

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

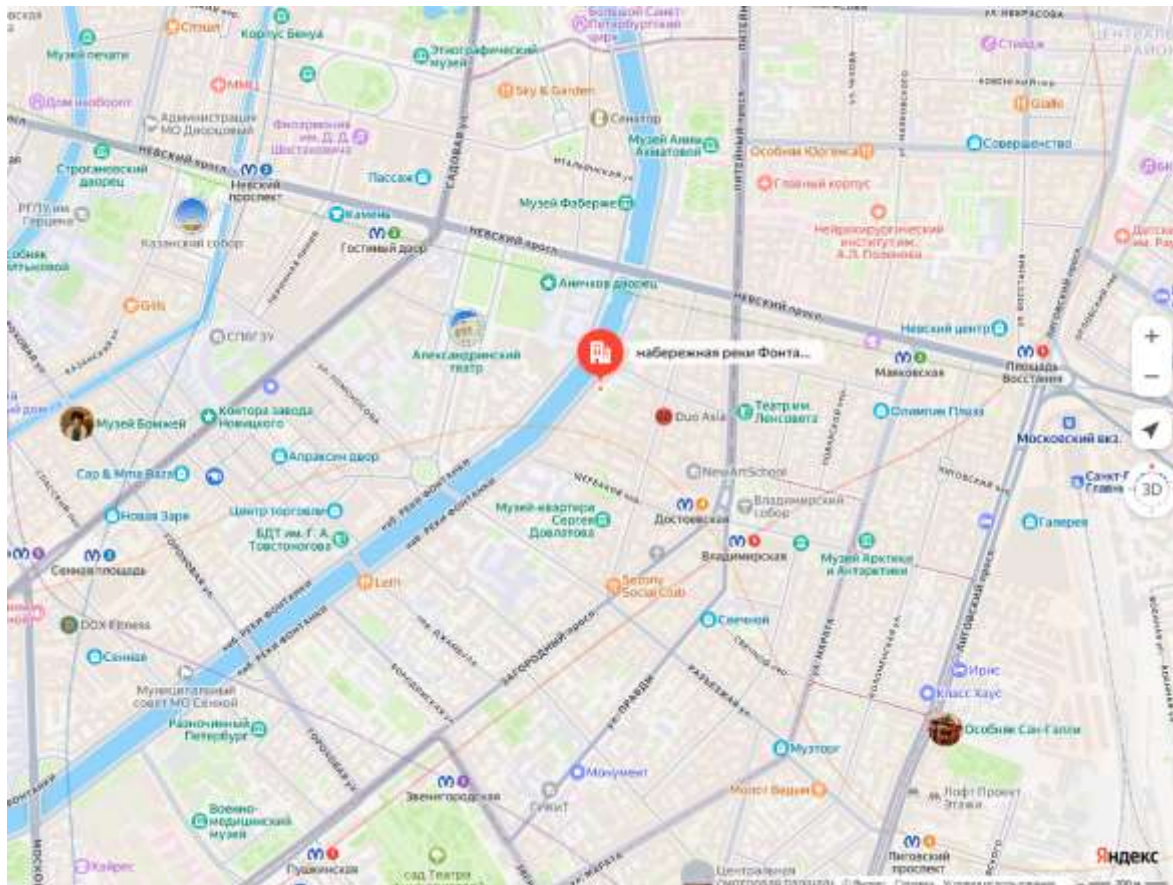
Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 50, литера А,
помещение 12-Н

