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, Пискарёвский проспект, дом 10, корпус 2, литера А, помещение 12Н, общая площадь 123 кв.м., кадастровый номер 78:10:0005162:5949, 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, Пискарёвский проспект, дом 10, корпус 2, литера А, помещение 12Н**.**

2.1. Карта местоположения объекта:

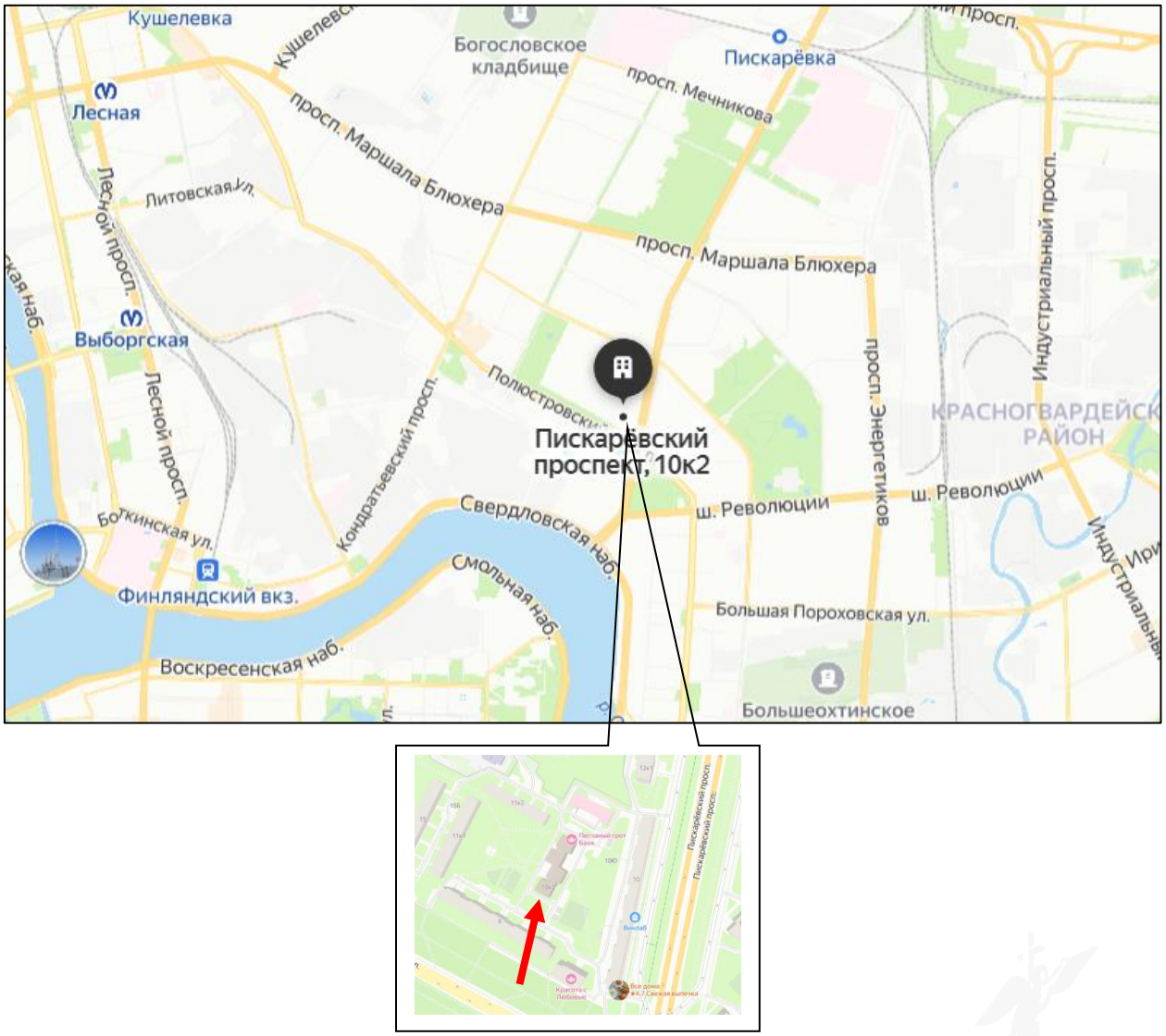


Рисунок 1. Локальное местоположение

– Общий вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

Фото здания

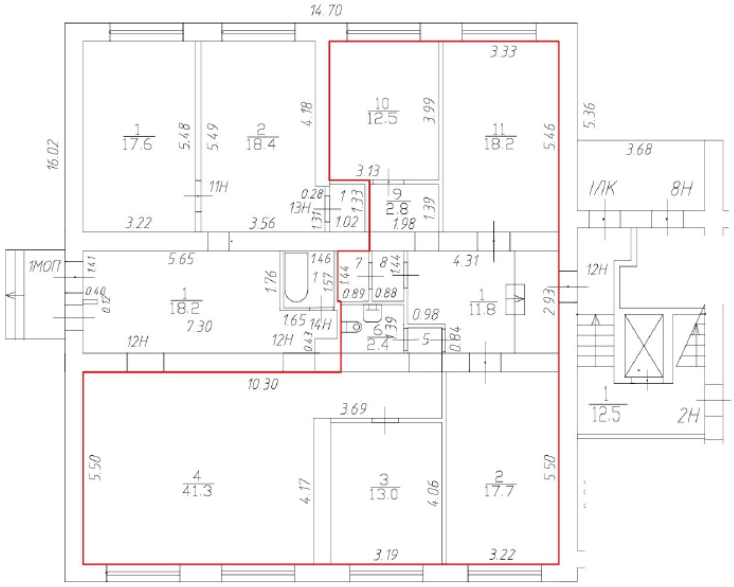
Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:10:0005162:1056
Материал[1]	Кирпичный
Общая площадь, кв. м[1]	6 655,4
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки[1]	1970
Год последнего ремонта[2]	2009
Этажность (в том числе подземная)[1]	11
Наличие подвала/цоколя	Цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность[2]	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, Пискарёвский проспект, дом 10, корпус 2, литера А, помещение 12Н
Кадастровый номер объекта	78:10:0005162:5949
Общая площадь, кв. м	123
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	6 окон, направленность во двор
Вход	2 общих входа со двора
Высота пол – потолок, м[3]	Нет данных. Визуально 2,5-3,0 м
Инженерные коммуникации	Элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения[4]

