

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного нежилого помещения по адресу:

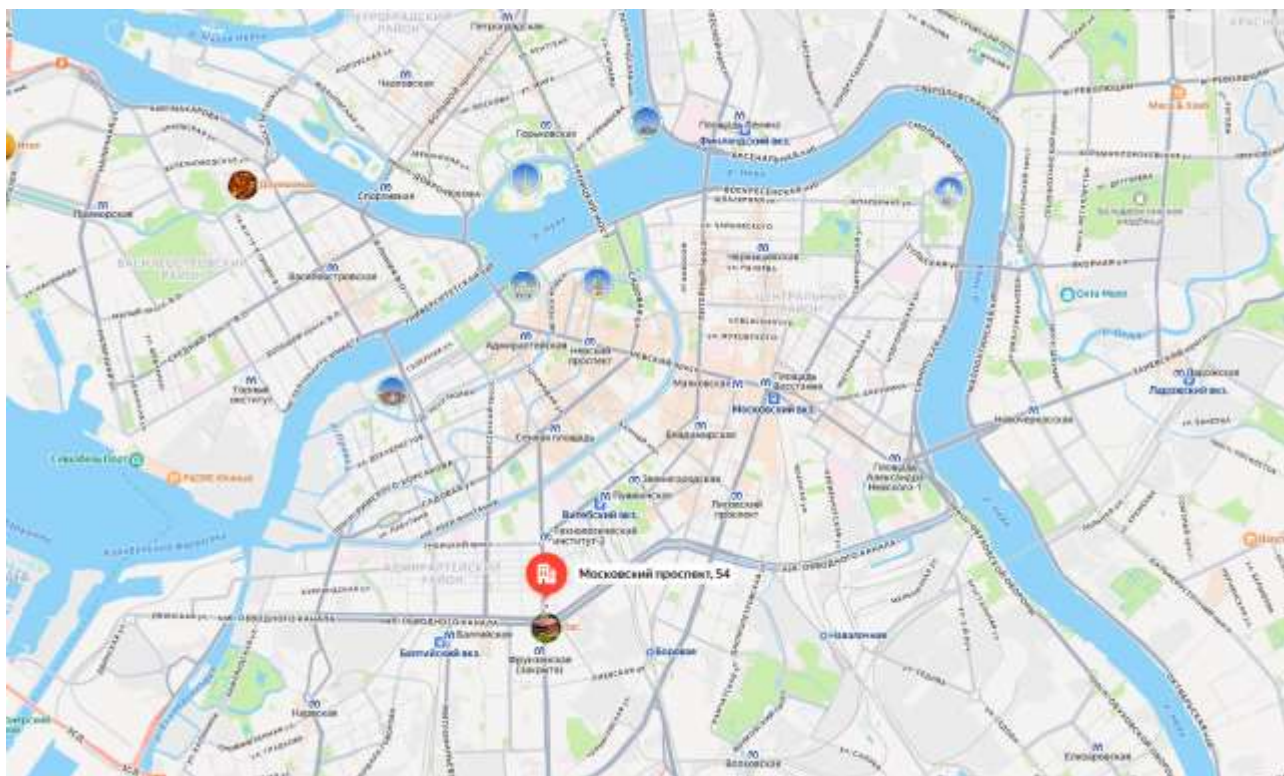
г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 54, литера А, помещение 6-Н

