

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Купчинская, д. 23, корп. 1, литера В, пом. 3-Н, общая площадь 60,6 кв.м., кадастровый номер 78:13:0007432:3489, 1 этаж**

**1. Данные об отчете:**

- 1.1. Дата проведения оценки: 29.04.2026.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Купчинская, д. 23, корп. 1, литера В, пом. 3-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**

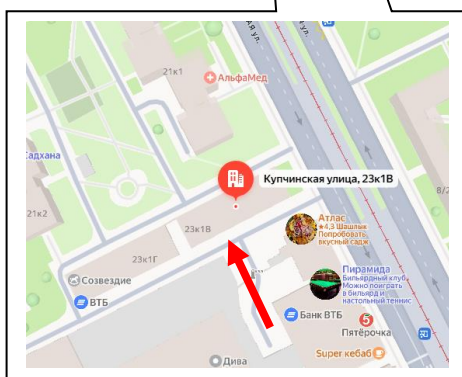
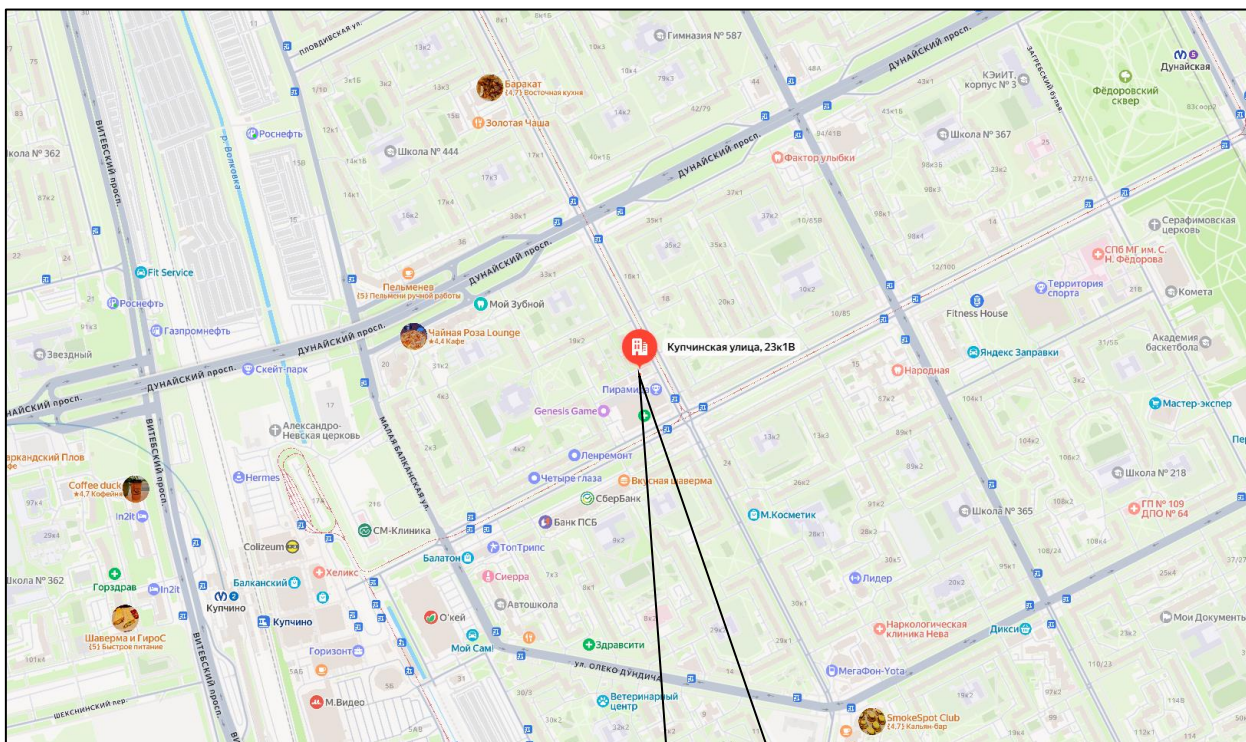


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – Отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

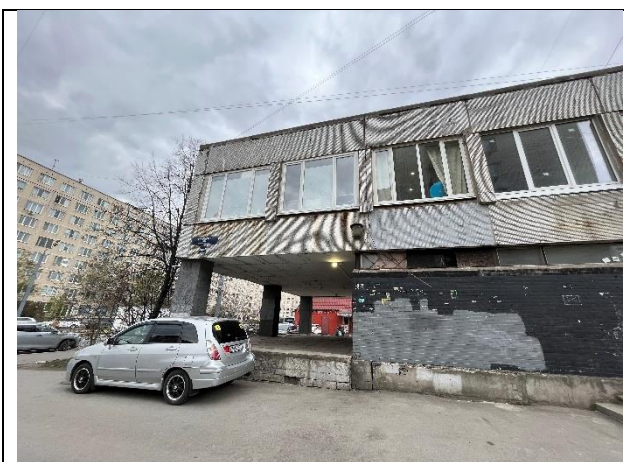


Фото здания

Тип здания	Нежилое здание
Кадастровый номер	78:13:0007432:1045
Материал <sup>1</sup>	Кирпичный
Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>	906,60
Год постройки <sup>1</sup>	1975
Год последнего ремонта	Н/д
Состояние здания	Удовлетворительное
Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>	2
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация

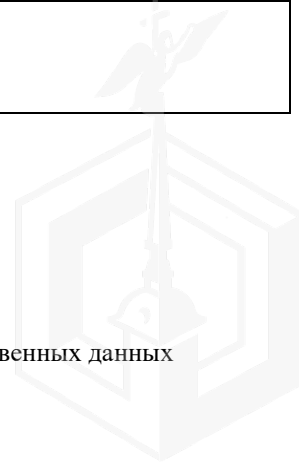
2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, ул. Купчинская, д. 23, корп. 1, литера. В, пом. 3-Н
Кадастровый номер объекта	78:13:0007432:3489
Общая площадь, кв. м	60,60
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное (под чистовую отделку)
Окна (количество, направленность)	4 узких окна, по периметру, направленность во двор
Вход	Общий со двора (через объект оценки осуществляется доступ к лестничной площадке)
Высота пол – потолок, м <sup>2</sup>	3,00
Кадастровая стоимость, руб.	7 279 214,19
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	120 119,05

<sup>1</sup> По данным Портала пространственных данных Национальная система пространственных данных (<https://nspd.gov.ru>)

<sup>2</sup> По данным Выписки из ЕГРН



Инженерные коммуникации <sup>3</sup>	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, элементами теплоснабжения
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. 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	Коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном Купчинской ул., ул. Ярослава Гашека, Малой Балканской ул. и Дунайским просп.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Здание, в котором находится оцениваемое помещение, расположено на 1 линии (торцом) Купчинской ул. Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное. В ближайшем окружении расположены: продуктовые магазины, заведения общественного питания, торговые точки и пр.
Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Купчинской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,00 км до ст. м. «Купчино»

<sup>3</sup> Наличие коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 11.03.2026.

ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Купчинская улица / Улица Ярослава Гашека» 0,16 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 50, 53, 56, 91, 159, 246, 253, 282, 288, 326
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:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2026-29027573 от 04.03.2026, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-57-5392/26-0-1 от 04.03.2026, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Купчинская улица, дом 23, корпус 1, литера В 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.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1074-РЗ от 20.04.2026, обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта, отсутствуют.

### 2.3.4. Фотографии объекта:





	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Фасад здания	Адресный указатель



Фото 5

Двор



Фото 6

Двор



Фото 7

Фасад здания со двора



Фото 8

Общий вход со двора



Фото 9

Вид помещения 3-Н



Фото 10

Вид помещения 3-Н





Фото 11

Вид помещения 3-Н



Фото 12

Вид помещения 3-Н



Фото 13

Вид помещения 3-Н



Фото 14

Вид помещения 3-Н



Фото 15

Вид помещения 3-Н



Фото 16

Вид помещения 3-Н





Фото 17

Вид помещения 3-Н



Фото 18

Вид помещения 3-Н



Фото 19

Вид помещения 3-Н



Фото 20

Вид помещения 3-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещений от «29» апреля 2026 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Купчинская, д. 23, корп. 1, литера. В, пом. 3-Н


2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
3-Н	1	60,60	Не используется	Удовлетворительное (под чистовую отделку)	Общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.

Внешние границы помещения не изменены.

Через объект оценки осуществляется доступ к лестничной площадке. в связи с этим, тип входа объекта оценки был охарактеризован как: Общий со двора.

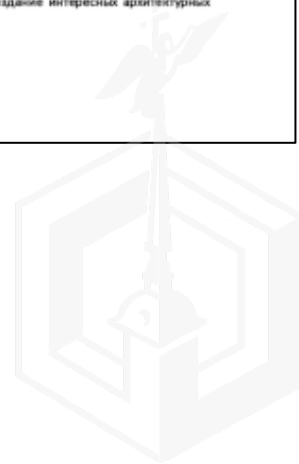
	Представитель ООО «Городской центр оценки»
Должность	Помощник специалиста оценщика
ФИО	Нагоев А.М.
Подпись	
Контакты	Телефон/факс: (812) 334-48-02 (03) e-mail: info@gzo-spb.ru

<sup>1</sup> В рамках настоящей работы применяется следующая градация состояния внутренней отделки помещений (Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости - 2025. Офисная недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2025.):

**Отличное (отделка «премиум»)** - содержит большой перечень ремонтных работ: составление дизайна, укладка плитки в ванной, отделка потолка, выравнивание и последующая облицовка стен и полов, а также работы с электрикой и сантехникой. Материалы для работы используют качественные отечественные или импортные;  
**Хорошее (отделка «стандарт»)** перепланировки офисов, но может включать в себя замену электропроводки, труб, сантехники, окон и дверей. Кроме того, может быть запланирована установка сигнализации, систем вентиляции и кондиционирования. Материалы используют недорогие, но качественные. Для пола чаще всего выбирают ламинат или линолеум, потолок красят, для стен выбирают бюджетные варианты обоев;

**Удовлетворительное (под чистовую отделку)** - подразумевает незначительную перепланировку, замена отделки потолка, стен и пола, а также окон и сантехники. Сюда же относится покраска труб и батарей, ремонт и монтаж электропроводки;

**Неудовлетворительное (без отделки)** - предполагает необходимость полной качественной отделки с применением современных материалов и технологий. Как правило он подразумевает перепланировку, переоборудование и замену коммуникаций, штукатурку, отделку стен и потолка, создание интересных архитектурных элементов.



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

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

1. Ближайшая станция метро – 1,00 км до ст. м. «Купчино»
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Вход в помещение – общий со двора (через объект оценки осуществляется доступ к лестничной площадке);
4. Состояние помещения – удовлетворительное (под чистовую отделку);
5. Расположение на 1 этаже;
6. Высота потолков – 3,00 м;
7. Количество и направленность окон – 4 узких окна, по периметру, направленность во двор;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией, элементами теплоснабжения.

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

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 310 000,00
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	71 122,11
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 532 786,89
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	58 296,81

