

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

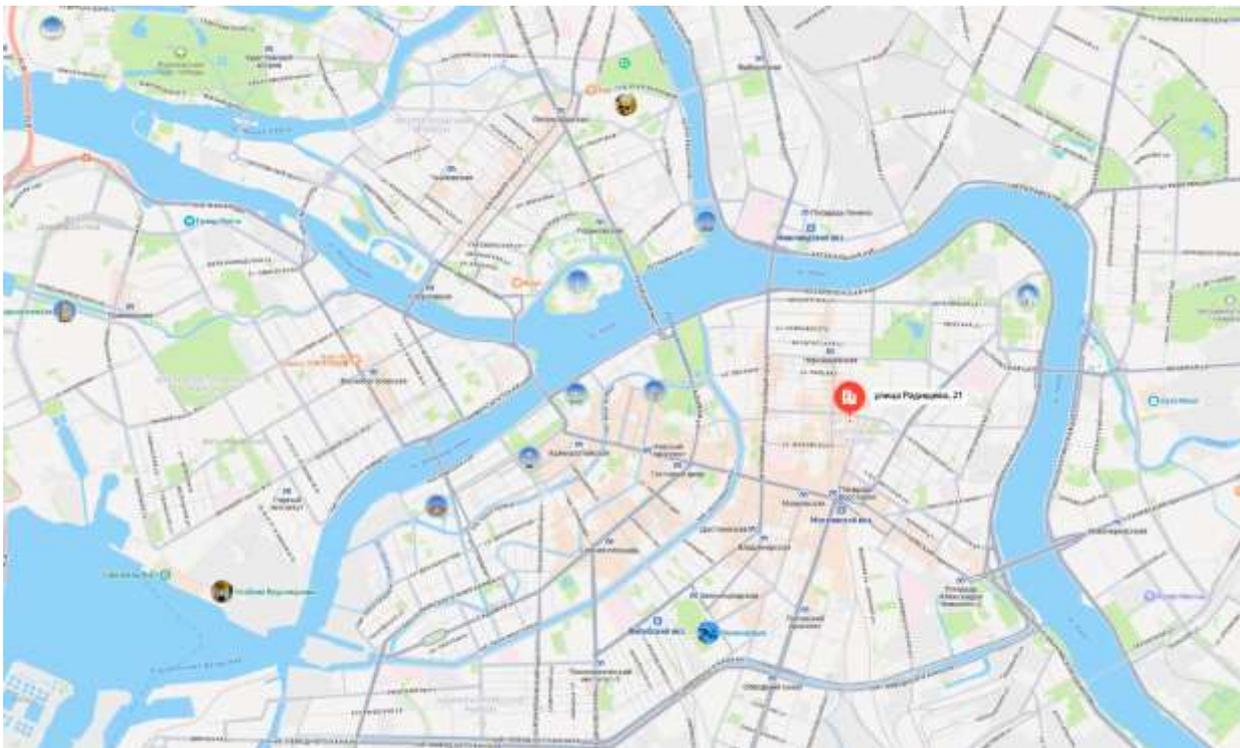
Санкт-Петербург, улица Радищева, дом 21, литера А, помещение 2-Н

