Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу:
г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 93, литера А, Б

1. Данные об отчете.

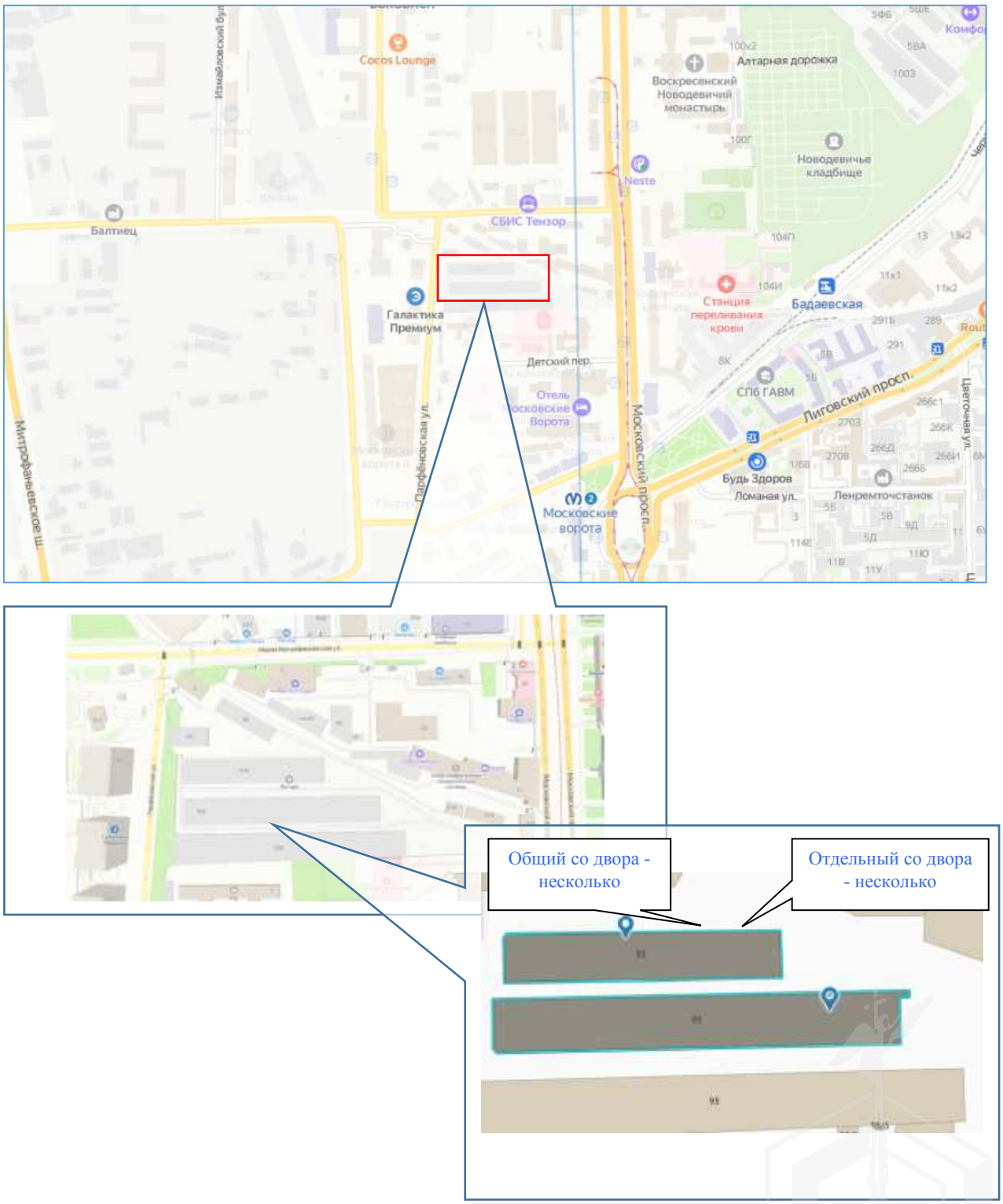
1.1. Дата проведения оценки: 11.04.2023.

