

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: 07.04.2026.
- 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:

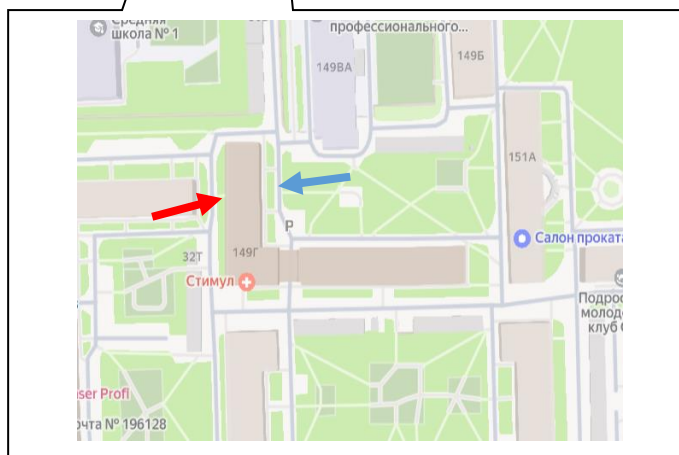
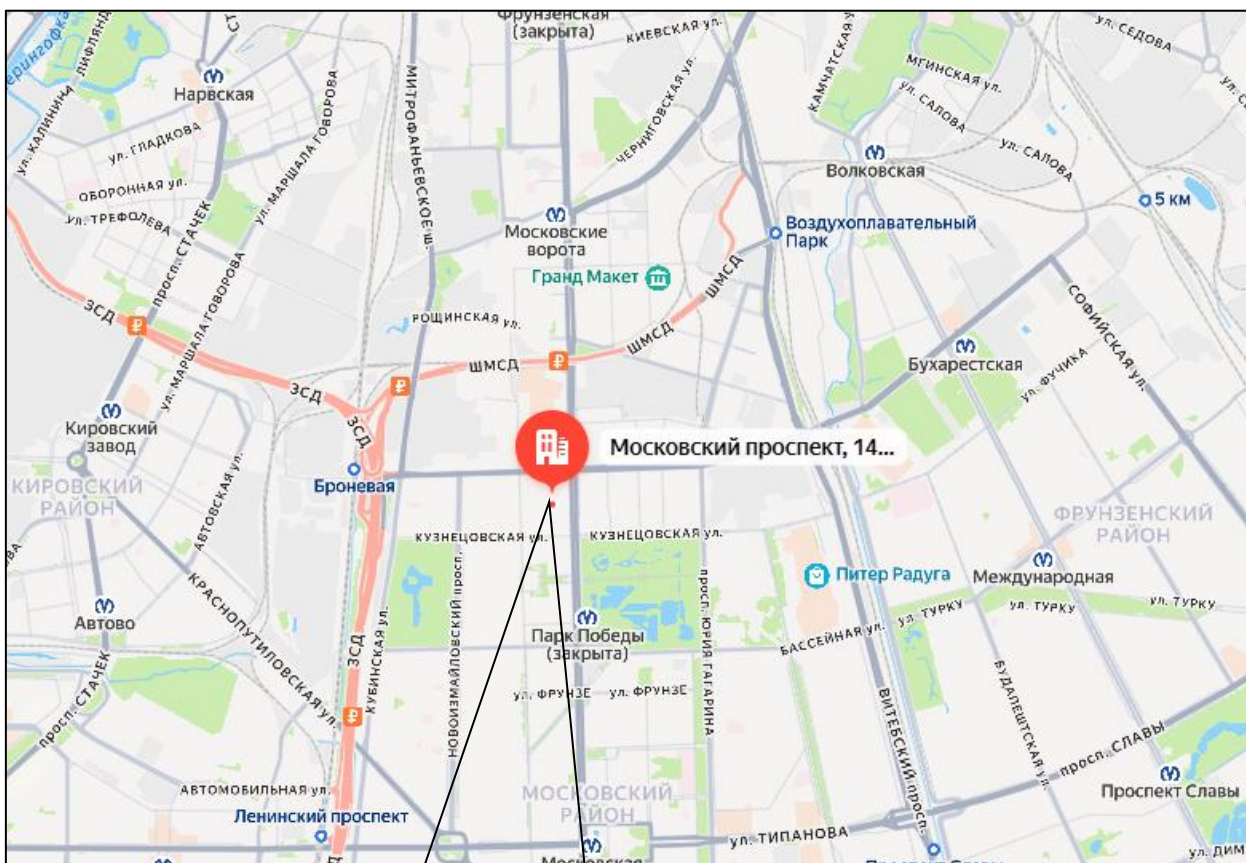




Рисунок 1. Локальное местоположение

-  – отдельный вход со двора
-  – общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:14:0007618:2017
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	3757,8
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.	18 096 819,41
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	94 747,75
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>

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

2.3.2. Описание локального окружения:

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Варшавской ул., Благодатной ул., Московским пр. и Кузнецовской ул.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)</p>	<p>В ближайшем окружении расположены: средняя школа № 1, школа № 355, 358, почта № 196128, 196105, университет ГПС МЧС, детский сад № 4, 32, 390, ЦНИИ СЭТ, Парк Aviаторов, 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.</p>
<p>Наличие парковки (организованная/неорганизованная)</p>	<p>Парковка неорганизованная на улице и во дворе возле здания, где расположен объект оценки</p>
<p>Транспортная доступность, в т.ч.</p>	<p>Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная</p>
<p>удобство подъезда к объекту</p>	<p>Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Московского пр.</p>
<p>удаленность от ближайшей станции метро, км.</p>	<p>0,71 км до ст. м. «Электросила»</p>
<p>ближайшие остановки общественного транспорта</p>	<p>Около 0,3 км до остановки общественного транспорта «Благодатная ул. – Университет МЧС».</p>

	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

Отдельный вход со двора



Фото 6

Отдельный вход со двора



Фото 7

Вход в подъезд



Фото 8

Вход в подвал





Фото 9

Вход в объект оценки



Фото 10

Вид помещения 2-Н



Фото 11

Вид помещения 2-Н



Фото 12

Вид помещения 2-Н



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



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «07» апреля 2026 г.

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

2. Данные о помещении:

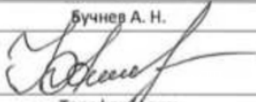
№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
2-Н	Подвал	191	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный со двора, общий со двора	+	+	+	+

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	Бучнев А. Н.
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 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 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)	11 750 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	61 518
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	9 631 147,54
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	50 425

