

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного нежилого помещения по адресу:

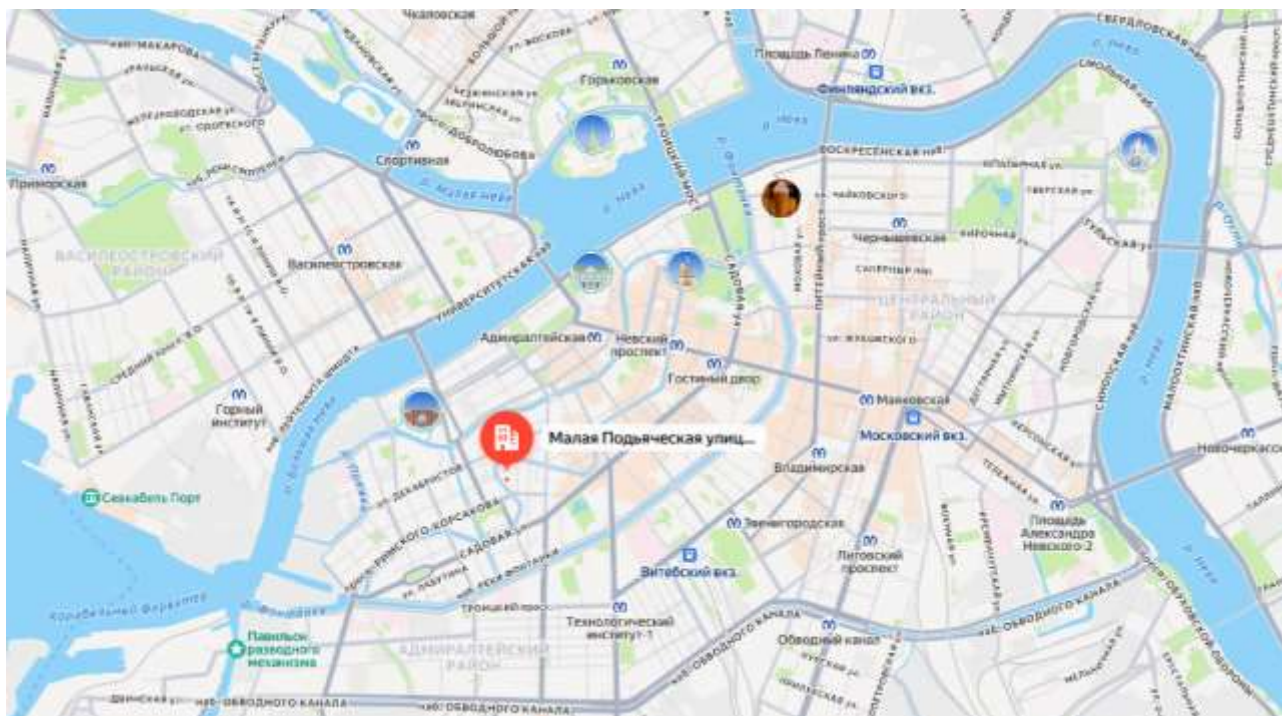
Санкт-Петербург, ул. Малая Подьяческая, д. 12-14, литера. А, пом. 2-Н

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата оценки: 12 мая 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



Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:32:0001240:1010
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год ввода в эксплуатацию	1840
Этажность	6, в том числе подземных 1
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.2. Описание встроенного помещения

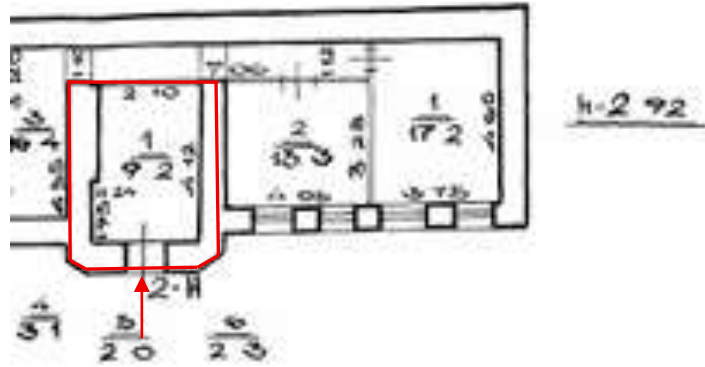
2.2.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 31.03.2026г. № КУВИ-001/2026-42714686
Кадастровый номер объекта	78:32:0001240:1412	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 31.03.2026г. № КУВИ-001/2026-42714686
Общая площадь, кв. м	9,2	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 31.03.2026г. № КУВИ-001/2026-42714686
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 31.03.2026г. № КУВИ-001/2026-42714686
Высота помещения, м.	2,92	по данным визуального осмотра и выписки из ЕГРН от 31.03.2026г. № КУВИ-001/2026-42714686
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 09.02.2026 г. подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»
Оконный проем	нет	Согласно данным выписки из ЕГРН от 31.03.2026г. № КУВИ-001/2026-42714686 (поэтажный план)
Вход	отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 09.02.2026 г. подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 09.02.2026 г. подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»
Текущее использование	не используется, захламлено	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 09.02.2026 г. подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»
Наличие перепланировок/переустройств	В ч.п.1 установлено сантехническое оборудование (раковина); Визуально перепланировки не выявлены	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 09.02.2026 г. подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»
Кадастровая стоимость, руб.	2 159 685,66	согласно выписке из ЕГРН от 31.03.2026г. № КУВИ-001/2026-42714686
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	234 748,44	согласно выписке из ЕГРН от 31.03.2026г. № КУВИ-001/2026-42714686