1. Данные об отчете

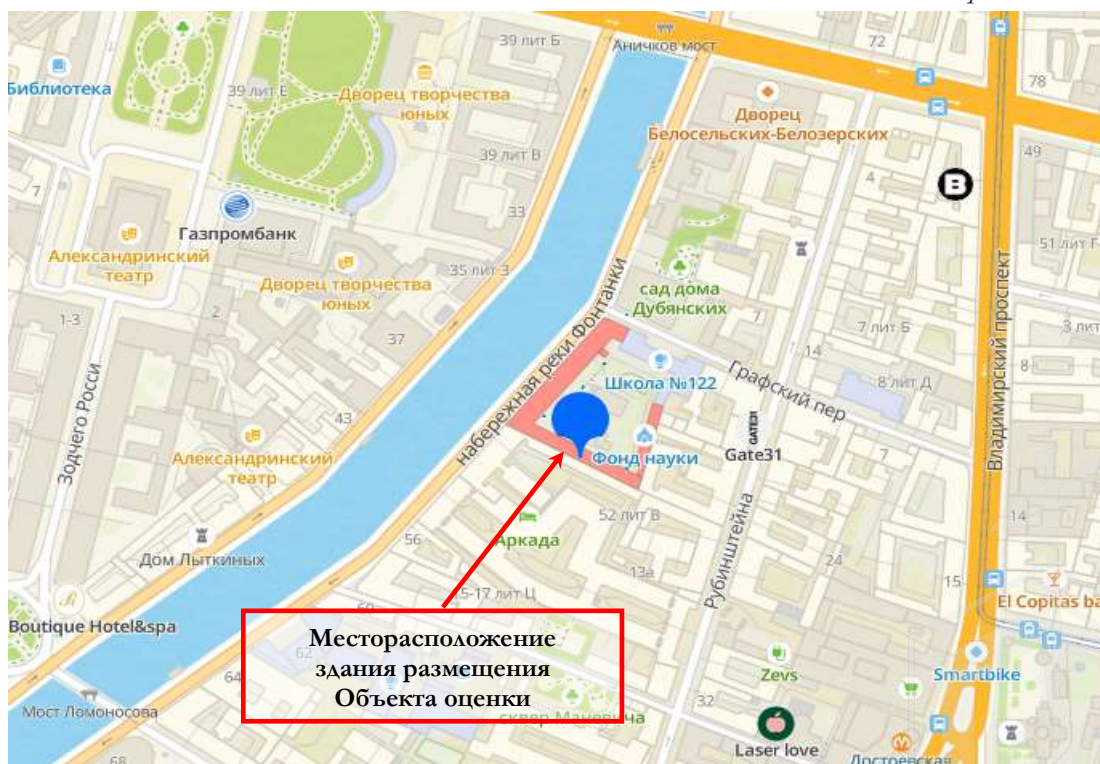
- 1.1. Дата проведения оценки: 20 мая 2026 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001137:2009
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	8 927,4
Этажность	5 (в том числе подземный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

