

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
объекта нежилого фонда, расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, проспект Культуры, дом 29, корпус 4, литера А, помещение 9-Н,  
общая площадь 23,4 кв.м., кадастровый номер 78:10:0005535:6818, 1 этаж**

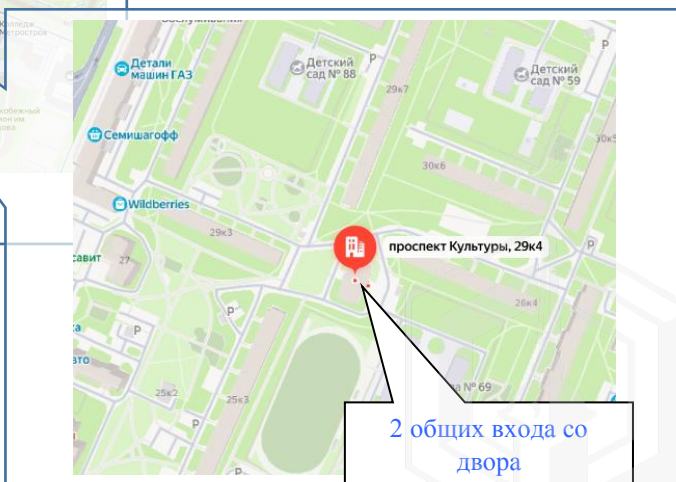
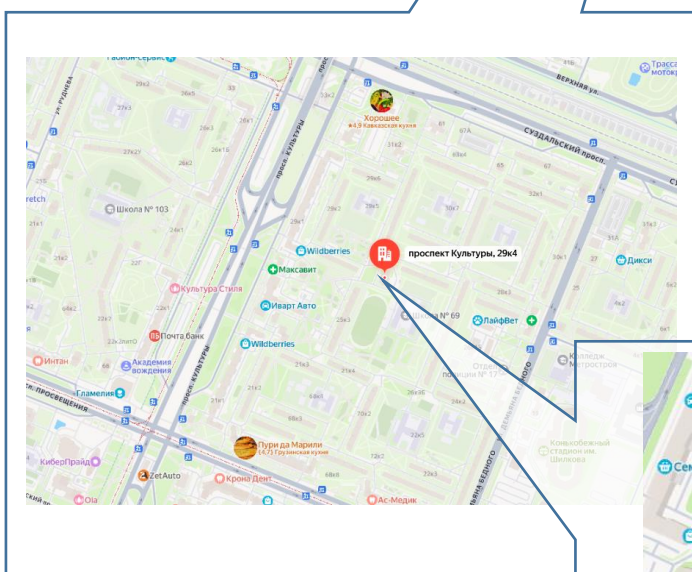
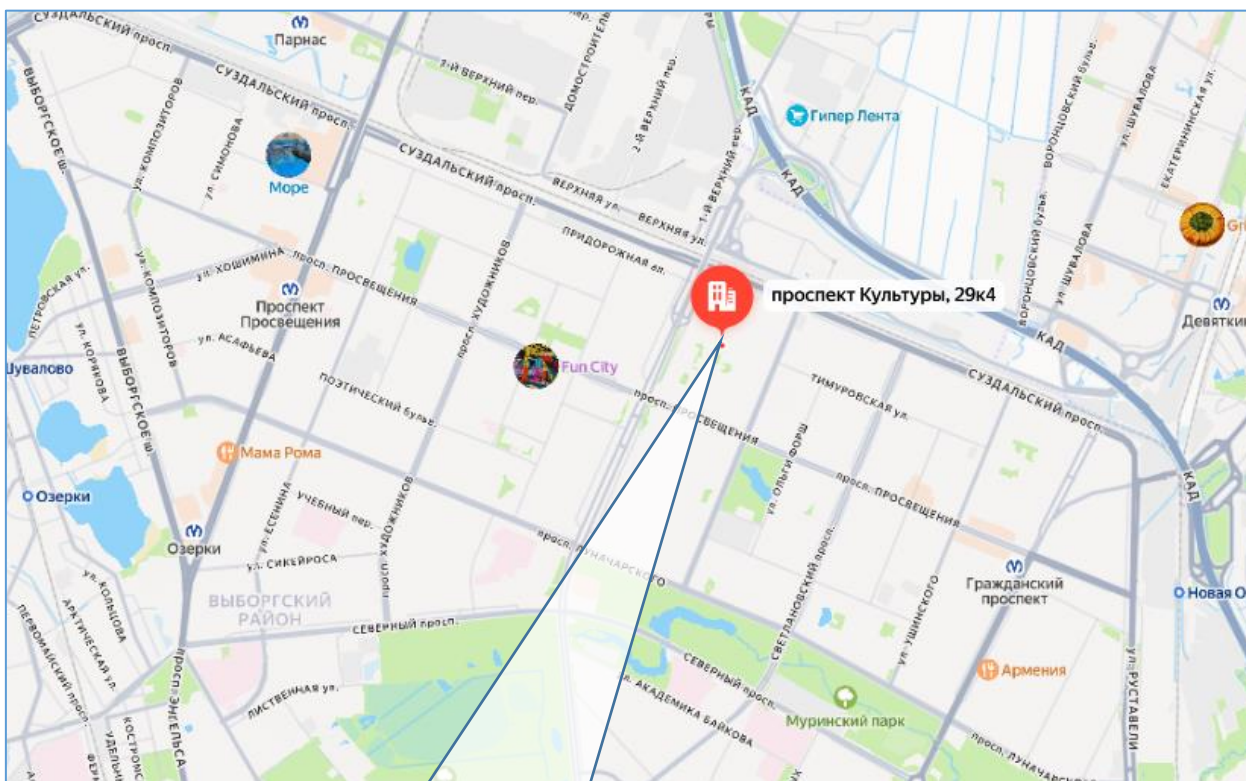
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 23.03.2026.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