1. Данные об отчете

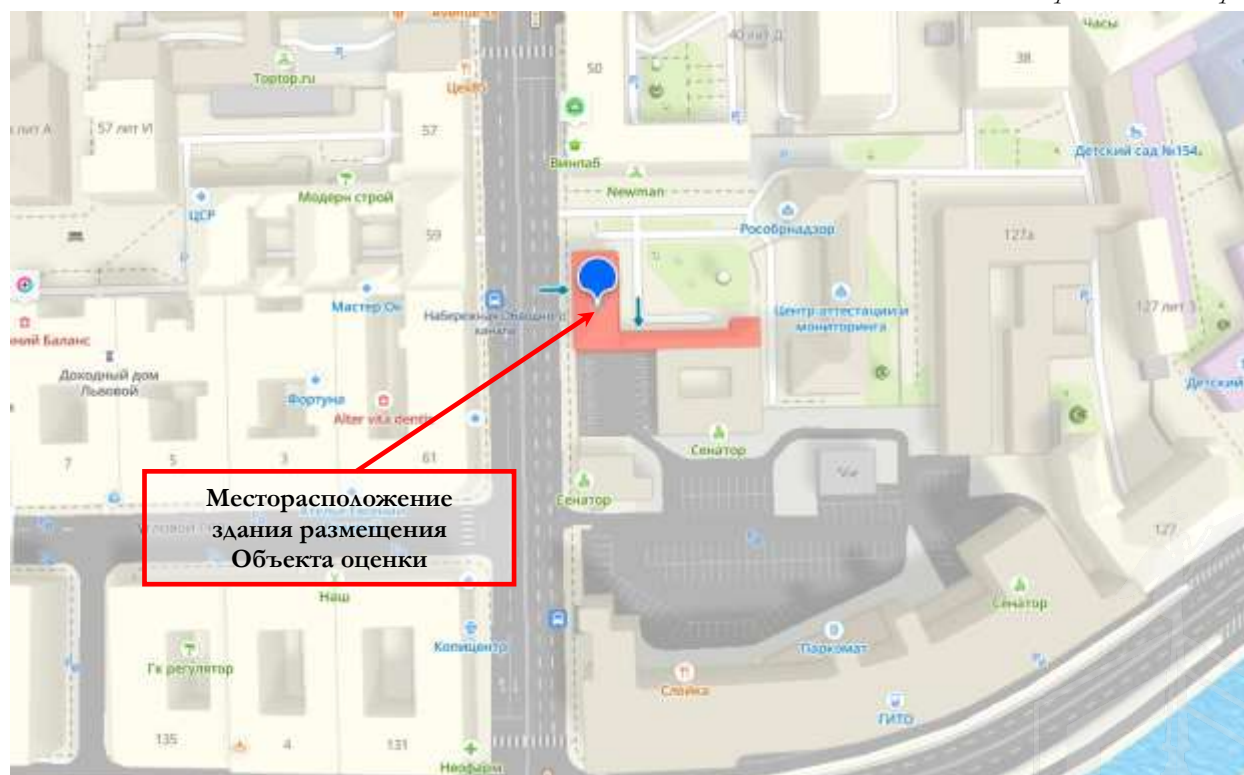
- 1.1. Дата проведения оценки: 01 декабря 2025 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

