

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

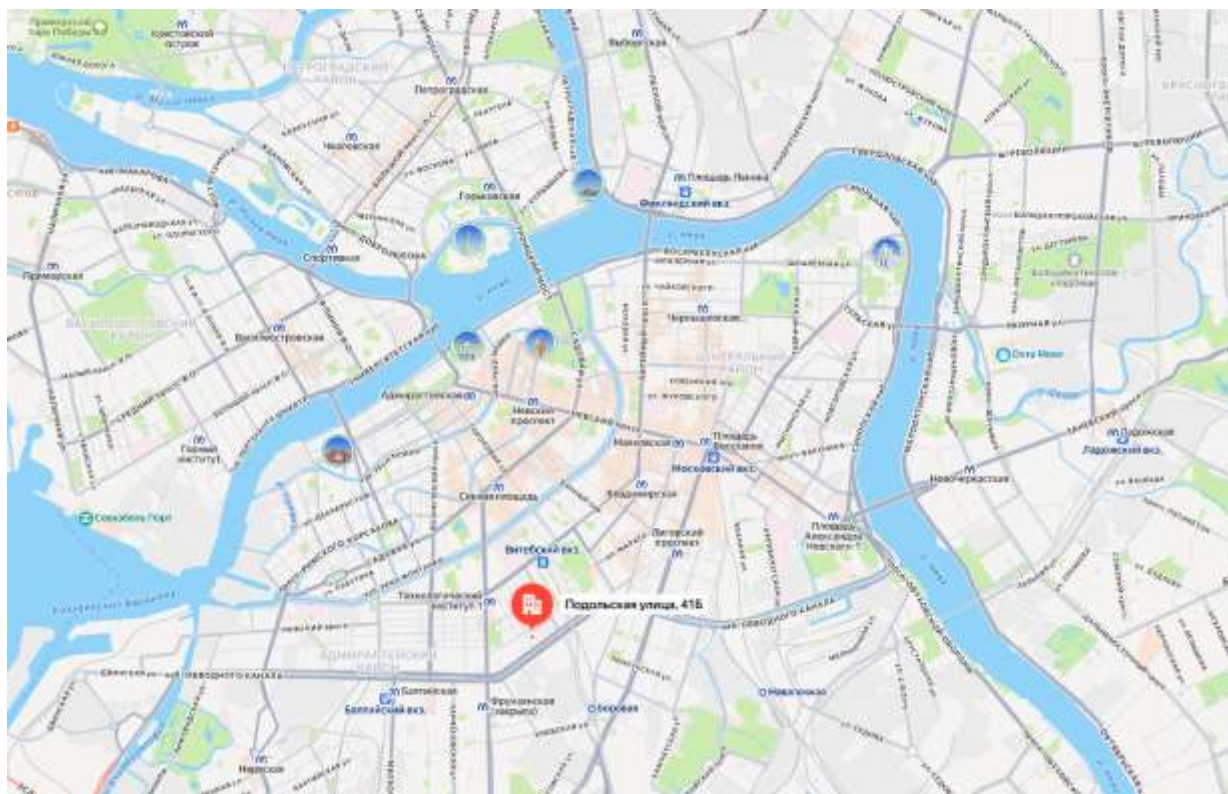
**Санкт-Петербург, Подольская улица, дом 41, литера Б, помещение 5-Н**

