



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер <sup>1</sup>	78:10:0005549:01:104
Материал <sup>1</sup>	Кирпич
Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>	35 354,0
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки <sup>1</sup>	1983
Год последнего ремонта <sup>2</sup>	2022
Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>	14
Наличие подвала/цоколя <sup>1</sup>	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа <sup>1</sup>	Есть
Инженерная обеспеченность	Отопление, холодное водоснабжение и канализация, горячее водоснабжение, газоснабжение, электроснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

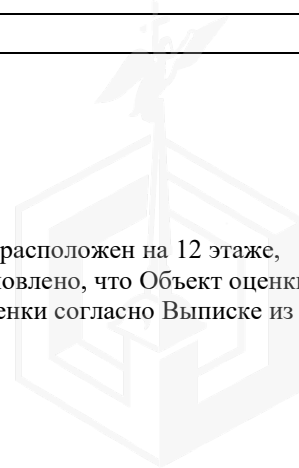
2.3.1. Общие характеристики помещения:

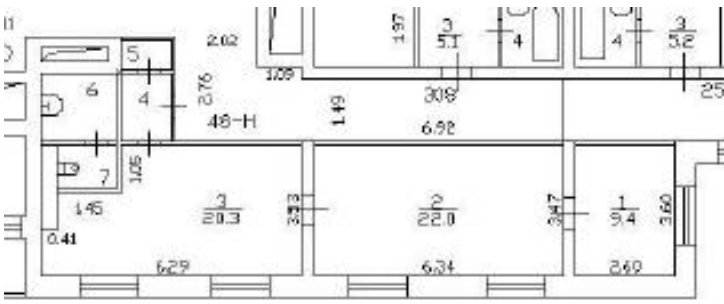
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, проспект Просвещения, дом 87, корпус 1, литера А, помещение 48-Н
Кадастровый номер объекта	78:10:0005549:5524
Общая площадь, кв. м	59,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	12 этаж <sup>3</sup>
Состояние (по данным визуального осмотра)	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	5 окон, направленность на улицу
Вход	1 общий со двора
Высота пол – потолок, м <sup>1</sup>	2,50 м

<sup>1</sup> По данным сайта РГИС (<https://rgis.spb.ru/mapui/>)

<sup>2</sup> По данным портала «Наш Санкт-Петербург» (<https://gorod.gov.spb.ru>)

<sup>3</sup> Согласно Выписке из ЕГРН от 18.02.2026 № КУВИ-001/2026-22035506 Объект оценки расположен на 12 этаже, однако по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 14.11.2025 было установлено, что Объект оценки фактически находится на 11 этаже. Оценщик принимает этаж расположения Объекта оценки согласно Выписке из ЕГРН.



Инженерные коммуникации	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации и отопления <sup>4</sup> .
Текущее использование	Не используется
Кадастровая стоимость, руб.	11 458 113,75
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	193 222,83
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В ч.п. 6 установлено сантехническое оборудование (ванна), между ч.п. 6 и 7 демонтирован дверной проем, между ч.п. 4 и 5 дверной проем переоборудован в проем без дверного блока, между ч.п. 4 и 6 оборудован дверной проем, в ч.п. 2 и 3 оборудованы перегородки с дверными проемами. Внешние границы помещения не изменены.
План объекта оценки	

### 2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном пр. Просвещения, Гражданским пр., пр. Луначарского, ул. Ушинского.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: магазины, аптеки, салоны красоты, учебные и медицинские учреждения, многочисленные заведения общественного питания (кафе, рестораны) и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка на улице (бесплатная) и во дворе здания, где расположен объект оценки.
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобилем может быть охарактеризована как отличную.
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны пр. Просвещения, Гражданского пр., пр. Луначарского, ул. Ушинского через дворовую территорию.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	340 м до ст. м. «Гражданский проспект».

<sup>4</sup> Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга». На момент осмотра коммуникации отключены, кроме отопления

ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Станция метро Гражданский проспект» около 200 м. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов № 93, 121, 139, 240, 247 и трамваев №51, 100.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей с дворовой территории.