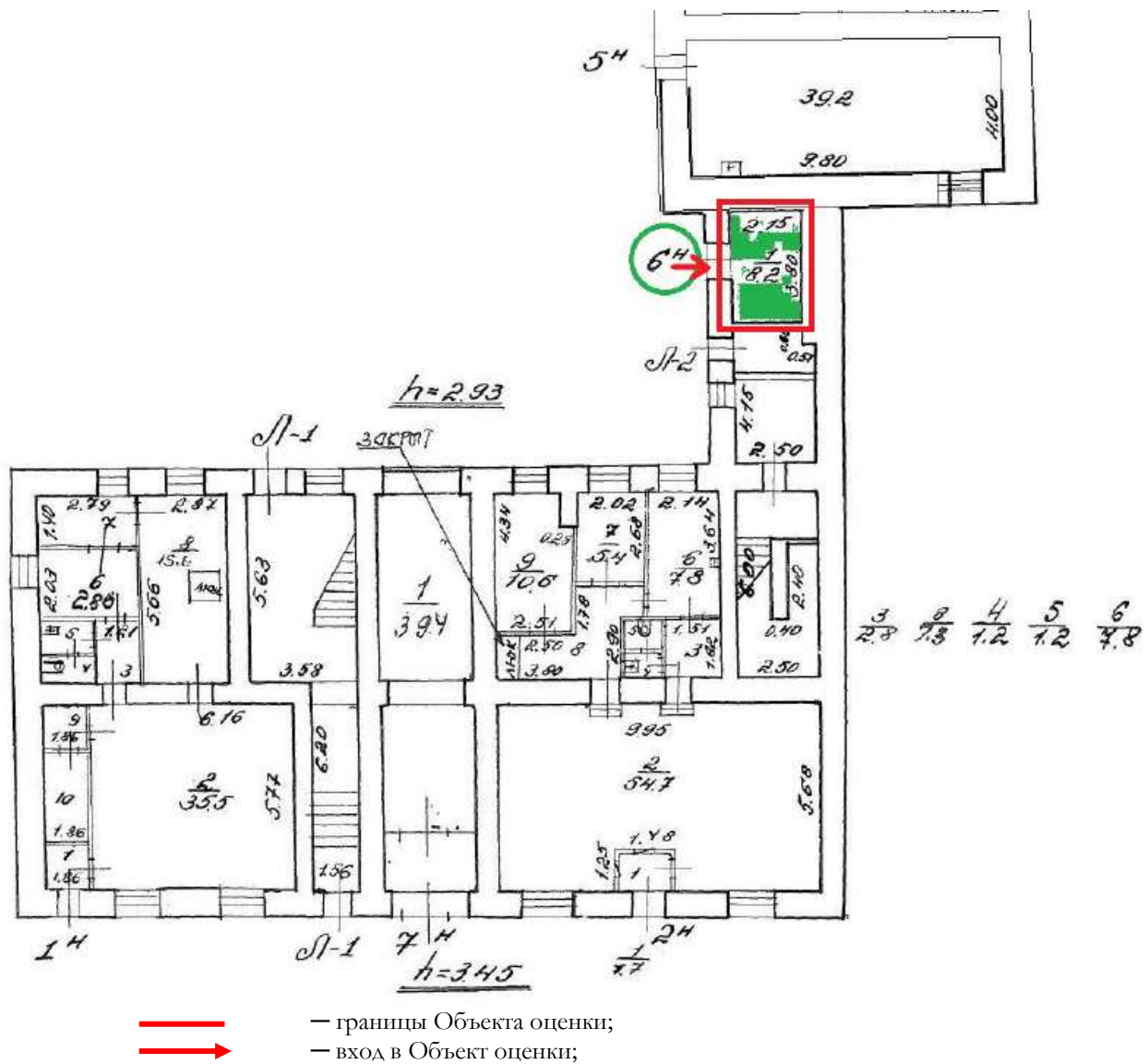
Кадастровый номер	78:32:0001715:1022
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	2020
Площадь здания, кв. м	1 484,4
Этажность	3
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения**2.3.1. Общие характеристики помещения**

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	В соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН от 09.10.2025г. № КУВИ-001/2025-188622080
Кадастровый номер объекта	78:32:0001715:2003	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 09.10.2025г. № КУВИ-001/2025-188622080
Общая площадь, кв. м	8,2	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 09.10.2025г. № КУВИ-001/2025-188622080
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 09.10.2025г. № КУВИ-001/2025-188622080
Высота помещения, м	2,93	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 09.10.2025г. № КУВИ-001/2025-188622080
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	В соответствии с результатом визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 17.06.2025 г.
Оконные проемы	нет	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Вход	отдельный со двора	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 17.06.2025 г. и результатом визуального осмотра
Наличие перепланировок	визуально не выявлены перепланировки	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 17.06.2025 г. и результатом визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захлавлено	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 17.06.2025 г. и результатом визуального осмотра
Кадастровая стоимость, руб.	1 759 837,18	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 09.10.2025г. № КУВИ-001/2025-188622080
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м.	214 614,29	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 09.10.2025г. № КУВИ-001/2025-188622080