- 2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Многоквартирный дом). Год постройки: 1991. Год проведения последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Стены кирпичные, Железобетонные панели
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	16
Наличие подвала	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения:

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:10:0005535:6818
Кадастровая стоимость, руб. (руб. / кв. м)	5 217 350,68 (222 963,70)
Общая площадь Объекта оценки, кв. м	23,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: перегородка с дверным проемом м/у ч.п. 2 и 4 демонтирована; в помещении проходят транзитные трубы
Окна (количество, размер, направленность и др.)	2 окна – стандартные – во двор
Вход	2 общих входа со двора, доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,48
Инженерные коммуникации (согласно Акту обследования ОНФ от 31.10.2025)	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация
Текущее использование	Не используется
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	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.)	Здание, в котором находится оцениваемое помещение, расположено внутри квартала.

	Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)	Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, расположено в Калининском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – Суздальским пр.,</li> <li>▪ с юга – Просвещения пр.,</li> <li>▪ с востока – Демьяна Бедного ул.,</li> <li>▪ с запада – Культуры пр.</li> </ul> Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «ниже средней». По ближайшей магистрали (Просвещения пр.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Гражданский проспект» расположена на расстоянии ≈ 2,91 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Культуры пр.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки

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

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

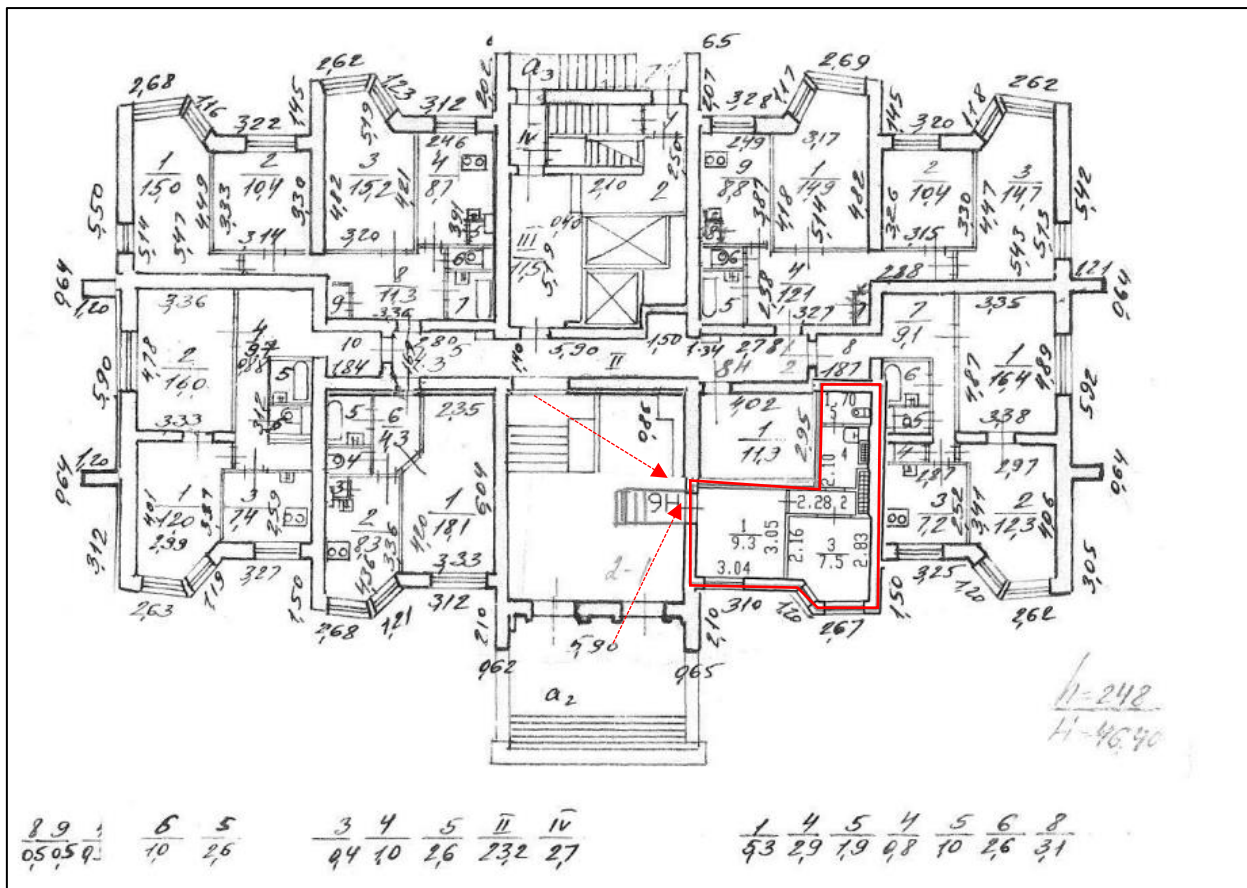
Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.