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно справке СПб ГКУ ЦИОООКН от 21.10.2025 № 01-43-26841/25-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Просвещения, дом 87, корпус 1, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

### Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Ближайшее окружение (пр. Просвещения)	Ближайшее окружение (пр. Просвещения)
	
Фото 3	Фото 4
Фасад здания с пр. Просвещения	Дворовая территория





Фото 5

Дворовая территория



Фото 6

Дворовая территория



Фото 7

Дворовая территория



Фото 8

Дворовая территория



Фото 9

Общий вход со двора в подъезд здания размещения Объекта

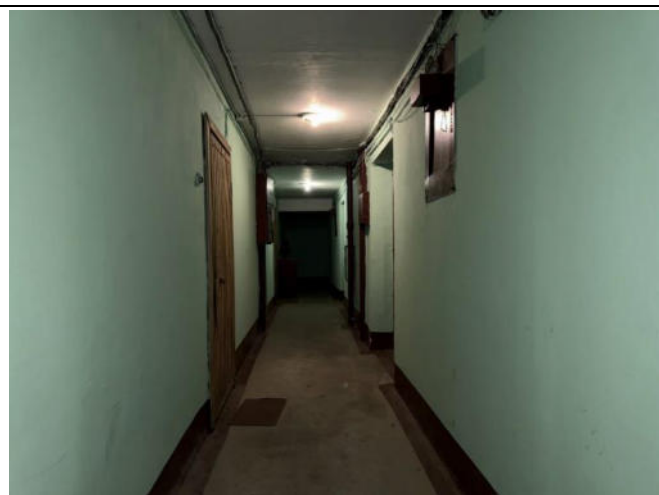


Фото 10

Состояние лестничной клетки здания размещения Объекта



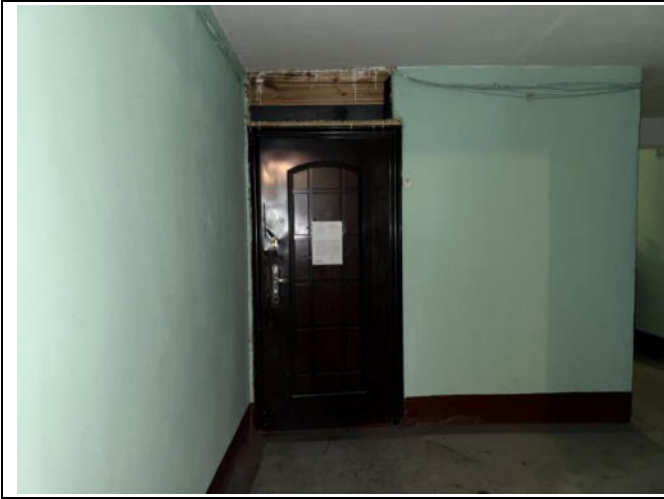


Фото 11

Вход в Объект



Фото 12

Вид помещения 48-Н



Фото 13

Вид помещения 48-Н

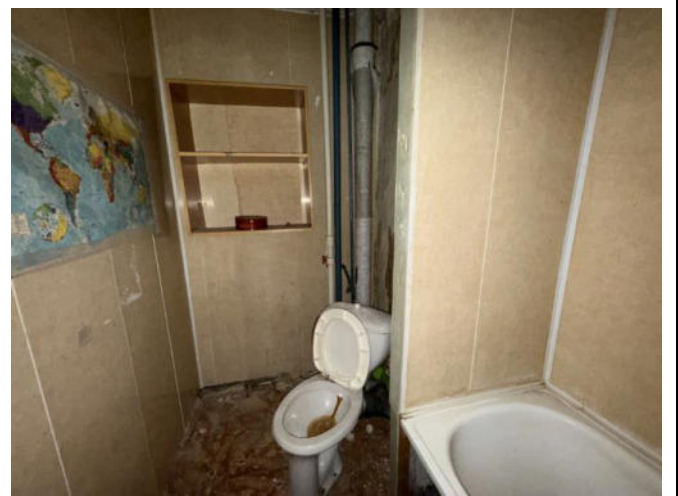


Фото 14

Вид помещения 48-Н

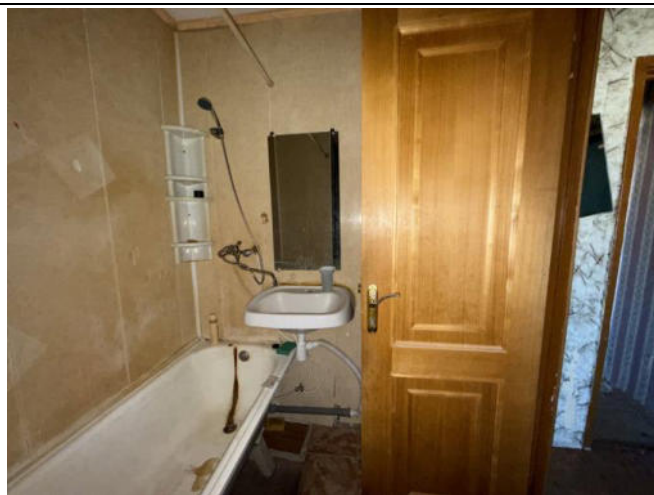


Фото 15

Вид помещения 48-Н



Фото 16

Вид помещения 48-Н



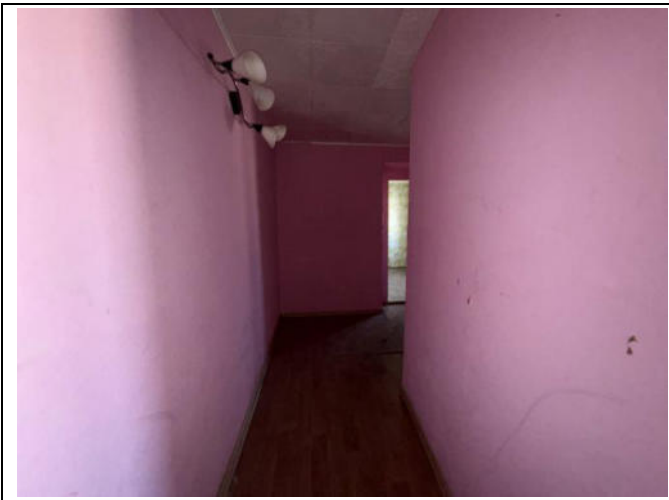


Фото 17

Вид помещения 48-Н



Фото 18

Вид помещения 48-Н



Фото 19

Вид помещения 48-Н



Фото 20

Вид помещения 48-Н



Фото 21

Вид помещения 48-Н



Фото 22

Вид помещения 48-Н





Фото 23

Вид помещения 48-Н



Фото 24

Вид помещения 48-Н



Фото 25

Вид помещения 48-Н



Фото 26

Вид помещения 48-Н



## 2.3.4. Акт осмотра помещения:

### Акт осмотра объекта оценки – нежилых помещений

Дата осмотра: 20.03.2026

Адрес Объекта оценки: Санкт-Петербург, проспект Просвещения, дом 87, корпус 1, литера А, помещение 48-Н.