¹ Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

План помещения

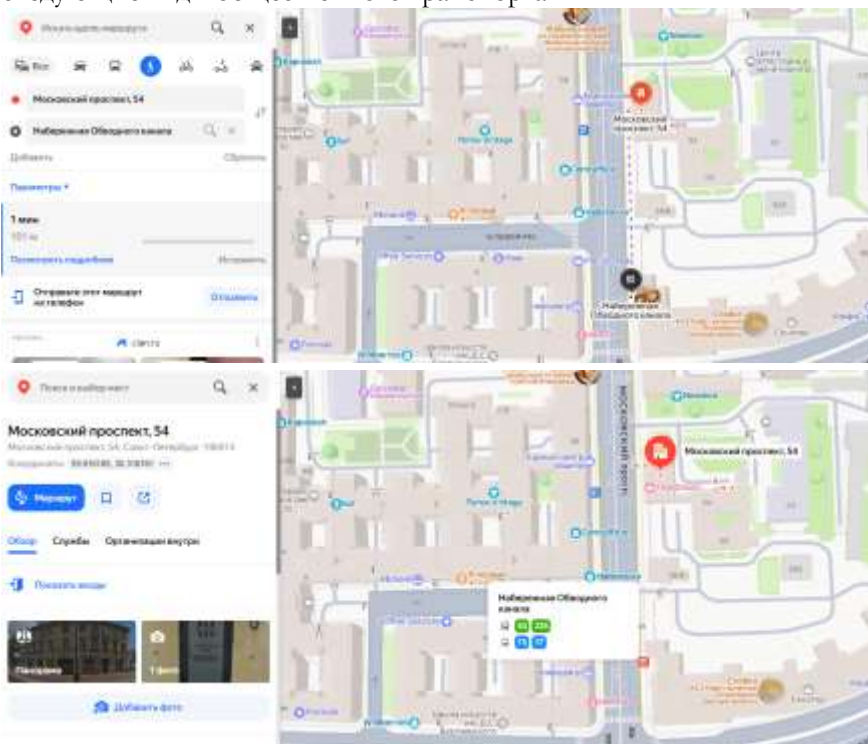


2.3.2. Описание локального окружения

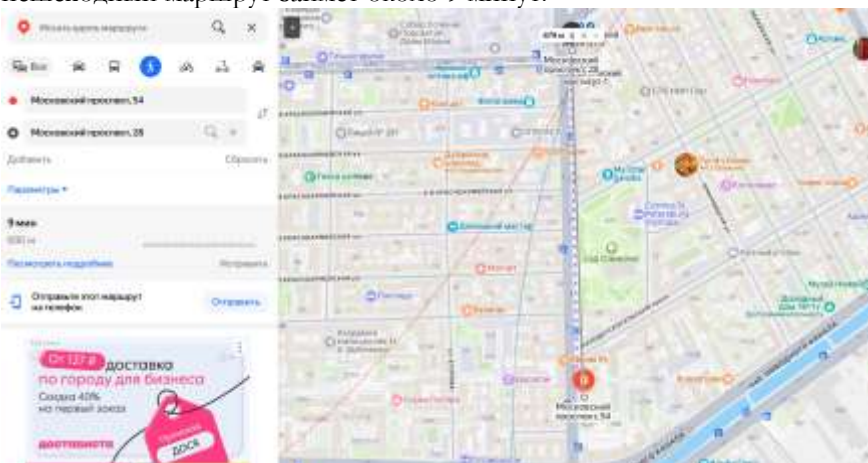
Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» Московского проспекта. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: продовольственные магазины, предприятия общепита и сферы услуг (кафе «Чито-Гврито», цветочный магазин «Greenhouse Flowers», магазин оптики «Невская оптика»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения. В районе расположения Объекта оценки имеется много различных организаций торговли и общественного питания.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-6-этажной исторической застройкой XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности в непосредственной близости расположены сад Олимпия и Польский сад. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.

Транспортная доступность

Доступ к объекту оценки не ограничен. Московский проспект характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Набережная Обводного канала», расположена на удалении около 101 метра (1 минута пешком), где расположен Объект оценки, здесь курсируют следующие виды общественного транспорта:



Ближайшая станция метро «Технологический институт» расположена на расстоянии около 679 м от Объекта оценки по прямой, а пешеходный маршрут займет около 9 минут:



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 09.10.2025г. № КУВИ-001/2025-188622080 прочие ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

