

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки:

объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, дом 164, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 18,8 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001610:2158, цокольный этаж.

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 15.05.2026.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, дом 164, литера А, помещение 2-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

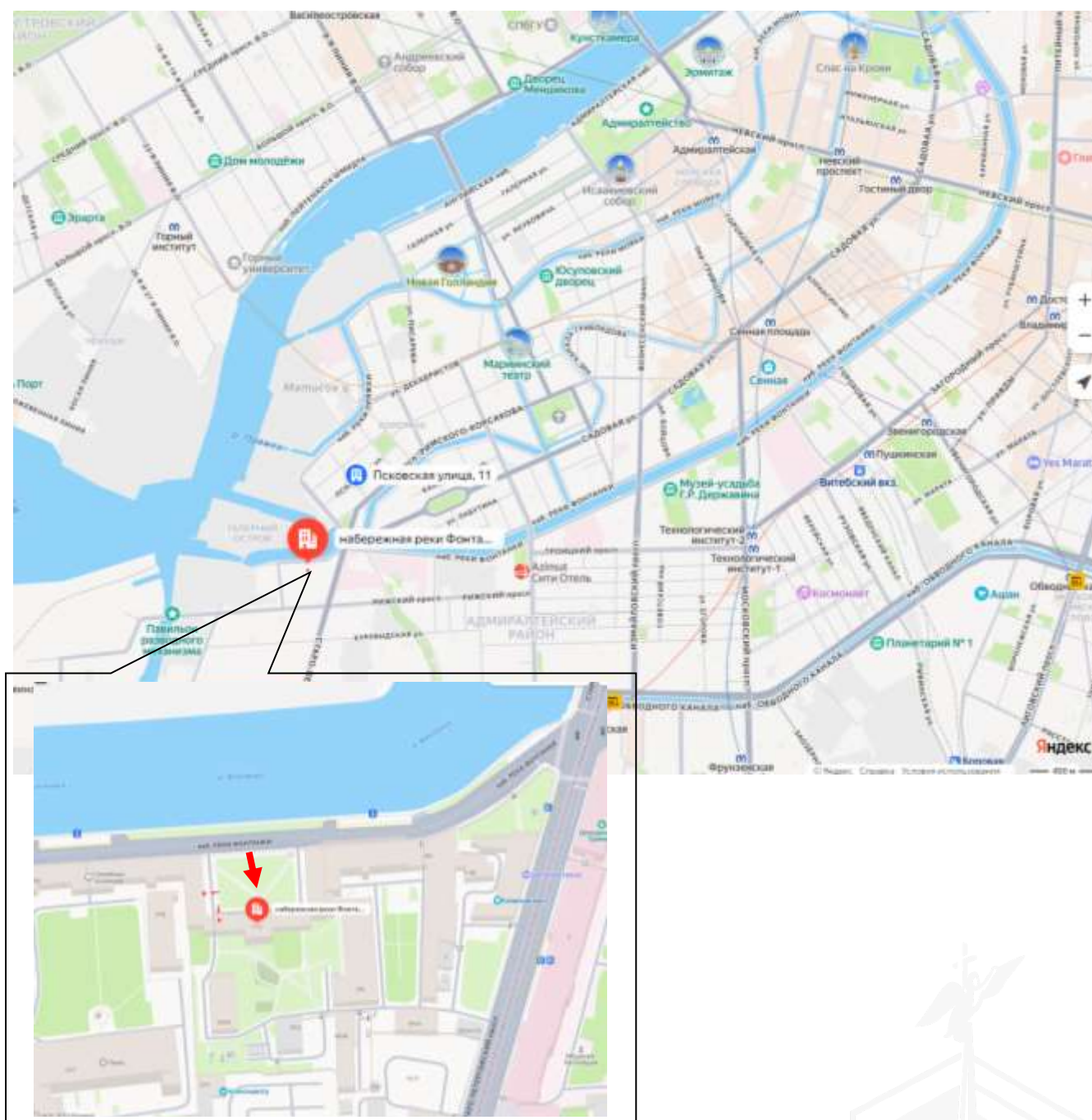



Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – общий вход с улицы



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

	
<p><i>Фото здания</i></p>	
<p>Тип здания</p>	<p>Многоквартирный дом</p>
<p>Кадастровый номер¹</p>	<p>78:32:0001600:2007</p>
<p>Материал</p>	<p>Кирпич</p>
<p>Общая площадь, кв. м¹</p>	<p>1 944,4</p>
<p>Состояние по осмотру</p>	<p>Удовлетворительное</p>
<p>Год постройки¹</p>	<p>1917</p>
<p>Год последнего ремонта²</p>	<p>-</p>
<p>Этажность (в том числе подземная)¹</p>	<p>3</p>
<p>Наличие подвала/цоколя</p>	<p>Есть</p>
<p>Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа</p>	<p>-</p>
<p>Инженерная обеспеченность²</p>	<p>Электроснабжение, отопление, холодное водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, газоснабжение</p>

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

<p>Вид объекта</p>	<p>Встроенное помещение</p>
<p>Местоположение</p>	<p>Санкт-Петербург, наб. реки Фонтанки, дом 164, литера А, помещение 2-Н</p>
<p>Кадастровый номер объекта</p>	<p>78:32:0001610:2158</p>
<p>Общая площадь, кв. м</p>	<p>18,8</p>
<p>Занимаемый объектом этаж или этажи</p>	<p>Цоколь (заглубление – 0,12 м)</p>
<p>Состояние (по данным визуального осмотра)</p>	<p>Удовлетворительное</p>
<p>Окна (количество, направленность)</p>	<p>Одно окно, ориентированное во двор</p>
<p>Вход</p>	<p>1 общий с улицы</p>
<p>Высота пол – потолок, м</p>	<p>2,90</p>
<p>Инженерные коммуникации</p>	<p>Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации.³</p>
<p>Текущее использование</p>	<p>Не используется</p>

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

² По данным Фонда данных государственной кадастровой оценки (<https://gorod.gov.spb.ru>).

³ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 16.02.2026.

Кадастровая стоимость, руб.	770092.18
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	40 962,35