[1] По данным Росреестра (https://nspd.gov.ru)
[2] По данным сайта https://gorod.gov.spb.ru/facilities/77949/info/#tab1_section1
[3] По данным Выписки из ЕГРН
[4] Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 04.02.2025.

	В помещении проходят транзитные трубы
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	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. Металлистов 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 «Пискарёвский 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-001/2025-22433328 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» № Исх-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 № 1231-РЗ от 16.05.2025, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, д. 10, корп. 2, литера А, пом. 12-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.

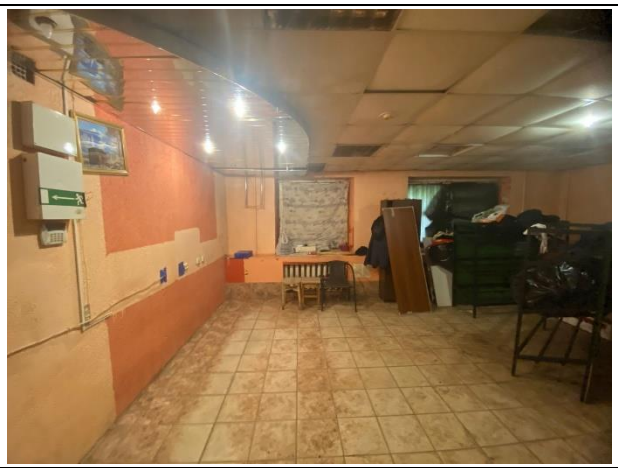
2.3.4. Фотографии объекта:

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

Фото 3	Фото 4
Фото 5	Фото 6
Фото 7	Фото 8

Фото 9	Фото 10
Места общего пользования, вход в помещение 12Н	Вид помещения 12Н
Фото 11	Фото 12
Вход в помещение 12Н	Вид помещения 12Н
Фото 13	Фото 14
Вид помещения 12Н	Вид помещения 12Н

Фото 15	Фото 16
Вид помещения 12Н	Вид помещения 12Н
Фото 17	Фото 18
Вид помещения 12Н	Вид помещения 12Н
Фото 19	Фото 20
Вид помещения 12Н	Вид помещения 12Н

	
Фото 21	Фото 22
Вид помещения 12Н	Вид помещения 12Н
Фото 23	Фото 24
Вид помещения 12Н	Вид помещения 12Н

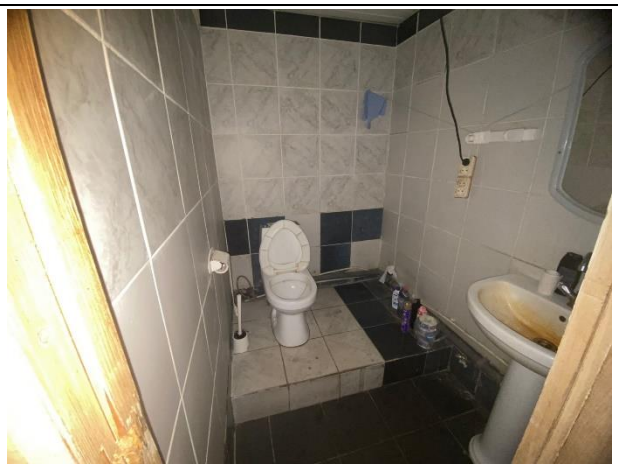



Фото 25	Фото 26
Вид помещения 12Н	Вид помещения 12Н

Фото 27	Фото 28
Вид помещения 12Н	Вид помещения 12Н
Фото 29	Фото 30
Вид помещения 12Н	Вид помещения 12Н
Фото 31	Фото 32
Оконные проемы помещения 12Н	Оконные проемы помещения 12Н

2.3.5. Акт осмотра помещения:

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

1. Адрес объекта: **Санкт-Петербург, Пискарёвский проспект, дом 10, корпус 2, литера А, помещение 12Н**

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние[1]	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
12Н	Цоколь	123	Не используется	Удовлетворительное	Общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.
Внешние границы помещения не изменены.
В помещении проходят транзитные трубы.

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

[1] **«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 (мелки 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 заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.
«Под чистовую отделку» - сюда входят работы по зачистке и шпаклевка 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 офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – 2 общих со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Расположение в цоколе многоквартирного дома;
5. Высота потолков – визуально около 2,5-3,0 м;
6. Наличие оконных проемов;
7. Планировка помещения – кабинетная;
8. Обеспеченность объекта элементами электроснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжения.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	7 060 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	57 398
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	5 883 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	47 832