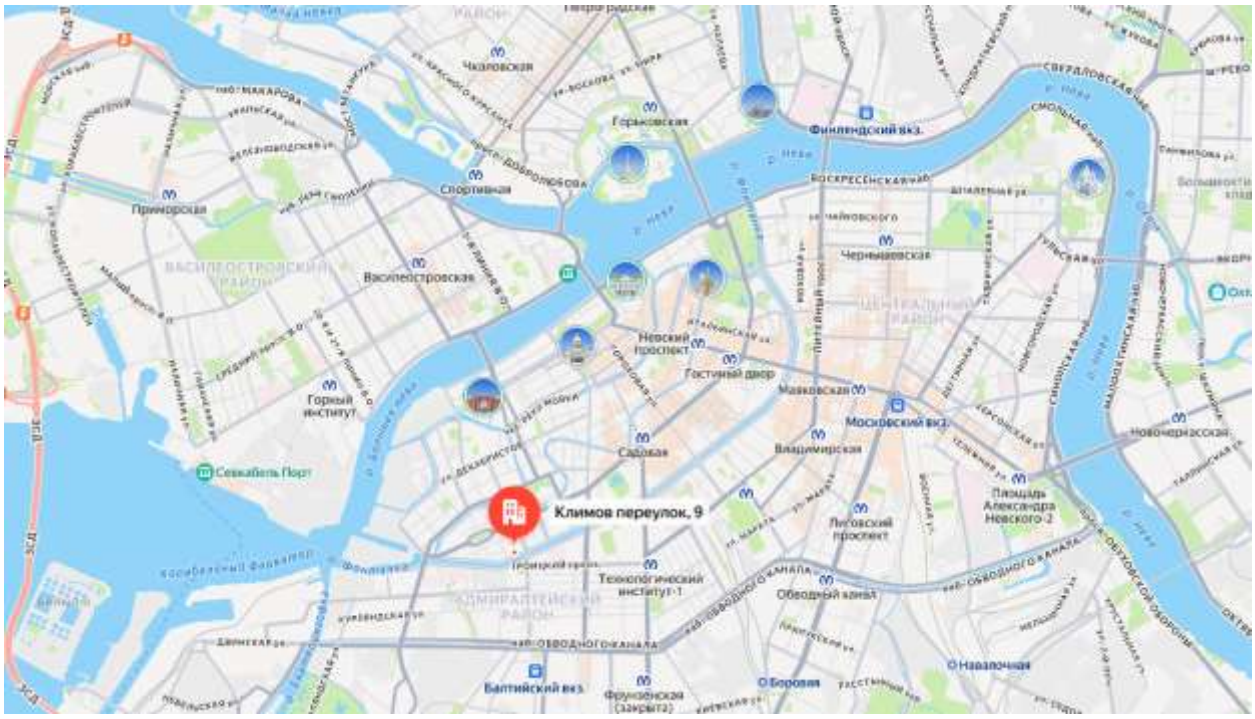
1. Данные об отчете

1.1. Дата оценки: 18 мая 2026 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 оценки[1]

Кадастровый номер	78:32:0001070:3005
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год ввода в эксплуатацию	1912
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	7, в том числе подземных 1
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

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 22.04.2026 г. № КУВИ-001/2026-55342951
Кадастровый номер объекта	78:32:0001070:3281	согласно Заданию на оценку и Выписке из ЕГРН от 22.04.2026 г. № КУВИ-001/2026-55342951
Общая площадь, кв. м	21,8	согласно Заданию на оценку и Выписке из ЕГРН от 22.04.2026 г. № КУВИ-001/2026-55342951
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	согласно Заданию на оценку и Выписке из ЕГРН от 22.04.2026 г. № КУВИ-001/2026-55342951
Высота помещения, м	2,55/2,0	согласно данным визуального осмотра и поэтажному плану
Состояние (по осмотру)	нормальное*	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 22.12.2025 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Оконные проемы	есть, зашит/заложен	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 22.12.2025 г., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Вход	общий с улицы, 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 22.12.2025 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.1,3,5 демонтированы перегородки с дверью; между ч.п.1 и ч.п.6/н (подлестничное пространство) оборудован проход; в ч.п.4 оборудованы 3 ниши	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 22.12.2025 г., подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Кадастровая стоимость, руб.	5 139 481,95	согласно Выписке из ЕГРН от 22.04.2026 г. № КУВИ-001/2026-55342951
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	235 756,05	согласно Выписке из ЕГРН от 22.04.2026 г. № КУВИ-001/2026-55342951