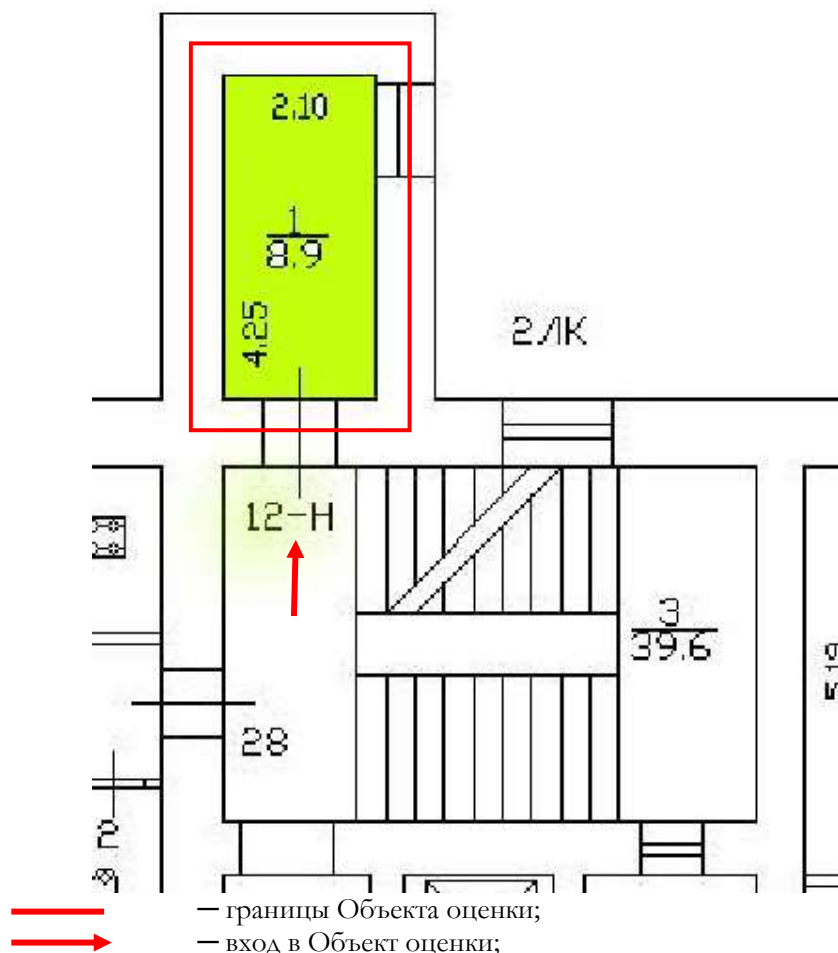
2.3. Описание встроенного помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 15.04.2026г. № КУВИ-001/2026-51465408
Кадастровый номер объекта	78:31:0001137:2372	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 15.04.2026г. № КУВИ-001/2026-51465408
Общая площадь, кв. м	8,9	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 15.04.2026г. № КУВИ-001/2026-51465408
Занимаемый объектом этаж	3 этаж (есть лифт)	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 15.04.2026г. № КУВИ-001/2026-51465408
Высота помещения, м	3,33	согласно выписке из ЕГРН от 15.04.2026г. № КУВИ-001/2026-51465408
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное	по данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть	согласно данным визуального осмотра
Вход	общий входа со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 24.12.2025 г.
Инженерные коммуникации	канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 24.12.2025 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено В ч.п. 1 напольное покрытие в неудовлетворительном состоянии	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 24.12.2025 г.
Наличие перепланировок	визуально не выявлены	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 24.12.2025 г.
Кадастровая стоимость, руб.	2 060 978	согласно данным Фонда данных государственной кадастровой оценки
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	231 570,56	согласно данным Фонда данных государственной кадастровой оценки

¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru>

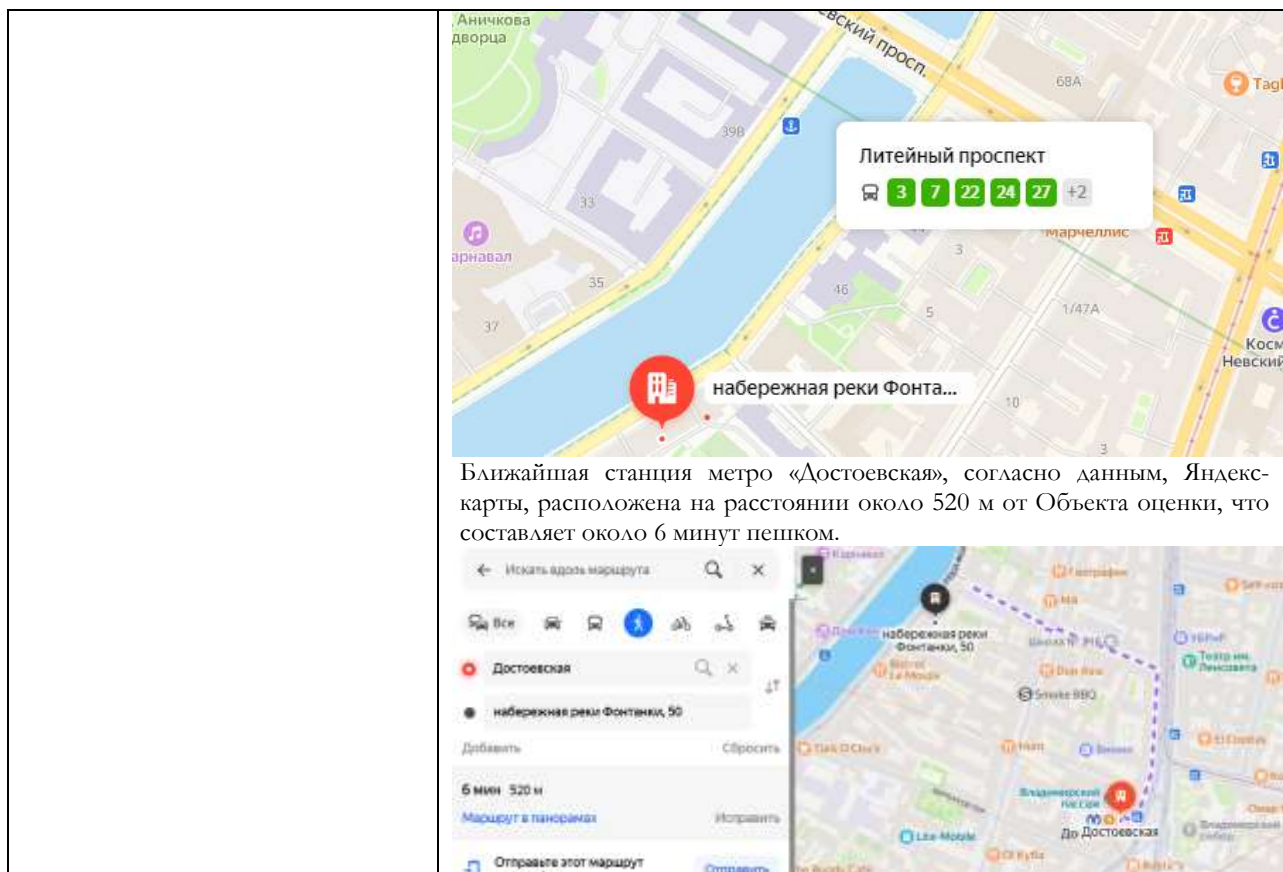


План помещения



2.4. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на «красной» линии набережной реки Фонтанки. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию. В ближайшем окружении расположены: кафе «Амау», ресторан «Palermo», кафе «Bistrot Le Moujik» и другие. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется мало- и среднеэтажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения находится Сад Анничкова дворца, а также скверы на территории дворов жилых домов. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность движения – средняя. Локальное местоположение Объекта (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Литейный проспект» расположена на Невском проспекте на расстоянии около 400 метров, здесь курсируют следующие виды наземного общественного транспорта: автобус 3, 7, 22, 24 и 27</p>



Ближайшая станция метро «Достоевская», согласно данным, Яндекс-карты, расположена на расстоянии около 520 м от Объекта оценки, что составляет около 6 минут пешком.

2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 15.04.2026г. № КУВИ-001/2026-51465408, ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от №01-43-32163/25-0-1 от 19.12.2025 объект, по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Фонтанки, дом 50, литера А частично на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом, в котором жили архитектор Л.А. Ильин (в 1918-1942 годах), художник Е.И. Чарушин (в 1948-1965 годах) и др.».

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. частично не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, относится к числу объектов охраняемой среды – является ценным рядовым объектом; расположен в единой охранной зоне (участок ООЗ(31)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 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».

Помещение 12-Н по вышеуказанному адресу расположено в части здания, которая не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия



Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Загородный проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Владимирский проспект)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Щербаков переулок)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Рубинштейна)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Графский переулок)

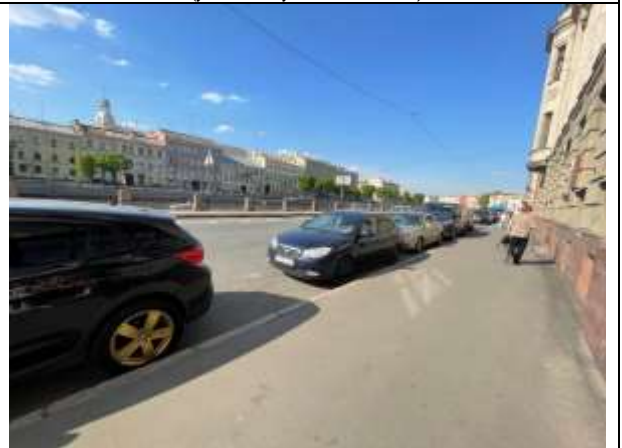


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(набережная Реки Фонтанки)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Адрес здания, в котором расположен
Объект оценки