1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания	*https://yandex.ru/maps*
Описание здания (литера А, Б)	Здание (Нежилое). Назначение: склад. Год постройки: 1917. Год проведения последнего капитального ремонта: н/д. Сведения о признании аварийности: н/д.
Площадь, кв. м	Литера А – 4 981,00 кв.м; Литера Б – 9 071,10 кв.м
Материал	Панельный
Состояние по осмотру	Неудовлетворительное (аварийное)
Этажность	Литера А – 2, подвал; Литера Б – 3
Наличие подвала	+
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание Объекта оценки:

2.3.1. Общие характеристики нежилых помещений

Характеристика	Объект оценки № 1	Объект оценки № 2	Объект оценки № 3	Объект оценки № 4	Объект оценки № 5	Объект оценки № 6	Объект оценки № 7	Объект оценки № 8	Объект оценки № 9	Объект оценки № 10	Объект оценки № 11
Адрес	г.Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 93, литера А, помещение 4-Н,9-Н	г.Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 93, литера А, помещение 7-Н	г.Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 93, литера Б, помещение 1-Н	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 93, литера. Б, пом. 4-Н	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 93, литера. Б, пом. 5-Н	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 93, литера. Б, пом. 8-Н	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 93, литера. Б, пом. 10-Н	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 93, литера. Б, пом. 11-Н	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 93, литера. Б, пом. 14-Н	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 93, литера. Б, пом. 17-Н	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 93, литера. Б, пом. 18-Н
Литера	А	А	Б	Б	Б	Б	Б	Б	Б	Б	Б
Помещение	4-Н, 9-Н	7-Н	1-Н	4-Н	5-Н	8-Н	10-Н	11-Н	14-Н	17-Н	18-Н
Вид объекта	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:14:0751201:1042	78:14:0751201:1045	78:14:0751201:1048	78:14:0751201:1076	78:14:0751201:1078	78:14:0751201:1081	78:14:0751201:1049	78:14:0751201:1050	78:14:0751201:1052	78:14:0751201:1055	78:14:0751201:1056
Общая площадь, кв. м	1085,5	10,6	179,3	233,6	47,2	44,4	8,1	47,1	16,4	8,4	13,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	1	1	подвал	подвал	подвал	1	1	1	2	1	1
Состояние (по осмотру)	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Нормальное	Удовлетворительное	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Во двор – несколько; стандартные	Оборудован оконный проем	Есть (заложены)	Есть (заложены)	Нет	Оборудован оконный проем	Нет	Есть	Есть	Нет	Нет
Вход	8 отедльных со двора, 1 общий со двора	1 общий со двора	1 отдельный со двора	2 отдельных со двора	1 отдельный со двора	2 отдельных со двора	1 отдельный со двора	1 отдельный со двора	1 общий со двора	1 общий со двора	1 общий со двора
Высота пол - потолок (по документам)	4,17	2,75	3,23	3,23	3,23	3,42	3,42	3,42	2,75	3,42	3,42
Инженерные коммуникации	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение, канализация, водоснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение, канализация	Электроснабжение	Электроснабжение, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, канализация, водоснабжение
Перепланировки	Визуально выявлены перепланировки, внешние границы не изменены	Визуально выявлены перепланировки, внешние границы не изменены	Визуально выявлены перепланировки, внешние границы не изменены	Визуально выявлены перепланировки, внешние границы не изменены	Визуально выявлены перепланировки, внешние границы не изменены	Визуально выявлены перепланировки, внешние границы не изменены	-	-	-	Визуально выявлены перепланировки, внешние границы не изменены	Визуально выявлены перепланировки, внешние границы не изменены
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется

