

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Подъяческая, д. 1-3, литера. А, пом. 5-Н, общая площадь 21,4 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001239:2313, 1 этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 03.12.2025.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Подъяческая, д. 1-3, литера. А, пом. 5-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

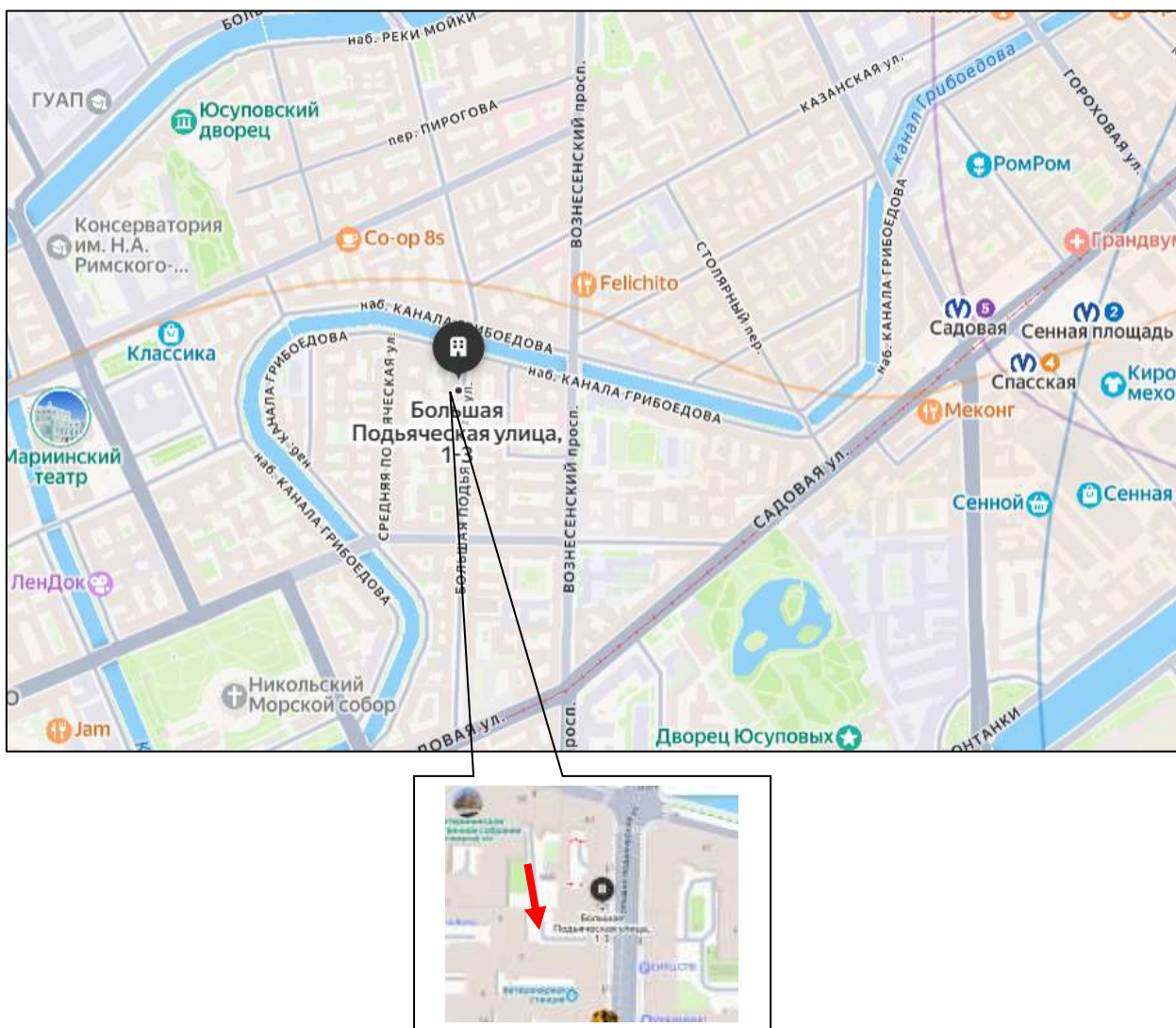


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – Отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

 <i>Фото здания</i>	
Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001239:2009
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	3 139,2
Год постройки ¹	1870
Год последнего ремонта	На дату оценки, в здании проводится капитальный ремонт
Состояние здания	Требуется капитальный ремонт. По данным визуального осмотра в здании проводится капитальный ремонт.
Этажность (в том числе подземная) ¹	6
Наличие подвала/цоколя	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Здание обеспечено электроснабжением, водоснабжением, канализацией и теплоснабжением