1. Данные об отчете

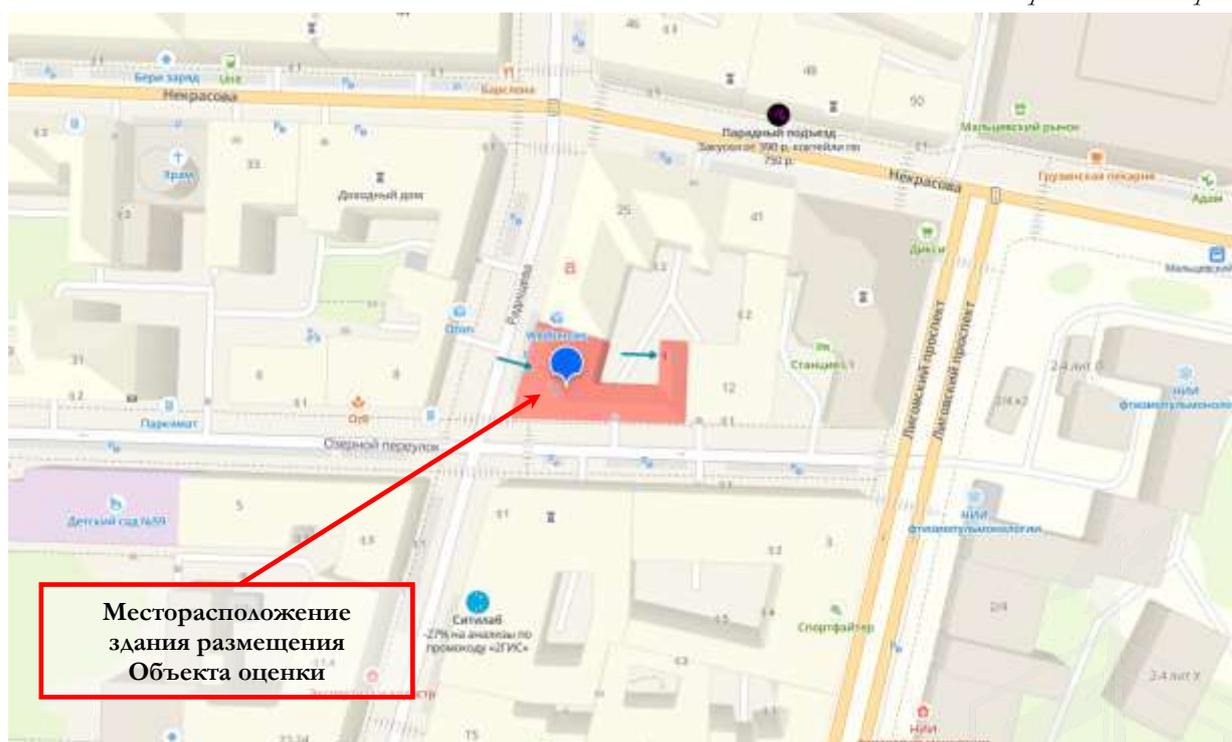
- 1.1. Дата оценки: 18 марта 2026 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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 оценки<sup>1</sup>

Кадастровый номер	78:31:0001040:32
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1907
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

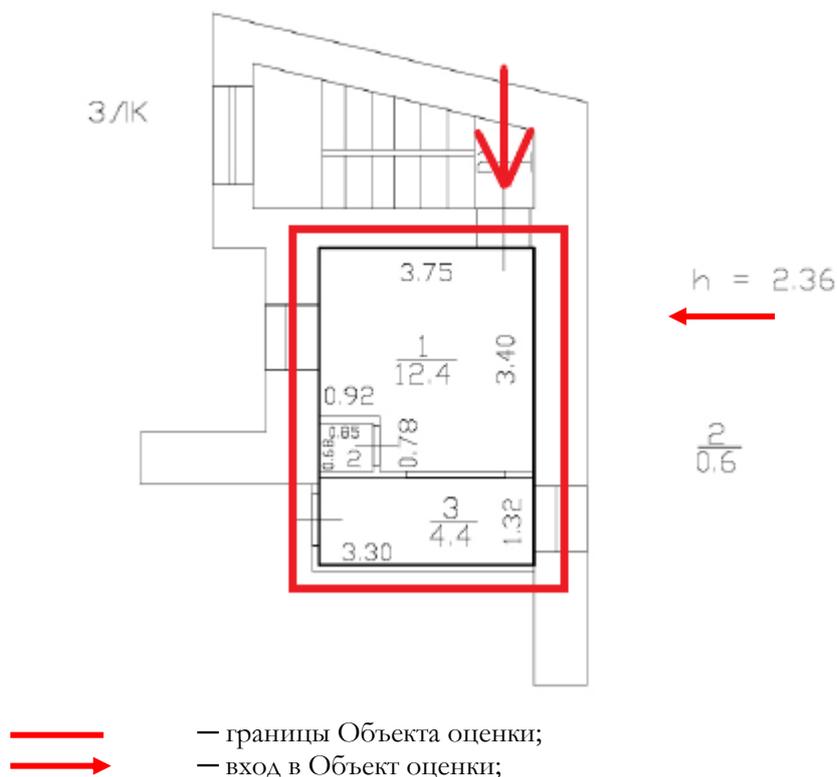
### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.03.2026г. № КУВИ-001/2026-27289365
Кадастровый номер объекта	78:31:0001040:101	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.03.2026г. № КУВИ-001/2026-27289365
Общая площадь, кв. м	17,4	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.03.2026г. № КУВИ-001/2026-27289365
Занимаемый объектом этаж	мансарда	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.03.2026г. № КУВИ-001/2026-27289365
Высота помещения, м	2,36	согласно поэтажному плану
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 03.12.2025 г. подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»
Оконные проемы	имеются, защиты	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 03.12.2025 г. подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»
Вход	общий со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 03.12.2025 г. подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»
Инженерные коммуникации	электроснабжение	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 03.12.2025 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 03.12.2025 г. подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»
Наличие перепланировок	перегородки с дверью между ч.п.1 и ч.п.2 демонтированы оконные проемы в ч.п.1 и ч.п.3 защиты	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 03.12.2025 г. подготовленного СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»
Кадастровая стоимость, руб.	3 351 168,13	согласно выписке из ЕГРН от 02.03.2026г. № КУВИ-001/2026-27289365
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	192 595,87	согласно выписке из ЕГРН от 02.03.2026г. № КУВИ-001/2026-27289365

