

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу Санкт-Петербург, ул. Большая Пушкарская, д. 24, литера. А, пом. 2-Н, общая площадь 8,8 кв.м., кадастровый номер 78:07:0003090:3281, 1 этаж.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 23.03.2026.

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА: право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

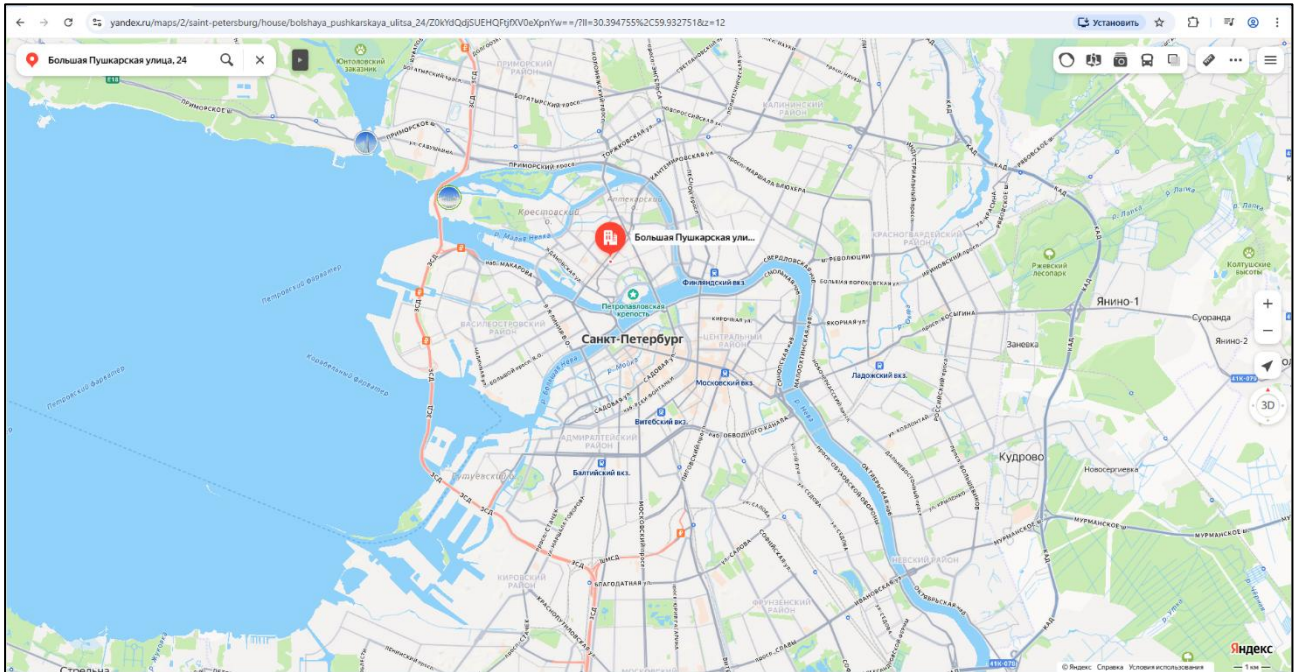


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

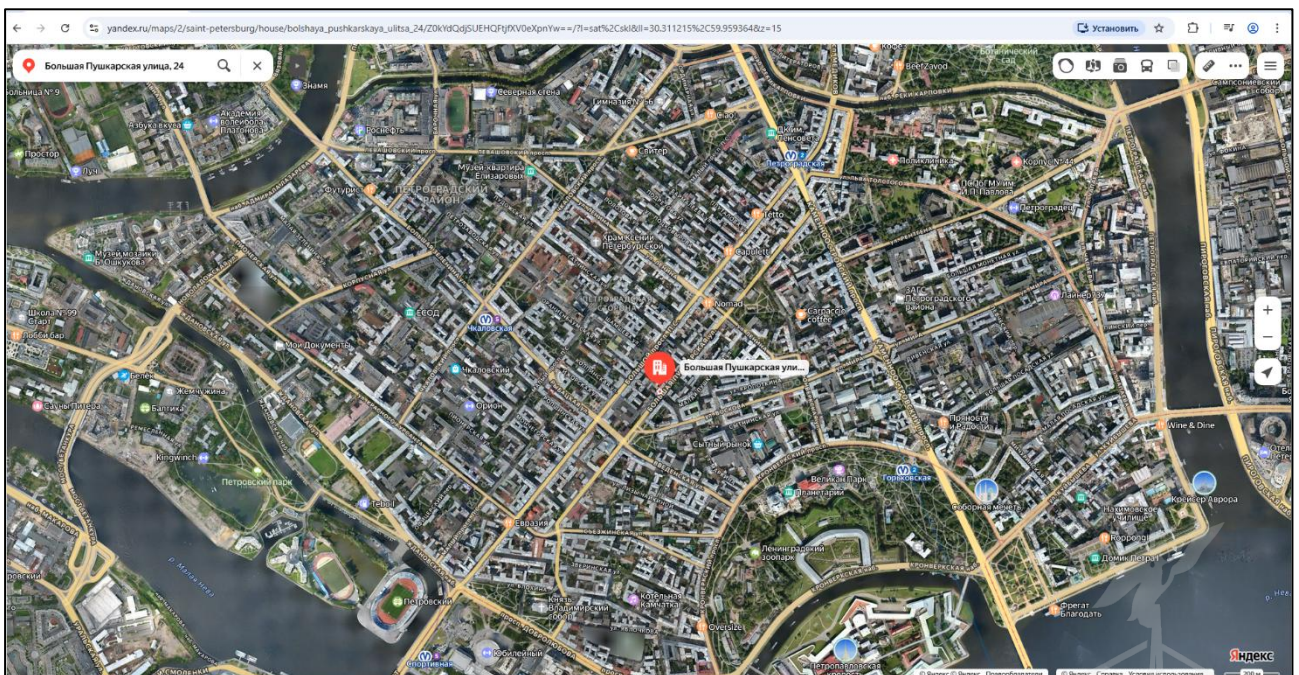


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	8,8 кв. м
Кадастровый номер	78:07:0003090:3281
Кадастровая стоимость, руб.	2 393 505,77
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	271 989,29
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	2,97 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:07:0003090:3281-78/011/2023-1 от 23.03.2023
Вход	Отдельный вход со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены. Оконные проемы в ч.п.1 защиты
