

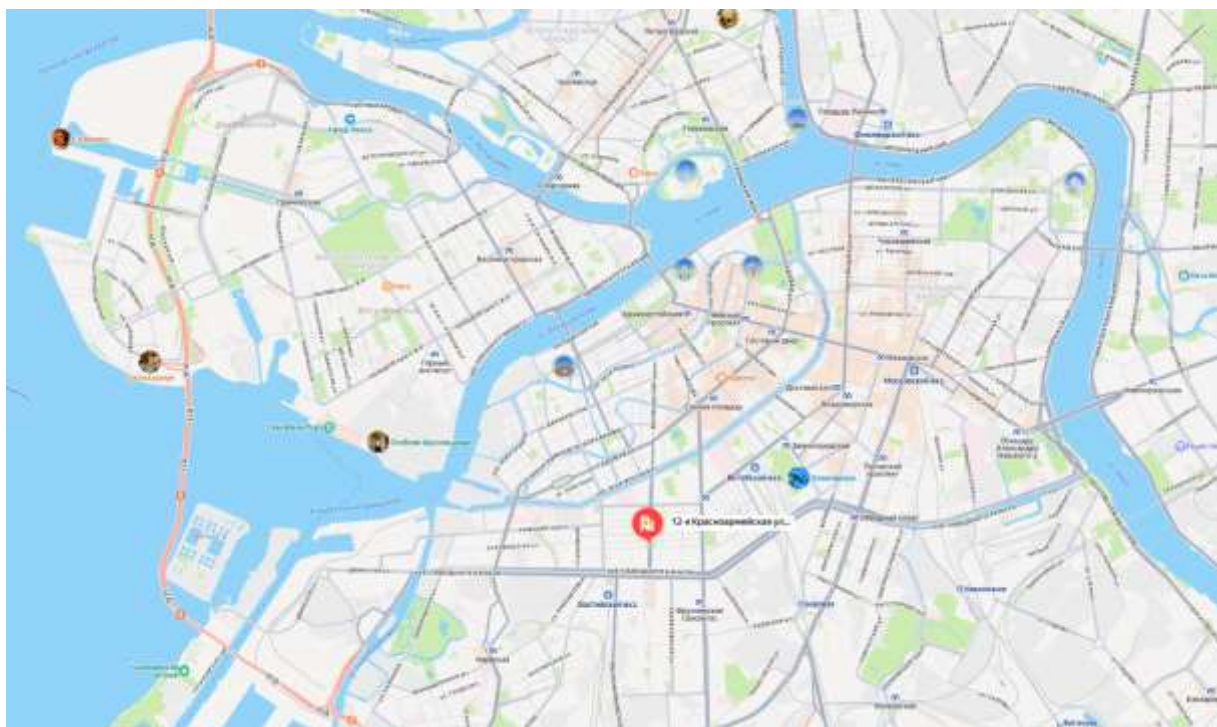
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного нежилого помещения по адресу:
Санкт-Петербург, улица 12-я Красноармейская, дом 1/21, литера А,
помещение 11-Н**

