

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Старо-Петергофский, д. 28, литера. А, пом. 10-Н, общая площадь 27,7 кв. м., кадастровый номер 78:32:0008004:3013, мансарда

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 01.09.2025.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Старо-Петергофский, д. 28, литера. А, пом. 10-Н

2.1. Карта местоположения объекта:

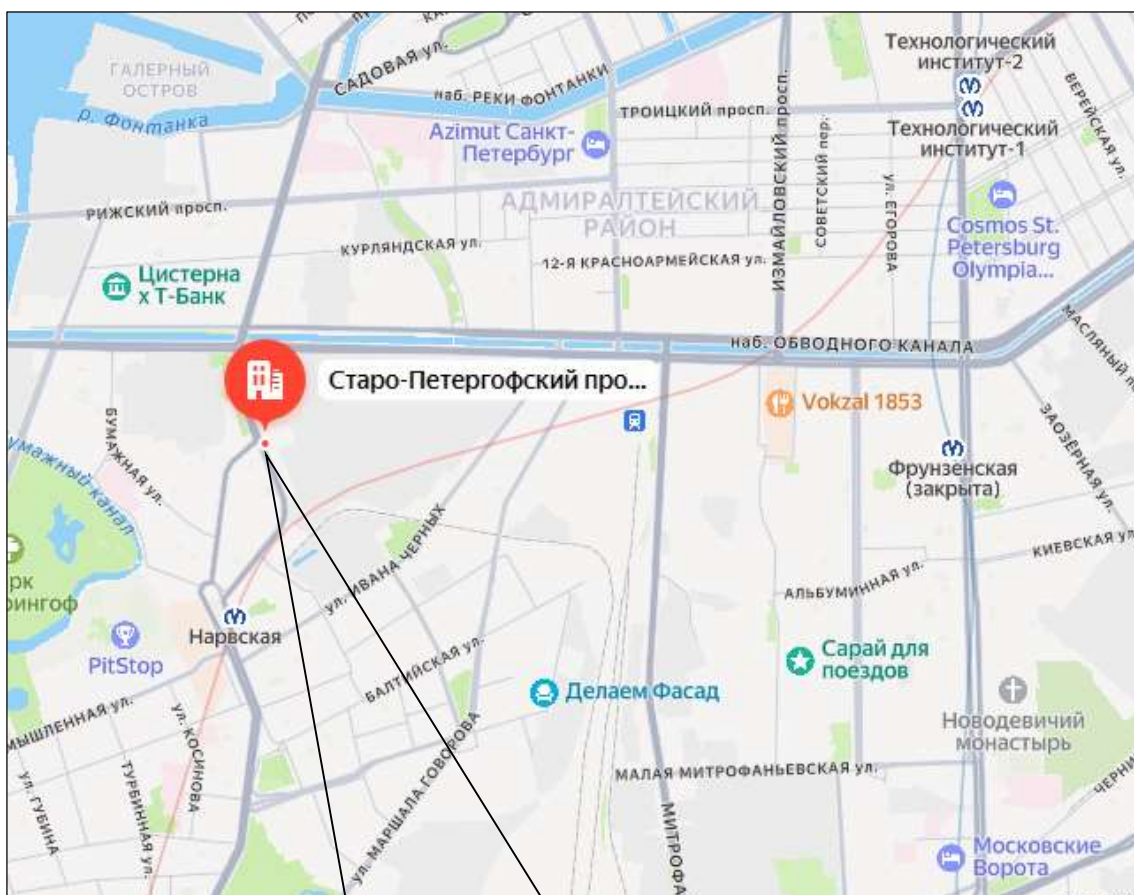


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – Общий со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0008004:2065
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	9 006,1
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1917
Год проведения реконструкции ²	2001
Этажность (в том числе подземная) ¹	7
Наличие подвала/цоколя	Подвал
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:

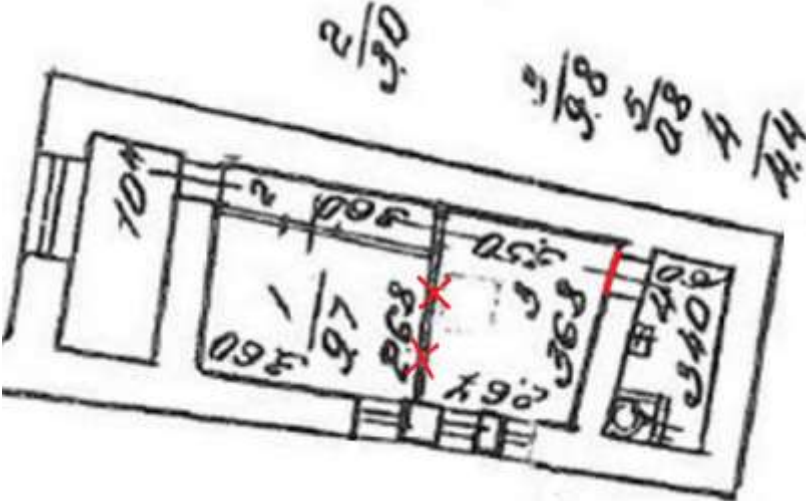
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, пр-кт. Старо-Петергофский, д. 28, литера. А, пом. 10-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0008004:3013
Общая площадь, кв. м	27,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	Мансарда
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	3 окна, направленность во двор (1 оконный проем зашит)
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м ³	2,5
Кадастровая стоимость, руб.	3 512 586,49
Кадастровая стоимость за кв.м, руб.	126 808,17
Инженерные коммуникации	Отсутствуют ⁴ .