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. В ч.п.1 установлено сантехническое оборудование (унитаз)

Помещение

Дата обновления информации: 25.12.2025

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:07:0003090:3281
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Большая Пушкарская, д. 24, литера. А, пом. 2-Н
Площадь, кв.м	8.8
Назначение	Нежилое
Этаж	1

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	2393505.77
Дата определения	01.01.2025
Дата внесения	25.12.2025

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:7:3090:12:25:1004
Кадастровый номер	78:7:3090:12:25:1004

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:07:0003090:3281-78/011/2023-1 от 23.03.2023
---	--

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



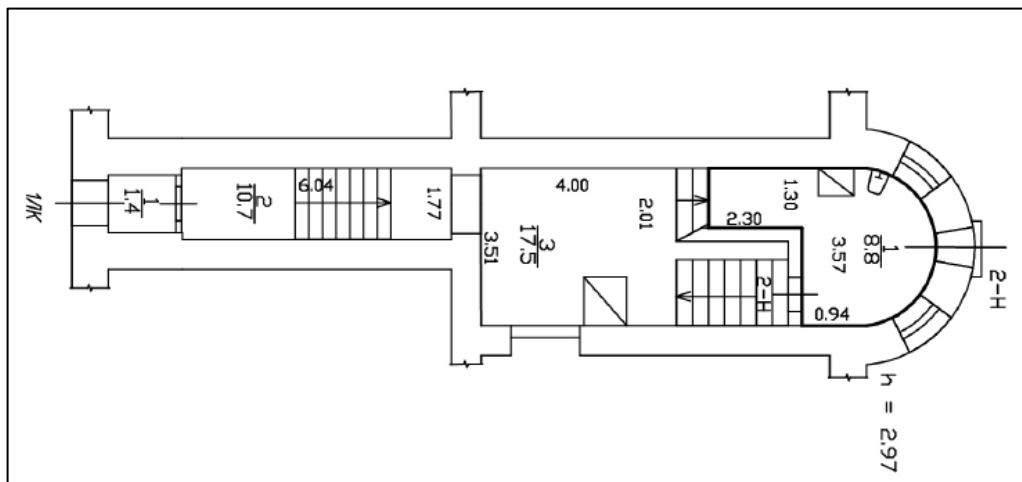


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

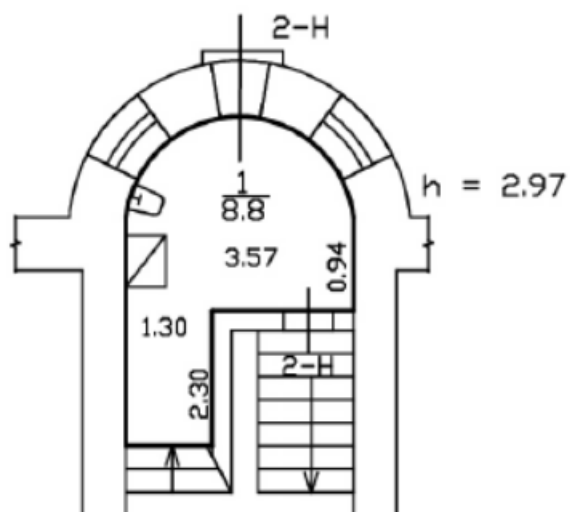


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект расположен в Петроградском районе г. Санкт-Петербурга.