1. Данные об отчете

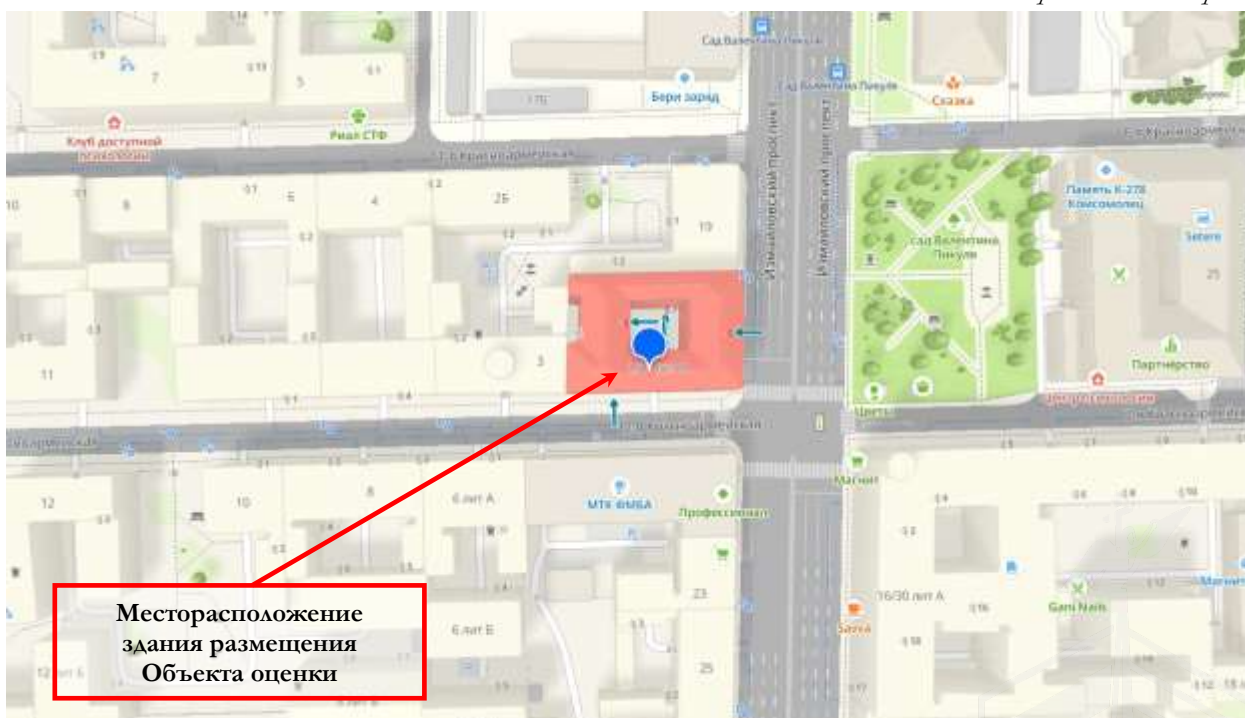
- 1.1. Дата оценки: 18 марта 2026 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС



2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:32:0001676:3014
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1846
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

