

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица 12-я Красноармейская, дом 8, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 60,6 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001719:3466, цокольный этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 15.12.2025.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

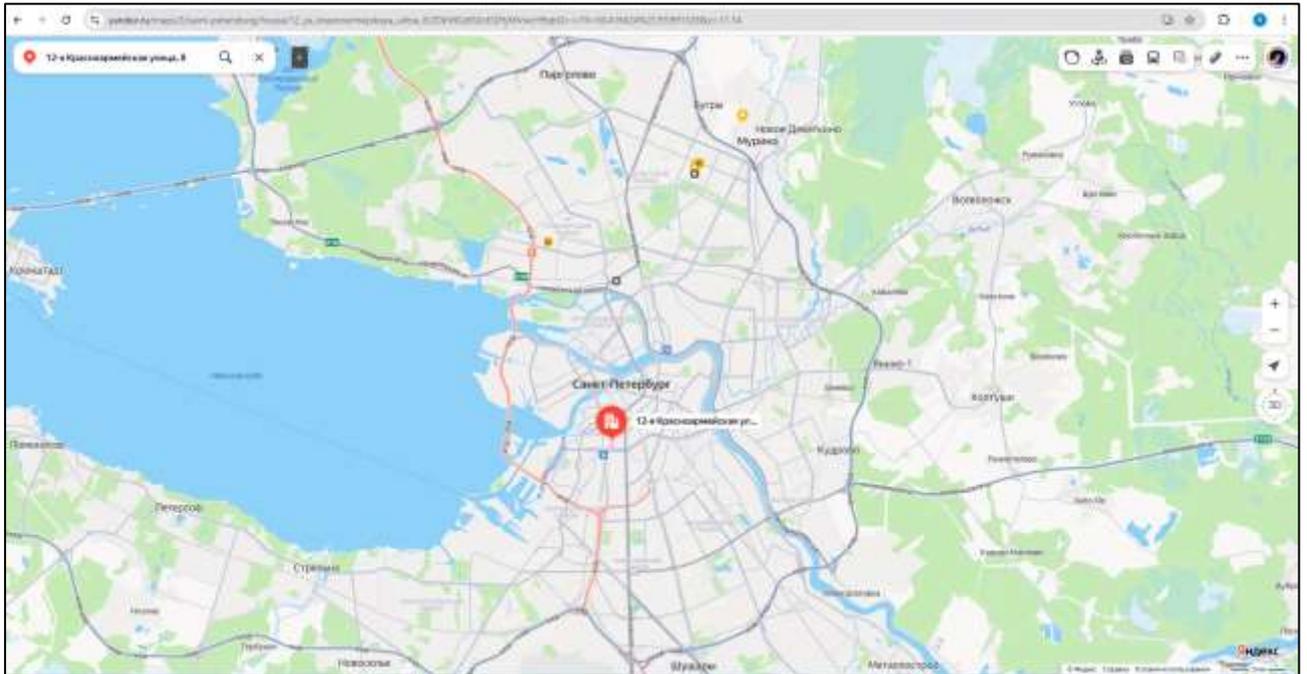


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

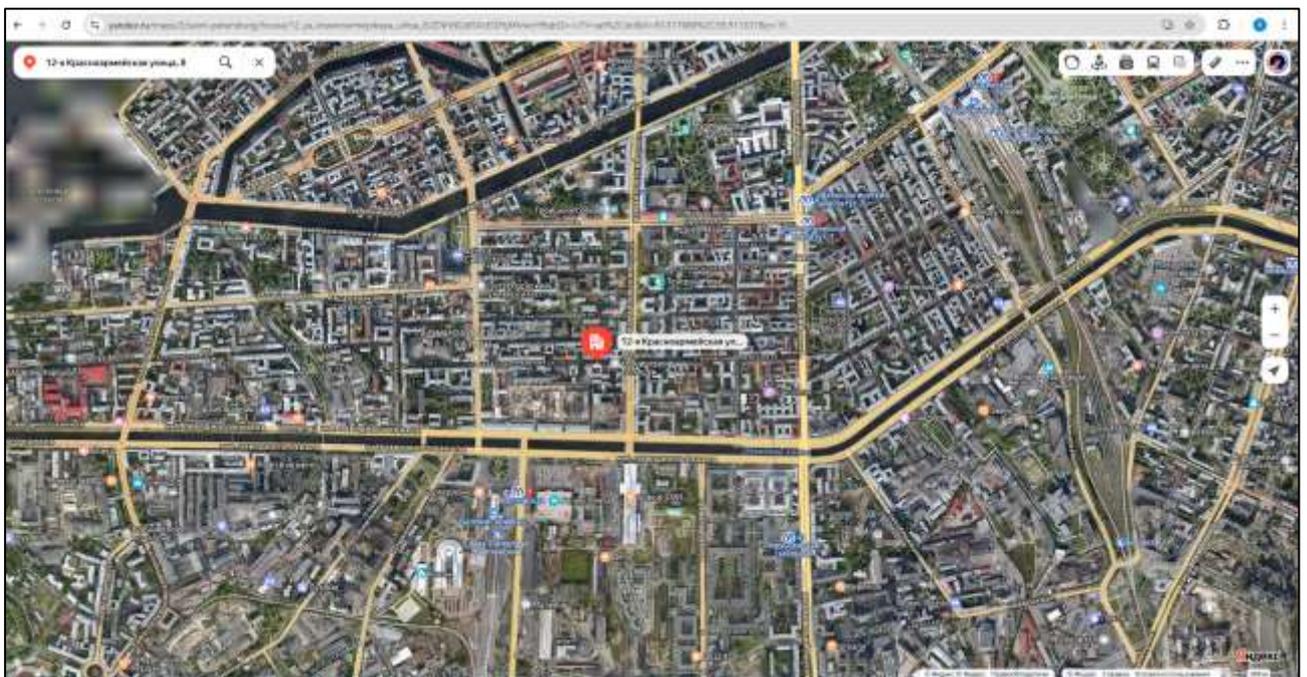


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	60,6
Кадастровый номер	78:32:0001719:3466
Кадастровая стоимость, руб.	5 213 734,67
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	86 035,23
Наименование	данные отсутствуют
Назначение	нежилое
Этаж расположения	Цокольный этаж
Высота помещения	2,95 м (заглубление -0,20 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:32:0001719:3466-78/011/2021-1 от 20.08.2021
Вход	Отдельный вход со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы отопления (батареи), электроснабжения (провода щиток), водоснабжения и канализации (трубы). Во время осмотра, а также в ходе интервью с ответственным лицом СПб ГКУ «РЖА Адмиралтейского района» Лисевой Инной Евгеньевной, тел: 409-70-52, установлено, что на дату осмотра коммуникации находятся в нерабочем состоянии и требуют подключения (отсутствуют). Ранее в помещении были элементы отопления, электроснабжения, водоснабжения и канализации в рабочем состоянии. Справки от энергоснабжающих организаций и организаций водопроводно-канализационного хозяйства о возможности подключения к коммуникациям отсутствуют.
Наличие перепланировок	Визуально не выявлены
Состояние объекта	Требуется капитальный ремонт
Текущее использование	Помещение не используется. Захламлено

Помещение
Дата обновления информации: 20.12.2025

ДЕЙСТВИЕ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0001719:3466
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г. Санкт-Петербург, улица 12-я Красноармейская, дом 8, литера А, помещение 6-Н
Площадь, кв.м	60,6
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб.)	5213734,67
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	16.12.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:32:1719:9:46:5
-------------------	-------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:32:0001719:3466-78/011/2021-1 от 20.08.2021
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