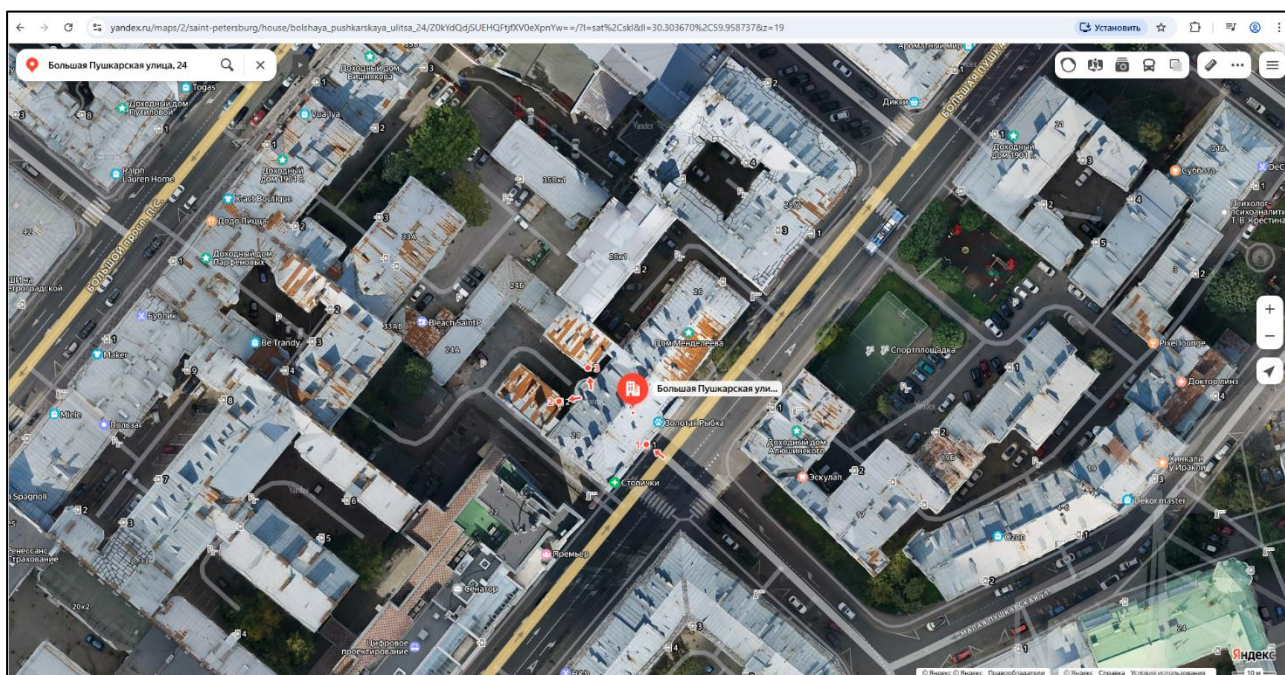


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами.

В ближайшем окружении расположены: школы, медицинские учреждения, кафе, магазины.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен в на первой линии транспортной магистрали – Большая Пушкарская улица.

Ближайшая станция метро «Чкаловская» располагается в 10 минутах (760 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН на оцениваемый объект не зарегистрированы ограничения (обременения) прав.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-57-5126/26-0-0 от 03.03.2026 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Большая Пушкарская улица, дом 24, 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 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

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 544-рз от 12.03.2026 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Большая Пушкарская улица, д. 24, 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