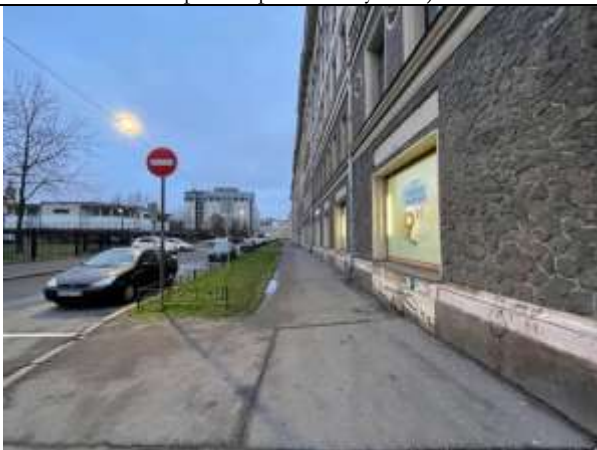
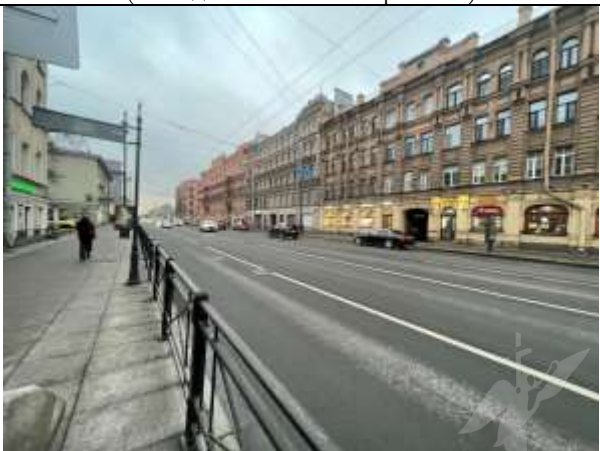
Согласно Письму КГИОП от 02.04.2025 №01-43-8665/25-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 54, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

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 соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, д. 54, литера А, помещение 6-Н, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

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

Фотографии Объекта оценки

	
Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (7-я Красноармейская улица)	Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Угловой переулок)
	
Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Батайский переулок)	Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Малодетскоевский проспект)
	
Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная Обводного канала)	Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Московский проспект)

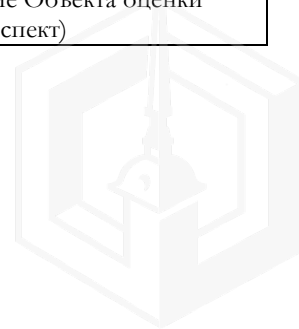




Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Адрес Объекта оценки

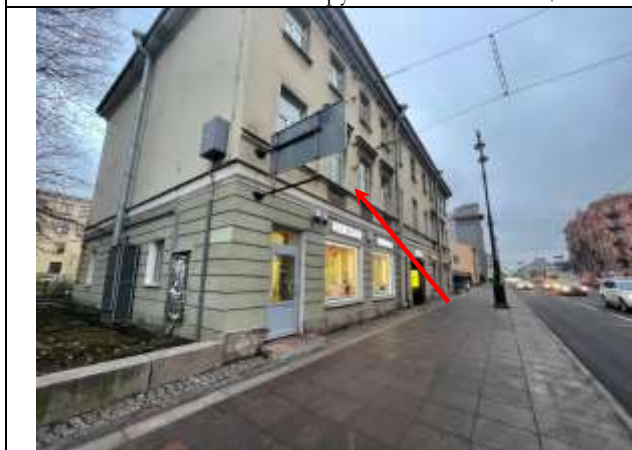


Фото 13. Вид здания Объекта оценки



Фото 14. Внутриворотовая территория Объекта оценки

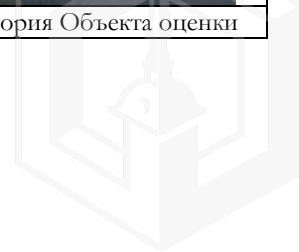




Фото 15. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 16. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 17. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки



Фото 18. Входная группа Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 01 декабря 2025 года

Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 54, литера А, помещение 6-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001715:2003	8,2	1 этаж	*	-	*	+	-	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Состояние: удовлетворительное;
- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения.

В результате обследования выявлено:

- помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.

Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 17.06.2025 г установлено, что в помещении перепланировки не выявлены.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	<i>Наумова Я. А.</i>



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 6-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на Московском проспекте в доме №54, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж. Площадь составляет 8,2 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние характеризуется как удовлетворительное. Оконных проемов нет. Визуально выявлены элементы: электроснабжения.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» Московского проспекта. Московский проспект характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение характеризуется низкой интенсивностью движения пешеходных и транспортных потоков, что обусловлено расположением во дворе.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: магазины, предприятия общепита. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно характер локального расположения Объекта оценки, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений свободного (универсального коммерческого, складского) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 070 000
Удельная стоимость руб./кв. м без учета НДС	130 488
Диапазон стоимости, руб. без учета НДС	963 000 – 1 177 000