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

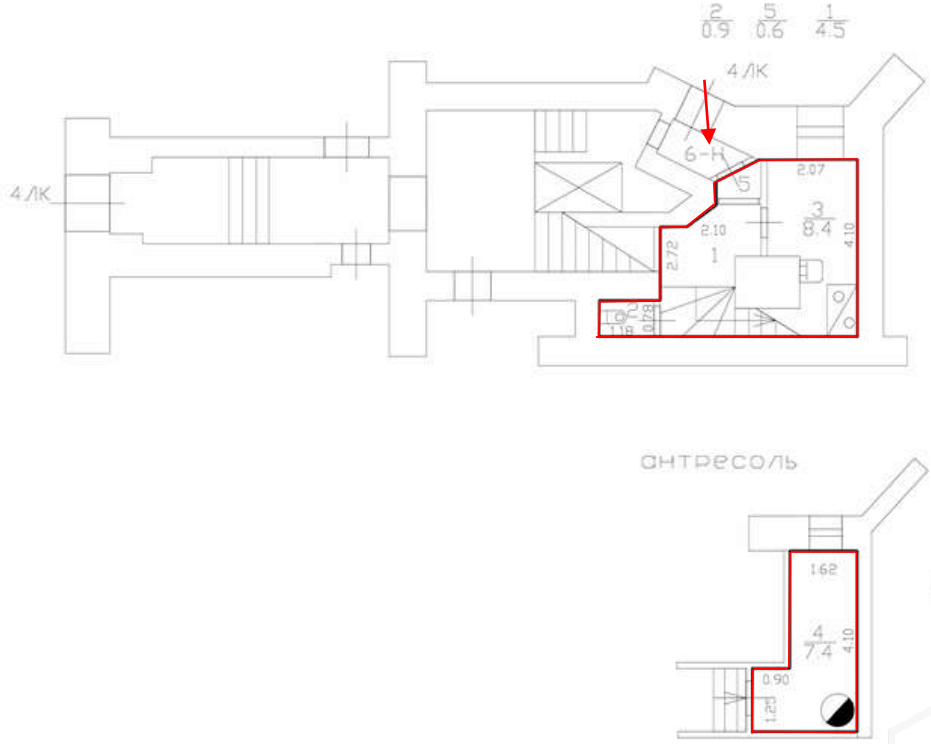
- «Евростандарт» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен

[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.

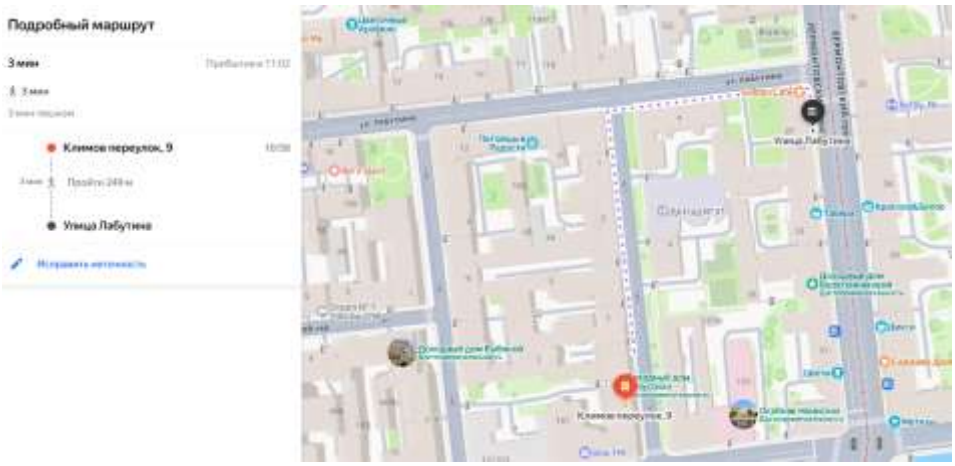
План помещения



Условные обозначения:

