

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

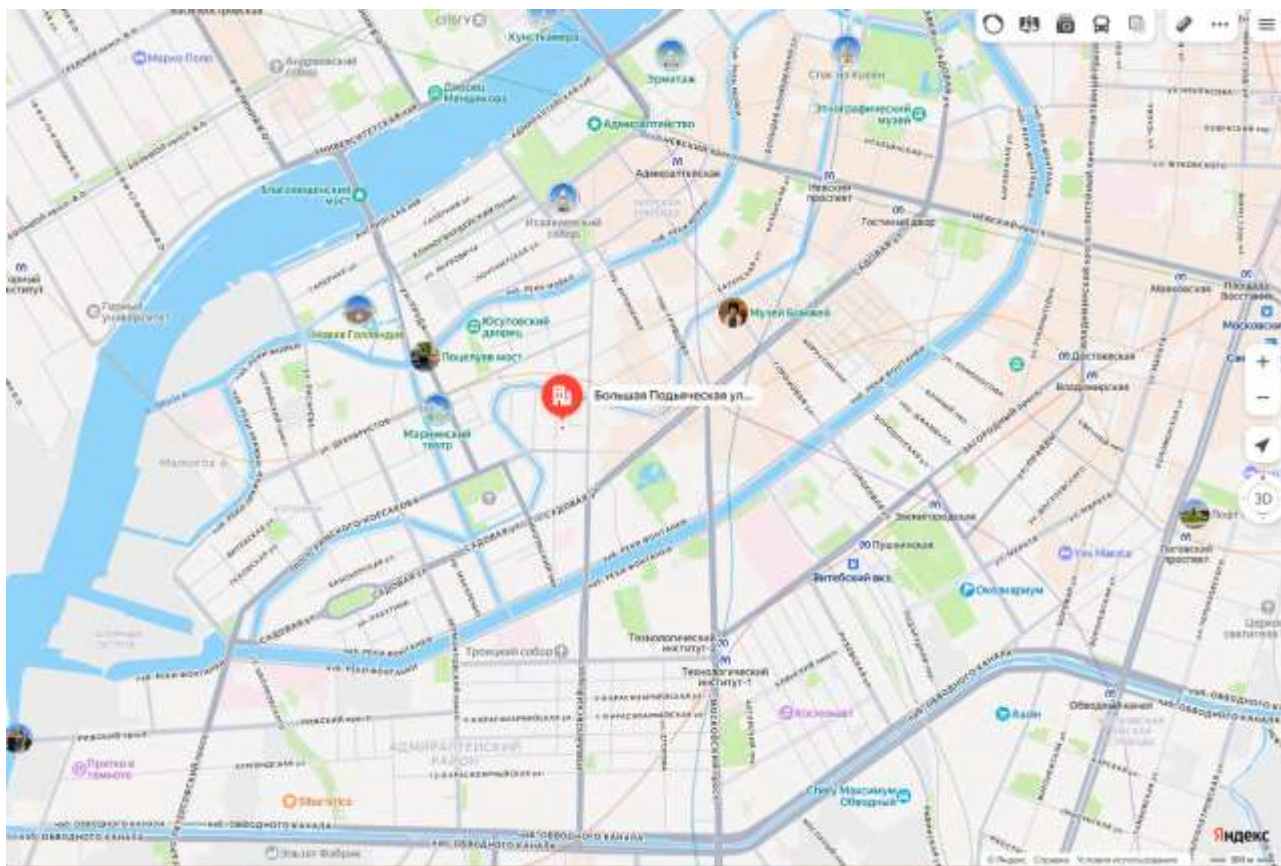
Санкт-Петербург, Большая Подьяческая улица, д. 10, литера А, пом. 4-Н

