

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 149г, литера. Б, пом. 2-Н, общая площадь 191 кв.м., кадастровый номер 78:14:0007618:2788, подвал

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 22.10.2025.
- 1.2. Оцениваемые права— право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 149г, литера. Б, пом. 2-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

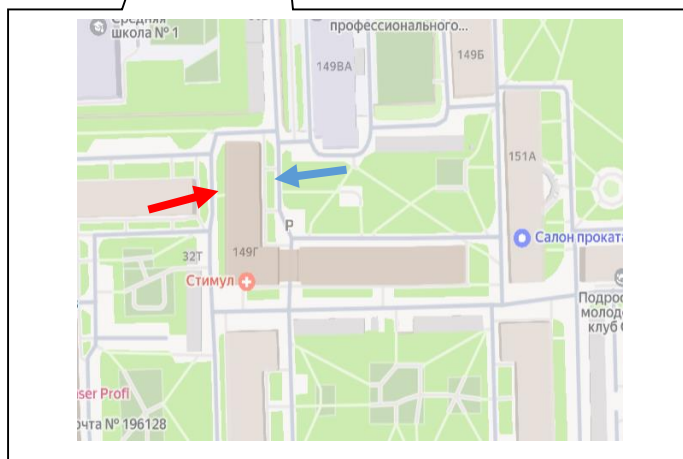
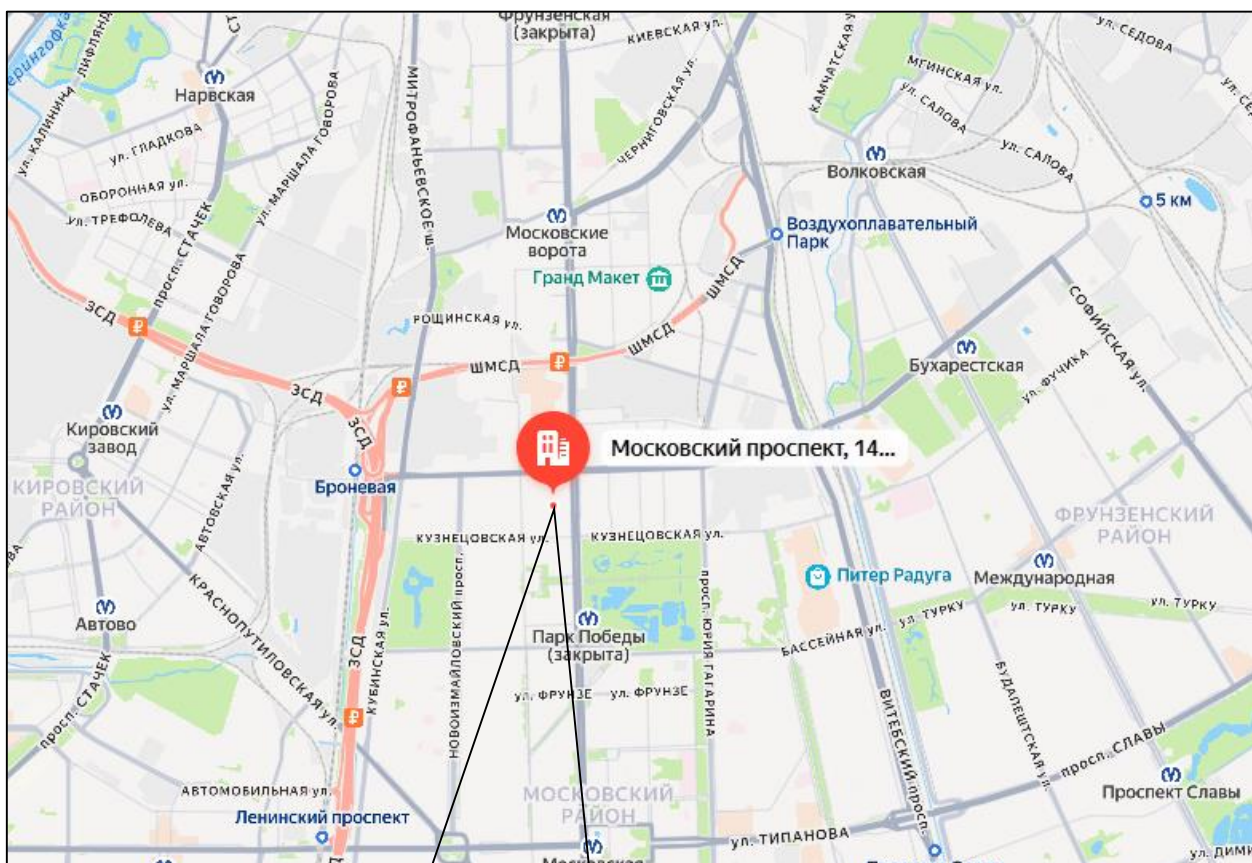
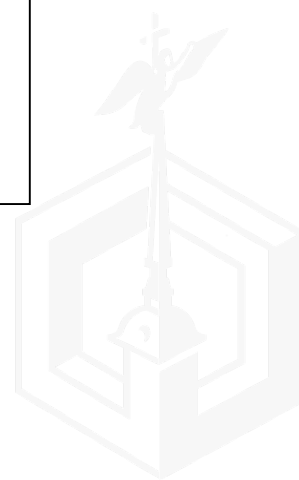