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



### План помещения



### 2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной» линии улицы Радищева. Здание является угловым, расположено на пересечении улицы Радищева и Озерного переулка. 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 «Прошутгерия», кофейня «Пенка», и т.д. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, а этажи выше – жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>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.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки находится Некрасовский сад. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>

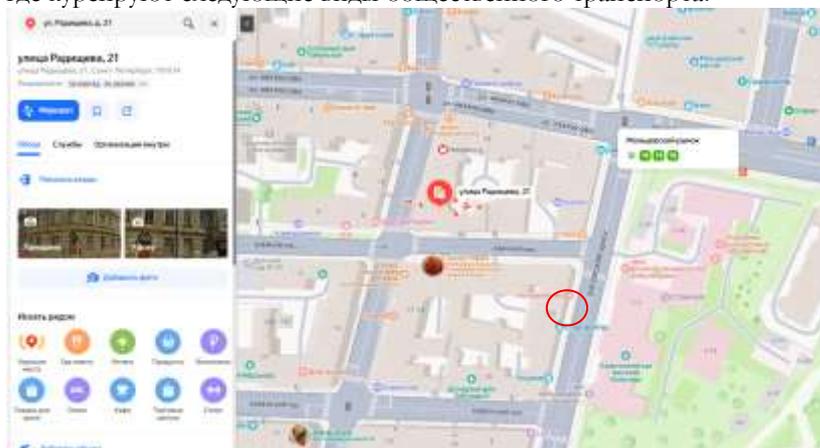


Транспортная доступность

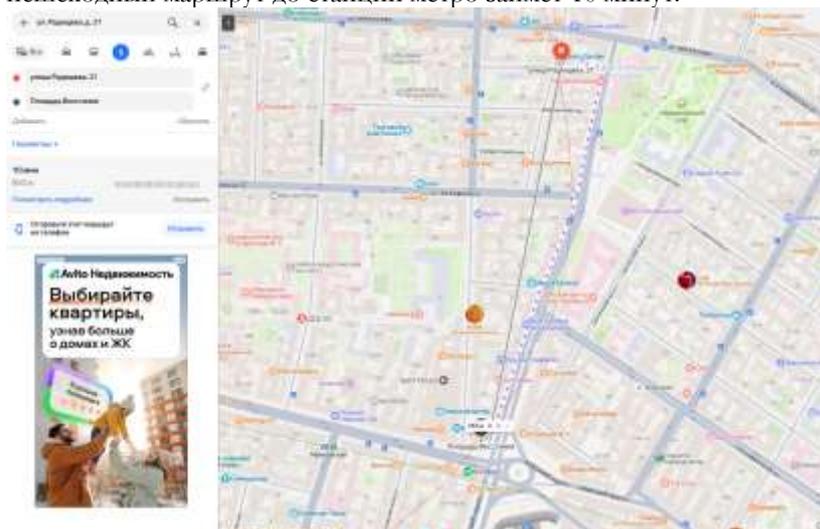
Улица Радищева в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение (внутри двора) характеризуется низкой интенсивностью движения.

Проход во двор, где расположен Объект оценки, возможен с Озерного переулка.