Характеристика	Объект оценки № 12	Объект оценки № 13	Объект оценки № 14	Объект оценки № 15	Объект оценки № 16	Объект оценки № 17	Объект оценки № 18	Объект оценки № 19	Объект оценки № 20	Объект оценки № 21	Объект оценки № 22
Адрес	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 93, литера. Б, пом. 19-Н	г.Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 93, литера Б, помещение 20-Н	г.Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 93, литера Б, помещение 21-Н	г.Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 93, литера Б, помещение 22-Н,23-Н	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 93, литера. Б, пом. 24-Н	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 93, литера. Б, пом. 26-Н	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 93, литера. Б, пом. 28-Н	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 93, литера. Б, пом. 29-Н	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 93, литера. Б, пом. 30-Н	г.Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 93, литера Б, помещение 31-Н	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 93, литера. Б, пом. 32-Н
Литера	Б	Б	Б	Б	Б	Б	Б	Б	Б	Б	Б
Помещение	19-Н	20-Н	21-Н	22-Н, 23-Н	24-Н	26-Н	28-Н	29-Н	30-Н	31-Н	32-Н
Вид объекта	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:14:0751201:1057	78:14:0751201:1060	78:14:0751201:1061	78:14:0751201:1062	78:14:0751201:1064	78:14:0751201:1066	78:14:0751201:1068	78:14:0751201:1069	78:14:0751201:1072	78:14:0751201:1073	78:14:0751201:1074
Общая площадь, кв. м	15,2	14	15,4	11,5	8,9	83	15,3	16,5	1118,1	10,4	420,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	1	1	1	1	1	2	2	2	2	1	1
Состояние (по осмотру)	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное /Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное /Неудовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Есть	Есть	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть (заложен)	Есть
Вход	1 общий со двора	1 общий со двора	1 общий со двора	1 общий со двора	1 общий со двора	1 общий со двора	1 общий со двора	1 общий со двора	1 общий со двора	1 общий со двора	3 отдельных со двора
Высота пол - потолок (по документам)	3,42	3,42	3,42	3,42	3,42	3,72	3,72	2,75	3,72	3,72	3,42
Инженерные коммуникации	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение, канализация, водоснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение, канализация, водоснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение, канализация, водоснабжение
Перепланировки	-	-	-	-	Визуально выявлены перепланировки, внешние границы не изменены	Визуально выявлены перепланировки, внешние границы не изменены	Визуально выявлены перепланировки, внешние границы не изменены	Визуально выявлены перепланировки, внешние границы не изменены	Визуально выявлены перепланировки, внешние границы не изменены	Визуально выявлены перепланировки, внешние границы не изменены	Визуально выявлены перепланировки, внешние границы не изменены
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Нежилые помещения
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен внутри квартала, торцом на 1 линии Парфеновской ул. Окружение Объекта оценки составляет преимущественно смешанная застройка. В ближайшем окружении располагаются общественно-деловые, промышленные объекты, объекты транспортной инфраструктуры. Плотность застройки – высокая.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Здание, в котором находятся оцениваемые помещения, расположено в глубине квартала, 2 линия Московского пр. Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)	Здание, в котором расположены оцениваемые помещения, находится в Московском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: ▪ с севера – Малой Митрофаньевской ул., ▪ с юга – Ташкентской ул., ▪ с востока – Московским пр., ▪ с запада – Парфеновской ул. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». По ближайшей магистрали (Московский пр.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов. Доступ во двор свободный. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Московские ворота» расположена на расстоянии ≈ 0,64 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Московскому пр.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки оснащен пандусом

