

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Финляндский округ, Пискаревский проспект, дом 10, корпус 2, литера А, помещение 13Н, общая площадь 1,4 кв.м., кадастровый номер 78:10:0005162:5950, цокольный этаж**

**1. Данные об отчете:**

- 1.1. Дата проведения оценки: 27.05.2025.
- 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 Финляндский округ, Пискаревский проспект, дом 10, корпус 2, литера А, помещение 13Н.

**2.1. Карта местоположения объекта:**

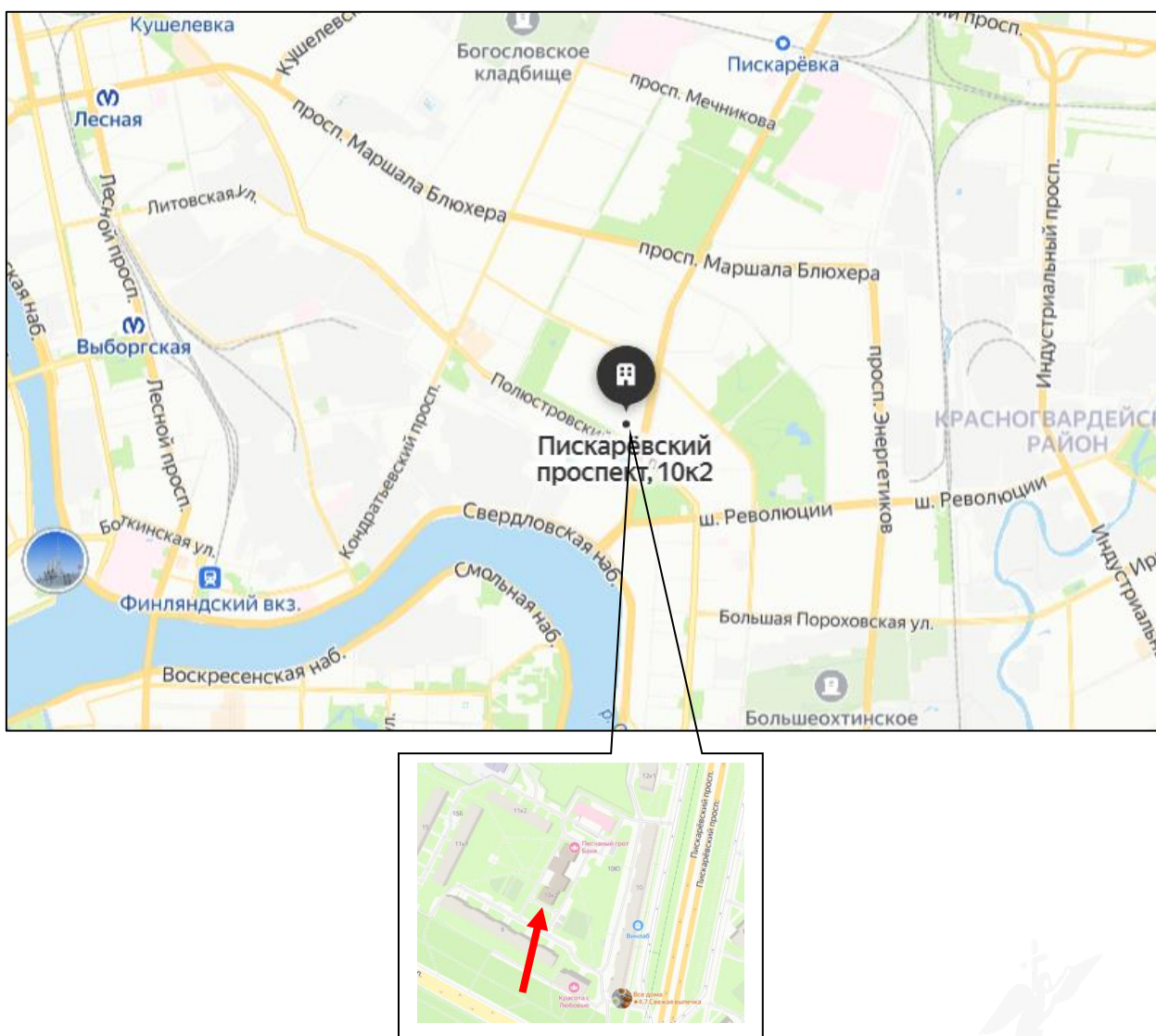


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – Общий вход со двора



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



Фото здания

|                                                           |                                                                             |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| Тип здания                                                | Многоквартирный дом                                                         |
| Кадастровый номер                                         | 78:10:0005162:1056                                                          |
| Материал <sup>1</sup>                                     | Кирпичный                                                                   |
| Общая площадь, кв. м <sup>1</sup>                         | 6 655,4                                                                     |
| Состояние по осмотру                                      | Удовлетворительное                                                          |
| Год постройки <sup>1</sup>                                | 1970                                                                        |
| Год последнего ремонта <sup>2</sup>                       | 2009                                                                        |
| Этажность (в том числе подземная) <sup>1</sup>            | 11                                                                          |
| Наличие подвала/цоколя                                    | Цоколь                                                                      |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | -                                                                           |
| Инженерная обеспеченность <sup>2</sup>                    | Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение |

