

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки:

объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Пулковский меридиан, Ленинский проспект, дом 161, корпус 2, литера А, помещение 8-Н, общая площадь 75,3 кв. м., кадастровый номер 78:14:0007664:6683, подвал.

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 29.05.2026.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Пулковский меридиан, Ленинский проспект, дом 161, корпус 2, литера А, помещение 8-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

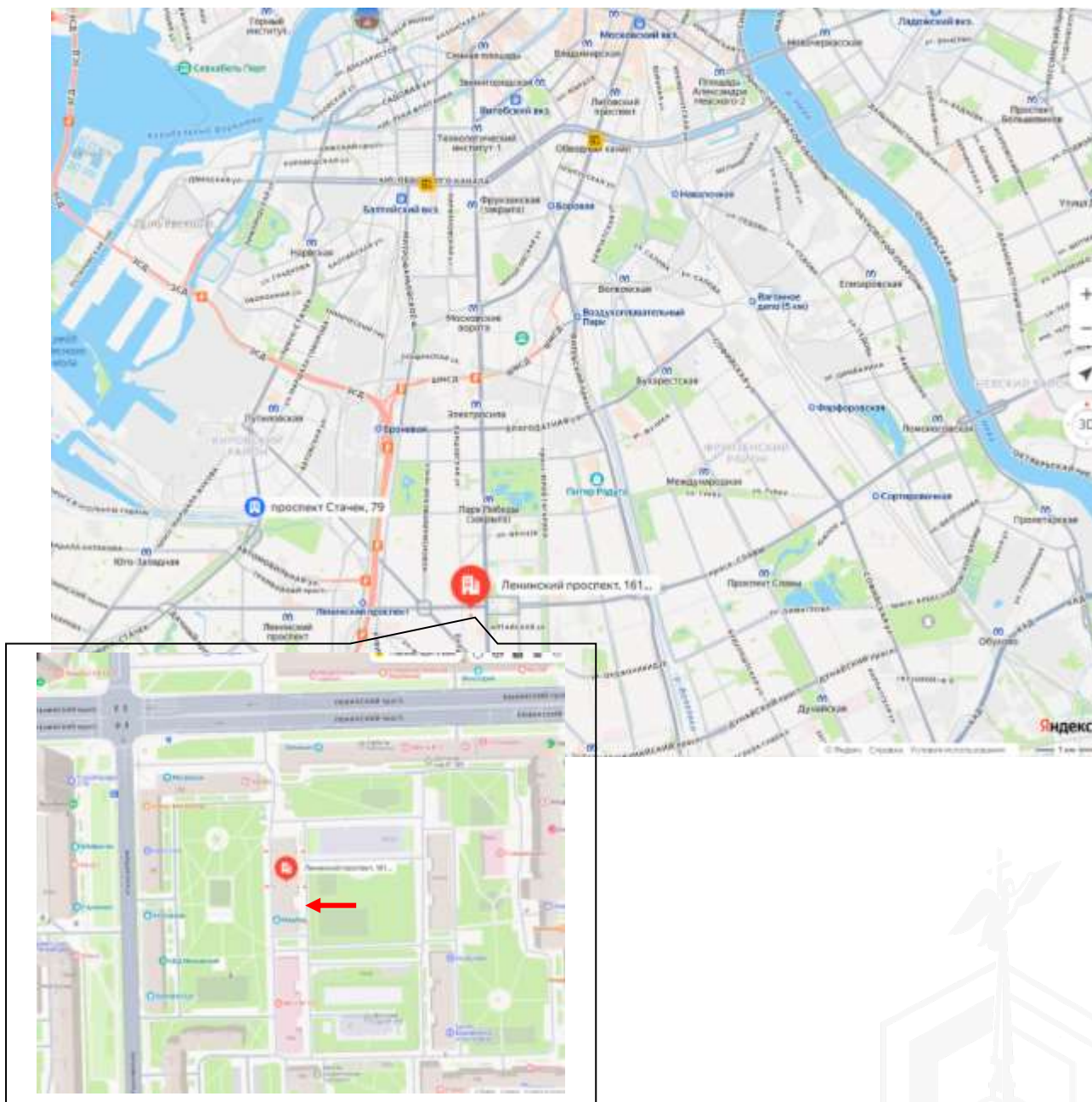




Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

	
<p><i>Фото здания</i></p>	
<p>Тип здания</p>	<p>Многоквартирный дом</p>
<p>Кадастровый номер¹</p>	<p>78:14:0007664:3023</p>
<p>Материал</p>	<p>Кирпич</p>
<p>Общая площадь, кв. м¹</p>	<p>4 762,7</p>
<p>Состояние по осмотру</p>	<p>Удовлетворительное</p>
<p>Год постройки¹</p>	<p>1954</p>
<p>Год последнего ремонта²</p>	<p>-</p>
<p>Этажность (в том числе подземная)¹</p>	<p>6</p>
<p>Наличие подвала/цоколя</p>	<p>Есть</p>
<p>Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа</p>	<p>-</p>
<p>Инженерная обеспеченность²</p>	<p>Электроснабжение, отопление, холодное водоснабжение, канализация, горячее водоснабжение, газоснабжение</p>

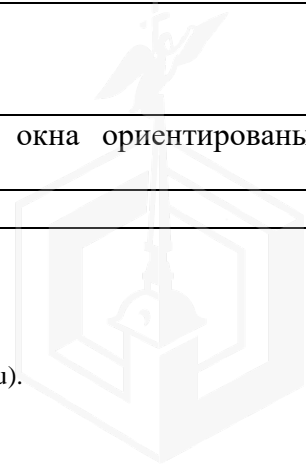
2.3. Описание встроенного помещения.

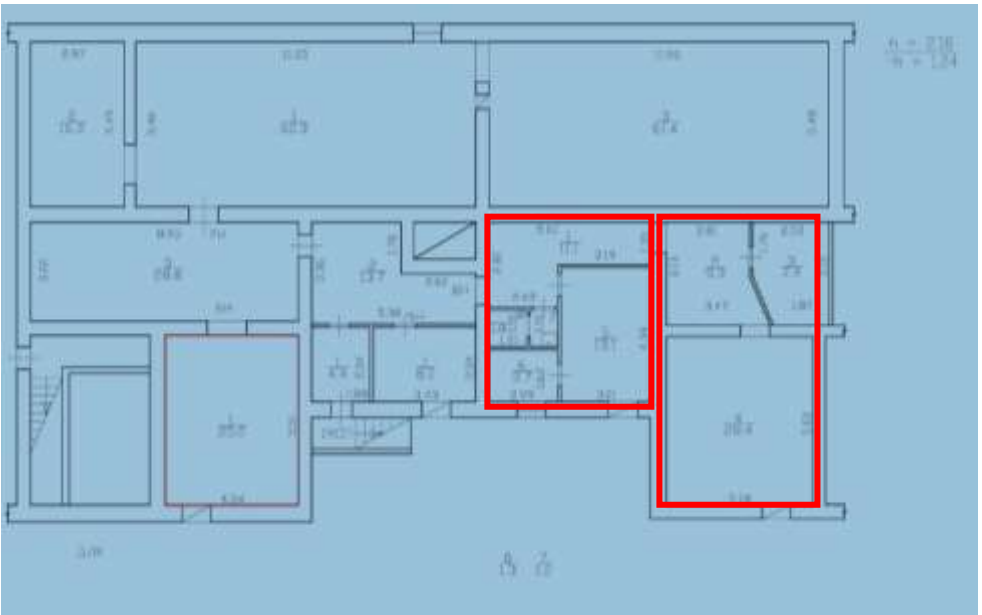
2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