2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:
Согласно письму КГИОП от 25.11.2022, нежилые помещения 4-Н, 9-Н, 7-Н (расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 93, лит. А), помещения 1-Н, 4-Н, 5-Н, 8-Н, 10-Н, 11-Н, 14-Н, 17-Н, 18-Н, 19-Н, 20-Н, 21-Н, 22-Н, 23-Н, 24-Н, 26-Н, 28-Н 29-Н, 30-Н, 31-Н, 32-Н (расположенных по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 93, лит. Б) являются частью объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс построек акционерного общества «Просвещение» Н.С. Цетлина и А. Мейера», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., 93, лит. А, Б, В.
Деятельность в отношении объектов культурного наследия регламентируется Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 73-ФЗ).
Распоряжением КГИОП от 11.08.2016 № 40-199 утверждено охранное обязательство собственника или иного законного владельца Объекта, пунктом 13 которого предусмотрено выполнение работ по реставрации фасадов Объекта на основании задания и разрешения КГИОП, в соответствии с согласованной с КГИОП проектной документацией.
Также обращаем внимание, что в соответствии со статьей 45 Федеральный закон № 73-ФЗ работы по сохранению объекта культурного наследия проводятся на основании задания и разрешения на проведение указанных работ, выданных КГИОП, и в соответствии с документацией, согласованной с КГИОП в установленном порядке. Кроме того, обязательными условиями приемки работ являются утверждение КГИОП отчетной документации, предусмотренной пунктом 7 статьи 45 Федерального закона № 73-ФЗ, и выдача им акта приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия.
Обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи:
1. Объекты расположены в зданиях, являющихся частью объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс построек акционерного общества «Просвещение» Н.С. Цетлина и А. Мейера», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением КГИОП от 11.08.2016 № 40-199 (далее - охранное обязательство), покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
2. Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте 3, Объекте 4, Объекте 5, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.
2.3.4. План расположения