### 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. Вид здания, в котором расположен Объект оценки





Фото 3. Дворовая территория



Фото 4. Табличка с номером дома

**Характеристика входной группы и оконных проемов**



Фото 5. Общий вход со двора Объекта оценки

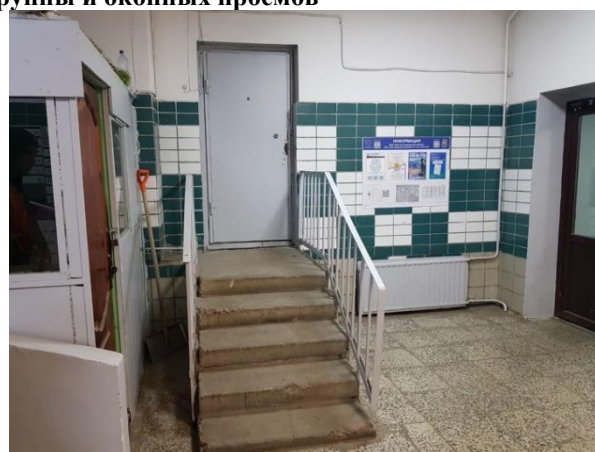


Фото 6. Доступ Объекта оценки

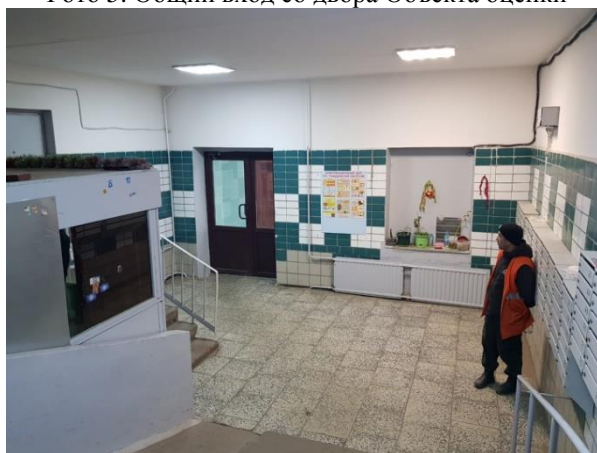


Фото 7. Доступ и окна Объекта оценки



Фото 8. Окна Объекта оценки



**Внутреннее состояние Объекта оценки**



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.



Фото 12.



Фото 13.

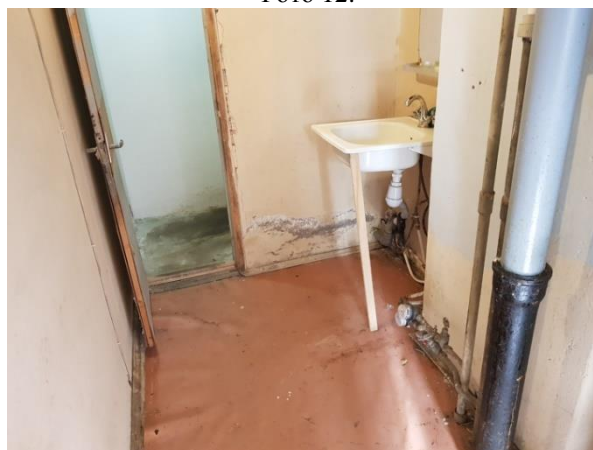


Фото 14.





Φοτο 15.



Φοτο 16.



Φοτο 17.



Φοτο 18.



Φοτο 19.



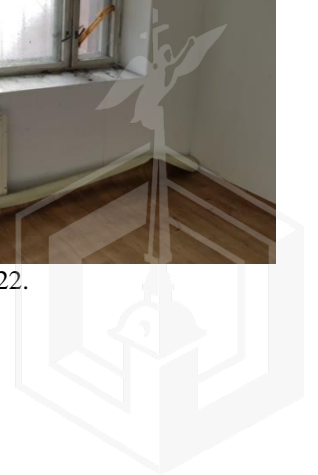
Φοτο 20.



Φοτο 21.



Φοτο 22.





## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как условно свободного:

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного не проводился по следующим причинам:

- земельный участок, относящийся к Объекту оценки, является частью большого участка, относящегося к зданию, в котором расположен Объект оценки (встроенное помещение). Оценщик не может рассматривать различные функциональные варианты использования, отличающиеся от использования всего (большого) земельного участка;
- доля земельного участка, относящегося к Объекту оценки, не выделена «в натуре», данные о размере доли земельного участка не предоставлены.

Анализ участка как застроенного:

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 в том числе нежилое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – в качестве нежилого помещения коммерческого назначения.

**Вывод:** наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является в качестве помещения свободного назначения.

## 2.6. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС</b>	<b>3 510 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>3 159 000</i>	<i>3 861 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	150 000	
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>	<b>4 282 200</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>3 853 980</i>	<i>4 710 420</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	183 000	

