

# КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Подьяческая, д. 12, литера А, пом. 1-Н, общая площадь 28,3 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001238:2380, 1 этаж.**

## 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 02.06.2025.

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА: право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

## 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

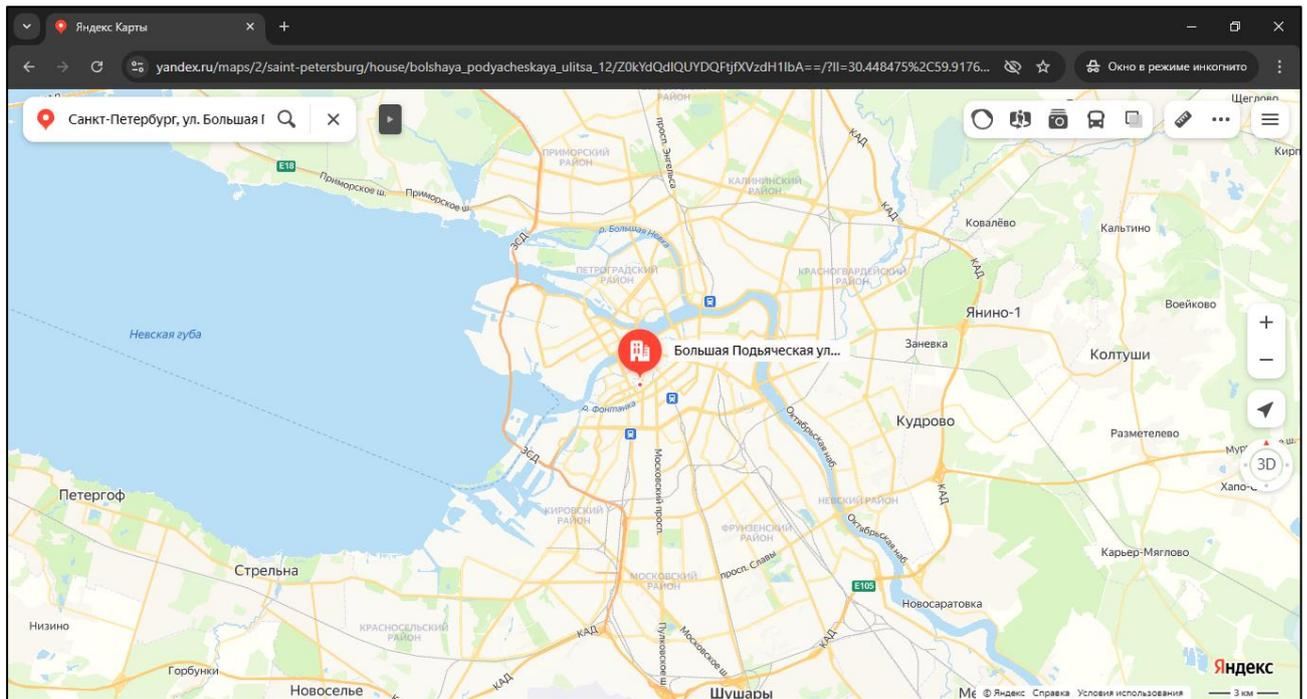


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

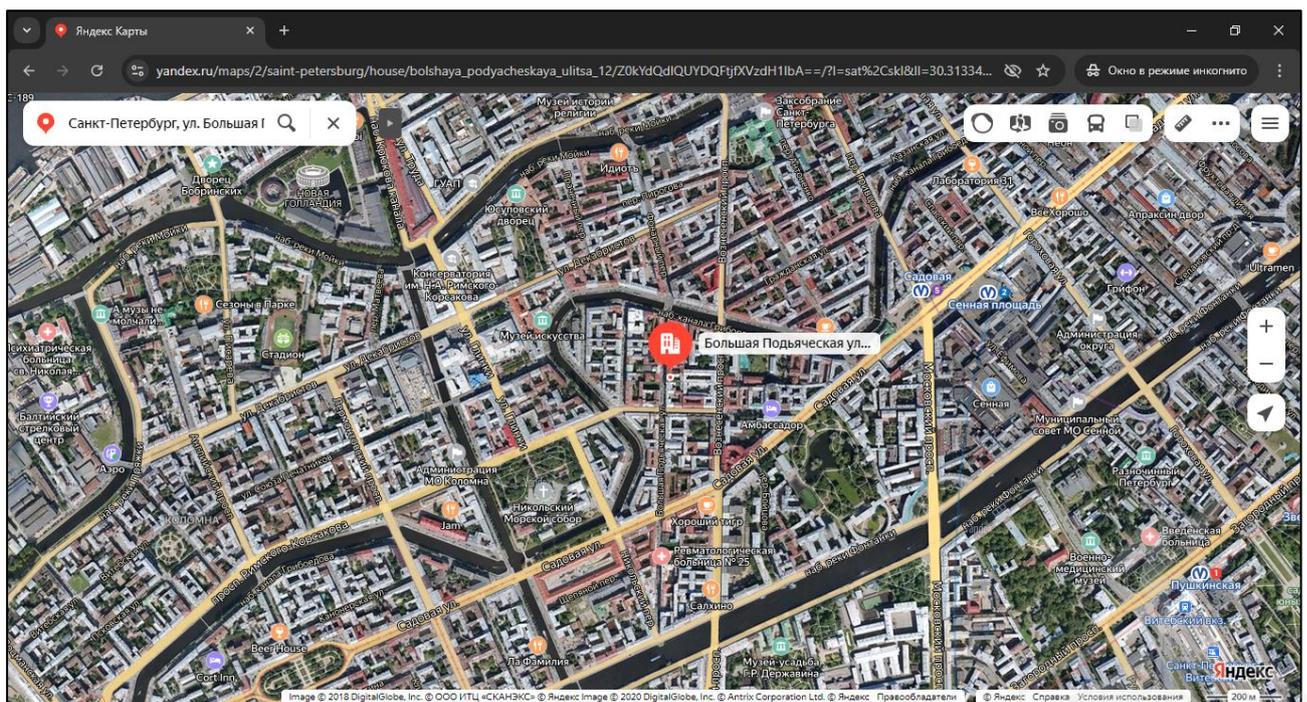


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	28,3
Кадастровый номер	78:32:0001238:2380
Кадастровая стоимость, руб.	4 668 543,60
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	164 966,20
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	3,08 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:32:0001238:2380-78/011/2022-1 от 19.07.2022
Вход	Общий с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения
Наличие перепланировок	Визуально не выявлены. В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой. По данным Письма Администрации Адмиралтейского района № 01-3-671/24-0-1 от 18.07.2024 трубопроводы, проходящие транзитом через нежилое помещение действующие, находятся в зоне ответственности АО «Теплосеть Санкт-Петербурга».
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.





**Помещение**

Дата обновления информации: 15.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001238:2380
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Большая Подъяческая, д. 12, литера. А, пом. 1-Н
Площадь, кв.м	28.3
Назначение	Нежилое
Этаж	1

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	4668543.60
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	11.12.2023

**Ранее присвоенные номера**

Кадастровый номер	78:1238:0:6:1001
-------------------	------------------

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

<b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b>	Собственность № 78:32:0001238:2380-78/011/2022-1 от 19.07.2022
--	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



