

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Старо-Петергофский, д. 41, литера. А, пом. 3-Н, общая площадь 50,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0008005:2812, 1 этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 24.06.2025.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Старо-Петергофский, д. 41, литера. А, пом. 3-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

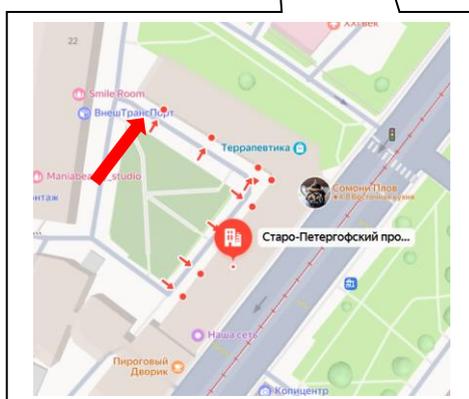
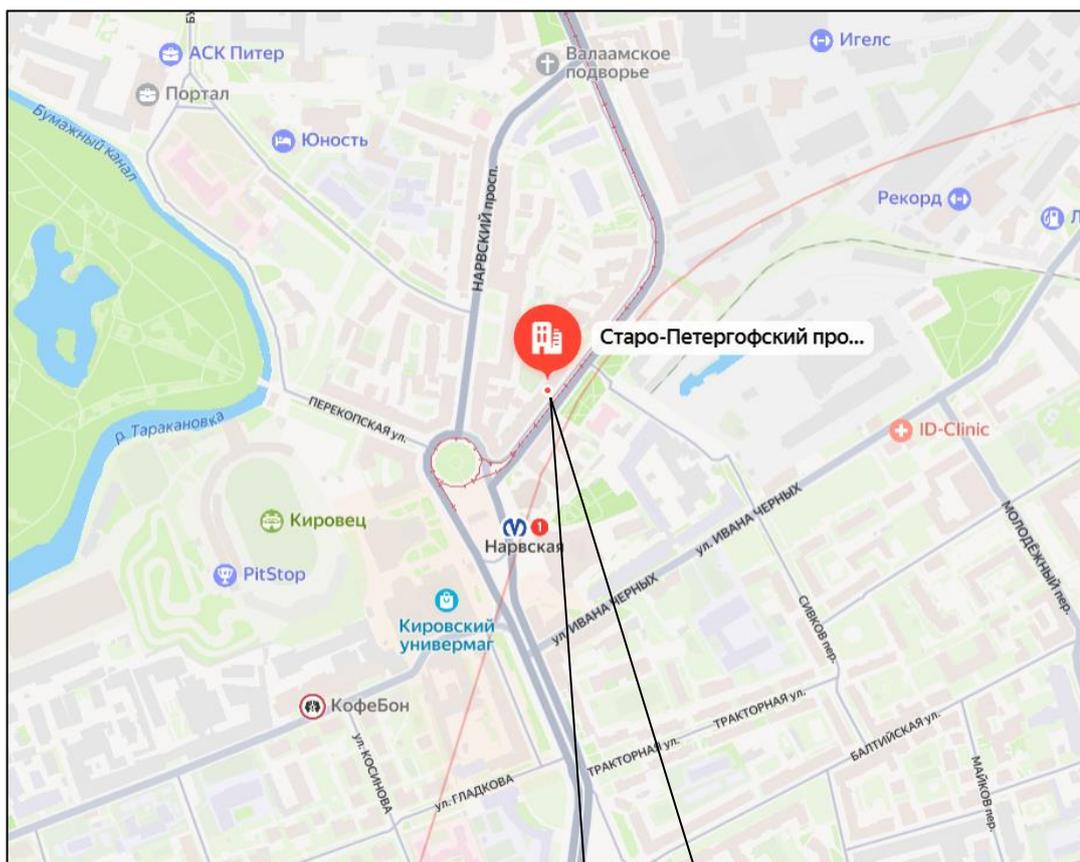


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – Отдельный со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0008005:2020
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	4 046,2
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1930
Год последнего ремонта ²	2023
Этажность (в том числе подземная) ¹	6
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. 41, литера. А, пом. 3-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0008005:2812
Общая площадь, кв. м	50,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	3 окна во двор
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м ³	3,85
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение ⁴
Кадастровая стоимость, руб.	13 461 441,4
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	265 511,7
Текущее использование	Не используется

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

² По данным сайта <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/51008/summary/>

³ По данным Выписки из ЕГРН

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 27.03.2024.

Согласно справке КГИОП № 01-43-8475/25-0-1 от 01.04.2025 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Старо-Петергофский проспект, дом 41, 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)).

В распоряжении Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1440-РЗ от 06.06.2025, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Старо-Петергофский пр., д. 41, литера А, пом. 3-Н указано следующее обременение:

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

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

Двор



Фото 6

Фасад здания со двора



Фото 7

Окно помещения 3-Н



Фото 8

Окна помещения 3-Н



Фото 9

Отдельный вход в помещение 3-Н со двора



Фото 10

Вид помещения 3-Н





Фото 11

Вид помещения 3-Н



Фото 12

Вид помещения 3-Н



Фото 13

Вид помещения 3-Н



Фото 14

Вид помещения 3-Н



Фото 15

Вид помещения 3-Н



Фото 16

Вид помещения 3-Н





Фото 17

Вид помещения 3-Н



Фото 18

Вид помещения 3-Н



Фото 19

Вид помещения 3-Н



Фото 20

Вид помещения 3-Н



Фото 21

Вид помещения 3-Н



Фото 22

Вид помещения 3-Н





Фото 23

Вид помещения 3-Н



Фото 24

Вид помещения 3-Н



Фото 25

Вид помещения 3-Н

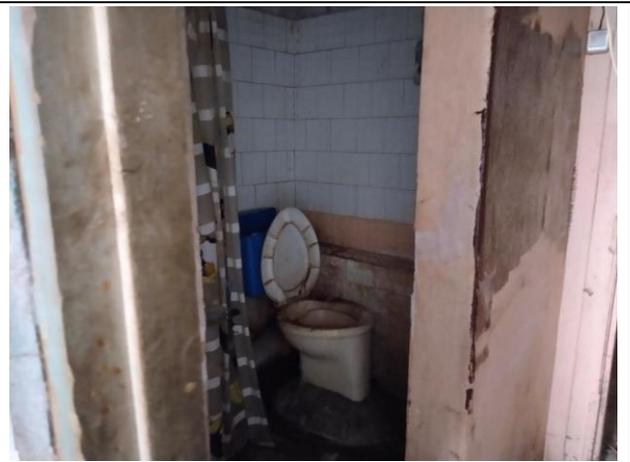


Фото 26

Вид помещения 3-Н



Фото 27

Вид помещения 3-Н



Фото 28

Вид помещения 3-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «24» июня 2025 г.

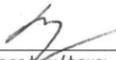
1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, пр-кт. Старо-Петергофский, д. 41, литера. А, пом. 3-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
3-Н	1	50,7	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены

Внешние границы помещения не изменены

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист-оценщик
ФИО	Нуреев Р.А.
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 охраняемым 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 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 – отдельный со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Расположен на 1 этаже многоквартирного дома;
5. Планировка помещения – кабинетная;
6. Наличие оконных проемов;
7. Высота потолков – 3,85;
8. Расположение на расстоянии 0,19 км до ст. м. «Нарвская»;
9. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением, канализацией.

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	7 110 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	140 237
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	5 925 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	116 864