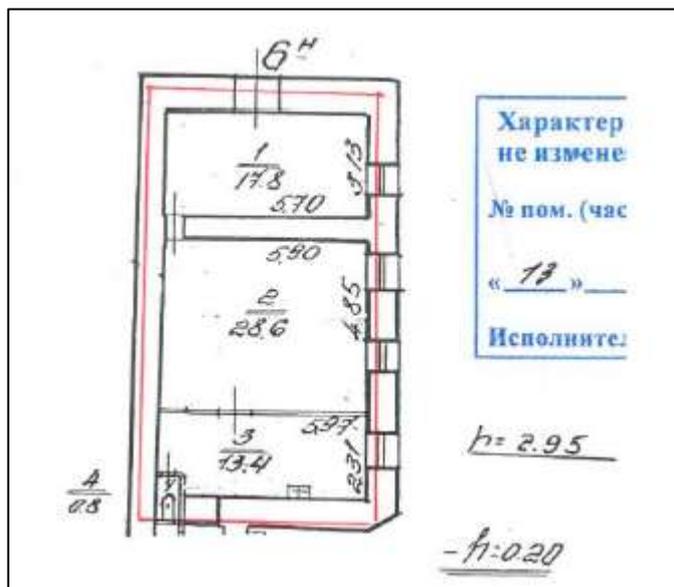


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

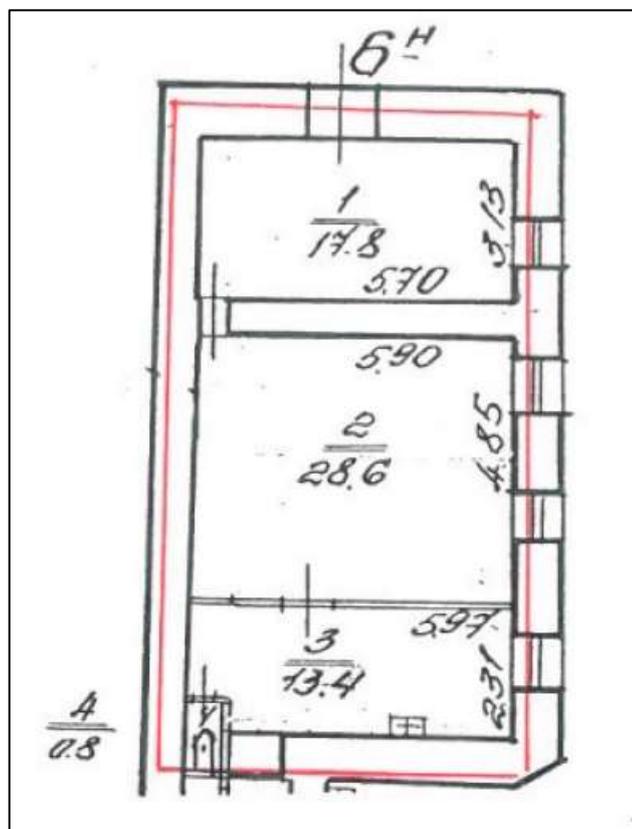


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



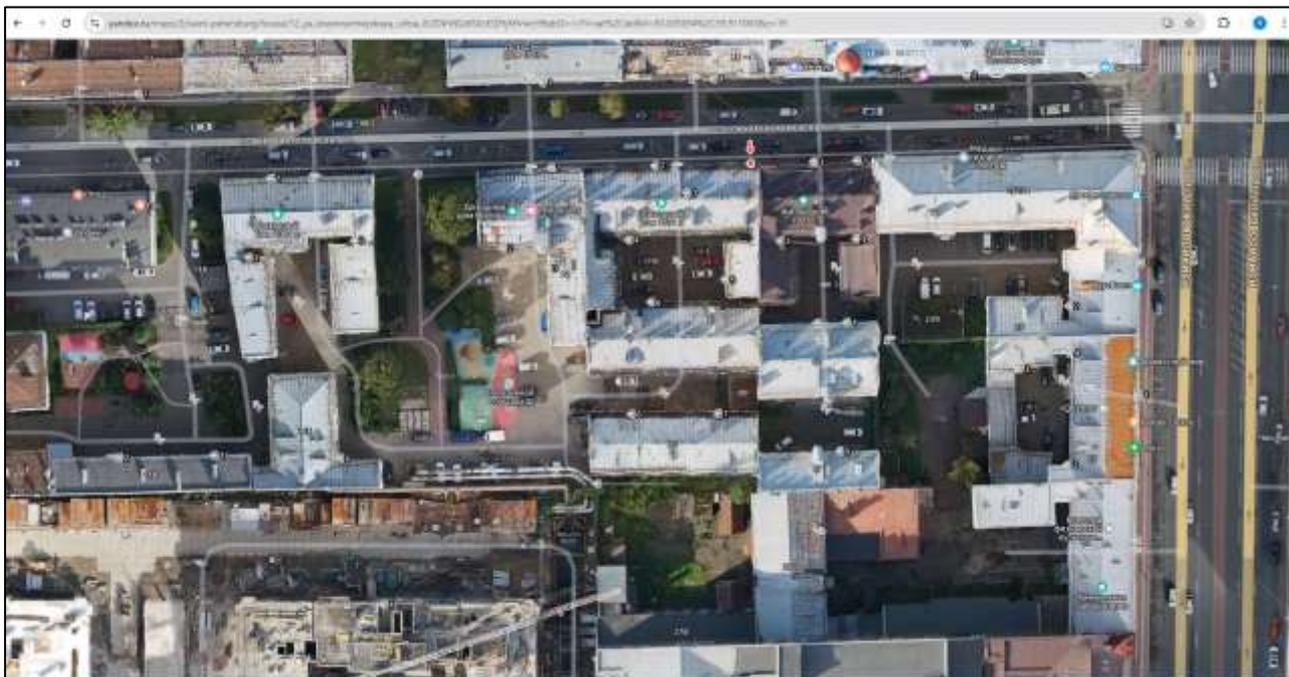


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: рестораны, кафе, магазины, колледж, отели.

