

**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. 20-Н, общая площадь 2,5 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001239:2308, 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. 20-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**

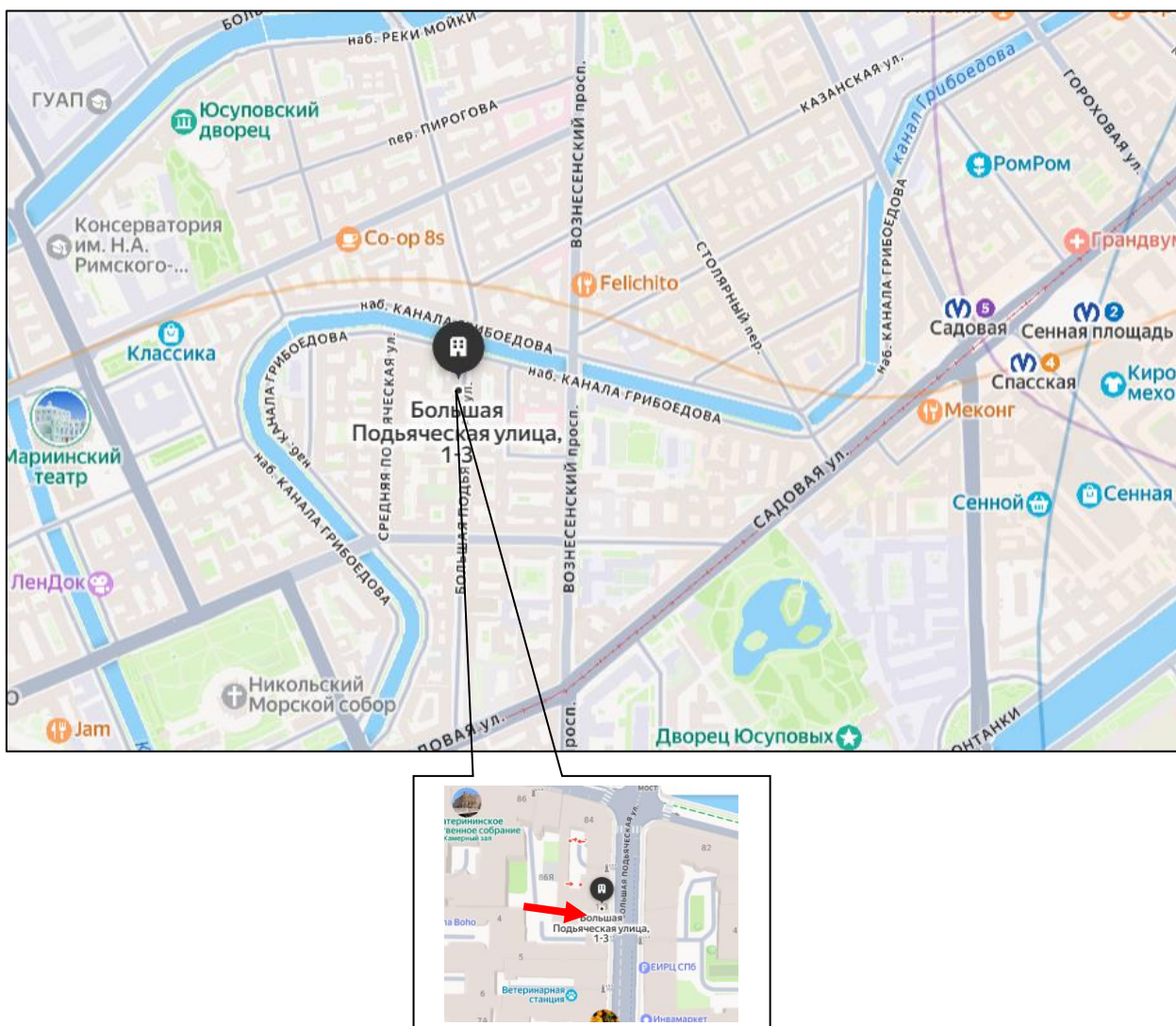


Рисунок 1. Локальное местоположение

➡ – Отдельный вход со двора



## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

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

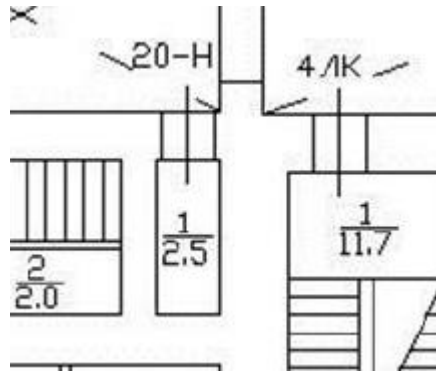
## 2.3. Описание встроенного помещения.