- вход в Объект оценки
- границы Объекта 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 пересечении Климова переулка и набережной реки Фонтанки. 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 Бертгольд центр. В пешей доступности от Объекта оценки расположен объект рекреации – Покровский сквер.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к Объекту оценки не ограничен. Ближайшая остановка общественного транспорта «улица Лабутина» расположена на удалении около 249 метров (около 3 минут пешком).  Через нее проходит маршрут автобусов №100:  Ближайшая станция метро «Балтийская» расположена на удалении 1100 м по воздушной линии от Объекта оценки (около 17 минут пешком):

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 22.04.2026 г. № КУВИ-001/2026-55342951 ограничения прав и обременения объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от №01-43-32029/25-0-1 от 17.12.2025 объект, по адресу: г. Санкт-Петербург, Климов переулок, дом 9, литера А на основании решения малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов «Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга» от 07. 09.1993 № 327 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Доходный дом К.Н. Капустина».

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.

В силу пункта 7 статьи 48 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон 73-ФЗ) в случае, если к моменту заключения договора, предусматривающего передачу права собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, в отношении указанного объекта, действует охранное обязательство, предусмотренное статьей 47.6 Закона 73-ФЗ, такой договор должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого на основании такого договора возникает право собственности на указанное имущество или право владения и (или) пользования этим имуществом, по выполнению требований, предусмотренных соответствующим охранным обязательством, порядок и условия их выполнения.

В случае отсутствия в таком договоре указанного существенного условия сделка является ничтожной.

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, пер. Климов, д. 9, литера А, пом. 6-Н», обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Объект расположен в здании, относящемся к числу объектов культурного наследия регионального значения «Доходный дом К.Н. Капустина», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 23.08.2016 № 40-225 (далее охранное обязательство), покупатель обязан выполнять требования, установленные охранным обязательством.

Фотографии объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Прядильный переулок)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Лабутина)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Лермонтовский проспект)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная реки Фонтанки)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Климов переулок)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Адрес Объекта оценки



Фото 8. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 9. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа объекта оценки (набережная реки Фонтанки)



Фото 10. Входная группа здания расположения Объекта оценки



Фото 11. Входная группа Объекта оценки



Фото 12. Лестничный проём здания расположения Объекта оценки



Фото 13. Лестничный проём здания расположения Объекта оценки



Фото 14. Входная группа Объекта оценки



Фото 15. Входная группа Объекта оценки



Фото 16. Входная группа Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Оконная группа Объекта оценки

	
Фото 33. Проход через арку к Объекту оценки	Фото 34. Проход через арку к Объекту оценки
	
Фото 35. Внутридворовая территория Объекта оценки	Фото 36. Входная группа здания расположения Объекта оценки
	
Фото 37. Входная группа Объекта оценки	

2.4. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 18 мая 2026 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, переулок Климов, д. 9, литера. А, пом. 6-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон*	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:32:0001070:3281	21,8	1 этаж	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: 1 общий с улицы, 1 общий со двора;
- Состояние: нормальное;
- Оконные проемы: имеется, зашит/заложен;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления.

Согласно визуальному осмотру и данным Акта обследования Объекта нежилого фонда от 22.12.2025 г., подготовленного СПБ ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.
- Между ч.п. 1,3,5 демонтированы перегородки с дверью; между ч.п.1 и ч.п. б/н (подлестничное пространство) оборудован проход; в ч.п.4 оборудованы 3 ниши.

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 6-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на переулке Климова в доме №9, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж. Площадь составляет 21,8 кв. м. Вход в помещение – общий с улицы; общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как нормальное. Оконный проем 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 – Покровский сквер. 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	**3 370 000**
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	154 587
Диапазон стоимости, руб.	3 033 000 – 3 707 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 762 295,08
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	126 711