

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт Московский, д. 62, литера А, пом. 7-Н, общая площадь 5,4 кв. м., кадастровый номер 78:14:0007519:3772, цокольный этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 22.01.2026.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт Московский, д. 62, литера А, пом. 7-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

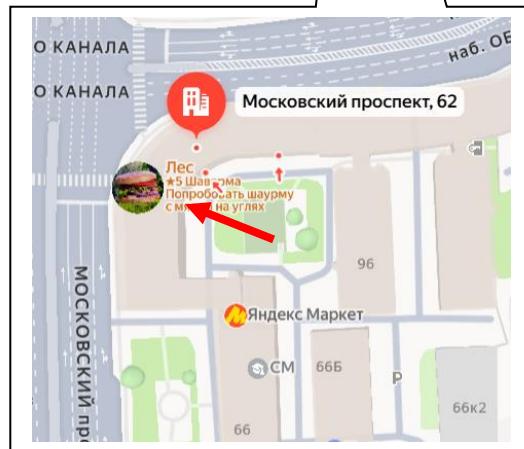
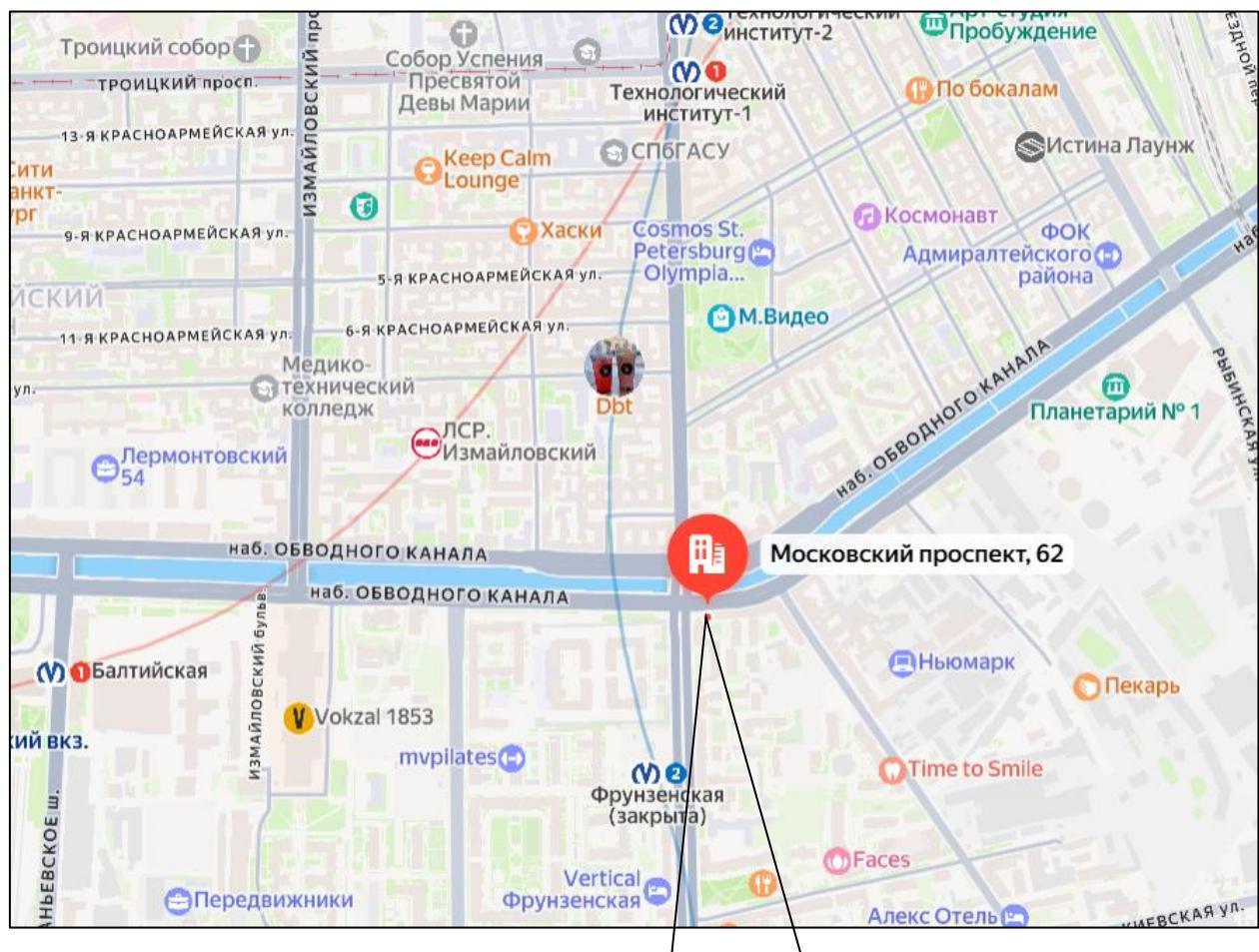


