

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда по адресу:
город Санкт-Петербург, Большая Пушкарская улица, дом 3, литера А,
помещение 9-Н, общая площадь 6,5 кв.м., кадастровый номер 78:07:0003062:2452,
5 этаж**

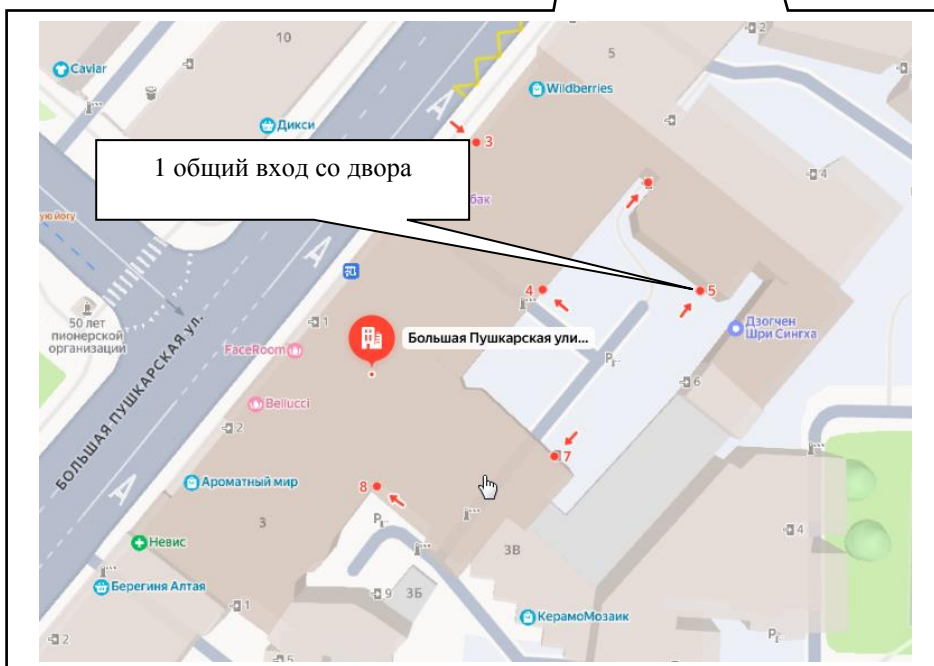
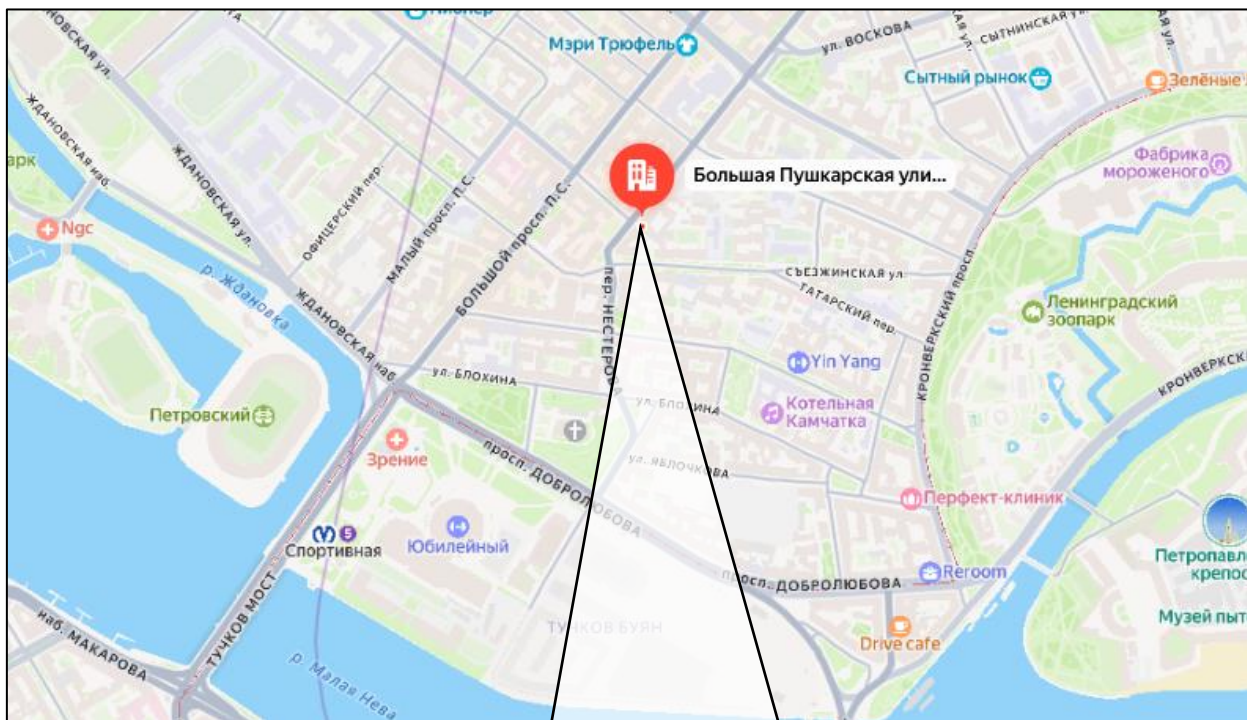
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 05.12.2025.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