**1. Данные об отчете**

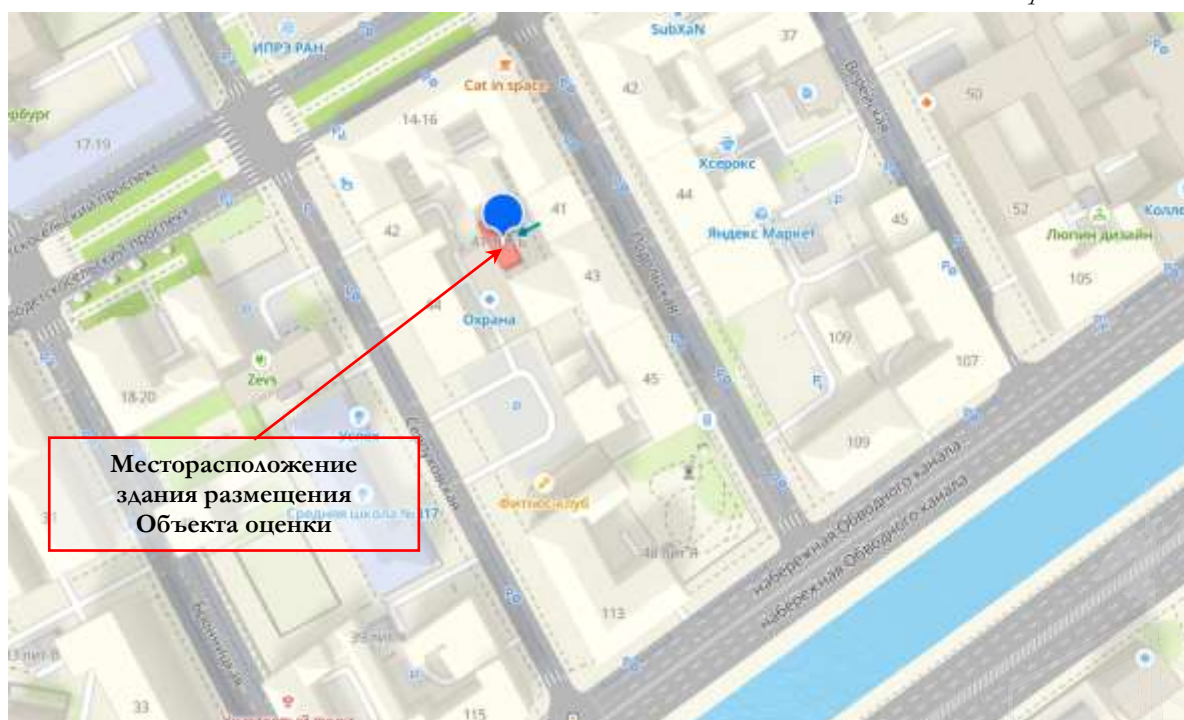
- 1.1. Дата оценки: 01 декабря 2025 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

**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*

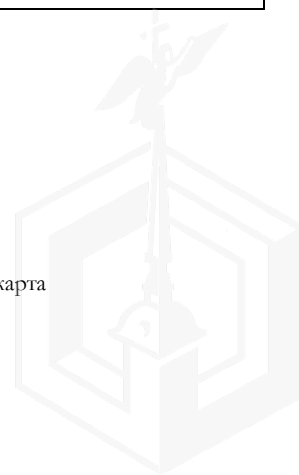
**Описание здания, в котором расположен Объект оценки<sup>1</sup>**

Кадастровый номер	78:32:0001713:1006
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1898
Этажность	3
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