Ближайшая остановка общественного транспорта «Мальцевский рынок» расположен на ул. Некрасова на удалении около 209 метров, где курсируют следующие виды общественного транспорта:



От ближайшей станции метро «Площадь Восстания», Объект находится на удалении 850 метров (743 метров по прямой), пешеходный маршрут до станции метро займет 10 минут:



### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.03.2026г. № КУВИ-001/2026-27289365, ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от 06.02.2026 № 01-57-2725/26-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Радищева, дом 21, литера А 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(31)).

Требования по сохранению исторических зданий и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 26.02.202 5 ) «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».

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, улица Радищева, д. 21, литера А, пом. 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.
- 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

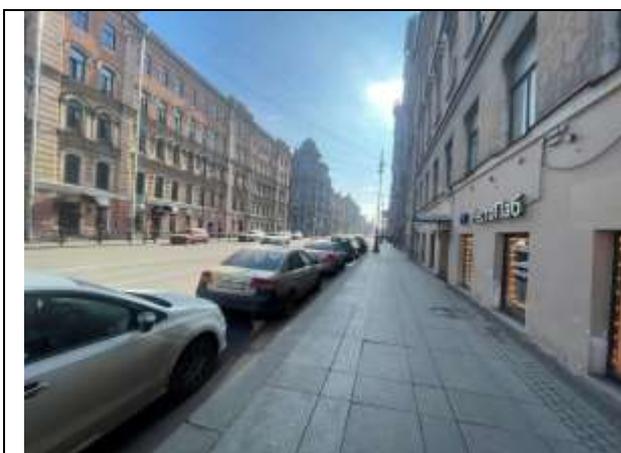


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Восстания)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Ковенский переулок)

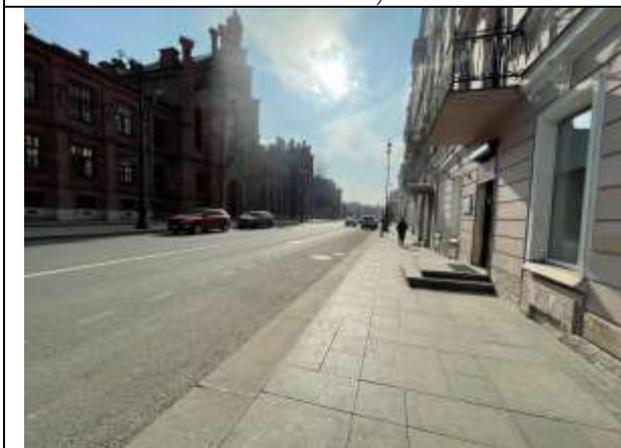


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Лиговский проспект)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Некрасова)





Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Озерной переулоч)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Радищева)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



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

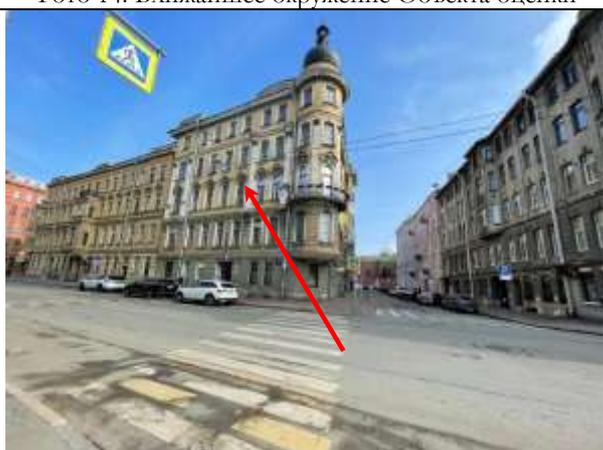


Фото 16. Вид здания расположения Объекта оценки (пересечение улиц Радищева и Озерного переулка)