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




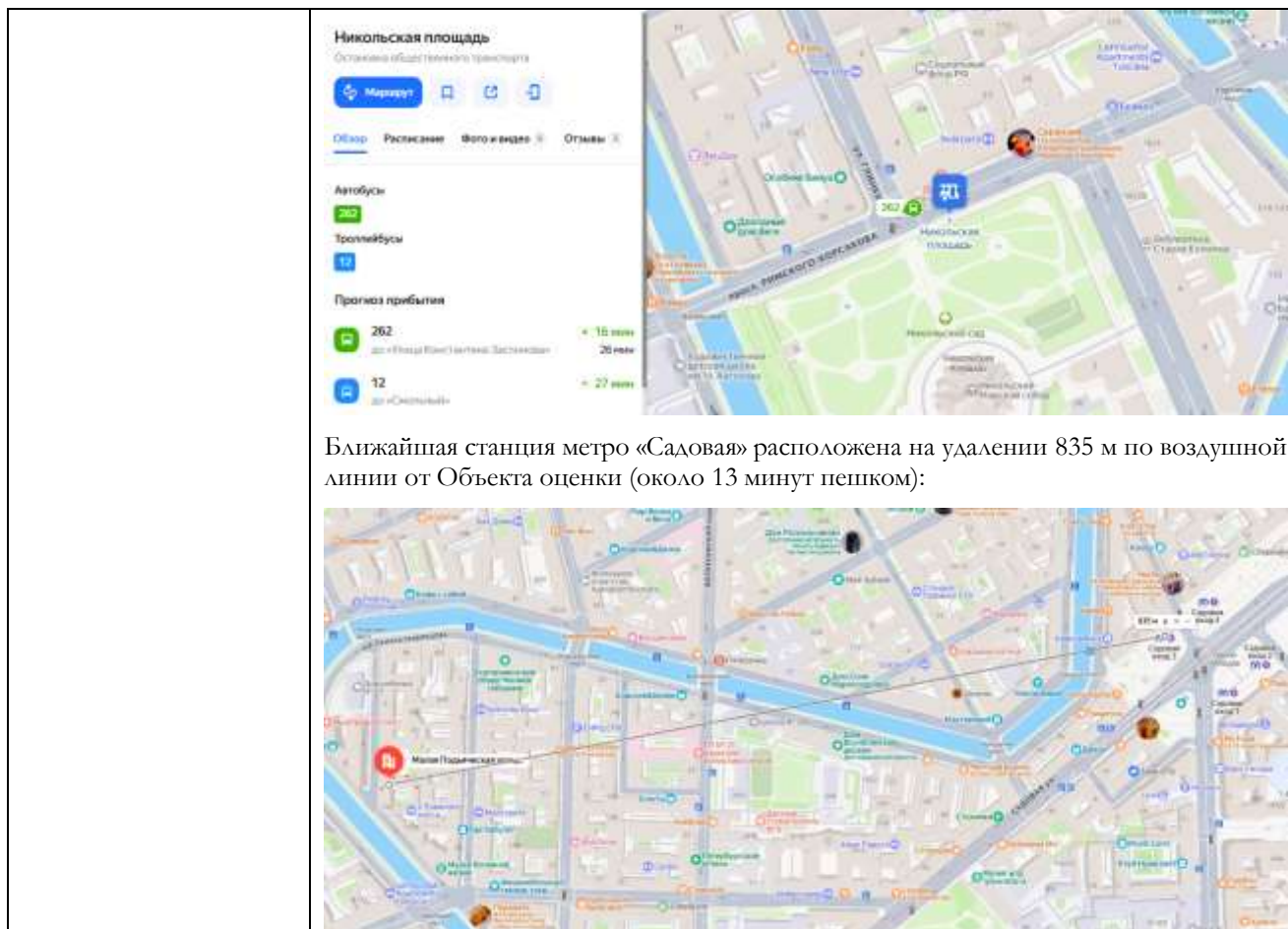
План помещения



- — границы Объекта оценки
- — вход в Объект оценки

2.2.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на «красной линии», на Малой Подьяческой улице. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сервисные), а этажи выше – офисные (сервисные) или жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется среднеэтажной жилой и общественно-деловой застройкой. Основу составляют 3-7 этажные здания исторической застройки, многие из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Объект оценки расположен в Адмиралтейском районе. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений, школ. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности Центр современного искусства и Берггольд центр. В пешей доступности от Объекта оценки расположены объекты рекреации – Никольский сад, Юсуповский сад.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Ближайшая остановка общественного транспорта «Никольская площадь» расположена на удалении около 400 метров (5 минут пешком).</p>  <p>Через нее проходят маршруты автобуса №262, троллейбуса №12:</p>