<p>Местоположение</p>	<p>Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Пулковский меридиан, Ленинский проспект, дом 161, корпус 2, литера А, помещение 8-Н</p>
<p>Кадастровый номер объекта</p>	<p>78:14:0007664:6683</p>
<p>Общая площадь, кв. м</p>	<p>75,3</p>
<p>Занимаемый объектом этаж или этажи</p>	<p>Подвал (заглубление – 1,24 м)</p>
<p>Состояние (по данным визуального осмотра)</p>	<p>Удовлетворительное</p>
<p>Окна (количество, направленность)</p>	<p>Одно окно, два погрузо-разгрузочных окна; окна ориентированы во двор</p>
<p>Вход</p>	<p>1 общий со двора</p>

¹ По данным Росреестра (<https://nspd.gov.ru>).

² По данным Фонда данных государственной кадастровой оценки (<https://gorod.gov.spb.ru>).



Высота пол – потолок, м	2,18
Инженерные коммуникации	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации. ³
Текущее использование	Не используется
Кадастровая стоимость, руб.	8491252.97
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	112 765,64
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	Не выявлены
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 Ленинским и Московским проспектами, Варшавской и Краснопутиловской улицами.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: жилой фонд (многоквартирная среднеэтажная застройка), объекты общественно-делового и социального назначения (в том числе размещенными на первых этажах домов).
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка - на улице, коммерческие условия - бесплатная.
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

³ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 12.11.2025.

