

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 64, литера А, пом. 11-Н, общая площадь 39,7 кв.м, кадастровый номер 78:14:0007519:3775, подвал

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 12.05.2025.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 64, литера А, пом. 11-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

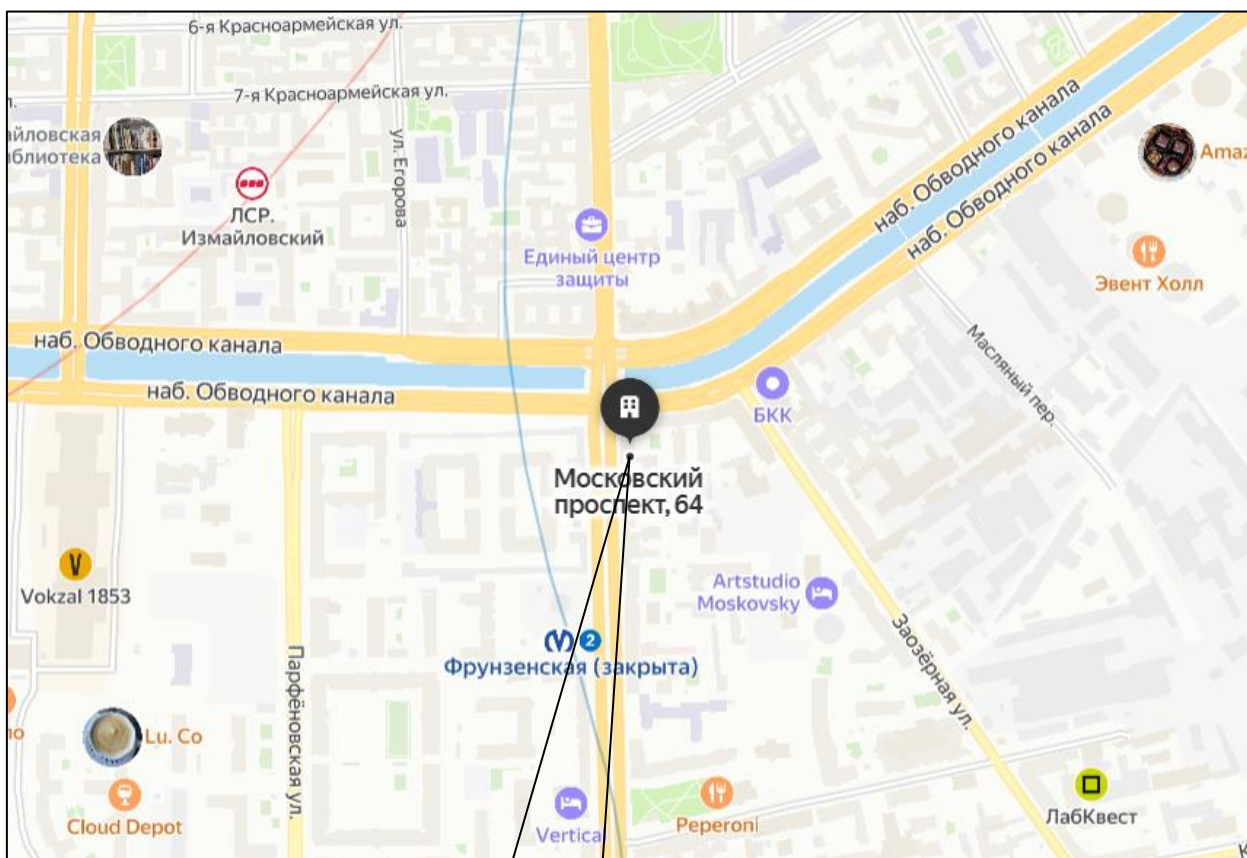


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – Общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:14:0007519:3020
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	3 313,4
Год постройки ¹	1958
Год последнего ремонта ²	2013
Состояние здания	Удовлетворительное
Этажность (в том числе подземная) ¹	6
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ³	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

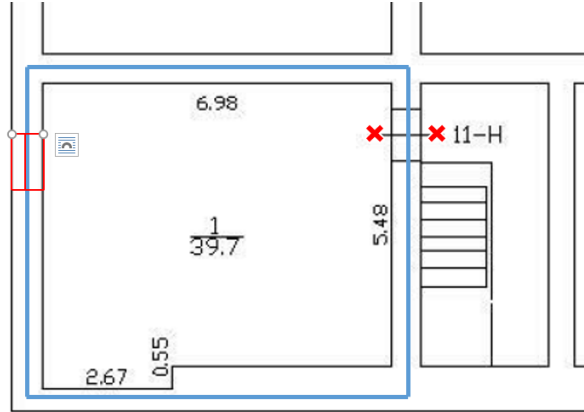
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 64, литера А, пом. 11-Н
Кадастровый номер объекта	78:14:0007519:3775
Общая площадь, кв. м	39,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют (Согласно плану в выписке из ЕГРН). Имеется 1 окно (перепланировка), направленность во двор
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м ⁴	2,0-2,5

¹ По данным Портала пространственных данных Национальная система пространственных данных (<https://nspd.gov.ru>)

² По данным сайта <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/6212/summary/>

³ По данным сайта <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/6212/summary/>

⁴ По данным визуального осмотра

Инженерные коммуникации ⁵	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации и теплоснабжения. В помещении проходят транзитные трубы (теплые на ощупь)
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлена перепланировка. В ч.п. 1 оборудован оконный проем. Внешние границы помещения не изменены. Входная дверь в помещение демонтирована, в ч.п. 1 установлено сантехническое оборудование (раковина)
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 просп, Смоленской ул. и Заозерной ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Обводный канал, Бизнес-центр Сенатор, станция метрополитена Фрунзенская (на ремонте), Фудмолл Вокзал 1853, Поликлиника № 48, многочисленные заведения общественного питания и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка 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 нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Московского проспекта

⁵ Наличие элементов электроснабжения, водоснабжения и канализации установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 05.02.2024. Наличие элементов теплоснабжения установлено по данным визуального осмотра и интервью с представителями ЖКС. В помещении проходят транзитные трубы, на дату оценки теплые на ощупь.

удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,24 км до ст. м. «Фрунзенская» (закрыта) 0,97 км до ст. м. «Технологический институт»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановок общественного транспорта «Московский проспект» и «Станция метро Фрунзенская» 0,2 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 50, 65, 225, троллейбусов №№ 15, 17
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-001/2025-89320440 от 14.04.2025, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-6008/25-0-0 от 11.03.2025, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 64, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(14)).

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1010-РЗ от 24.04.2025, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, д. 64, литера А, пом. 11-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы 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

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 4

Адресный указатель

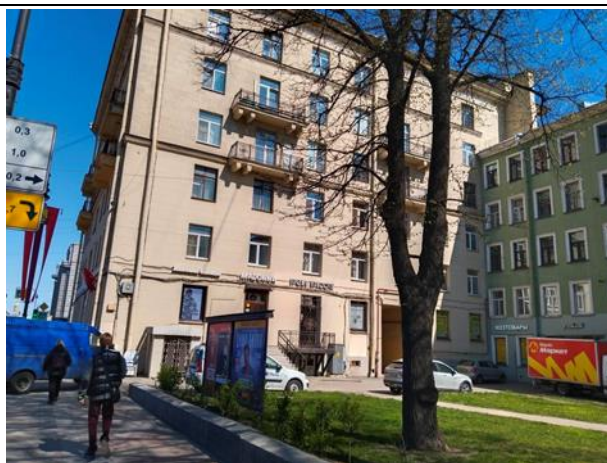


Фото 5

Фасад здания

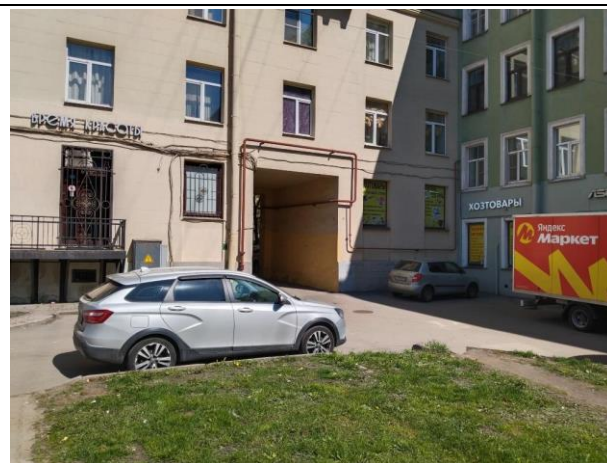


Фото 6

Въезд во двор



Фото 7

Двор

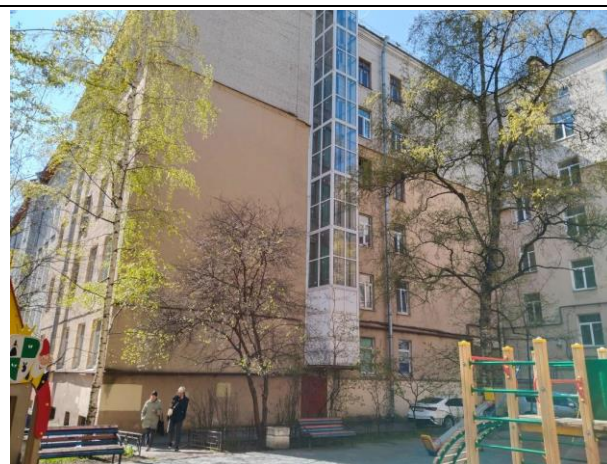


Фото 8

Фасад здания со двора





Фото 9

Общий вход со двора



Фото 10

Вход в подвал



Фото 11

Вход в помещение 11-Н



Фото 12

Вид помещения 11-Н



Фото 13

Вид помещения 11-Н



Фото 14

Вид помещения 11-Н





Фото 15

Вид помещения 11-Н



Фото 16

Вид помещения 11-Н



Фото 17

Вид помещения 11-Н



Фото 18

Оконный проем (перепланировка)



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения
от «12» мая 2025 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 64, литера. А, пом. 11-Н

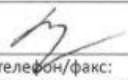
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
11-Н	Подвал	39,7	Не используется	Удовлетворительное	Общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В ч.п. 1 оборудован оконный проем.

Внешние границы помещения не изменены.

Входная дверь в помещение демонтирована. В ч.п.1 установлено сантехническое оборудование (раковина). В помещении проходят транзитные трубы (теплые на ощупь).

	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 заполнения 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 постольных 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.



2.4 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 – общий со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Расположение в подвале многоквартирного дома;
5. Высота потолков 2,0-2,5 м (визуально);
6. Отсутствие оконных проемов (Согласно плану в выписке из ЕГРН). имеется 1 окно (перепланировка), направленность во двор;
7. Обеспеченность объекта элементами электроснабжения, водоснабжения, канализации, теплоснабжением.

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	2 750 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	69 270
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 291 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	57 725