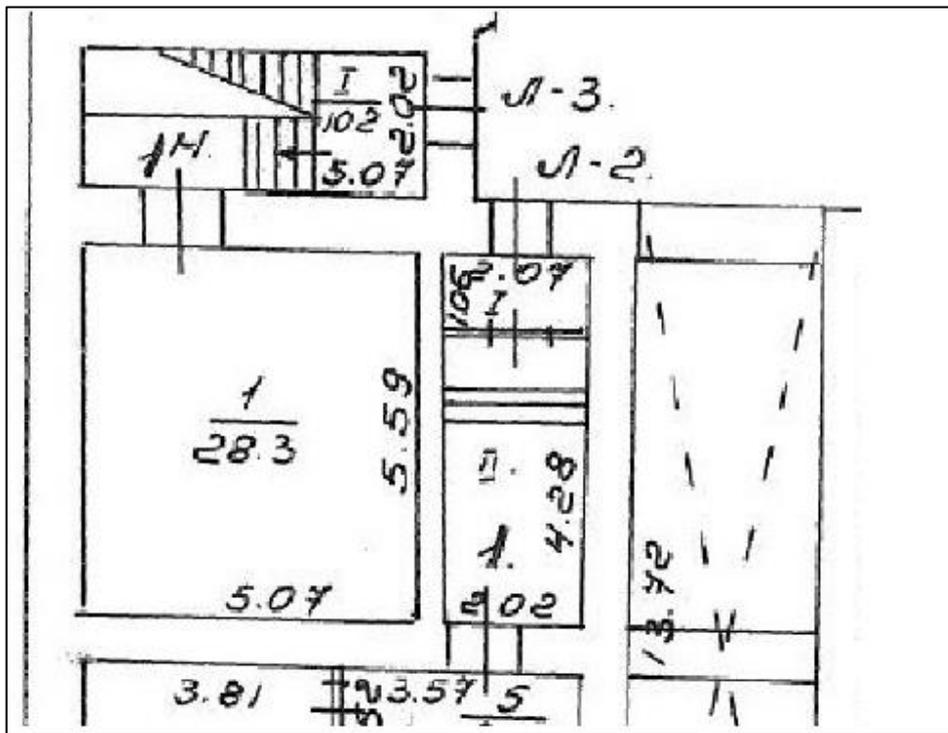


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

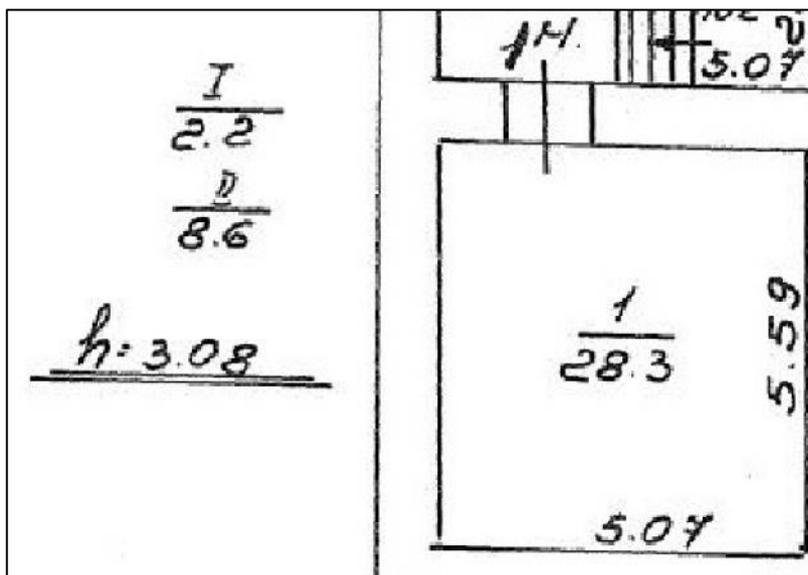


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект расположен в Адмиралтейском районе г. Санкт-Петербурга.



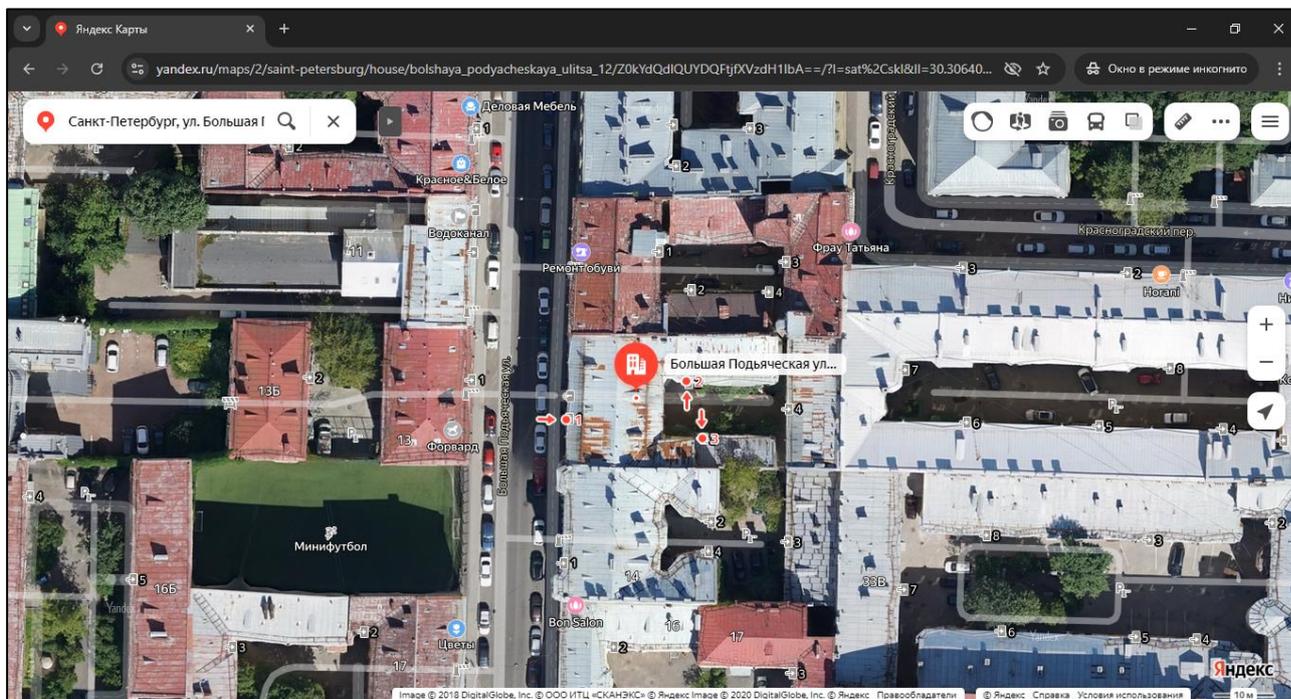


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

### **Характер окружения**

Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами.