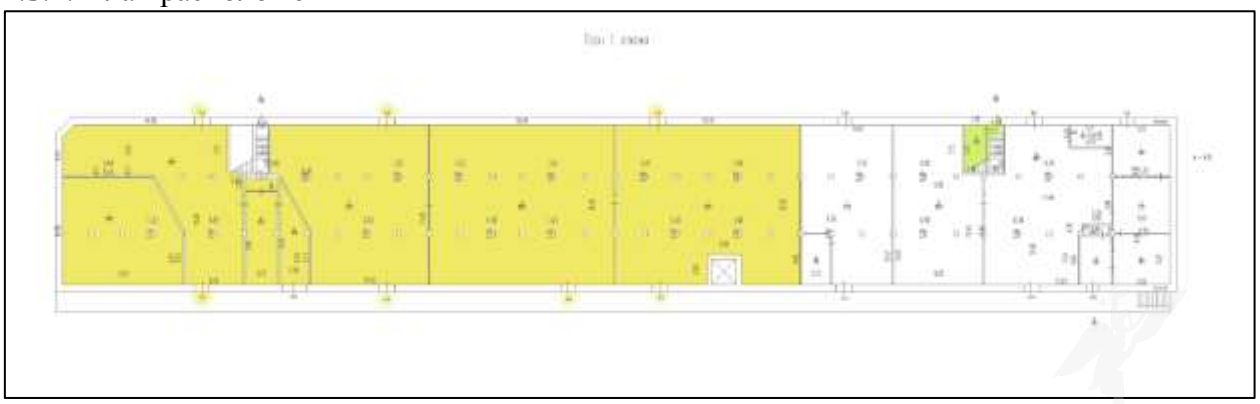


Рис.1 План 1 этажа - литера А

Рис.2 План подвала - литера Б

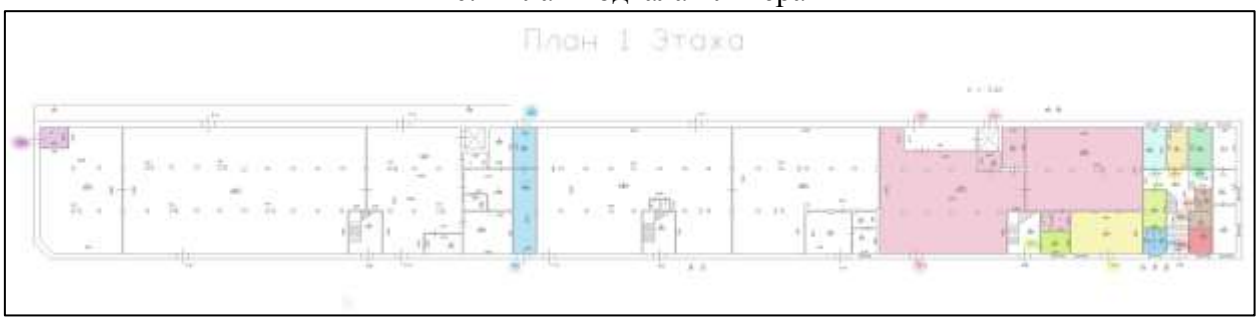


Рис.2 План 1 этажа - литера Б

Рис.2 План подвала - литера Б

2.3.5. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

Общий вид здания, в котором расположен Объект оценки, придомовой территории и ближайшего окружения	
Фото 1. Лит. А	Фото 2. Лит. А

Фото 3. Лит. Б	Фото 4. Лит. Б
Фото 5. Лит. Б	Фото 6. Лит. Б
Фото 7.	Фото 8.
Внутреннее состояние Объекта оценки	
Пом. 4-Н, 9-Н (лит. А) – 1 этаж	
Фото 9.	Фото 10.

Фото 11.	Фото 12.
Фото 13.	Фото 14.
Фото 15.	Фото 16.
Фото 17.	Фото 18.

Фото 19.	Фото 20.
Пом. 7-Н (лит. А) – 1 этаж	
Фото 21.	Фото 22.
Фото 23.	Фото 24.
Пом. 1-Н (лит. Б) – подвал	
Фото 25.	Фото 26.

Фото 27.	Фото 28.
Пом. 4-Н (лит. Б) – подвал	
Фото 29.	Фото 30.
Фото 31.	Фото 32.
Фото 33.	Фото 34.

Фото 35.	Фото 36.
Пом. 5-Н (лит. Б) – подвал	
Фото 37.	Фото 38.
Фото 39.	Фото 40.
Пом. 8-Н (лит. Б) – 1 эт.	
Фото 41.	Фото 42.

Фото 43.	Фото 44.
Пом. 10-Н (лит. Б) – 1 эт.	
Фото 45.	Фото 46.
Фото 47.	Фото 48.
Пом. 11-Н (лит. Б) – 1 эт.	
Фото 49.	Фото 50.

Фото 51.	Фото 52.
Пом. 14-Н (лит. Б) – 2 эт.	
Фото 53.	Фото 54.
Фото 55.	Фото 56.
Фото 57.	Фото 58.

Пом. 17-Н (лит. Б) – 1 эт.	
Фото 59.	Фото 60.
Фото 61.	Фото 62.
Пом. 18-Н (лит. Б) – 1 эт.	
Фото 63.	Фото 64.
Фото 65.	Фото 66.

Фото 67.	Фото 68.
Пом. 19-Н (лит. Б) – 1 эт.	
Фото 69.	Фото 70.
Пом. 20-Н (лит. Б) – 1 эт.	
Фото 71.	Фото 72.
Пом. 21-Н (лит. Б) – 1 эт.	
Фото 73.	Фото 74.

Пом. 22-Н, 23-Н (лит. Б) – 1 эт.	
Фото 75. 22-Н	Фото 76. 22-Н
Фото 77. 23-Н	Фото 78. 23-Н
Пом. 24-Н (лит. Б) – 1 эт.	
Фото 79.	Фото 80.
Пом. 26-Н (лит. Б) – 2 эт.	
Фото 81.	Фото 82.

Фото 83.	Фото 84.
Фото 85.	Фото 86.
Фото 87.	Фото 88.
Фото 89.	Фото 90.