1. Данные об отчете

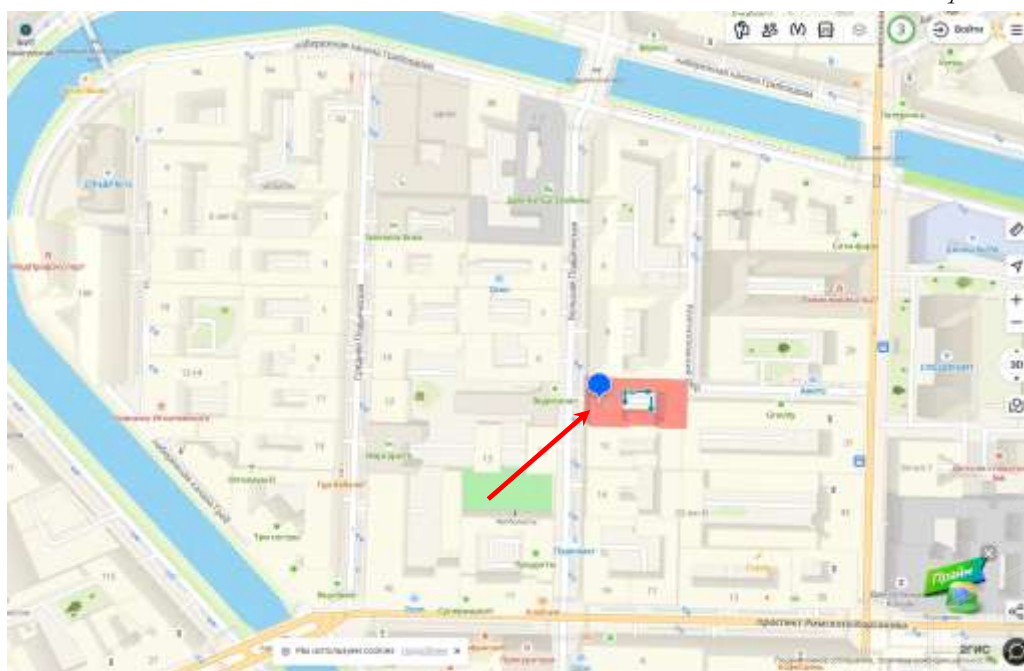
- 1.1. Дата оценки: 18 мая 2026 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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	78:32:0001238:2007
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год ввода в эксплуатацию	1831
Этажность	7, в том числе подземных 0
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