<https://yandex.ru/maps>



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Многоквартирный дом)
Материал	Кирпич
Год постройки	1908
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	6
Наличие подвала	н/д
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:07:0003062:2452
Кадастровая стоимость, руб.	1 001 949,21 (154 146,03)
Общая площадь, кв. м	6,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	5
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: визуально не выявлены
Окна (количество, размер, направленность и др.)	1 – стандарт – во двор
Вход	1 общий вход со двора. Доступ во двор ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	н/д
Инженерные коммуникации (согласно Акту обследования ОНФ от 24.07.2025)	Не выявлено
Текущее использование	Не используется, свободно от имущества третьих лиц
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена
Дополнительные сведения	Во время проведения визуального осмотра, было выявлено, что доступ к объекту можно характеризовать как ограниченный.

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и нежилые помещения
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение объекта оценки составляет преимущественно жилая застройка. В ближайшем окружении располагаются школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, аптеки. Плотность застройки – высокая.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Дом, в котором находится оцениваемое помещение, расположен на 1 линии. Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах

<p>Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)</p>	<p>Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Петроградском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ с севера – Большой Пушкарской ул., ▪ с юга – Съезжинской ул., ▪ с востока – Благоева ул., ▪ с запада – Нестерова пер. <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Большой пр. ПС) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный.</p> <p>Ближайшая станция метро «Спортивная» расположена на расстоянии $\approx 0,6$ км.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Большой Пушкарской ул.</p>
<p>Условия для погрузочно-разгрузочных работ</p>	<p>Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки</p>

2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Пушкарская улица, дом 3, литера А, помещение 9-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 зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(07)01).

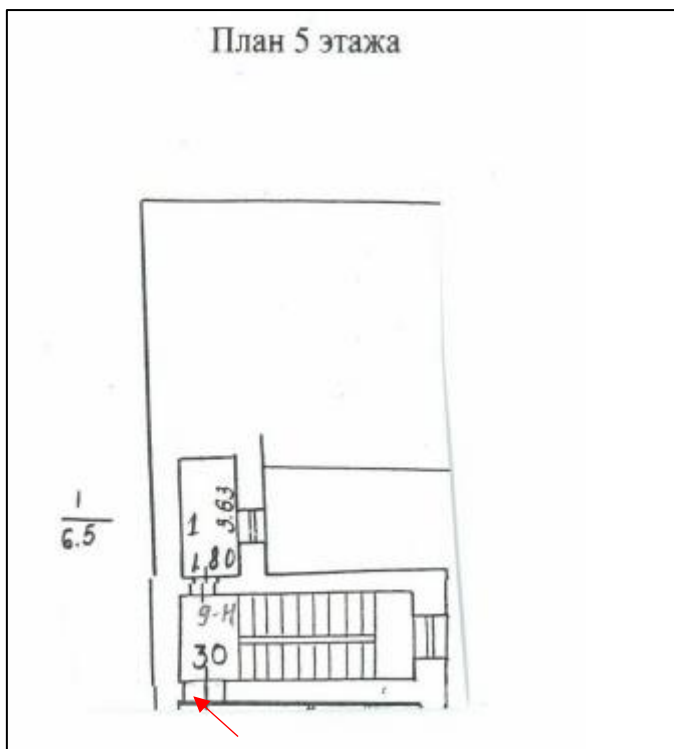
Требования по сохранению объектов охраняемой среды и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлены вышеуказанным Законом.

