



## 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 37-Н
Кадастровый номер объекта	78:10:0005549:5512
Общая площадь, кв. м	26,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	6 этаж <sup>3</sup>
Состояние (по данным визуального осмотра)	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	1 окно, 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 05.03.2026 № КУВИ-001/2026-29786677 Объект оценки расположен на 6 этаже, однако по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 22.01.2026 было установлено, что Объект оценки фактически находится на 5 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.	5 131 072,06
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	194 358,79
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В ч. п. 3, 4 демонтировано сантехническое оборудование (раковина и унитаз соответственно), перегородка с дверью между ч. п. 3 и ч. п. 4 демонтирована, в ч.п. 1 возведена перегородка
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 автомобильным транспортом 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

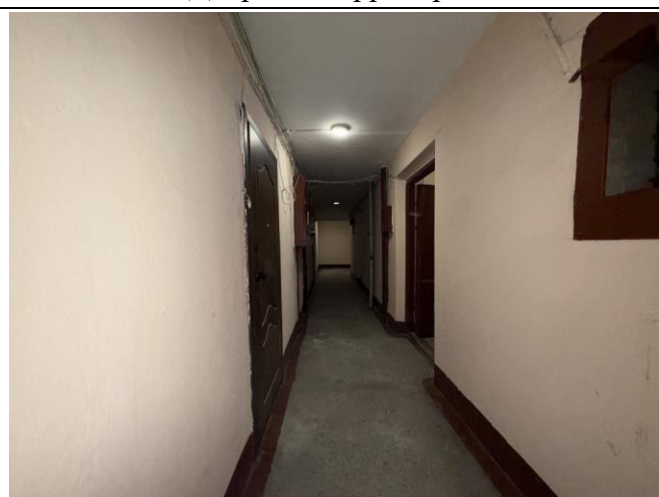


Фото 10

Состояние лестничной клетки здания размещения Объекта

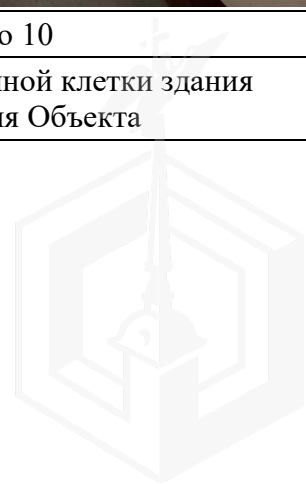




Фото 11

Вход в Объект



Фото 12

Вид помещения 37-Н



Фото 13

Вид помещения 37-Н



Фото 14

Вид помещения 37-Н



Фото 15

Вид помещения 37-Н



Фото 16

Вид помещения 37-Н

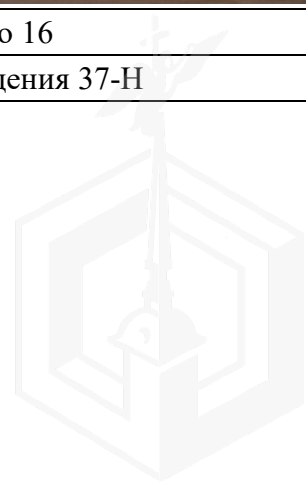




Фото 17

Вид помещения 37-Н



Фото 18

Вид помещения 37-Н



## 2.3.4. Акт осмотра помещения:

### Акт осмотра объекта оценки – нежилых помещений

Дата осмотра: 01.04.2026

Адрес Объекта оценки: Санкт-Петербург, проспект Просвещения, дом 87, корпус 1, литера А, помещение 37-Н.

Основные характеристики Объекта оценки:

Показатели	Помещение 37-Н
Кадастровый номер помещения	78:10:0005549:5512
Общая площадь, кв. м	26,4
Занимаемый этаж или этажи	6 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. 3, 4 демонтировано сантехническое оборудование (раковина и унитаз соответственно, фото 13);
- Перегородка с дверью между ч. п. 3 и ч. п. 4 демонтирована (фото 13);
- В ч.п. 1 возведена перегородка (фото 14, 16)

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 6 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	3 700 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	140 151,52
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 032 786,89
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	114 878,29