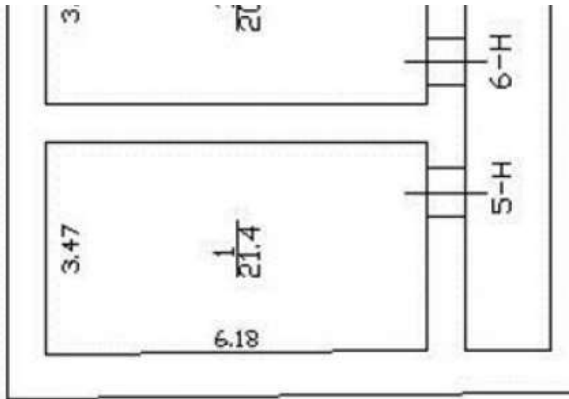
2.3. Описание встроенного помещения.

Оцениваемое помещению расположено в здании, в котором ведутся ремонтные работы, и доступ к помещению ограничен. Описание характеристик помещения составлено по данным акта осмотра нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 02.04.2025, и по фотографиям, которые предоставили СПб ГКУ «РЖА Адмиралтейского района», от той же даты.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, ул. Большая Подъяческая, д. 1-3, литера. А, пом. 5-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001239:2313
Общая площадь, кв. м	21,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное (По данным акта осмотра нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 02.04.2025)

¹ По данным Портала пространственных данных Национальная система пространственных данных (<https://nspd.gov.ru>)

Окна (количество, направленность)	Отсутствуют. (Согласно плану в выписке из ЕГРН).
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м ²	2,63
Инженерные коммуникации	В помещении визуально обнаружены элементы электроснабжения и теплоснабжения. В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой/ (По данным акта осмотра нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 02.04.2025)
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	По данным акта осмотра нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 02.04.2025, выявлены перепланировки: в стене между ч.п. 1 пом. 5-Н и ч.п. 1 пом. 6-Н пробит лаз.
План объекта оценки	

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Дом находится в здании, в котором производятся ремонтные работы.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном Большой Подъяческой ул, наб. канала Грибоедова, Средней Подъяческой ул. и просп. Римского-Корсакова
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: канал Грибоедова, Подъяческий мост, Петербург-концерт, детский сад №12, поликлиника №27, многочисленные заведения общественного питания и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка на улице (платная) и во дворе возле здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Большой Подъяческой улицы
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,8 км до ст. м. «Садовая»

² По данным Выписки из ЕГРН

ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Красноградский переулок» 0,27 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 10, 70, 71
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ осуществляется через ворота с кодовым замком.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 09.10.2025г. № КУВИ-001/2025-188631801, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-25804/25-0-0 от 09.10.2025, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Подъяческая улица, дом 1-3, литера А, (а также помещения: 5-Н; 6-Н; 7-Н; 8-Н; 15-Н; 20-Н) на основании Приказа председателя КГИОП от 20.02.2001 № 15 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Злобина».

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 Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 3192-РЗ от 14.11.2025, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Большая Подъяческая улица, д. 1-3, литера А, пом. 5-Н, на рассматриваемое помещение указано следующее обременение:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Злобина», 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»

2.3.4. Фотографии объекта:

Оцениваемое помещению расположено в здании, в котором ведутся ремонтные работы, и доступ к помещению ограничен. Описание характеристик помещения составлено по данным акта осмотра нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 02.04.2025, и по фотографиям, которые предоставили СПб ГКУ «РЖА Адмиралтейского района», от той же даты.