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

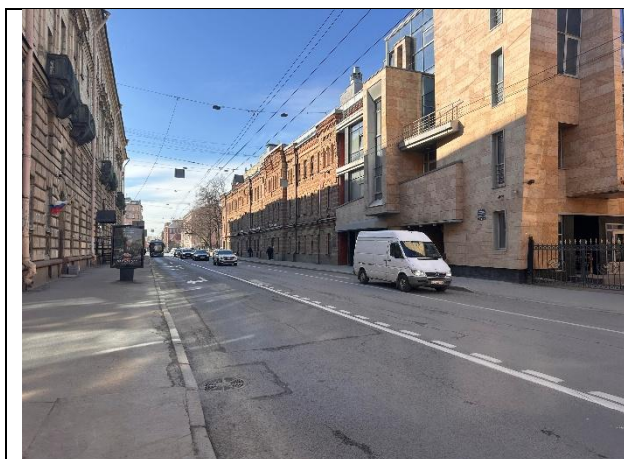


Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути

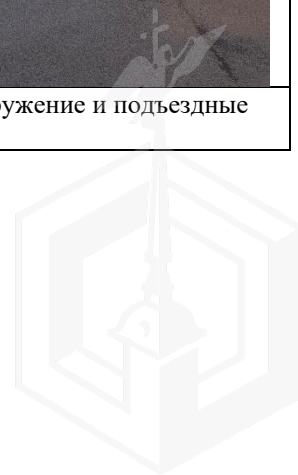




Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Адресный указатель

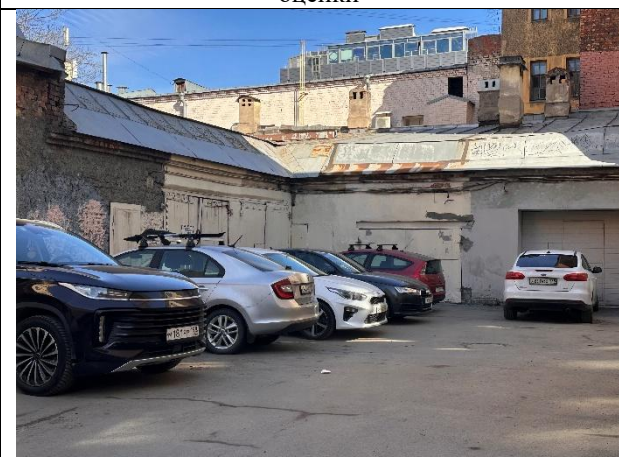


Фото № 5 – Внутренний двор



Фото № 6 – Внутренний двор

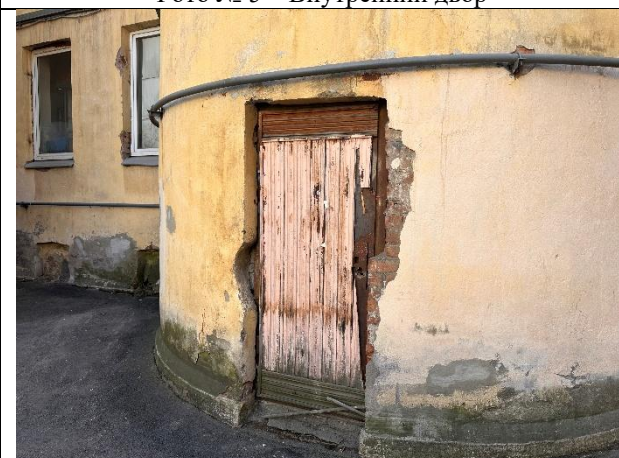


Фото № 7 – Отдельный вход со двора



Фото № 8 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



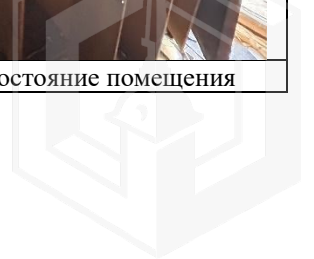
Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Пушкарская, д. 24, литера. А, пом. 2-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Пушкарская, д. 24, литера. А, пом. 2-Н, общая площадь 8,8 кв.м., кадастровый номер 78:07:0003090:3281, 1 этаж.
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 23.03.2026, при дневном освещении.
Вход	Отдельный вход со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены. Оконные проемы в ч.п.1 зашиты
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено. В ч.п.1 установлено сантехническое оборудование (унитаз)

Представитель Исполнителя (Оценщик)

Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрянова А.С.
Подпись	
Дата	23.03.2026

3. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

На основании предоставленных документов Заказчиком, а также принимая во внимание анализ мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что *наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является его использование в качестве помещения свободного назначения, в том числе кладовой.*

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, ул. Большая Пушкарская, д. 24, литера. А, пом. 2-Н, общая площадь 8,8 кв.м., кадастровый номер 78:07:0003090:3281, 1 этаж.	164 773	1 450 000	201 023	1 769 000
Итого:	164 773	1 450 000	201 023	1 769 000