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

² По данным сайта <https://gorod.gov.spb.ru>

³ По данным Протокола № 18 заседания рабочей группы по подготовке предложений в отношении осматриваемых объектов нежилого фонда в Санкт-Петербурге от 24.12.2020

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 28.05.2025

Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Дверной проем между ч.п. № 3 и № 4 заложен, оконный проем в ч.п. № 1 зашит, демонтаж разграничительной перегородки между ч.п. № 1 и № 3. Доступ в ч.п. № 4 и ч.п. № 5 не предоставлен.
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 ул. Розенштейна, Старо-Петергофский просп., наб. Обводного канала и ул. Ивана Черных
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: школа-интернат № 2, школы №№ 263, 287, 615, сквер Василия Косякова, Санкт-Петербургское подворье Валаамского монастыря, женская консультация №№ 8 и 18, Консорциум Логика-теплоэнергомонтаж, Часовня во имя новомучеников и исповедников Российских, Санкт-Петербургский христианский университет, городская поликлиника № 24, кафе, продовольственные магазины, стоматологии, автосервисы, автомойки и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка на улице (смешанная – платная и бесплатная) и 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 Старо-Петергофского просп..
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,65 км до ст. м. «Нарвская»

ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Нарвский проспект» около 0,1 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение трамвай № 16, автобусы №№ 2, 6, 35, 65.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-119607662 от 06.06.2025, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-13551/25-0-1 от 27.05.2025 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Старо-Петергофский проспект, дом 28, 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 2 (участок ОЗРЗ-2(32)).

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2288-РЗ от 21.08.2025, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Старо-Петергофский проспект, дом 28, литера А, пом. 10-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.
- 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:

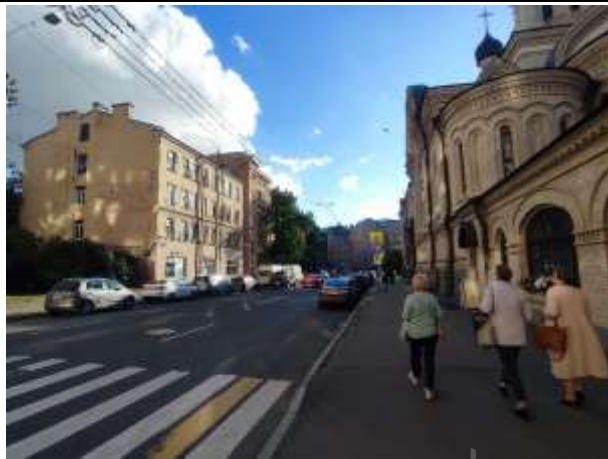
	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение



	
Фото 3	Фото 4
Фасад здания	Адресный указатель
	
Фото 5	Фото 6
Въезд во двор	Двор
	
Фото 7	Фото 8
Двор	Общий вход со двора



	
Фото 9	Фото 10
Подъезд	Вход в объект оценки
	
Фото 11	Фото 12
Вид помещения 10-Н	Вид помещения 10-Н
	
Фото 13	Фото 14
Вид помещения 10-Н	Вид помещения 10-Н (состояние потолка)



	
Фото 15	Фото 16
Вид помещения 10-Н	Вид помещения 10-Н
	
Фото 17	Фото 18
Вид помещения 10-Н	Вид помещения 10-Н
	
Фото 19	Фото 20
Зашитый оконный проем помещения 10-Н	Заложенный дверной проем в ч.п. №№ 4 и 5



2.3.5. Акт осмотра помещения:

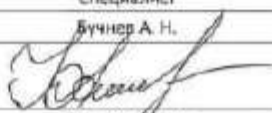
Акт контрольного осмотра помещений
от «01» сентября 2025 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, пр-кт. Старо-Петергофский, д. 28, литера. А, пом. 10-Н

2. Данные о помещениях:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
10-Н	мансарда	27,7	не используется	неудовлетворительное	общий со двора	-	-	-	-

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Дверной проем между ч.п. № 3 и № 4 заложен, оконный проем в ч.п. № 1 зашит, демонтаж разграничительной перегородки между ч.п. № 1 и № 3. Доступ в ч.п. № 4 и ч.п. № 5 не предоставлен.

	Представитель ООО «Городской центр оценки»
Должность	Специалист
ФИО	Бучнев А. Н.
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, оснащён высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и(или) кондиционирования, находящимся 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 проёмов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и разливов 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 проёмов; 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, повреждён, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проёмов 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 офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – общий со двора;
3. Состояние помещения – неудовлетворительное;
4. Кабинетная планировка;
5. Расположение на мансарде многоквартирного дома;
6. Высота потолков – 2,5 м;
7. Объект не обеспечен коммуникациями.

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	1 150 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	41 516
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	958 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	34 597

.

