

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Просвещения, дом 87, корпус 1, литера А, помещение 43-Н, общая площадь 26,9 кв.м., кадастровый номер 78:10:0005549:5519, 6 этаж.**

**1. Данные об отчете:**

- 1.1. Дата проведения оценки: 13.05.2026.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Просвещения, дом 87, корпус 1, литера А, помещение 43-Н**

**2.1. Карта местоположения объекта:**

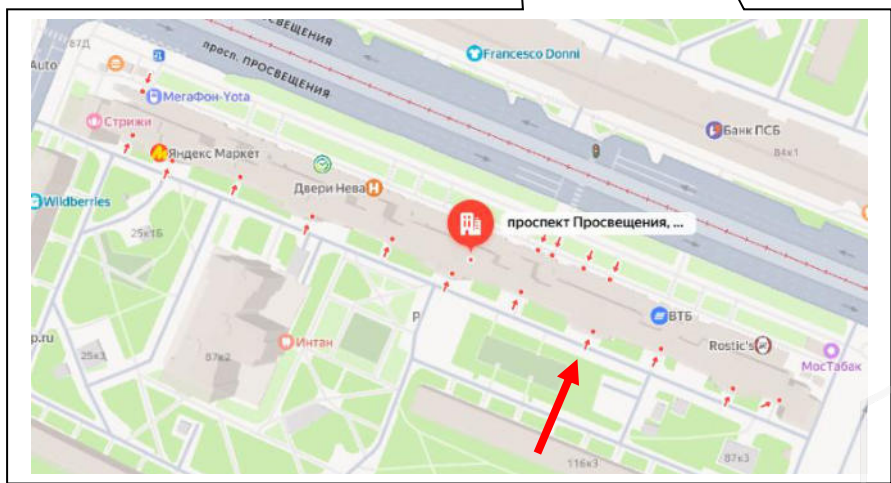
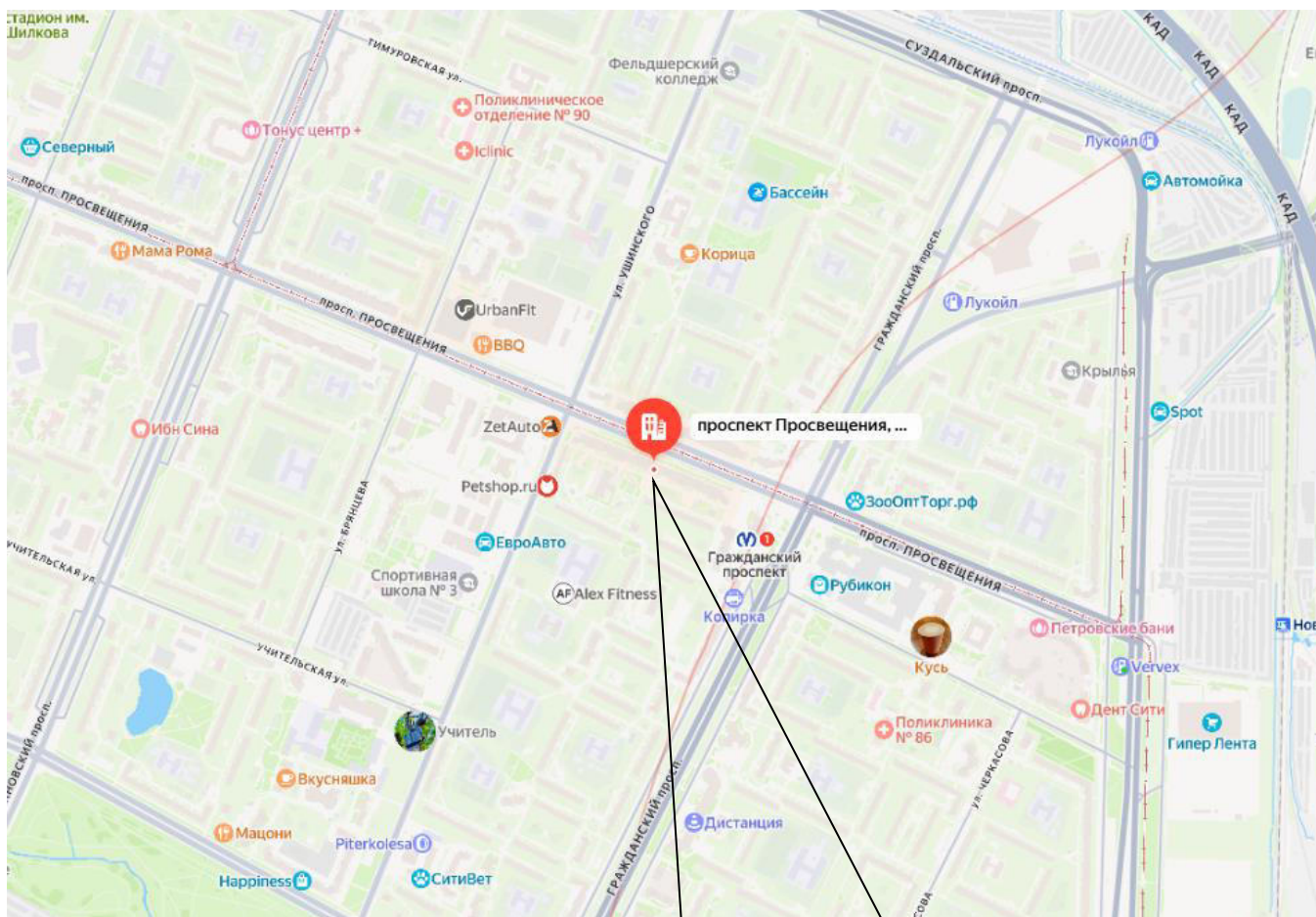



Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий вход со двора



## 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.

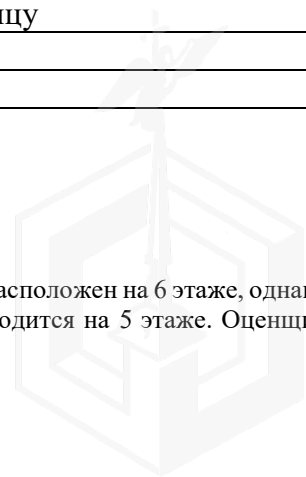
### 2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, проспект Просвещения, дом 87, корпус 1, литера А, помещение 43-Н
Кадастровый номер объекта	78:10:0005549:5519
Общая площадь, кв. м	26,9
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 18.02.2026 № КУВИ-001/2026-22035514 Объект оценки расположен на 6 этаже, однако по данным визуального осмотра 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.	5 227 943,44
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	194 347,34
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В ч. п. 1 установлена перегородка с дверью, образована новая ч. п. Дверной проем с дверью между ч. п. 3 и ч. п. 4 зашит. В стене между ч. п. 2 и ч. п. 4 установлен дверной проем с дверью. 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 отличная.
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны пр. Просвещения, Гражданского пр., пр. Луначарского, ул. Ушинского через дворовую территорию.

<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

удаленность от ближайшей станции метро, км.	340 м до ст. м. «Гражданский проспект».
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

