Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного нежилого помещения по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга, муниципальный округ Дворцовый округ, набережная канала Грибоедова, д. 15, литера А, пом. 13Н

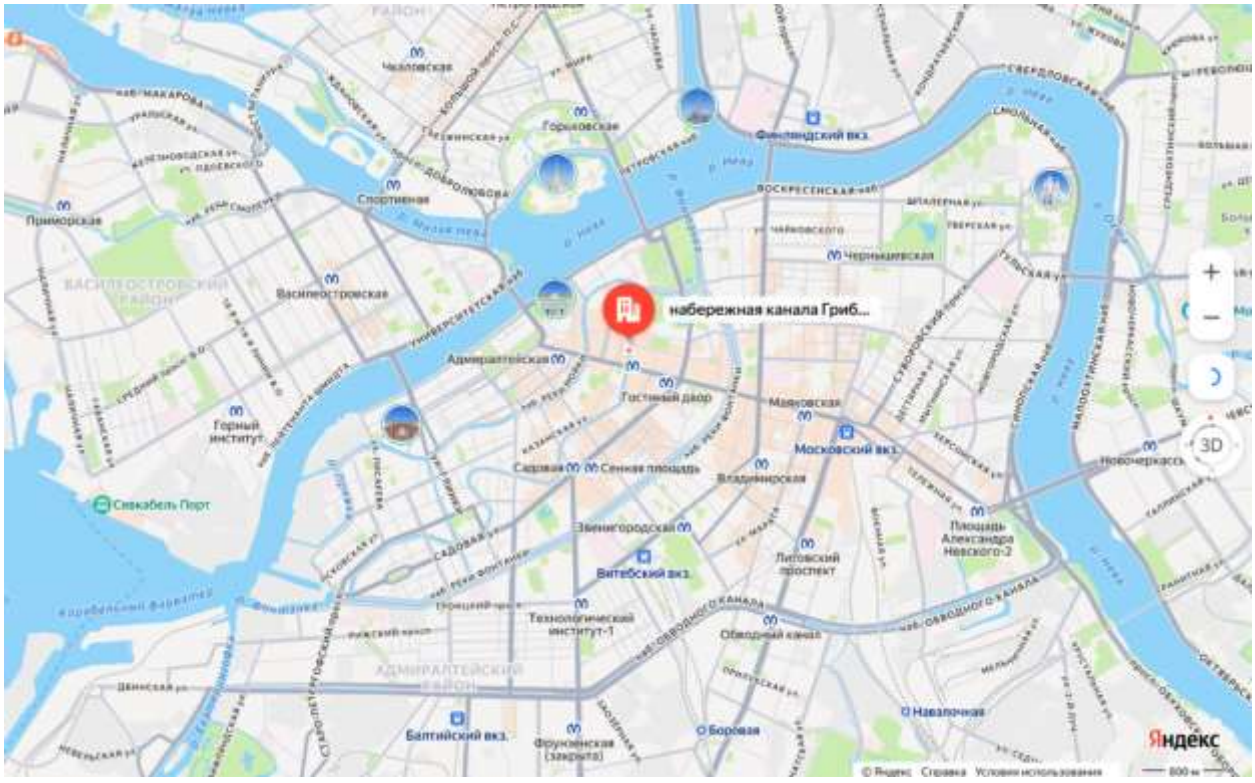
1. Данные об отчете

1.1. Дата оценки: 20 мая 2026 года

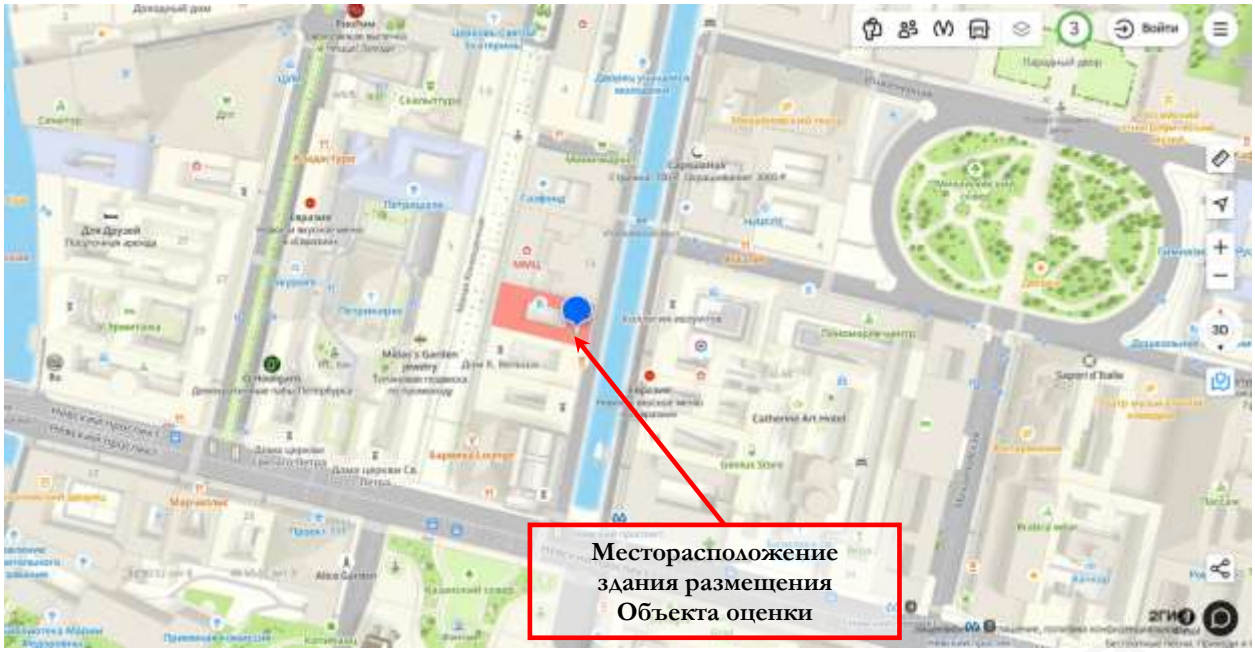
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты, https://yandex.ru/maps



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС, https://2gis.ru/spb

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки[1]

Кадастровый номер	78:31:0001289:1017
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1798
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	6, в том числе 1 подземный
Наличие подземных этажей	подвал
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

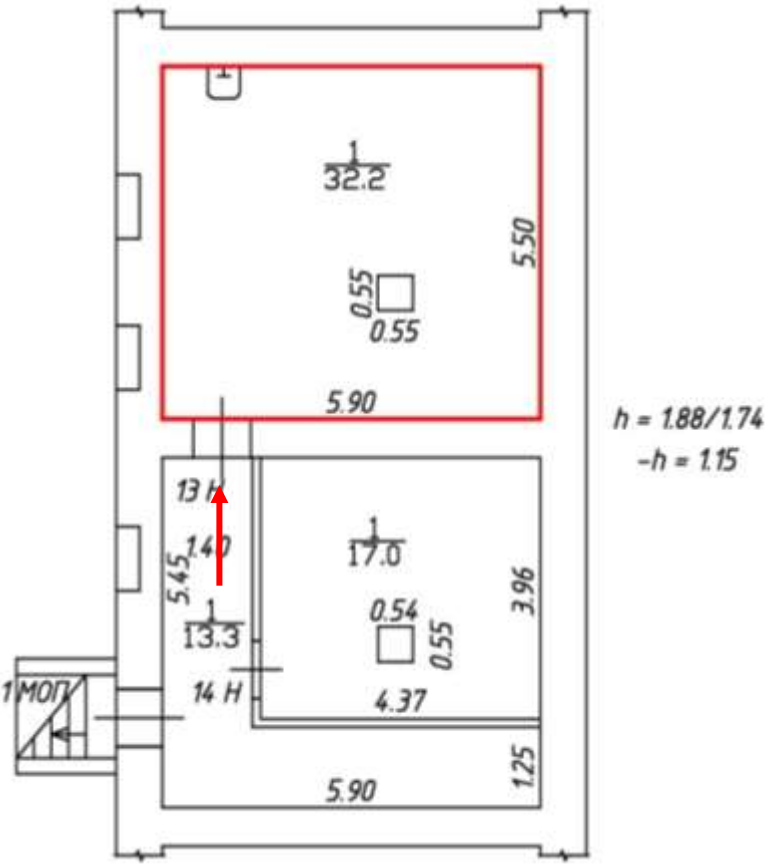
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 13.04.2026г. № КУВИ-001/2026-50139964
Кадастровый номер объекта	78:31:0001289:1463	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 13.04.2026г. № КУВИ-001/2026-50139964
Общая площадь, кв. м	32,2	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 13.04.2026г. № КУВИ-001/2026-50139964
Занимаемый объектом этаж	подвал	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 13.04.2026г. № КУВИ-001/2026-50139964
Высота помещения, м.	1,88	согласно выписке из ЕГРН от 13.04.2026г. № КУВИ-001/2026-50139964
Размер заглубления, м	1,74	согласно выписке из ЕГРН от 13.04.2026г. № КУВИ-001/2026-50139964
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	согласно данным визуального осмотра
Оконные проемы	нет	согласно данным визуального осмотра
Вход	общий со двора через приямок	согласно данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 25.02.2026 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц в помещении проходят транзитные трубы. в помещении высота потолка визуально менее 1.7 м.	согласно данным визуального осмотра
Наличие перепланировок	визуально не выявлены	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 25.02.2026 г.
Кадастровая стоимость, руб.	5 362 254,91	согласно выписке из ЕГРН от 13.04.2026г. № КУВИ-001/2026-50139964
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	166 529,66	согласно выписке из ЕГРН от 13.04.2026г. № КУВИ-001/2026-50139964