Фото 16. Вид здания, в котором расположен Объект
оценки

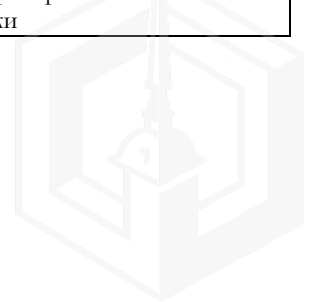




Фото 17. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, проход через арку к Объекту оценки



Фото 18. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 19. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 20. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, оконная группа Объекта оценки



Фото 21. Входная группа Объекта оценки



Фото 22. Лестничный проём здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 23. Лестничный проём здания, в котором расположен Объект оценки

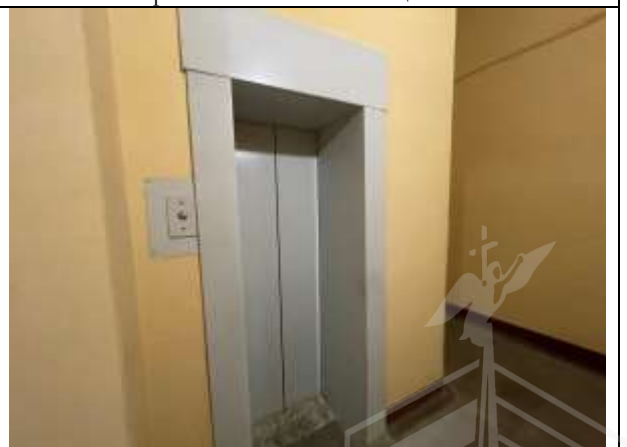


Фото 24. Лифтовая шахта здания, в котором расположен Объект оценки

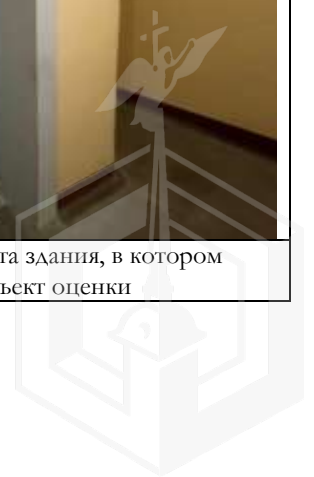




Фото 25. Входная группа Объекта оценки



Фото 26. Оконная группа Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



2.6. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 20 мая 2026 года

Адрес объекта: Санкт-Петербург, набережная Реки Фонтанки, дом 50, литера. А, помещение 12-Н

Данные по помещению:

№	Кadaстровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001137:2372	8,9	3 этаж	*	+	*	-	-	-	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Состояние: неудовлетворительное;
- Тип входа: общий со двора;
- Наличие окон: есть;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы канализации.

В результате обследования выявлено:

- не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлаплено.
- В ч.п. 1 напольное покрытие в неудовлетворительном состоянии;
- визуально перепланировки не выявлены.

Ф. И. О.	Наумова Я.А.
	



3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования Объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 12-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на набережной реки Фонтанки в доме №50, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 3 этаж. В парадной есть лифт. Площадь помещения составляет 8,9 кв. м. Вход в помещение - общий со двора. Состояние Объекта оценки характеризуется как неудовлетворительное. Объект частично инженерно-обеспеченный.
- Интенсивность транспортных потоков средняя. Локальное местоположение Объекта оценки (дворовое расположение помещения 12-Н) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на «красной» линии набережной реки Фонтанки. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию. В ближайшем окружении расположены: кафе «Атау», ресторан «Palermo», кафе «Bistrot Le Moujik» и другие. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.
- Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства.

Вышесказанное, а именно дворовое местоположение, а также характеристики помещения, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений свободного (универсального коммерческого, складского) назначения.

4. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	924 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	103 820
Диапазон стоимости, руб.	831 600 – 1 016 400
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	757 377,05
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	85 099