## 2.3. Описание встроенного помещения.

### 2.3.1. Общие характеристики помещения:

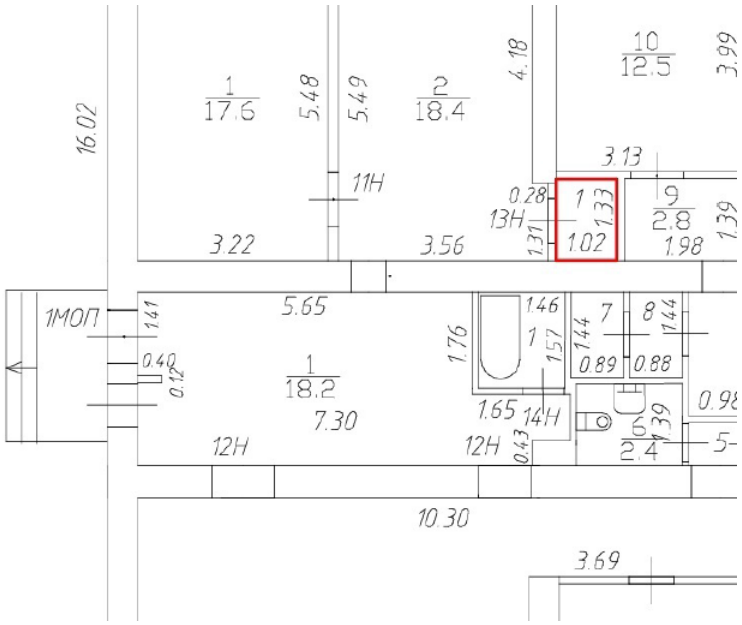
|                                      |                                                                                                                                                                                                                                        |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид объекта                          | Встроенное помещение                                                                                                                                                                                                                   |
| Местоположение                       | Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Финляндский округ, Пискаревский проспект, дом 10, корпус 2, литера А, помещение 13Н |
| Кадастровый номер объекта            | 78:10:0005162:5950                                                                                                                                                                                                                     |
| Общая площадь, кв. м                 | 1,4                                                                                                                                                                                                                                    |
| Занимаемый объектом этаж или этажи   | Цокольный                                                                                                                                                                                                                              |
| Состояние                            | Удовлетворительное                                                                                                                                                                                                                     |
| Окна (количество, направленность)    | Отсутствуют                                                                                                                                                                                                                            |
| Вход                                 | Общий со двора                                                                                                                                                                                                                         |
| Высота пол – потолок, м <sup>3</sup> | Нет данных. Визуально 2,5-3,0 м                                                                                                                                                                                                        |
| Инженерные коммуникации              | Коммуникации отсутствуют <sup>4</sup><br>Помещение находится в отапливаемом подвале, в                                                                                                                                                 |

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

<sup>2</sup> По данным сайта [https://gorod.gov.spb.ru/facilities/77949/info/#tab1\\_section1](https://gorod.gov.spb.ru/facilities/77949/info/#tab1_section1)

<sup>3</sup> По данным Выписки из ЕГРН

<sup>4</sup> Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 04.02.2025.

|                                                 |                                                                                                                   |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                 | соседних помещениях имеется теплоснабжение                                                                        |
| 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.<br>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 Пискаревским просп., Полюстровским просп., просп. Metallistov и Замшина ул.                                                                                                              |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.) | В ближайшем окружении расположены: баня «Песчаный грот», поликлиника № 54, Кардиодиспансер, детские сады №№ 27, 30, 32, школы №№ 138, 139, 143, библиотека, Любашинский сад, сквер Безбородко, продуктовые магазины «Красное и Белое», «Винлаб», «Магнит», «Дикси» и пр. |
| Наличие парковки (организованная/неорганизованная)                                               | Парковка во дворе возле здания, где расположен объект оценки                                                                                                                                                                                                             |
| 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 Пискаревского просп.                                                                                                                                                                                                        |
| удаленность от ближайшей станции метро, км.                                                      | 3,7 км до ст. м. «Выборгская»                                                                                                                                                                                                                                            |

|                                              |                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ближайшие остановки общественного транспорта | Расстояние до остановок общественного транспорта «Полюстровский проспект» и «Пискаревский проспект» около 0,4 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 37, 105, 106, 133, 181, 206, 295, трамвая № 23 |
| Условия для погрузочно-разгрузочных работ    | Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ во двор свободный.                                                                                                                                                                         |