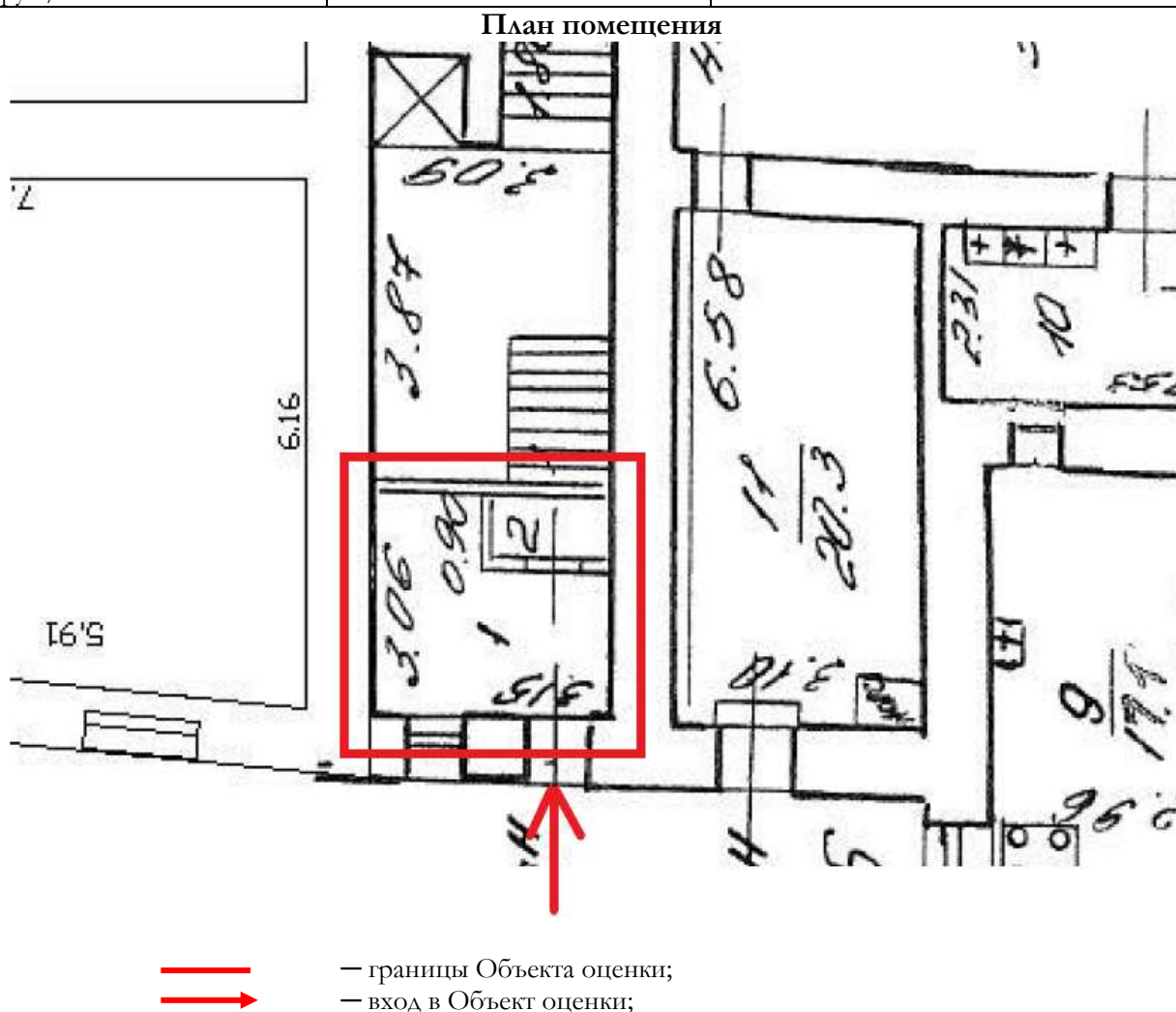
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 18.02.2026г. № КУВИ-001/2026-22052975
Кадастровый номер объекта	78:32:0001676:3510	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 18.02.2026г. № КУВИ-001/2026-22052975
Общая площадь, кв. м	9,3	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 18.02.2026г. № КУВИ-001/2026-22052975
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 18.02.2026г. № КУВИ-001/2026-22052975
Высота помещения, м	2,5	по данным визуального осмотра
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.11.2025 г. подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»
Оконные проемы	оконный проем заложен	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.11.2025 г. подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»
Вход	отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.11.2025 г. подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»
Инженерные коммуникации	электроснабжение	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.11.2025 г. подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.11.2025 г. подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»
Наличие перепланировок	– В ч.п.1 заложен оконный проем; – В ч.п.2 межэтажное перекрытие демонтировано, установлена металлическая поддерживающая конструкция, оборудован проход в помещение б/н; – В ч.п.2 демонтирована перегородка	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.11.2025 г. подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»
Кадастровая стоимость, руб.	2 279 239,29	согласно выписке из ЕГРН от 18.02.2026г. № КУВИ-001/2026-22052975

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

Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	245 079,49	согласно выписке из ЕГРН от 18.02.2026г. № КУВИ-001/2026-22052975
---	------------	---



2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной» линии улицы 12-я Красноармейская. Здание является угловым, расположено на пересечении улицы 12-я Красноармейская и Измайловского проспекта. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли. В ближайшем окружении расположены: ресторан «Оджахури», кофейня «Цех85», и т.д. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, а этажи выше – жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется среднеэтажной жилой застройкой. Основу составляют 3-6 этажные здания исторической постройки XVIII-XX веков, некоторые из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки находится сад Валентина Пикуля. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.

Транспортная доступность

Улица 12-я Красноармейская в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение (внутри двора) характеризуется низкой интенсивностью движения.

Ближайшая остановка общественного транспорта «Сад Валентина Пикуля» расположена на Измайловском проспекте на удалении около 147 метров, где курсируют следующие виды общественного транспорта:



От ближайшей станции метро «Балтийская», Объект находится на удалении 930 метров (620 метров по прямой), пешеходный маршрут до станции метро займет 12 минут:



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 18.02.2026г. № КУВИ-001/2026-22052975, ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от 18.02.2026 № 01-57-4081/26-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 12-я Красноармейская улица, дом 1/21, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Г.Г. Цолликофера».

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.