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:

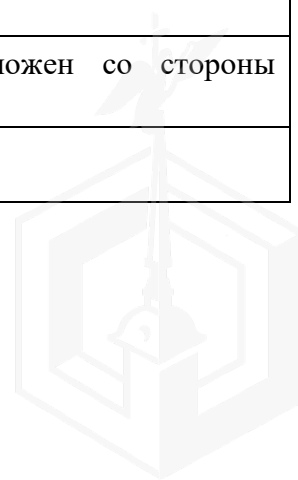
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, ул. Большая Подъяческая, д. 1-3, литера. А, пом. 20-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001239:2308
Общая площадь, кв. м	2,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное. (По данным акта осмотра нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 02.04.2025)

<sup>1</sup> 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	Нет данных. Визуально 2,5-3,0 м.
Инженерные коммуникации	В помещении визуально обнаружены элементы электроснабжения и теплоснабжения. (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, перепланировки не выявлены.
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»



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-001/2025-188631927, 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 № 3234-РЗ от 18.11.2025, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Большая Подъяческая улица, д. 1-3, литера А, пом. 20-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.

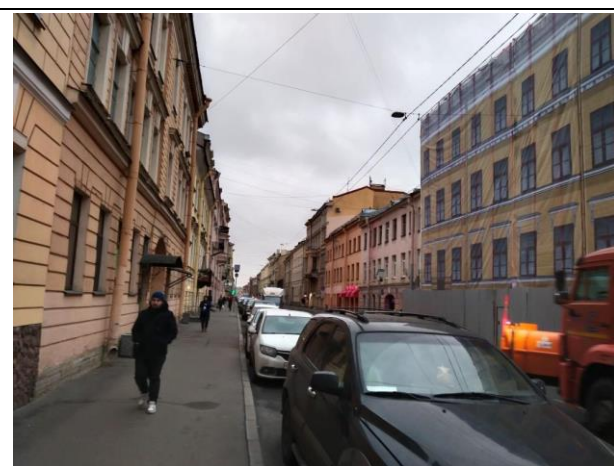