**2.2. Описание встроенного помещения****2.2.1. Общие характеристики помещения**

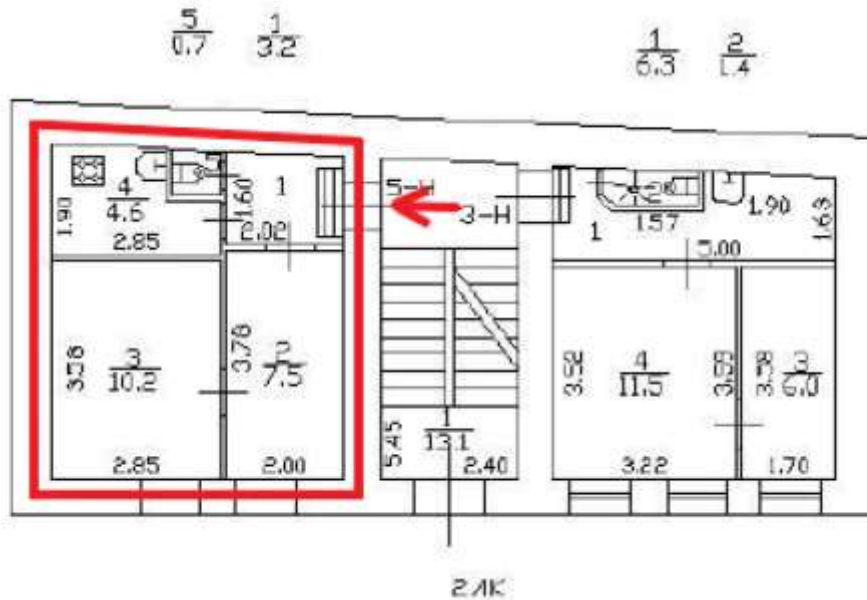
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 24.10.2025г. № КУВИ-001/2025-197019826
Кадастровый номер объекта	78:32:0001713:1222	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 24.10.2025г. № КУВИ-001/2025-197019826
Общая площадь, кв. м	26,2	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 24.10.2025г. № КУВИ-001/2025-197019826
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 24.10.2025г. № КУВИ-001/2025-197019826
Высота помещения, м.	3,16	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 24.10.2025г. № КУВИ-001/2025-197019826
Состояние (по осмотру)	нормальное	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 22.08.2025 г. и результатом визуального осмотра
Оконные проемы	есть	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Вход	общий со двора	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 22.08.2025 г. и результатом визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 22.08.2025 г. и результатом визуального осмотра
Наличие перепланировок	Перегородки с дверями между ч.п.1, ч.п.2, ч.п.3, ч.п.4 и ч.п.5 демонтированы, установлены новые перегородки с дверью, образована новая ч.п., установлено сантехническое оборудование (унитаз, душ)	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 22.08.2025 г. и результатом визуального осмотра
Кадастровая стоимость, руб.	4 460 988,14	Согласно выписке из ЕГРН от 24.10.2025г. № КУВИ-001/2025-197019826
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	170 266,72	Согласно выписке из ЕГРН от 24.10.2025г. № КУВИ-001/2025-197019826

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



## План помещения

### План 1 этажа



$$h = 3.16$$

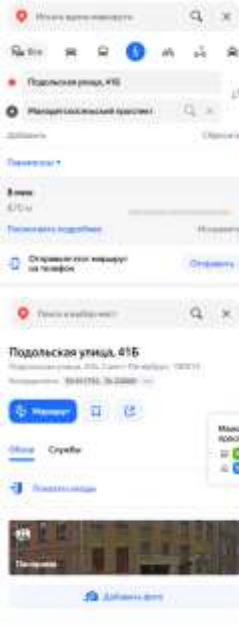
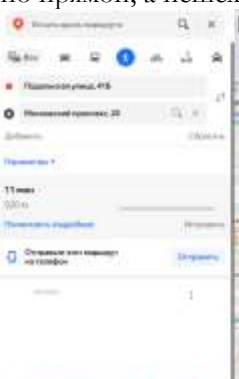
- границы Объекта оценки;  
 — вход в Объект оценки;

#### 2.2.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено внутриквартально. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: продовольственные магазины, предприятия общепита и сферы услуг (продуктовый магазин «Дикси», пекарня «Добрый пекарь», кафе «Кофестория»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения. В районе расположения Объекта оценки имеется много различных организаций торговли и общественного питания.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-6-этажной исторической застройкой XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности в непосредственной близости расположены сад Олимпия и Польский сад. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.