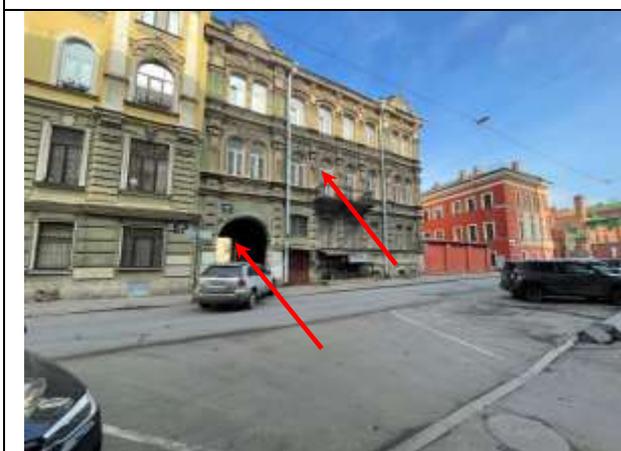


Фото 17. Проход через арку к Объекту оценки с Озерного переулка



Фото 18. Проход через арку к Объекту оценки (Озерной переулок)





Фото 19. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 20. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 21. Вид здания расположения Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки, общий вход со двора



Фото 22. Входная группа Объекта оценки, общий вход со двора

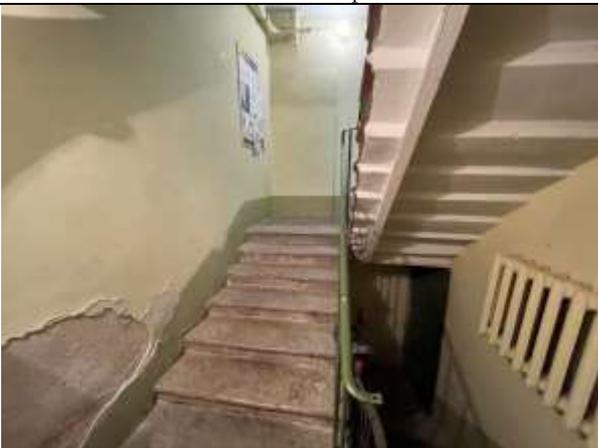


Фото 23. Лестничный проём Объекта оценки (мансарда)



Фото 24. Лестничный проём Объекта оценки (мансарда)





Фото 25. Вид из окна (лестничный проём)



Фото 26. Лестничный проём Объекта оценки, входная группа Объекта оценки (мансарда)



Фото 27. Входная группа Объекта оценки (мансарда)



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки, оконная группа Объекта оценки



Фото 30. Оконная группа Объекта оценки





Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



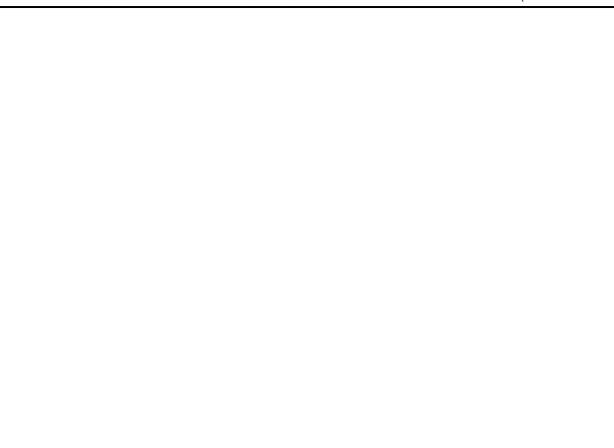
Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



## 2.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 18 марта 2026 года

1. Адрес объекта:  
Санкт-Петербург, улица Радищева, дом 21, литера А, помещение 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	78:31:0001040:101	17,4	мансарда	*	+	*	+	-	-	-

Примечания, обозначенные символом \*:

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

Согласно визуальному осмотру и данным Акта обследования Объекта нежилого фонда от 03.12.2025 г., подготовленного СПБ ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга»:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.
- Перегородки с дверью между ч.п.1 и ч.п.2 демонтированы, оконные проемы в ч.п.1 и ч.п.3 защищены.
- В помещении проходят транзитные трубы.

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 2-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на улице Радищева в доме №21, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – мансарда, площадь составляет 17,4 кв. м. Вход в помещение – общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы имеются. 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 Радищева. Здание является угловым, расположено на пересечении улицы Радищева и Озерного переулка. 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 «Прошуттерия», кофейня «Пенка», 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

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>2 000 000</b>
Удельная стоимость руб./кв. м с учетом НДС	114 943
Диапазон стоимости, руб.	1 800 000 – 2 200 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 639 344,26
Удельная стоимость руб./кв. м без учета НДС	94 215