Рисунок 1. Локальное местоположение

-  — отдельный вход со двора
-  — общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:14:0007618:2017
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	3757,8 (данные https://nspd.gov.ru)
Состояние по осмотру	Нормальное
Год постройки ¹	1956
Год последнего ремонта ²	н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	5
Наличие подвала/цоколя	подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
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. 149г, литера. Б
Кадастровый номер объекта	78:14:0007618:2788
Общая площадь, кв. м	191,0
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	5 окон (направленность во двор, 1 заложено в ч.п. № 14)
Вход	Отдельный со двора и общий со двора
Высота пол – потолок (по данным выписки из ЕГРН), м	2,4 / (заглубление 1,2 м)
Инженерные коммуникации	Теплоснабжение, электроснабжение, водоснабжение и канализация
Кадастровая стоимость, руб.	1 162 801,37
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	6 087,97
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

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

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

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки. В стене между ч.п.5 и ч.п.6/н оборудован лаз. Перегородка с дверью между ч.п.12 и ч.п.13 демонтирована. Один из оконных проемов в ч.п.14 зашит. Внешние границы помещения не изменены. Входная дверь в пом.2-Н с общего входа со двора демонтирована. В ч.п.9 демонтировано сантехническое оборудование (унитаз). В помещении проходят транзитные трубы.
План объекта оценки	h=2.40 -h=1.20

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 расположен Объект оценки, ограничено Варшавской ул., Благодатной ул., Московским пр. и Кузнецовской ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: средняя школа № 1, школа № 355, 358, почта № 196128, 196105, университет ГПС МЧС, детский сад № 4, 32, 390, ЦНИИ СЭТ, Парк Авиаторов, Московский Парк Победы, пруды (Пейзажный пруд, Фигурный пруд и т.д.), храм Всех святых, СКА арена, Факультет среднего профессионального образования, аптеки, частные поликлиники, службы быта, магазины, кафе и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице и во дворе возле здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Московского пр.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,71 км до ст. м. «Электросила»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,3 км до остановки общественного транспорта «Благодатная ул. – Университет МЧС».

	В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 3, 26, 36, 50, 62, 64, 226, 263, 281, троллейбуса № 17, 24, 26, 44.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Есть 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-001/2025-125754903 от 19.06.2025, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-15792/25-0-1 от 20.06.2025, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 149г, литера. Б 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 (участок ЗРЗ (14)05).

В соответствии с Письмом МЧС по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-2502 от 10.10.2024 объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 149г, литера. Б, помещения 2-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

В распоряжении Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2842-РЗ от 06.10.2025, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 149г, литера. Б, помещения 2-Н 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 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:

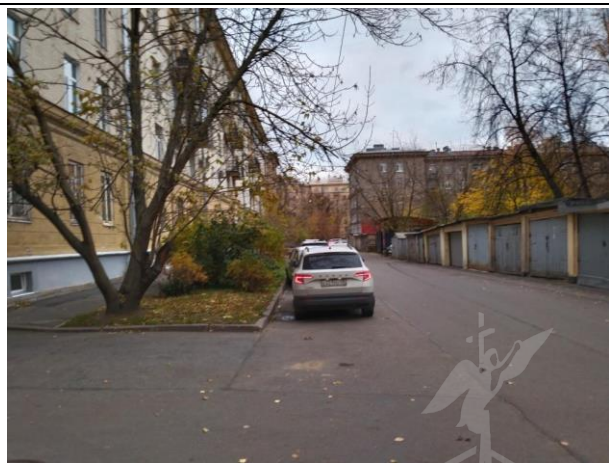
	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Окна объекта оценки



Фото 6

Окна объекта оценки



Фото 7

Отдельный вход со двора



Фото 8

Отдельный вход со двора





Фото 9

Отдельный вход со двора



Фото 10

Вход в подъезд



Фото 11

Вход в подвал



Фото 12

Вход в объект оценки



Фото 13

Вид помещения 2-Н



Фото 14

Вид помещения 2-Н





Фото 15

Вид помещения 2-Н



Фото 16

Вид помещения 2-Н



Фото 17

Вид помещения 2-Н



Фото 18

Вид помещения 2-Н



Фото 19

Вид помещения 2-Н



Фото 20

Вид помещения 2-Н





Фото 21

Вид помещения 2-Н



Фото 22

Вид помещения 2-Н



Фото 23

Вид помещения 2-Н



Фото 24

Вид помещения 2-Н



Фото 25

Вид помещения 2-Н



Фото 26

Вид помещения 2-Н





Фото 27

Вид помещения 2-Н



Фото 28

Вид помещения 2-Н



Фото 29

Проем в общедомовое имущество



Фото 30

Проем в общедомовое имущество



2.3.5.Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений
от «22» октября 2025 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 149г, литера. Б, пом. 2-Н

2. Данные о помещении:

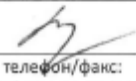
№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
2-Н	Подвал	191	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный со двора, общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В стене между ч.п.5 и ч.п.6/н оборудован лаз. Перегородка с дверью между ч.п.12 и ч.п.13 демонтирована. Один из оконных проемов в ч.п.14 зашит.

Внешние границы помещения не изменены.

Входная дверь в пом.2-Н с общего входа со двора демонтирована. В ч.п.9 демонтировано сантехническое оборудование (унитаз).

В помещении проходят транзитные трубы.

	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 (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 разрывы 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 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.



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Расположение в подвале;
3. Вход в помещение – отдельный со двора и общий со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Расположение на расстоянии 0,7 км от ст. м. «Электросила»;
6. Высота потолков 2,4 м/ (заглубление 1,2 м)
7. Обеспеченность объекта теплоснабжением, электроснабжением, водоснабжением и канализацией.

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

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	14 180 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	74 241
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	11 816 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	61 867