<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Малодетскоельский проспект», расположена на удалении около 680 метров (8 минут пешком), где расположен Объект оценки, здесь курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Технологический институт» расположена на расстоянии около 617 м от Объекта оценки по прямой, а пешеходный маршрут займет около 11 минут:</p> 
---------------------------------	--

### 2.2.3. Обременения объекта

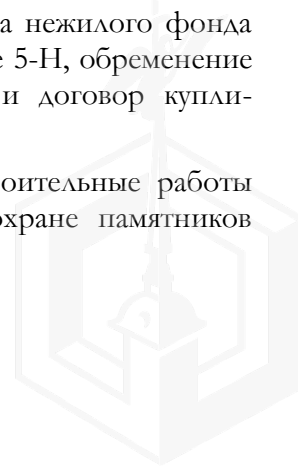
В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 24.10.2025г. № КУВИ-001/2025-197019826 прочие ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от 20.08.2025 г. №01-43-21220/25-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Подольская улица, дом 41, литера Б не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Подольская улица, д. 41, литера Б, помещение 5-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

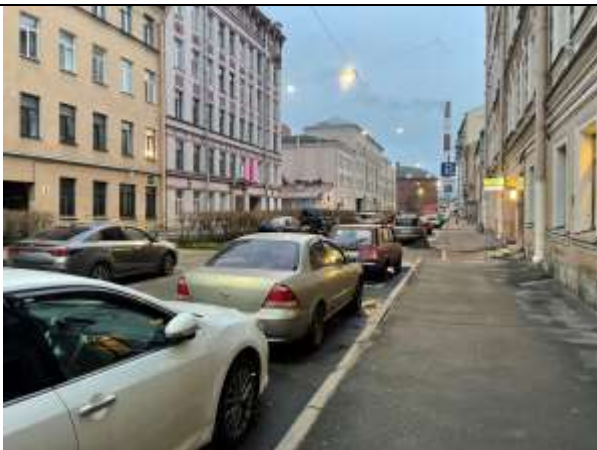


Фото 1. Ближайшее кружение Объекта оценки  
(Верейская улица)

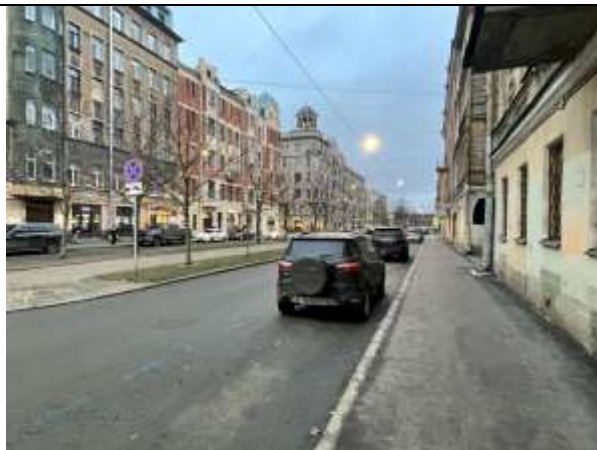


Фото 2. Ближайшее кружение Объекта оценки  
(Малодетское-Сельский проспект)



Фото 3. Ближайшее кружение Объекта оценки  
(Серпуховская улица)



Фото 4. Ближайшее кружение Объекта оценки  
(набережная Обводного канала)



Фото 5. Ближайшее кружение Объекта оценки  
(Подольская улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки





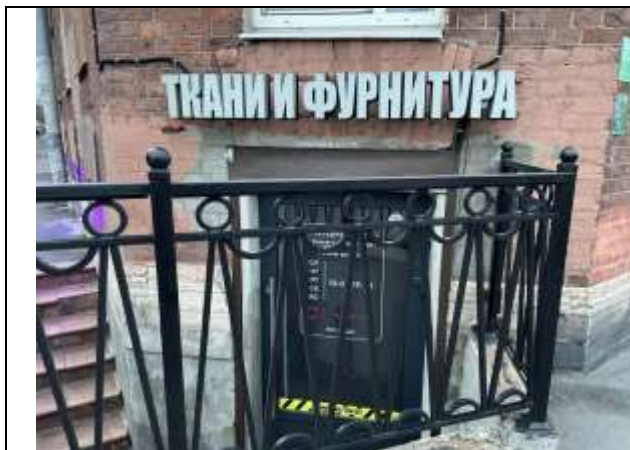


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Адрес Объекта оценки



Фото 10. Вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки



Фото 11. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 12. Проход через арку к Объекту оценки, вид здания расположения Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 13. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 14. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 15. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 17. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 18. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 19. Вид здания расположения Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 20. Входная группа Объекта оценки, лестничный проём Объекта оценки