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	Демонтаж сантехнического оборудования (ванной) в ч. п. №3 (фото 17). 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 набережной реки Фонтанки, Старо-Петергофским и Рижским проспектами и Либавским переулком.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: жилой фонд (среднеэтажная многоквартирная жилая застройка), объекты общественно-делового, социального и производственно-складского назначения, водная зона.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка на улице (платная) и во дворе здания, где расположен объект оценки.
Транспортная доступность, в т. ч.:	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная.
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны набережной реки Фонтанки.
удаленность от ближайшей станции метро, км	1 870 м до ст. м. «Нарвская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта «Старо-Петергофский проспект» расположена на удалении от здания размещения объекта оценки на расстоянии ~ 240 м. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 2, 6, 22, 49, 70 и трамваев №№ 16, 41.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей, доступ - свободный.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно справке КГИОП от 13.02.2026 № 01-57-3318/26-0-1 Объект по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 164, литера А является объектом культурного наследия регионального значения «Здание благородного пансиона, где в 1818-1820 гг. учился композитор Глинка М. И. Здесь преподавал декабрист Кюхельбекер В. К., учились декабристы Глебов М. Н. в 1818–1821 гг., Плещеев А. А. в 1818–1820 гг. и др. представители общественной и культурной жизни». На помещение 2-Н, являющееся частью Объекта, охранный обязательство КГИОП не заключалось.

2.3.4. Фотографии объекта оценки:

	
Фото 1	Фото 2
Здание расположения объекта оценки (наб. р. Фонтанки, д. 164).	Здание расположения объекта оценки (наб. р. Фонтанки, д. 164).
	
Фото 3	Фото 4
Здание расположения объекта оценки (наб. р. Фонтанки, д. 164); адресная табличка	Здание расположения объекта оценки (наб. р. Фонтанки, д. 164); общий вход в здание.





Фото 5

Выезд на наб. р. Фонтанки



Фото 6

Ближайшее окружение



Фото 7

Условия парковки на прилегающей территории



Фото 8

Условия парковки на прилегающей территории



Фото 9

Общий вход в подъезд



Фото 10

Состояние подъезда. Проход к Объекту оценки.