[1] Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» https://gorod.gov.spb.ru/; Публичная кадастровая карта https://pkk.rosreestr.ru/#/search/

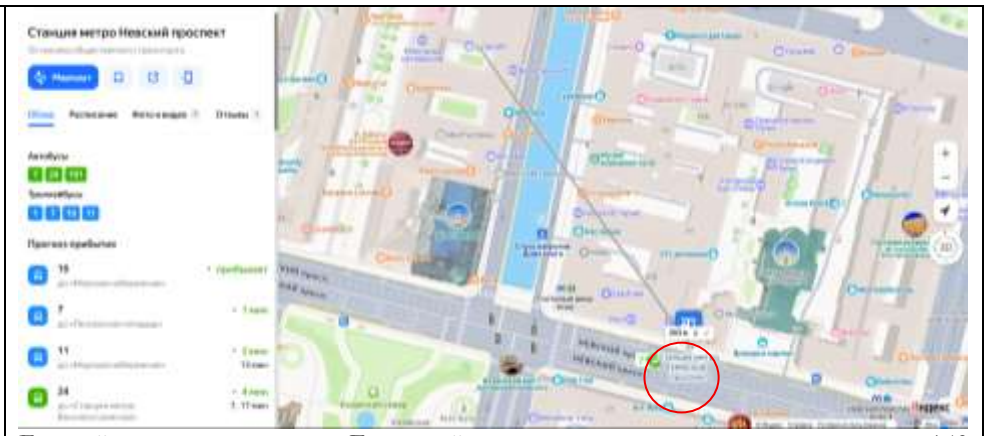
План помещения



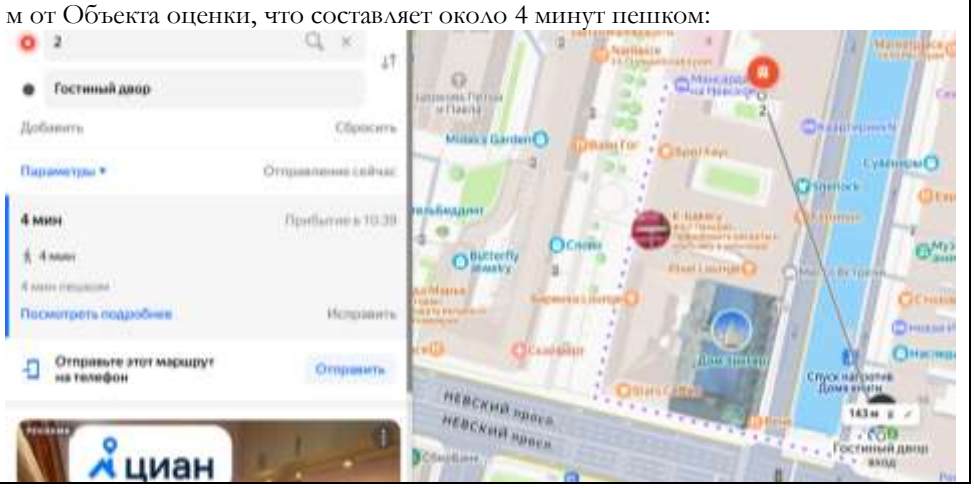
— границы Объекта оценки;
— вход в Объект оценки

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 набережной канала Грибоедова. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазин «Uppetit», кофейня «Coffit» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сервисные), складские, а этажи выше –жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется среднеэтажной жилой и общественно-деловой застройкой. Основу составляют 5-7 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 Дом Зингера и церковь Петра и Павла. В близости от Объекта оценки расположен один из главных рекреационных объектов района – Михайловский сквер.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Набережная канала Грибоедова в районе расположения Объекта оценки характеризуются высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Лермонтовский проспект» расположена на удалении около 203 метров (5 минуты пешком), где курсируют:



Ближайшая станция метро «Гостиный двор» расположена на удалении около 143 м от Объекта оценки, что составляет около 4 минут пешком:



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 13.04.2026г. № КУВИ-001/2026-50139964 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 20.02.2026 № 01-57-4321/26-0-1 объект, расположенный по адресу: Г. Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 15 литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 26.02.2025) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» (далее – Закон) относится к числу объектов охраняемой среды – является ценным средовым объектом.

Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (участок ООЗ (31)).

Требования по сохранению объектов охраняемой среды и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлены вышеуказанным Законом.

Согласно распоряжению КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Дворцовый округ, набережная канала Грибоедова, д. 15, литера А, пом. 13Н», обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.
- обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

Фотографии объекта оценки

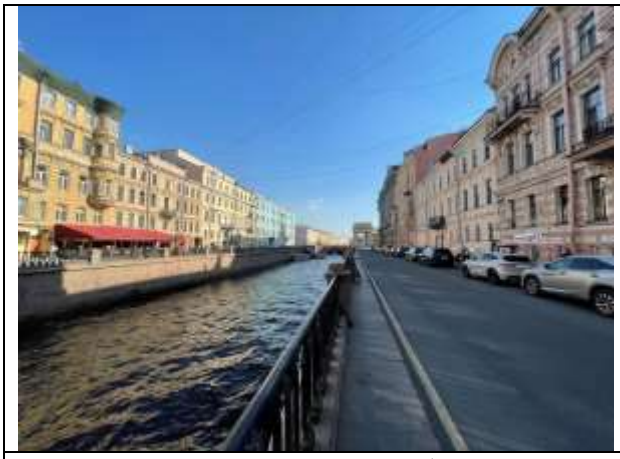


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная канала Грибоедова)

Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Чебоксарский переулок)

Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Невский проспект)

Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Малая Конюшенная улица)

Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 7. Адрес здания, в котором расположен Объект оценки

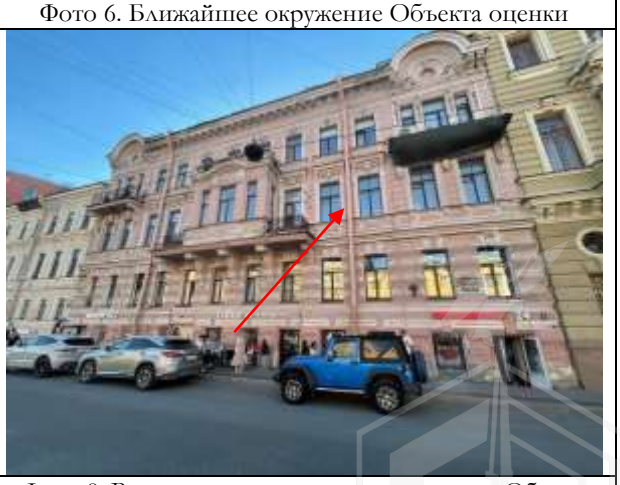


Фото 8. Вид здания, в котором расположен Объект оценки

Фото 9. Проход через арку к Объекту оценки (вход с малой Конюшенной улицы)	Фото 10. Проход через арку к Объекту оценки
Фото 11. Внутридворовая территория Объекта оценки	Фото 12. Внутридворовая территория Объекта оценки
Фото 13. Вид здания расположения Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки	Фото 14. Входная группа Объекта оценки
Фото 15. Приямок здания, в котором расположен Объект 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

2.4. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 20 мая 2026 года

Адрес объекта: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Дворцовый округ, набережная канала Грибоедова, д. 15, литера А, пом. 13Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001289:1463	32,2	подвал	*	-	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Состояние: удовлетворительное;
- Тип входа: общий со двора через приямок;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения и водоотведения.

В результате обследования выявлено:

- не используется, свободно от имущества третьих лиц
- в помещении проходят транзитные трубы.
- в помещении высота потолка визуально менее 1.7 м.
- визуально перепланировки не выявлены.

Ф. И. О.	Наумова Я.А.
	Наумова

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 13Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на набережной канала Грибоедова в доме №15, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь составляет 32,2 кв. м. Вход в помещение – общий со двора через приямок. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы отсутствуют. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений, школ. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности Дом Зингера и церковь Петра и Павла.В близости от Объекта оценки расположен один из главных рекреационных объектов района – Михайловский сквер.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии».
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазин «Uppetit», кофейня «Coffit» и другие). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сервисные), складские, 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, складского) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	**1 950 000**
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	60 559
Диапазон стоимости, руб.	1 755 000 – 2 145 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 598 360,66
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	49 639