Рисунок 1. Локальное местоположение

— отдельный вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:14:0007519:3019
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	3 635,7
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1958
Год последнего ремонта ²	2013
Этажность (в том числе подземная) ¹	6
Наличие подвала/цоколя	Подвал, цокольный
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:

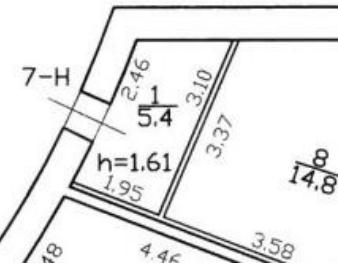
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, пр-кт Московский, д. 62, литер А, пом. 7-Н
Кадастровый номер объекта	78:14:0007519:3772
Общая площадь, кв. м	5,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный
Состояние	Неудовлетворительное
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м ³	1,61
Инженерные коммуникации	Выявлены элементы электроснабжения ⁴ . В помещении проходят транзитные трубы. Согласно письму АО «ТЭК СПб» № 02-14/43251 от 09.10.2025, в нежилом помещении по адресу: Санкт-Петербург, пр. Московский, д. 62, лит. А, помещение 7-Н, тепловых сетей нет.

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

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

³ По данным Выписки из ЕГРН

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

Текущее использование	Не используется
Кадастровая стоимость, руб.	91 036,36
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	16 858,58
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 наб. Обводного канала, Московским пр., Смоленской ул., и Заозёрной ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Обводный канал, Поликлиника № 48, школа № 564, Гимназия Северная Венеция, детские сады №№ 373, 104, 145, гостиницы, салоны красоты, аптеки, магазины питания, многочисленные заведения общественного питания (кафе, рестораны) и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка на улице (платная) 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 наб. Обводного канала и Московского пр.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,04 км до ст. м. «Технологические институт»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Московский проспект» менее 0,1 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобуса № 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-001/2025-227556255 от 16.12.2025, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-21557/25-0-1 от 22.08.2025 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 62, 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 ОЗР3-2(14)).

Согласно Письму Главного Управления МЧС России по Санкт-Петербургу № ИВ-130-15010 от 27.10.2025 объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, д. 62, литера А, пом. 7-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 7-РЗ от 12.01.2026, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, д. 62, литера А, пом. 7-Н, на рассматриваемое помещение указаны 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 эксплуатирующими 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:

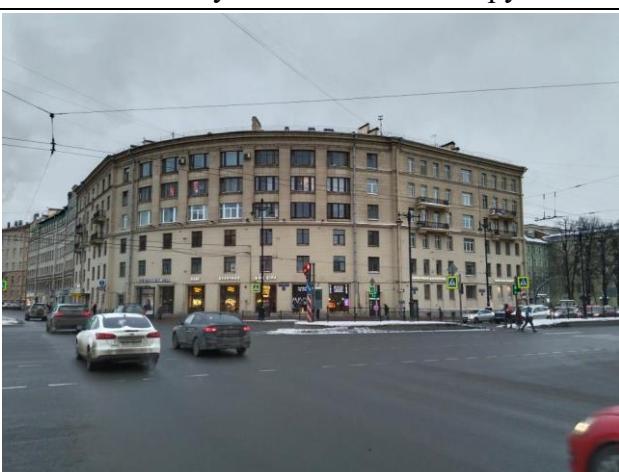
	
Фото 1 Подъездные пути и ближайшее окружение	Фото 2 Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3 Фасад здания	Фото 4 Адресный указатель



Фото 5

Двор



Фото 6

Фасад здания со двора



Фото 7

Отдельный вход в помещение 7-Н



Фото 8

Вид помещения 7-Н



Фото 9

Вид помещения 7-Н



Фото 10

Вид помещения 7-Н



Фото 11

Вид помещения 7-Н



Фото 12

Вид помещения 7-Н



Фото 13

Вид помещения 7-Н



Фото 14

Вид помещения 7-Н

2.3.5. Акт осмотра помещения:

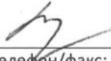
Акт контрольного осмотра помещений от «22» января 2026 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, пр-кт Московский, д. 62, литер А, пом. 7-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.
7-Н	цокольный	5,4	Не используется	Неудовлетворительное	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 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 (волосяные 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 плоскости до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вадущие; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и 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 плоскости более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истрет, 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 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 складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – отдельный со двора;
3. Состояние помещения – неудовлетворительное;
4. Расположение на цокольном этаже многоквартирного дома;
5. Отсутствие оконных проемов;
6. Обеспеченность объекта элементами электроснабжения.

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	202 520
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	37 504
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	166 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	30 741