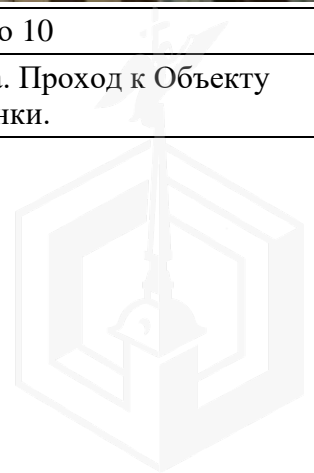




Фото 11

Входная дверь в Объект оценки



Фото 12

Вход в Объект оценки



Фото 13

Ч. п. №1



Фото 14

Ч. п. №1



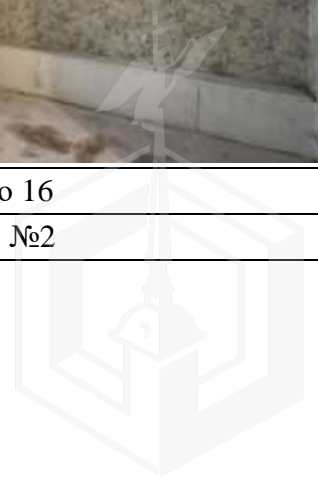
Фото 15

Ч. п. №2



Фото 16

Ч. п. №2



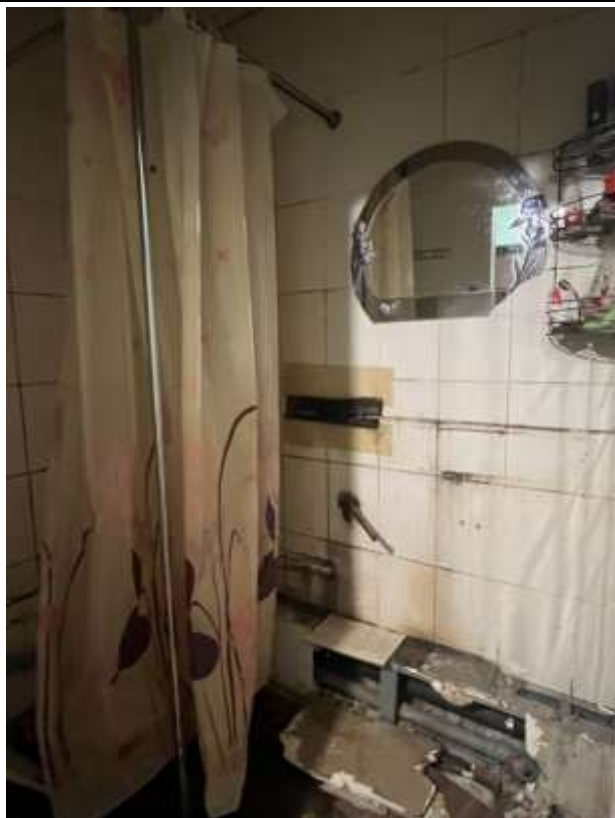


Фото 17

Ч. п. №3. Демонтаж ванной.



Фото 18

Ч. п. №4



2.3.5. Акт осмотра объекта оценки:

Акт осмотра объекта оценки – нежилое помещение

Дата осмотра: 15.05.2026

Адрес Объекта оценки: Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 164, литера А, помещение 2-Н.

Основные характеристики Объекта оценки:

Показатели	помещение 2-Н
Кадастровый номер помещения	78:32:0001610:2158
Общая площадь, кв. м	18,8
Занимаемый этаж или этажи	Цоколь (заглубление – 0,12 м)
Состояние (по данным визуального осмотра)	Удовлетворительное
Вход	1 общий с улицы
Инженерные коммуникации	– электроснабжение – отопление - водоснабжение - канализация
Текущее использованис	Не используется

В результате проведенного визуального осмотра было выявлено: демонтаж сантехнического оборудования (вааной) в ч. п. №3 (фото 17).

Внешние границы помещения не изменены.

Представитель исполнителя
(ГБУ «ГУИОН»)

Цымбал Е.С.

Подпись



2.4 Выводы по анализу наиболее эффективного использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная.
2. Вход – общий с улицы.
3. Состояние помещения – удовлетворительное.
4. Расположение в цоколе многоквартирного дома.
5. Наличие окна.
6. 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	2 300 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	122 340,43
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 885 245,90
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	100 279,04