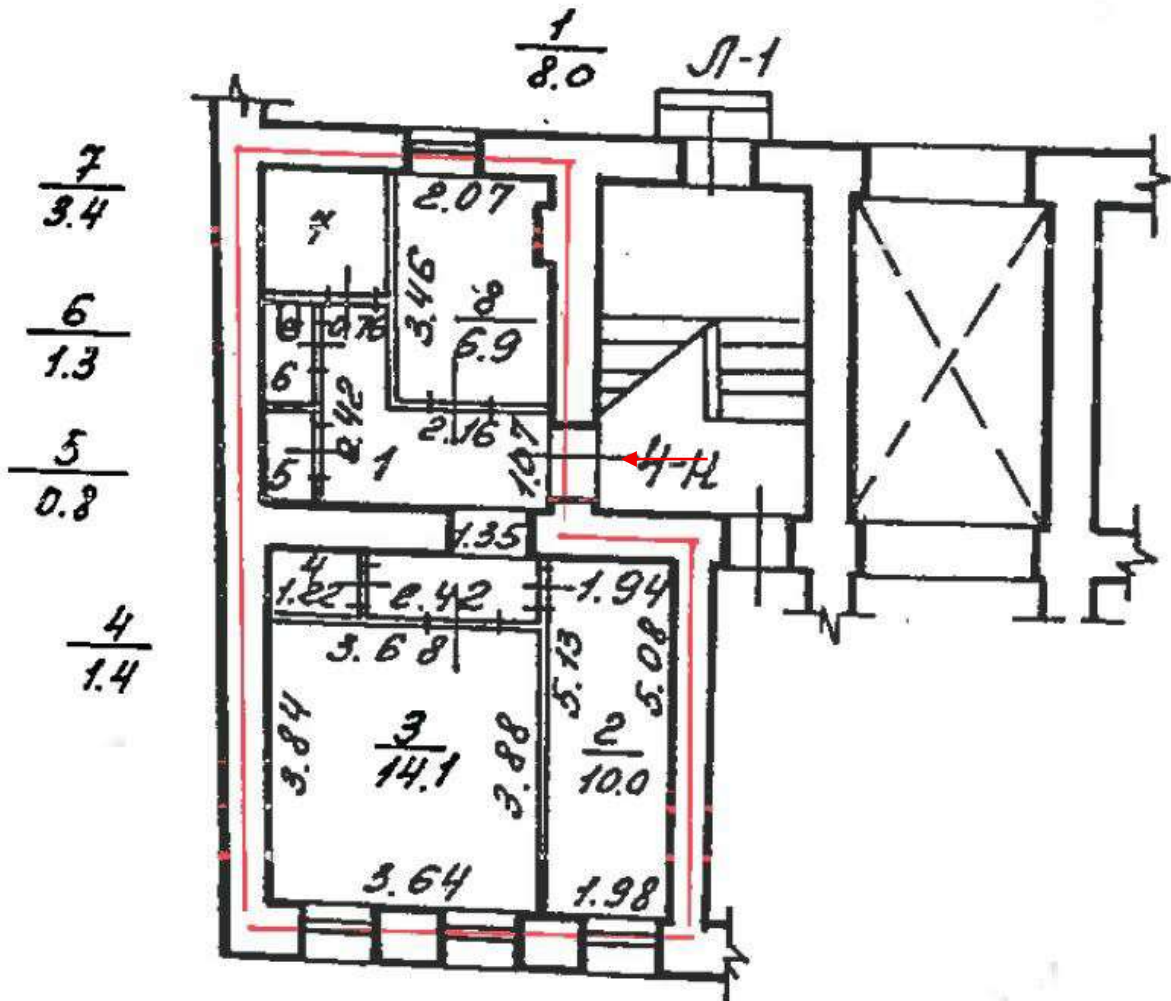
2.2. Описание встроенного помещения

2.2.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 16.04.2026г. № КУВИ-001/2026-52210401
Кадастровый номер объекта	78:32:0001238:2276	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 16.04.2026г. № КУВИ-001/2026-52210401
Общая площадь, кв. м	45,9	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 16.04.2026г. № КУВИ-001/2026-52210401
Занимаемый объектом этаж	цоколь	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 16.04.2026г. № КУВИ-001/2026-52210401
Высота помещения, м.	2,50	Согласно Письму Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга от 12.04.2021 №УРУИ-584/21
Размер заглубления, м	до 0,5 метров	По данным визуального осмотра
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 25.02.2026 г. подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»
Оконный проем	есть, зашпты	Согласно данным выписки из ЕГРН от 16.04.2026г. № КУВИ-001/2026-52210401 (поэтажный план)
Вход	общий со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 25.02.2026 г. подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 25.02.2026 г. подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 25.02.2026 г. подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»
Наличие перепланировок/переустройств	в ч.п.7 установлено сантехническое оборудование (душ); перегородка с дверью между ч.п.2 и ч.п.4 демонтирована; оконные проемы в ч.п.3,8 зашпты.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 25.02.2026 г. подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»
Кадастровая стоимость, руб.	7 046 261,03	согласно выписке из ЕГРН от 16.04.2026г. № КУВИ-001/2026-52210401
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	153 513,31	согласно выписке из ЕГРН от 16.04.2026г. № КУВИ-001/2026-52210401