	Ленинского проспекта.
удаленность от ближайшей станции метро, км	350 м до ст. м. «Московская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта «Варшавская улица / Ленинский проспект» расположена на удалении от здания размещения объекта оценки на расстоянии ~ 200 м. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№13, 31, 64, 147.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ - свободный.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно справке СПб ГКУ ЦИОООКН от 09.12.2025 № 01-43-31156/25-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Ленинский проспект, дом 161, корпус 2, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(14)05).

2.3.4. Фотографии объекта оценки:

	
Фото 1	Фото 2
Здание расположения объекта оценки	Здание расположения объекта оценки
	
Фото 3	Фото 4
Здание расположения объекта оценки. Адресная табличка.	Ближайшее окружение

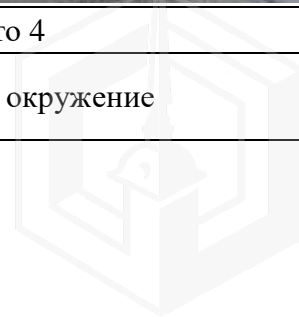




Фото 5

Ближайшее окружение



Фото 6

Вход (общий) в Объект оценки со двора



Фото 7

Спуск в подвал



Фото 8

Входная в Объект оценки. Ч. п. №1



Фото 9

Внутреннее состояние ч. п. №1



Фото 10

Внутреннее состояние ч. п. №1

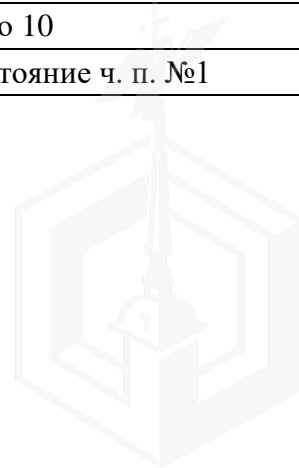




Фото 11

Внутреннее состояние ч. п. №2



Фото 12

Внутреннее состояние ч. п. №2



Фото 13

Внутреннее состояние ч. п. №3



Фото 14

Внутреннее состояние ч. п. №4



Фото 15

Внутреннее состояние ч. п. №5



Фото 16

Внутреннее состояние ч. п. №5

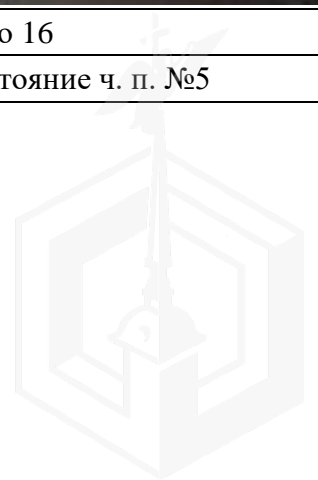




Фото 17

Внутреннее состояние ч. п. №6



Фото 18

Внутреннее состояние ч. п. №6



Фото 19

Внутреннее состояние ч. п. №7



Фото 20

Внутреннее состояние ч. п. №8



2.3.5. Акт осмотра объекта оценки:

Акт осмотра объекта оценки – нежилое помещение

Дата осмотра: 29.05.2026

Адрес Объекта оценки: Санкт-Петербург, Ленинский пр., дом 161, корп. 2, литера А, помещение 8-Н.

Основные характеристики Объекта оценки:

Показатели	Помещение 8-Н
Кадастровый номер помещения	78:14:0007664:6683
Общая площадь, кв. м	75,3
Занимаемый этаж или этажи	Подвал (заглубление – 1,24 м)
Состояние (по данным визуального осмотра)	Удовлетворительное
Внутренняя высота, м	2,18
Вход	Общий со двора
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется

В результате проведенного визуального осмотра перепланировки не выявлены.
Внешние границы помещения не изменены.

Представитель исполнителя
(ГБУ «ГУИОН»)

Канарская Е.А.

Подпись



2.4 Выводы по анализу наиболее эффективного использования объекта:

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

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная.
2. Вход – 1 общий со двора.
3. Состояние помещения – удовлетворительное.
4. Расположение в подвале многоквартирного дома.
5. Наличие погрузо-разгрузочного окна.
6. Обеспеченность объекта электроснабжением, отоплением, водоснабжением, канализацией.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 500 000,00
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	59 760.96
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 688 524,59
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	48 984.39