Ближайшая станция метро «Садовая» расположена на удалении 835 м по воздушной линии от Объекта оценки (около 13 минут пешком):

2.2.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 31.03.2026 г. № КУВИ-001/2026-42714686 прочие ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

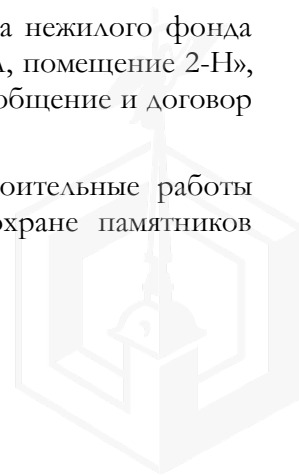
Согласно Письму КГИОП от 05.02.2026 №01-57-2564/26-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Подьяческая улица, дом 12-14, литера А, помещение 2-Н не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, 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 средовым объектом.

Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (участок ООЗ(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.

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Малая Подьяческая улица, дом 12-14, литера А, помещение 2-Н», обременение (ограничение), подлежащее 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.



Фотографии объекта

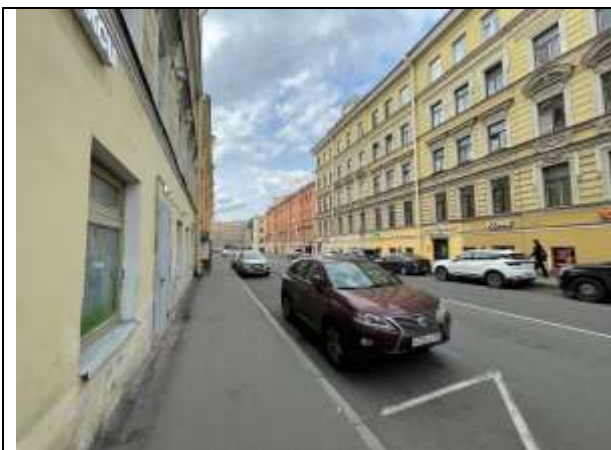


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(проспект Римского-Корсакова)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Театральная площадь)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(набережная канала Грибоедова)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Средняя Подъяческая улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Декабристов)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Малая Подъяческая улица)





Фото 7. Адрес Объекта оценки

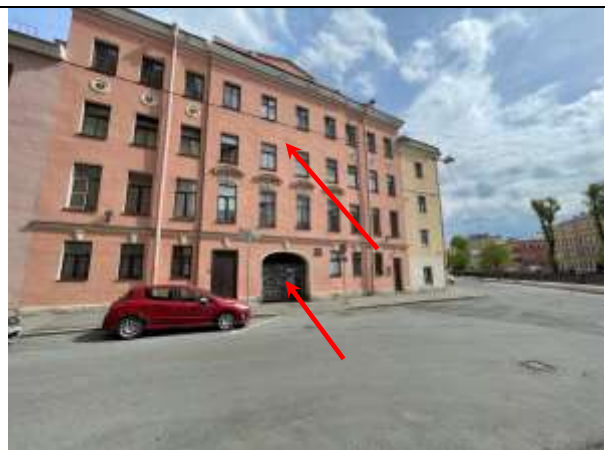


Фото 8. Вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки



Фото 9. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 10. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки



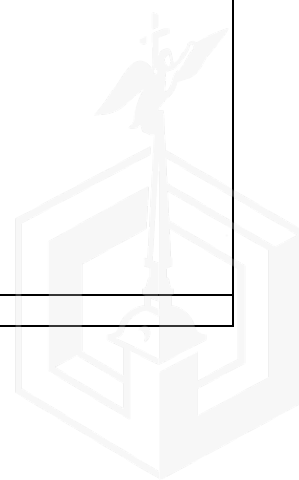
Фото 11. Входная группа Объекта оценки



Фото 12. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 13. Типичное состояние Объекта оценки



2.3. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 12 мая 2026 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Малая Подьяческая, д. 12-14, литера. А, пом. 2-Н

2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001240:1412	9,2	1 этаж	*	-	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.
- В ч.п.1 установлено сантехническое оборудование (раковина).
- Визуально перепланировки не выявлены.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 2-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на Малой Подъяческой улице в доме №12-14, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 9,2 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект полностью инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Имеется много учреждений культуры и искусства. В пешей доступности от Объекта оценки расположен объект рекреации – Юсуповский сад. В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии»
- Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), 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.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 770 000
Удельная стоимость руб./кв. м с учетом НДС	192 391
Диапазон стоимости, руб.	1 593 000 – 1 947 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 450 819,67
Удельная стоимость руб./кв. м без учета НДС	157 698

