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 14Н, общая площадь 2,3 кв.м, кадастровый номер 78:10:0005162:5951, 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 14Н**.**

2.1. Карта местоположения объекта:

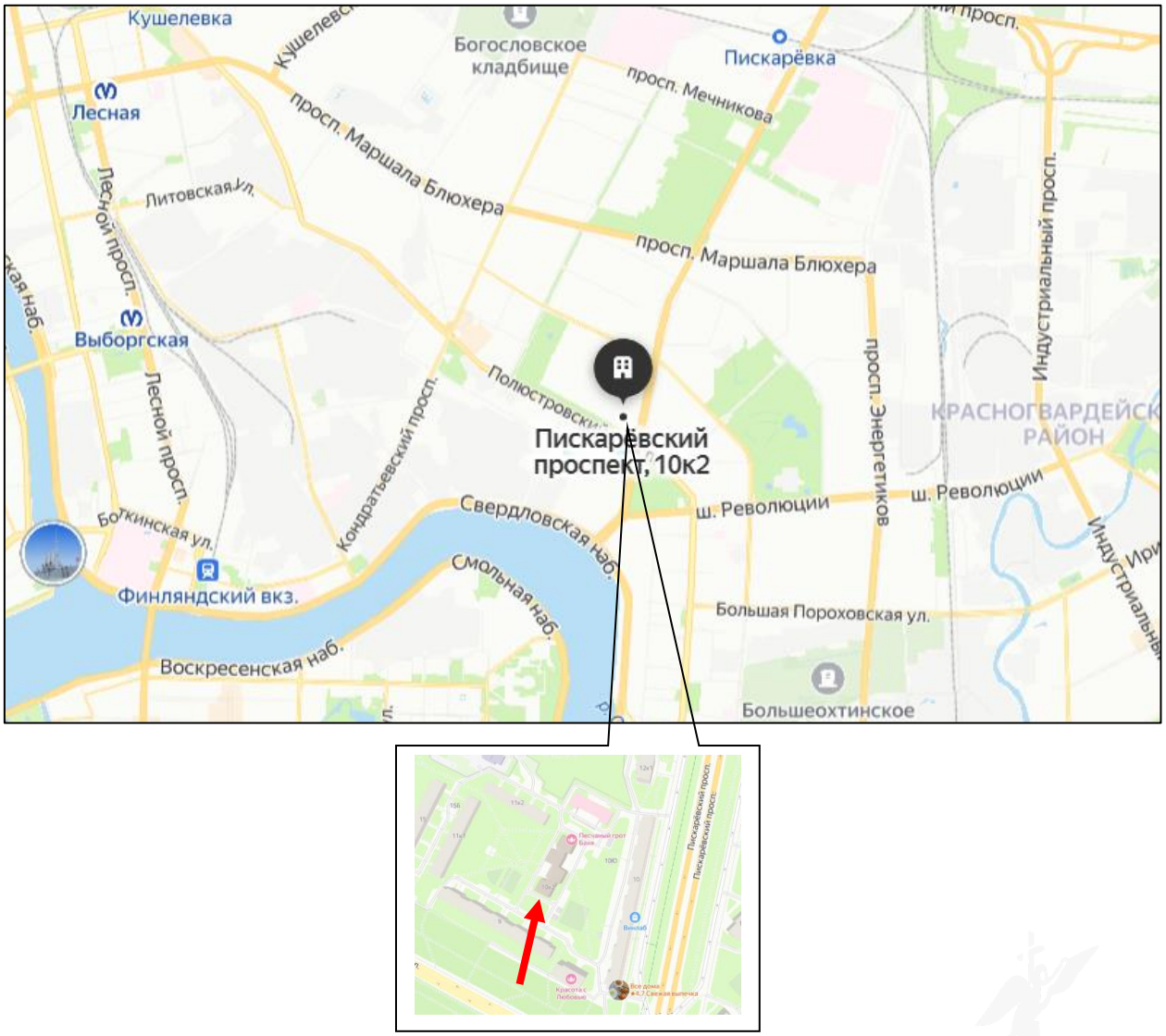


Рисунок 1. Локальное местоположение

– Общий вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

Фото здания

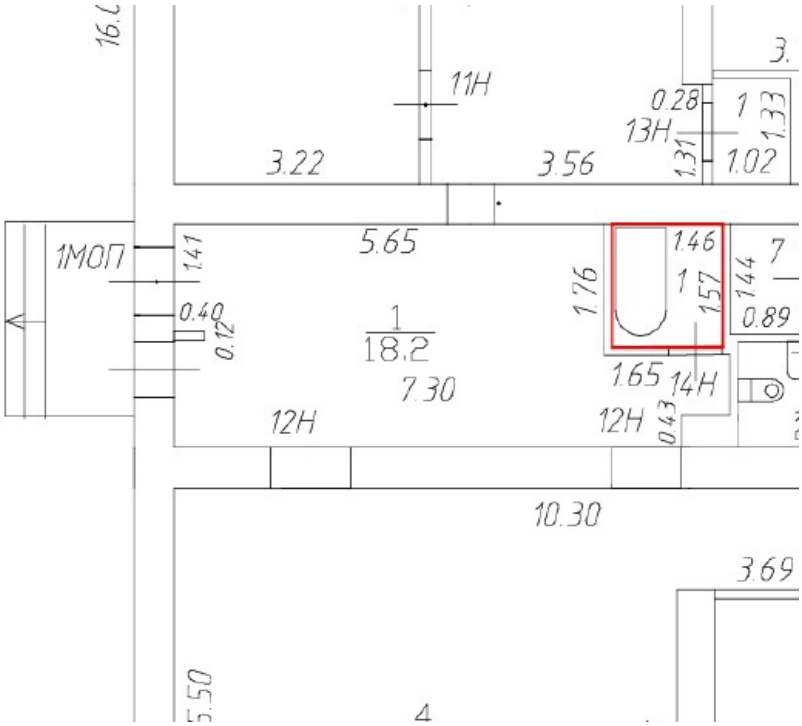
Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:10:0005162:1056
Материал[1]	Кирпичный
Общая площадь, кв. м[1]	6 655,4
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки[1]	1970
Год последнего ремонта[2]	2009
Этажность (в том числе подземная)[1]	11
Наличие подвала/цоколя	Цоколь
Наличие надстройки, 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 14Н
Кадастровый номер объекта	78:10:0005162:5951
Общая площадь, кв. м	2,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный
Состояние	Нормальное
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют
Вход	Общий 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.