В ближайшем окружении расположены: магазины, поликлиники, отели, театр Монплеизр, Интерколледж, Санкт-Петербургский центр оценки качества образования и информационных технологий.

### **Транспортная доступность**

Объект оценки расположен вблизи крупной транспортной магистрали – проспект Римского-Корсакова.

Ближайшая станция метро «Садовая» располагается в 10 минутах (860 м) пешей доступности.

#### **2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 14.03.2024г. № КУВИ-001/2024-74633567 на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-5907/24-0-1 от 15.03.2024 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Подьяческая улица, дом 12, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом Зиновьева".

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.

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 2122-РЗ от 27.09.2024 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Большая Подьяческая улица, д. 12, литера А, пом. 1-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Зиновьева», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».



## 2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

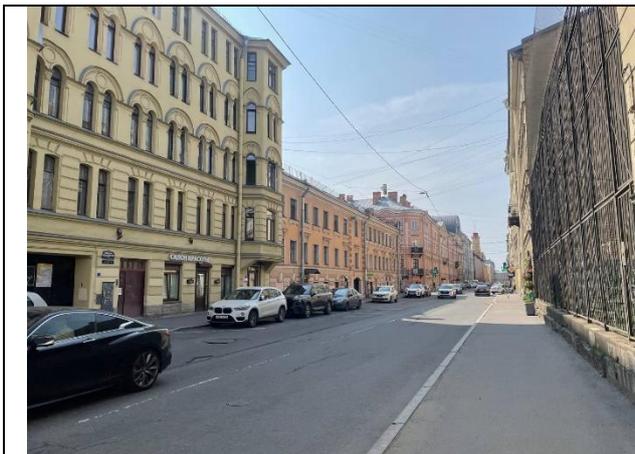


Фото № 1 – Подъездные пути



Фото № 2 – Подъездные пути



Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Адресный указатель



Фото № 5 – Проход под арку



Фото № 6 – Проход под арку





Фото № 7 – Общий вход со двора



Фото № 8 – Внутреннее окружение



Фото № 9 – Вход в помещение



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения

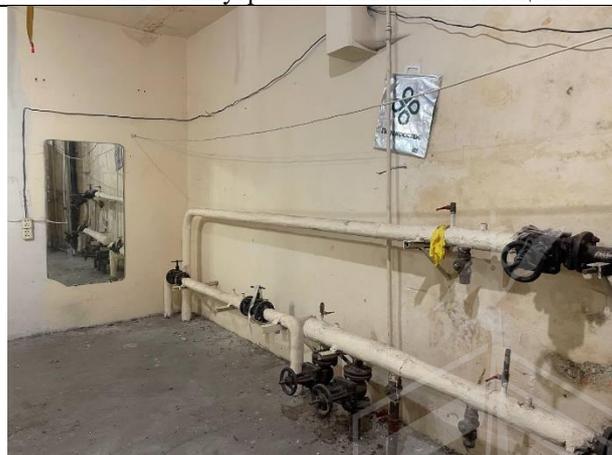


Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения



## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург,  
ул. Большая Подьяческая, д. 12, литера А, пом. 1-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Подьяческая, д. 12, литера А, пом. 1-Н, общая площадь 28,3 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001238:2380, 1 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 02.06.2025., при дневном освещении.
Вход	Общий с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, теплоснабжения
Наличие перепланировок	Визуально не выявлены. В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой. По данным Письма Администрации Адмиралтейского района № 01-3-671/24-0-1 от 18.07.2024 трубопроводы, проходящие транзитом через нежилое помещение действующие, находятся в зоне ответственности АО «Теплосеть Санкт-Петербурга».
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрянова А.С.
Подпись	
Дата	02.06.2025.



### 3. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

На основании предоставленных документов Заказчиком, а также принимая во внимание анализ мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что *наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является его использование в качестве объекта недвижимого имущества помещения свободного назначения.*

### 4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Подъяческая, д. 12, литера А, пом. 1-Н, общая площадь 28,3 кв. м., кадастровый номер 78:32:0001238:2380, 1 этаж	70 671	2 000 000	84 806	2 400 000
<b>Итого:</b>	<b>70 671</b>	<b>2 000 000</b>	<b>84 806</b>	<b>2 400 000</b>