Транспортная доступность

Объект оценки вблизи крупной транспортной магистрали – Измайловский пр.

Ближайшая станция метро «Балтийская» располагается в 12 минутах (960 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 23.10.2025г. № КУВИ-001/2025-196371488 на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-10206 от 03.07.2025 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООН № 01-43-27444/25-0-0 от 28.10.2025 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 12-я Красноармейская улица, дом 8, 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 рядовым объектом.

Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(32)).

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 г. Санкт-Петербурга № 3228-рз от 18.11.2025 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 12-я Красноармейская улица, д. 8, литера А, пом. 6-» обременения (ограничения), подлежащие 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.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

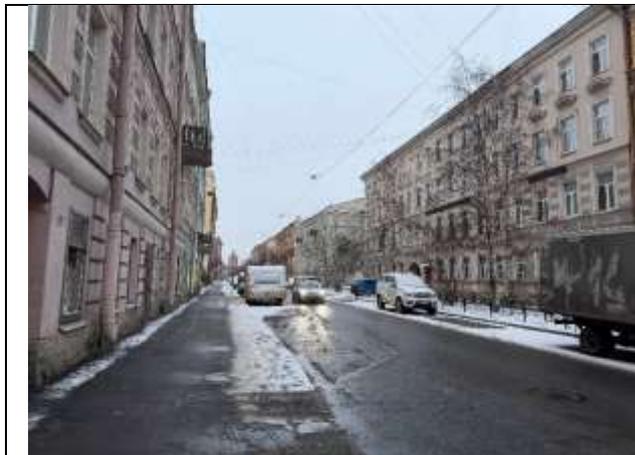


Фото № 1 – Подъездные пути

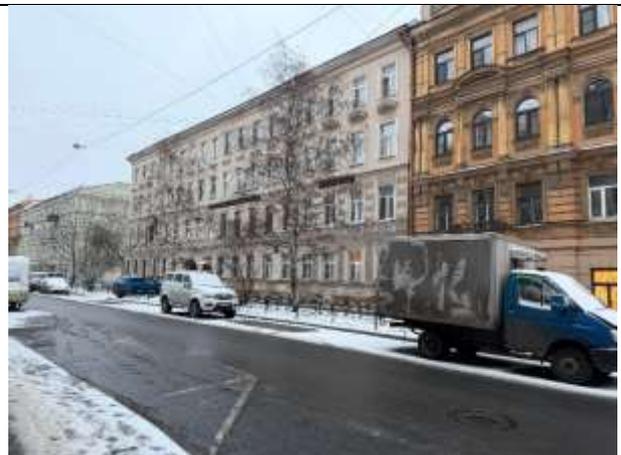


Фото № 2 – Подъездные пути



Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Адресный указатель



Фото № 5 – Внутреннее окружение



Фото № 6 – Отдельный вход





Фото № 7 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



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



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица 12-я Красноармейская, дом 8, литера А, помещение 6-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица 12-я Красноармейская, дом 8, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 60,6 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001719:3466, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 15.12.2025 при дневном освещении.
Вход	Отдельный вход со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы отопления (батареи), электроснабжения (провода щиток), водоснабжения и канализации (трубы). Во время осмотра, а также в ходе интервью с ответственным лицом СПб ГКУ «РЖА Адмиралтейского района» Лисевой Инной Евгеньевной, тел: 409-70-52, установлено, что на дату осмотра коммуникации находятся в нерабочем состоянии и требуют подключения (отсутствуют). Ранее в помещении были элементы отопления, электроснабжения, водоснабжения и канализации в рабочем состоянии. Справки от энергоснабжающих организаций и организаций водопроводно-канализационного хозяйства о возможности подключения к коммуникациям отсутствуют.
Наличие перепланировок	Визуально не выявлены
Состояние объекта	Требуется капитальный ремонт
Текущее использование	Помещение не используется. Захламлено

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Анрианова А.С.
Подпись	
Дата	15.12.2025



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
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, улица 12-я Красноармейская, дом 8, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 60,6 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001719:3466, цокольный этаж	41 254	2 500 000
Итого:	41 254	2 500 000