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 12-я Красноармейская улица, д. 1/21, литера А, пом. 11-Н: обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного

наследия «Дом Г.Г. Цоликофера», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные статьей 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Фотографии объекта

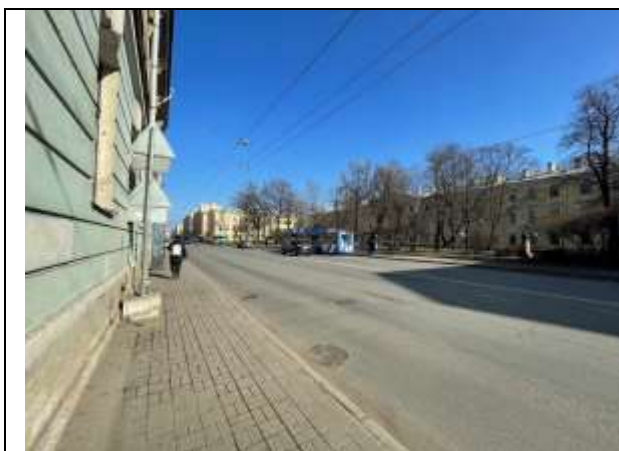


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Дермонтовский проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Морской переулок)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Дровяная улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (11-я
Красноармейская улица)

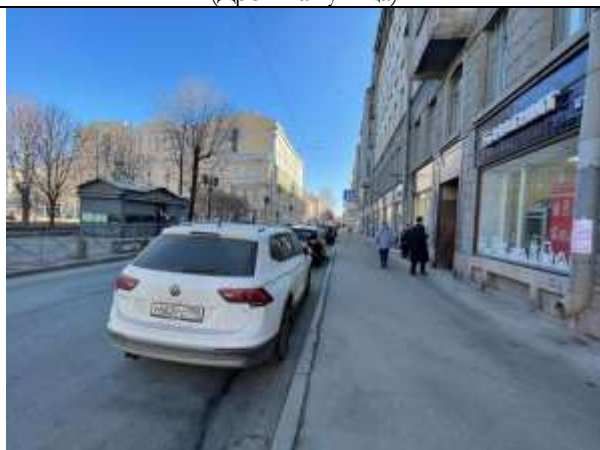


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (7-я
Красноармейская улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Измайловский проспект)





Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(набережная Обводного канала)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (12-я
Красноармейская улица)



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 Объекта оценки



Фото 16. Вид здания Объекта оценки (пересечение улиц: Измайловский проспект, 12-я Красноармейская улица)



Фото 17. Проход через арку к Объекту оценки (12-я Красноармейская улица)



Фото 18. Проход через арку к Объекту оценки (12-я Красноармейская улица)



Фото 19. Проход через арку к Объекту оценки (12-я Красноармейская улица)



Фото 20. Проход через арку к Объекту оценки (12-я Красноармейская улица)





Фото 21. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 22. Внутриворобая территория Объекта оценки, вид здания расположения Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки, пом.11-Н



Фото 23. Входная и оконная группа Объекта оценки, пом.11-Н



Фото 24. Входная и оконная группа Объекта оценки, пом.11-Н



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки, оконная группа Объекта оценки





Фото 27. Оконная группа Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 18 марта 2026 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица 12-я Красноармейская, дом 1/21, литера А, помещение 11-Н

2. Данные по помещению:

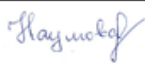
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001676:3510	9,3	1 этаж	*	+	*	+	-	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Оконные проемы: заложены;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения.

Согласно визуальному осмотру и данным Акта обследования Объекта нежилого фонда от 27.11.2025 г., подготовленного СПБ ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.
- В ч.п.1 заложены оконный проем.
- В ч.п.2 межэтажное перекрытие демонтировано, установлена металлическая поддерживающая конструкция, оборудован проход в помещение б/н.
- В ч.п.2 демонтирована перегородка.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 11-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на улице 12-я Красноармейская в доме №1/21, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж, площадь составляет 9,3 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконный проем заложен. Объект частично инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной» линии улицы 12-я Красноармейская. Здание является угловым, расположено на пересечении улицы 12-я Красноармейская и Измайловского проспекта. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли. В ближайшем окружении расположены: ресторан «Оджахури», кофейня «Цех85», и т.д. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и hostels, а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно характер локального расположения Объекта оценки, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений свободного (универсального коммерческого, складского) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 280 000
Удельная стоимость руб./кв. м с учетом НДС	137 634
Диапазон стоимости, руб.	1 152 000 – 1 408 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 049 180,33
Удельная стоимость руб./кв. м без учета НДС	112 815