Выявленные ограничения (обременения) прав:

- обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.



2.3.4. План объекта



2.3.5. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

Общий вид здания, в котором расположен Объект оценки, придомовой территории и ближайшего окружения



Фото 1. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки



Фото 2. Ближайшее окружение



Фото 3. Вид здания, в котором расположен
Объект оценки



Фото 4. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы и оконных проемов помещения



Фото 5. Общий вход со двора Объекта оценки



Фото 6. Окно Объекта оценки





Фото 7. Доступ Объекта оценки



Фото 8. Доступ Объекта оценки

Внутреннее состояние Объекта оценки

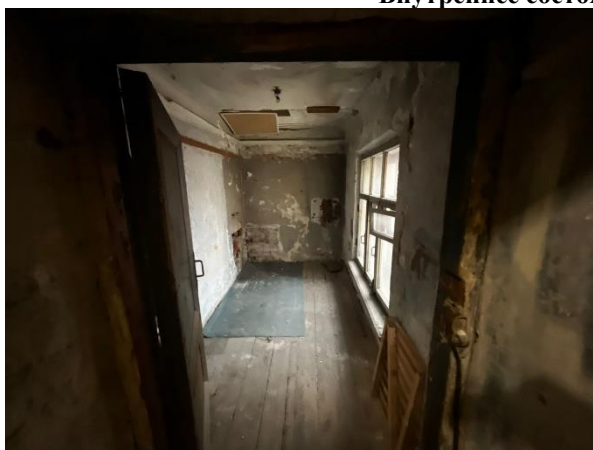


Фото 9.

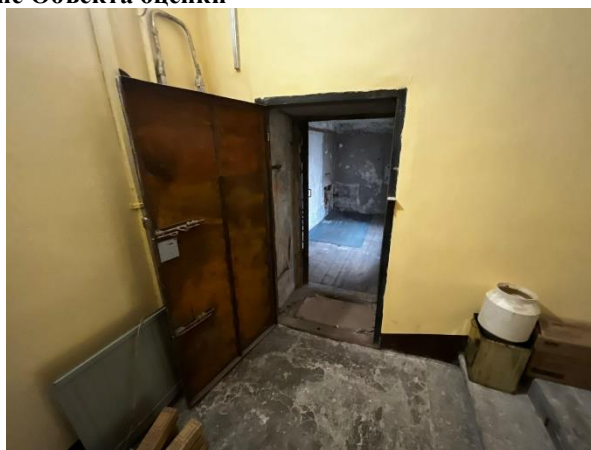


Фото 10. Вход



Фото 11.



Фото 12.



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 05.12.2025

Адрес объекта: город Санкт-Петербург, Большая Пушкарская улица, дом 3, литера А, помещение 9-Н.

Площадь: 6,5 кв.м.

Этаж: 5.

Высота: н/д.

Входы: 1 общий вход со двора.

Окна: 1 – стандарт – во двор.

Кадастровый номер: 78:07:0003062:2452.

Инженерные коммуникации: отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация.

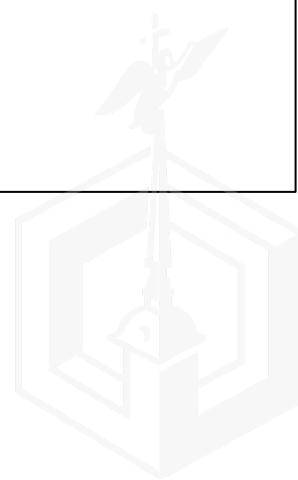
В помещении: не выявлено (согласно Акту обследования ОНФ от 24.07.2025).

Текущее использование: не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Выявленные перепланировки: –.

Примечание: –.

Представитель ООО «Оценка-НБК»	
ФИО	О.В. Васильева
Контакты	ocenka_nbk@mail.ru



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

В соответствии с п.17. ФСО№7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта. При проведении осмотра было установлено, что фактическим использованием других частей здания размещения Объекта оценки, является жилое и коммерческое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещение свободного назначения.

Характеристики локального местоположения, а также характеристики помещения, позволяют позиционировать объект в сегменте встроенных помещений свободного назначения, с учетом существующих ограничений.

Выявленные ограничения (обременения) прав:

- обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

2.6. Результаты проведения оценки

Наименование	Значение	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	940 000	
Диапазон стоимости, руб.	846 000	1 034 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	144 615	