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-22433640 от 27.01.2025, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-8258/25-0-1 от 31.03.2025 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, дом 10, корпус 2, литера А 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 письму Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу № ИВ-130-3218 от 03.03.2022 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, дом 10, корпус 2, литера А, пом. 12-Н, 13-Н, 14-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» № Иск-53/2452 от 18.03.2025 по адресу: г. Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, дом 10, корпус 2, литера А проходит участок теплового ввода 2Ду80, 125мм от ТК-20. Однако в помещениях 12-Н, 13-Н, 14-Н тепловые сети, находящиеся на балансе Общества отсутствуют.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1233-РЗ от 16.05.2025, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, д. 10, корп. 2, литера А, пом. 13-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрировано следующее обременение:

- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

### 2.3.4. Фотографии объекта:

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|  |  |
| Фото 1                                                                              | Фото 2                                                                               |
| Подъездные пути и ближайшее окружение                                               | Подъездные пути и ближайшее окружение                                                |



Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Фасад здания

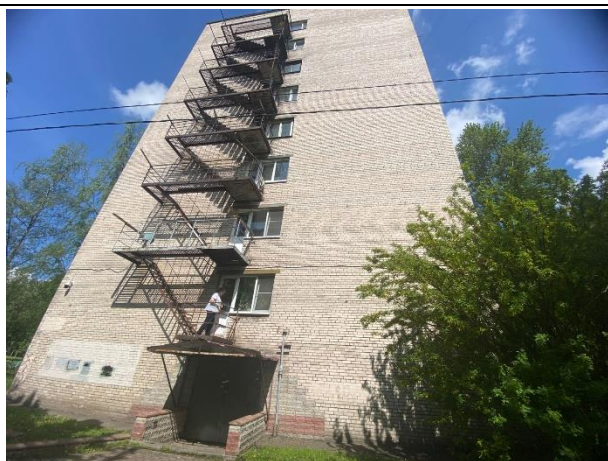


Фото 6

Фасад здания



Фото 7

Общий вход со двора



Фото 8

Места общего пользования,



|                                                                                     |                                                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|
|     |  |
| <p>Фото 9</p>                                                                       | <p>Фото 10</p>                                                                    |
| <p>Вход в помещение 13Н</p>                                                         | <p>Вид помещения 13Н</p>                                                          |
|  |                                                                                   |
| <p>Фото 11</p>                                                                      |                                                                                   |
| <p>Вид помещения 13Н</p>                                                            |                                                                                   |



2.3.5. Акт осмотра помещения:

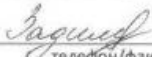
Акт контрольного осмотра помещения  
от «28» мая 2025 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, дом 10, корпус 2, литера А, помещение 13Н

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. |
| 13Н    | Цоколь          | 1,4                  | Не используется       | Удовлетворительное     | Общий со двора | -                                 | -   | -    | -    |

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.  
Внешние границы помещения не изменены.  
Помещение находится в отапливаемом подвале, в соседних помещениях имеется теплоснабжение.

|           |                                                                                      |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|           | Представитель ООО «Городской центр оценки»                                           |
| Должность | Специалист департамента оценки                                                       |
| ФИО       | Задимидько А.В.                                                                      |
| Подпись   |  |
| Контакты  | телефон/факс:<br>(812) 334-48-02 (03),<br>e-mail: info@gzo-spb.ru                    |

<sup>1</sup> «Евростандарт» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и/или кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.  
«Отличное» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.  
«Нормальное» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).  
«Удовлетворительное» – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).  
«Неудовлетворительное (требует ремонта)» – объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.  
«Под чистовую отделку» – сюда входят работы по зачистке и шпаклевке стен, штукатурка, заливка и выравнивание полов, разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.  
«Без отделки» – разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.



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

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

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – общий со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Расположение в цоколе многоквартирного дома;
5. Высота потолков – визуально около 2,5-3,0 м;
6. Отсутствие оконных проемов;
7. Площадь помещения – 1,4 кв.м;
8. Отсутствие коммуникаций.

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

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

| <b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>                                                                 |         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС                                                     | 120 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС  | 85 714  |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС                                                    | 100 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС | 71 429  |