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-001/2025-22433207 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 № 1232-РЗ от 16.05.2025, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Пискаревский проспект, д. 10, корп. 2, литера А, пом. 14-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
Фасад здания	Фасад здания
Фото 7	Фото 8
Общий вход со двора	Места общего пользования, вход в помещение 14Н

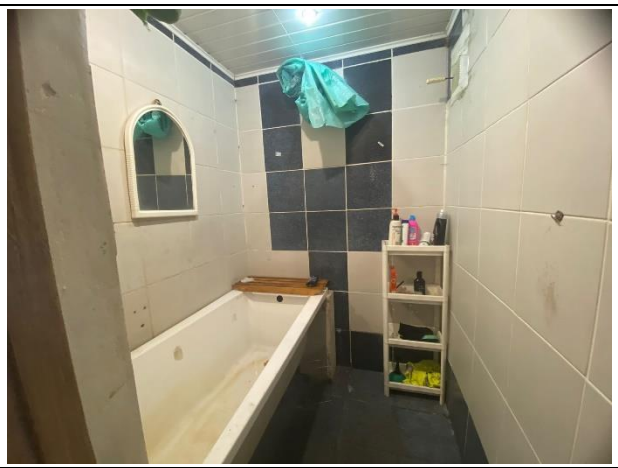
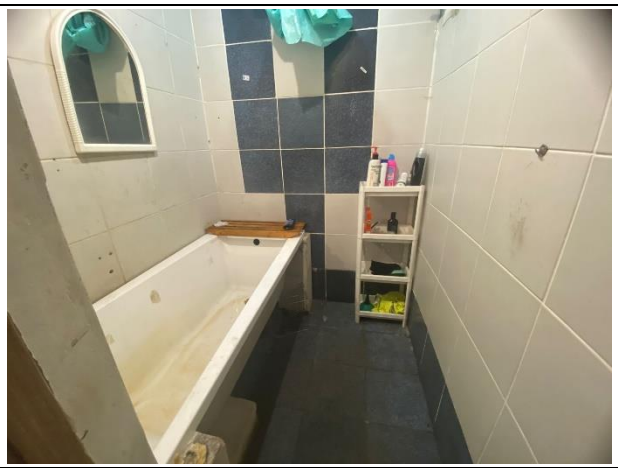
	

Фото 9	Фото 10
Вид помещения 14Н	Вид помещения 14Н

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 14Н**

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние[1]	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
14Н	Цоколь	2,3	Не используется	Нормальное	Общий со двора	+	+	+	+

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

	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 складского назначения:

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

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

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	260 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	113 043
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	216 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	94 203