Фото 21. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 22. Лестничный проём Объекта оценки, входная группа Объекта оценки

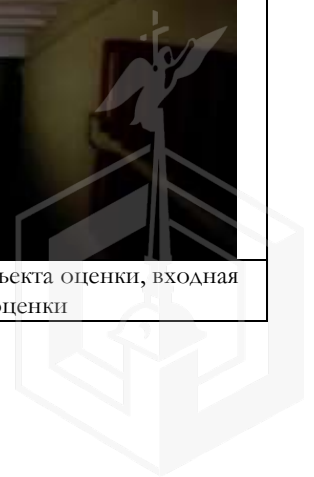






Фото 23. Входная группа Объекта оценки



Фото 24. Входная группа Объекта оценки

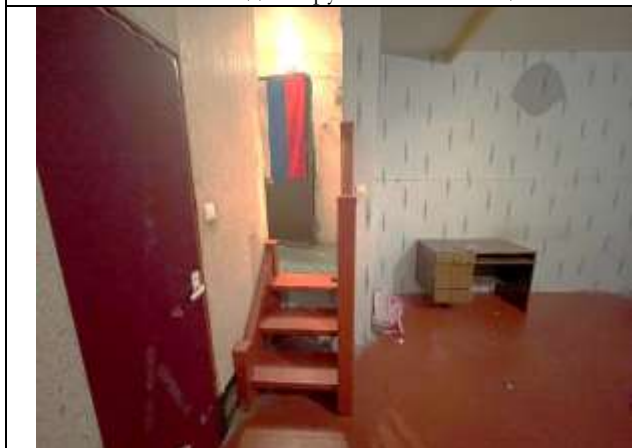


Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Оконная группа Объекта оценки



Фото 29. Оконная группа Объекта оценки (вид во двор)



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки

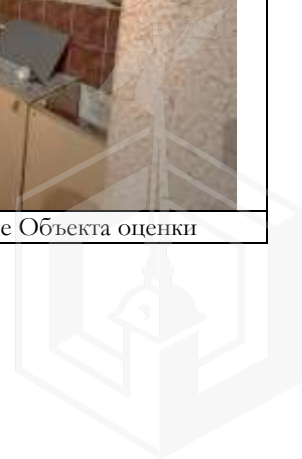






Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



## 2.3. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 01 декабря 2025 года

Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Подольская улица, дом 41, литера Б, помещение 5-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001713:1222	26,2	1 этаж	*	-	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:


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

В результате обследования выявлено:

- помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.

Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 22.08.2025 г установлено, что в помещении выявлены перепланировки:

- Перегородки с дверями между ч.п.1, ч.п.2, ч.п.3, ч.п.4 и ч.п.5 демонтированы, установлены новые перегородки с дверью;
- образована новая ч.п.;
- установлено сантехническое оборудование (унитаз, душ).

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 5-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на Подольской улице в доме №41, литера Б.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж, площадь составляет 26,2 кв. м. Вход в помещение – общий вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как нормальное. Объект инженерно-обеспеченный (электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация).
- В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ, а также объектов рекреации, в частности в пешеходной доступности расположен сад Олимпия.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено внутриквартально.
- 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, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, 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, офисного) назначения.

## 2.5. Результаты проведения оценки\*

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС</b>	<b>4 260 000</b>
Удельная стоимость руб./кв. м без учета НДС	162 595
Диапазон стоимости, руб. без учета НДС	3 834 000– 4 686 000