Основные характеристики Объекта оценки:

Показатели	Помещение 48-Н
Кадастровый номер помещения	78:10:0005549:5524
Общая площадь, кв. м	59,3
Занимаемый этаж или этажи	12 этаж
Состояние (по данным визуального осмотра)	Удовлетворительное
Вход	1 общий со двора
Инженерные коммуникации	– электроснабжение – отопление – водоснабжение – канализация
Текущее использование	Не используется

В результате проведенного визуального осмотра были выявлены следующие перепланировки:

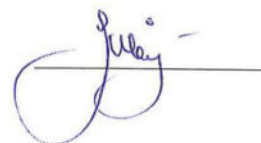
- В ч.п. 6 установлено сантехническое оборудование (ванная, фото 14, 15),
- Между ч.п. 6 и 7 демонтирован дверной проем (фото 14);
- Между ч.п. 4 и 5 дверной проем переоборудован в проем без дверного блока (фото 13);
- Между ч.п. 4 и 6 оборудован дверной проем (фото 12);
- В ч.п. 2 и 3 оборудованы перегородки с дверными проемами (фото 16-20).

Внешние границы помещений не изменены.

Представитель исполнителя  
(ГБУ «ГУИОН»)

Иванова П.А.

Подпись



#### 2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Вход в помещение – общий со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Расположение на 12 этаже многоквартирного дома;
5. Наличие окон;
6. Обеспеченность объекта коммуникациями.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения офисного назначения.

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	7 800 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	131 534,57
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	6 393 442,62
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	107 815,22