Фасад здания с пр. Просвещения



Фото 4

Дворовая территория

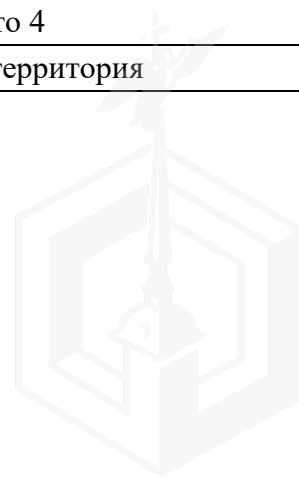




Фото 5

Дворовая территория



Фото 6

Дворовая территория



Фото 7

Дворовая территория



Фото 8

Дворовая территория

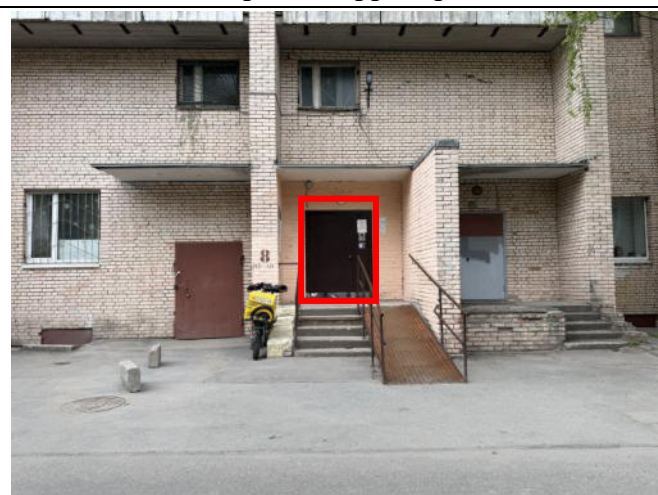


Фото 9

Общий вход со двора в подъезд здания размещения Объекта



Фото 10

Вход в Объект

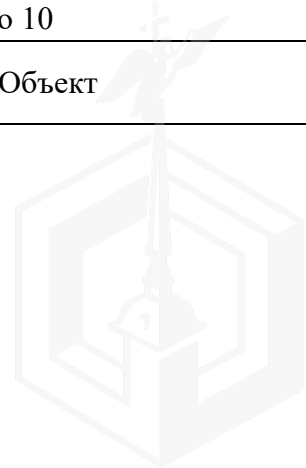




Фото 11

Вид помещения 43-Н



Фото 12

Вид помещения 43-Н



Фото 13

Вид помещения 43-Н



Фото 14

Вид помещения 43-Н



Фото 15

Вид помещения 43-Н

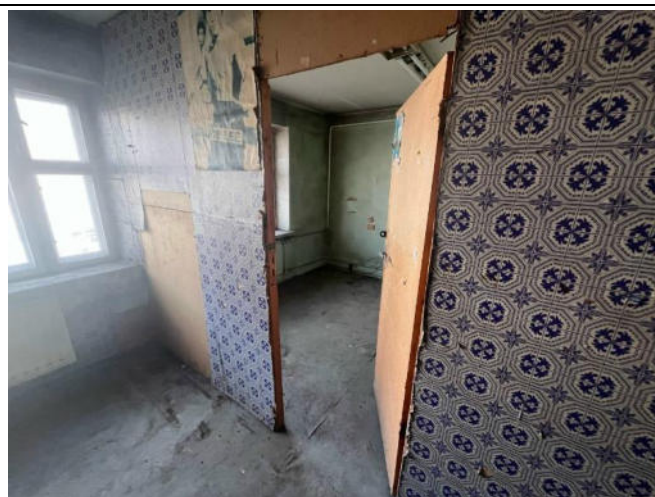


Фото 16

Вид помещения 43-Н

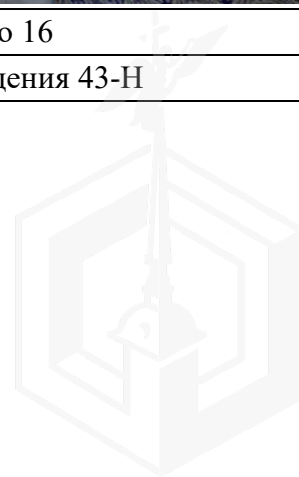




Фото 17

Вид помещения 43-Н



Фото 18

Вид помещения 43-Н

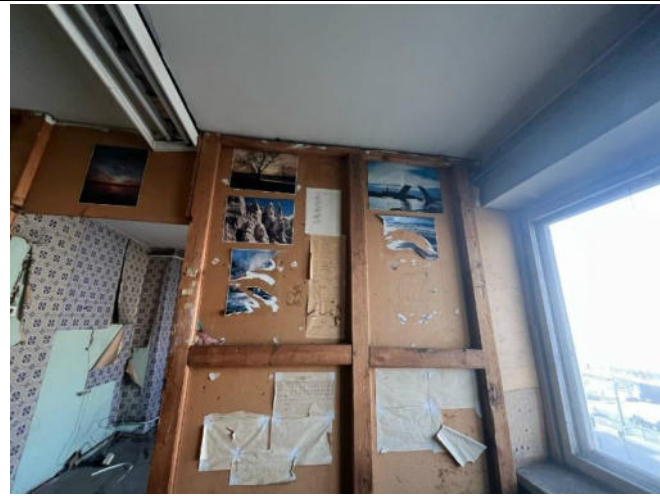


Фото 19

Вид помещения 43-Н



Фото 20

Вид помещения 43-Н



## 2.3.4. Акт осмотра помещения:

### Акт осмотра объекта оценки – нежилых помещений

Дата осмотра: 13.05.2026

Адрес Объекта оценки: Санкт-Петербург, проспект Просвещения, дом 87, корпус 1, литера А, помещение 43-Н.

Основные характеристики Объекта оценки:

Показатели	Помещение 43-Н
Кадастровый номер помещения	78:10:0005549:5519
Общая площадь, кв. м	26,9
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. 1 установлена перегородка с дверью, образована новая ч. п.
- Дверной проем с дверью между ч. п. 3 и ч. п. 4 зашит.
- В стене между ч. п. 2 и ч. п. 4 установлен дверной проем с дверью.

Внешние границы помещений не изменены.

Представитель исполнителя  
(ГБУ «ГУИОН»)

Канарская Е.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	137 546,47
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	112 743,01