Фото 1

Подъездные пути и ближайшее окружение

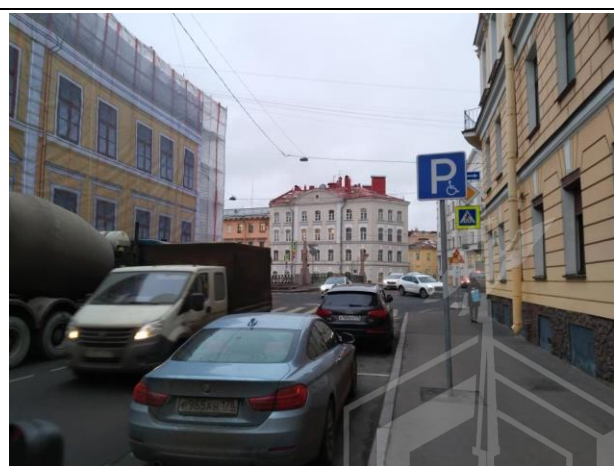


Фото 2

Подъездные пути и ближайшее окружение



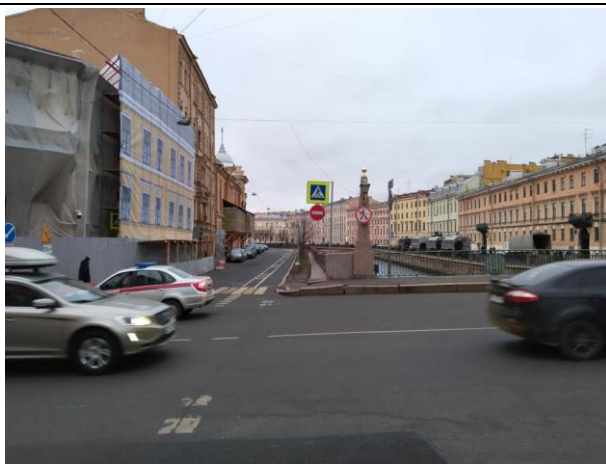


Фото 3

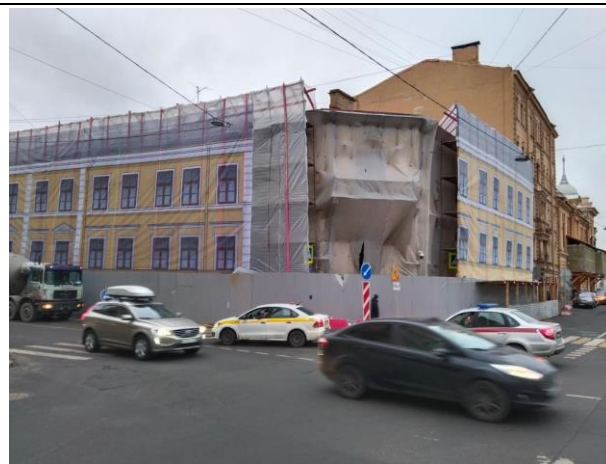


Фото 4

Подъездные пути и ближайшее окружение

Фасад здания

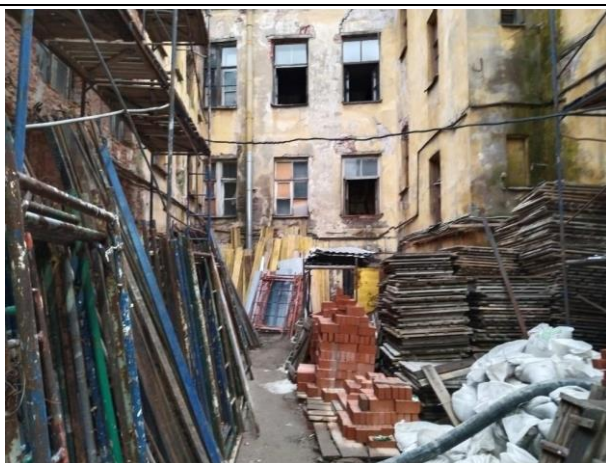


Фото 5

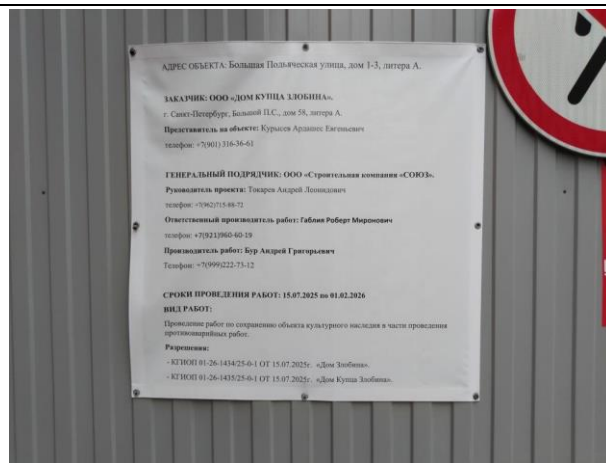


Фото 6

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

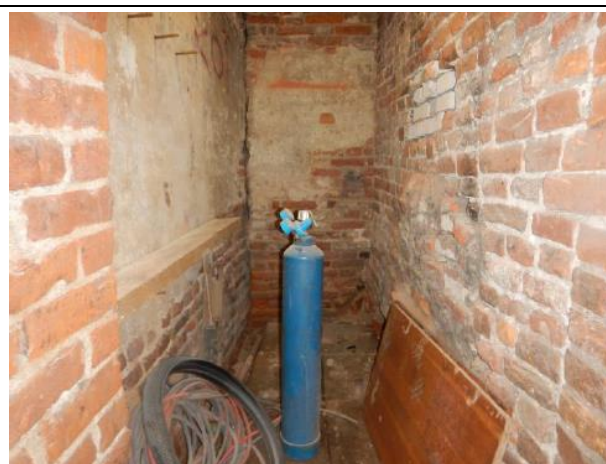


Фото 8

Вход в помещение

Вид помещения



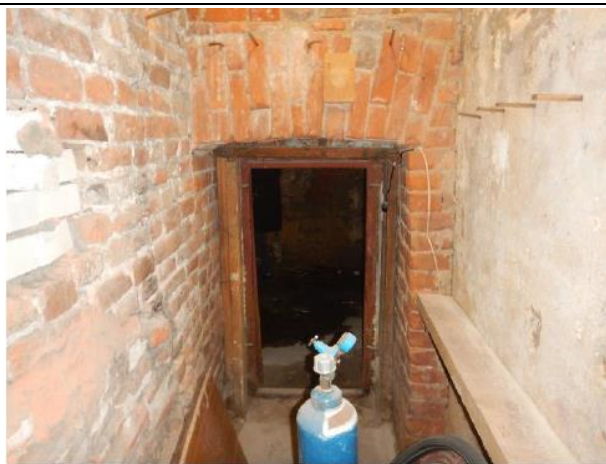


Фото 9

Вид помещения



Фото 10

Вид помещения

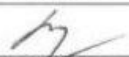


### 2.3.5. Акт осмотра помещения:

#### Акт контрольного осмотра помещений от «03 декабря 2025 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Большая Подьяческая, д. 1-3, литера. А, пом. 20-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 2,5-3,0 м (визуально);
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:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	121 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	48 400