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

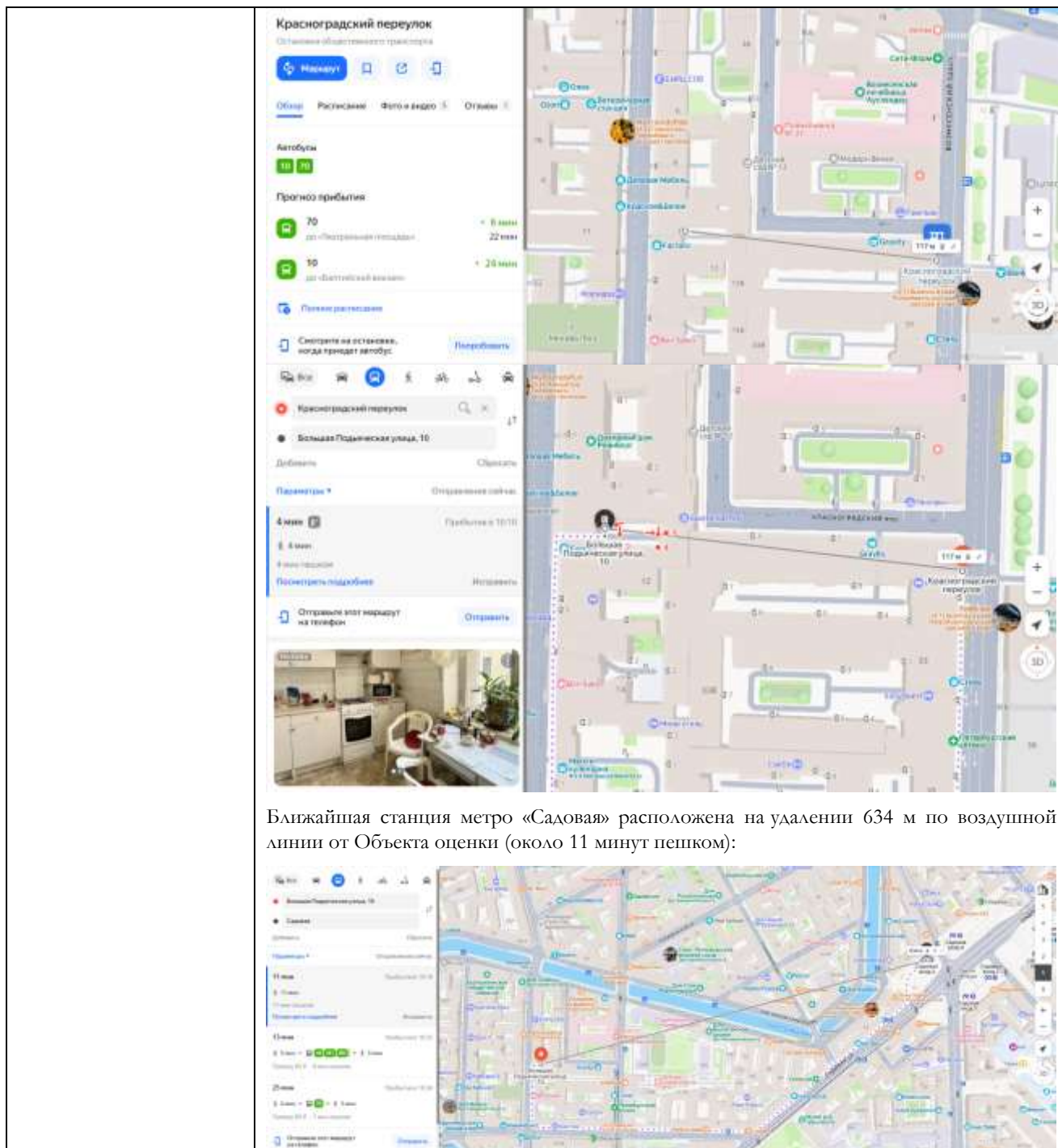
План помещения



- 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 находится Объект оценки, расположено на «красной линии», на Большой 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.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	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.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	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 Бертольда центр. В пешей доступности от Объекта оценки расположены объекты рекреации – Никольский сад, Юсуповский сад.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к Объекту оценки не ограничен. Ближайшая остановка общественного транспорта «Красноградский переулок» расположена на удалении около 117 метров (4 минуты пешком). Через нее проходят маршруты автобуса №10,70:



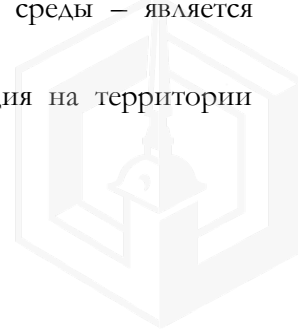
Ближайшая станция метро «Садовая» расположена на удалении 634 м по воздушной линии от Объекта оценки (около 11 минут пешком):

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 03.03.2026 №01-57-5128/26-0-2 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Подьяческая улица, дом 10, 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 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, Большая Подьяческая улица, дом 10, литера А, помещение 4-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;
- 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.

Фотографии объекта



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



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (средняя Подьяческая улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Красноградский переулок)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная канала Грибоедова)





Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Адрес здания, в котором расположен Объект оценки



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



Фото 11. Вид здания расположения Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки, входная группа



Фото 12. Входная группа Объекта оценки



здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 13. Лестничный проём здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 14. Входная группа Объекта оценки



Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки

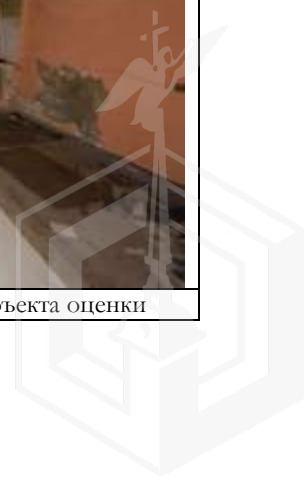




Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



2.3. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 18 мая 2026 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Большая Подьяческая улица, дом 10, литера А, помещение 4-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001238:2276	45,9	цоколь	*	*	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:


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

В результате обследования выявлено:

- помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 25.02.2026 г. установлено, что:

- в ч.п.7 установлено сантехническое оборудование (душ);
- перегородка с дверью между ч.п.2 и ч.п.4 демонтирована;
- оконные проемы в ч.п.3,8 защиты.

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 4-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на Большой Подъяческой улице в доме №10, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь, площадь составляет 45,9 кв. м. Вход в помещение – общий 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, офисного) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 890 000
Удельная стоимость руб./кв. м с учетом НДС	84 749
Диапазон стоимости, руб.	3 501 000 – 4 279 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 188 524,59
Удельная стоимость руб./кв. м без учета НДС	69 467