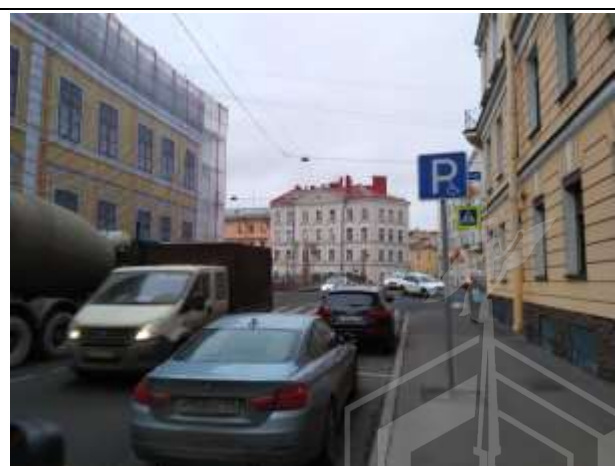
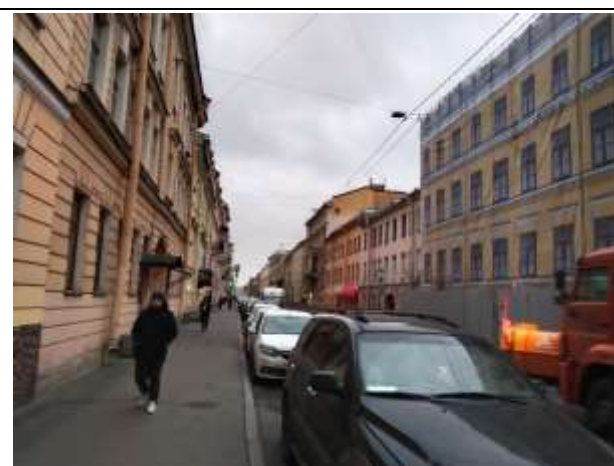


Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение

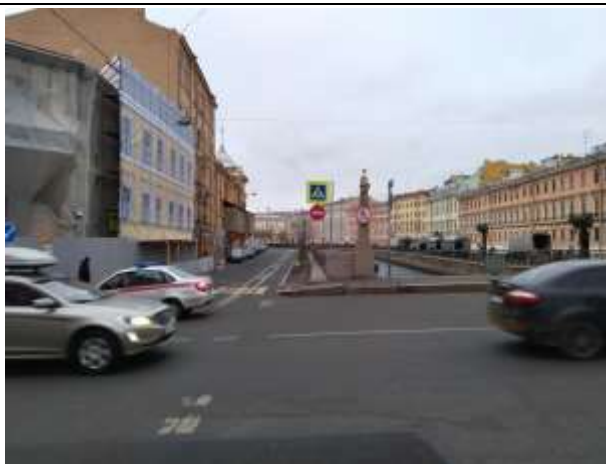


Фото 3

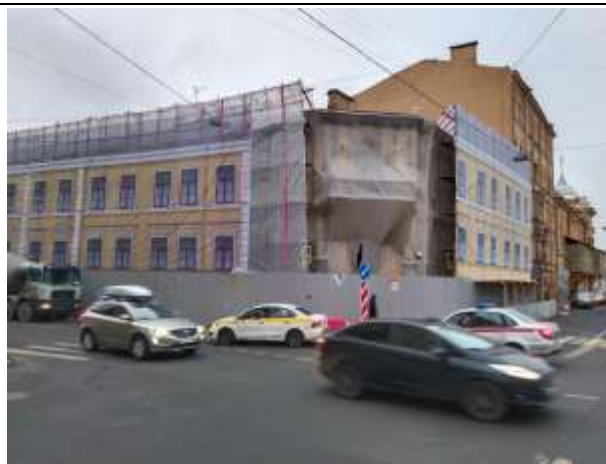


Фото 4

Подъездные пути и ближайшее окружение

Фасад здания



Фото 5



Фото 6

Двор. Ведутся строительные работы

Информация о работах

Фотографии из акта осмотра нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»
от 02.04.2025 и СПб ГКУ «РЖА Адмиралтейского района»



Фото 7



Фото 8

Вход в помещение

Вид помещения





Фото 9

Вид помещения



Фото 10

Вид помещения



Фото 11

Вид помещения



Фото 12

Вход в помещение



Фото 13

Вид помещения



Фото 14

Вид помещения

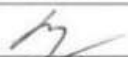


2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «03 декабря 2025 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Большая Подьяческая, д. 1-3, литера. А, пом. 5-Н

Оцениваемое помещение расположено в здании, в котором ведутся ремонтные работы и доступ к помещению ограничен. Осмотр проводился только снаружи здания.

	Представитель ООО «Городской центр оценки»
Должность	Специалист-оценщик
ФИО	Нуреев Р.А.
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Состояние здания, в котором расположено оцениваемое помещение – требует капитального ремонта (здание на реконструкции);
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Состояние помещения –удовлетворительное;
5. Расположение на 1 этаже;
6. Высота потолков 2,63 м;
7. Коммуникации: электроснабжение, теплоснабжение.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения складского назначения, после завершения ремонтных работ по зданию.

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 036 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	48 411