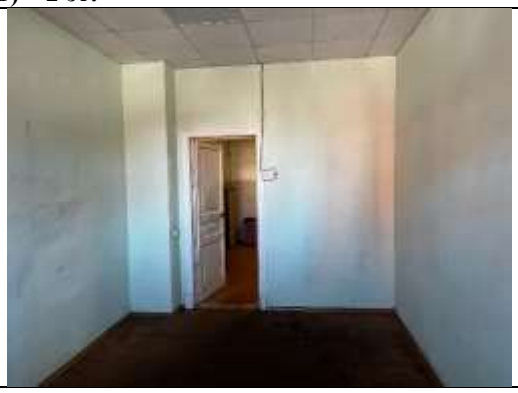
Пом. 28-Н (лит. Б) – 2 эт.	
Фото 91.	Фото 92.
Фото 93.	Фото 94.
Пом. 29-Н (лит. Б) – 2 эт.	
	
Фото 95.	Фото 96.
Пом. 30-Н (лит. Б) – 2 эт.	
Фото 97.	Фото 98.

Фото 99.	Фото 100.
Фото 101.	Фото 102.
Фото 103.	Фото 104.
Пом. 31-Н (лит. Б) – 1 эт.	
Фото 105.	Фото 106.

Фото 107.	Фото 108.
Пом. 32-Н (лит. Б) – 1 эт.	
Фото 109.	Фото 110.
Фото 111.	Фото 112.
Фото 113.	Фото 114.

2.4. Акт осмотра Объекта оценки

А К Т
контрольного осмотра Объекта оценки (нежилых помещений), расположенных в нежилом здании по адресу:
г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 93

11 апреля 2023 г.

Объект оценки – 22 встроенных нежилых помещения, общей площадью 3 422,80 кв. м, расположенных в нежилом здании склада по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 93, лит. А, Б.

Общие характеристики нежилых помещений:

Характеристика	Объект оценки № 1	Объект оценки № 2	Объект оценки № 3	Объект оценки № 4	Объект оценки № 5	Объект оценки № 6	Объект оценки № 7	Объект оценки № 8	Объект оценки № 9	Объект оценки № 10	Объект оценки № 11
Адрес	г.Санкт-Петербург, Московский проспект, дом	г.Санкт-Петербург, Московский проспект,	г.Санкт-Петербург, Московский проспект,	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский,	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский,	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский,	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский,	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский,	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский,	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский,	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский,
Литера	А	А	Б	Б	Б	Б	Б	Б	Б	Б	Б
Помещение	4-Н, 9-Н	7-Н	1-Н	4-Н	5-Н	8-Н	10-Н	11-Н	14-Н	17-Н	18-Н
Вид объекта	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Наименование (назначение)	Склад	Нежилое помещение (кладовая)	Нежилое помещение (склад)	Нежилое помещение (пр/склад)	Нежилое помещение (пр/склад)	Нежилое помещение (пр/склад)	Нежилое помещение (пр/склад)	Нежилое помещение (пр/склад)	Нежилое помещение (оф)	Нежилое помещение (туал)	Нежилое помещение (пр/склад)
НЭИ	Коммерческое (ПСН)	Коммерческое (ПСН)	Коммерческое (ПСН)	Коммерческое (ПСН)	Коммерческое (ПСН)	Коммерческое (ПСН)	Коммерческое (ПСН)	Коммерческое (ПСН)	Коммерческое (ПСН)	Коммерческое (ПСН)	Коммерческое (ПСН)
Кадастровый номер объекта	78:14:0751201:1042	78:14:0751201:1045	78:14:0751201:1048	78:14:0751201:1076	78:14:0751201:1078	78:14:0751201:1081	78:14:0751201:1049	78:14:0751201:1050	78:14:0751201:1052	78:14:0751201:1055	78:14:0751201:1056
Общая площадь, кв. м	1085,5	10,6	179,3	233,6	47,2	44,4	8,1	47,1	16,4	8,4	13,8
Кадастровая стоимость, руб.	8 012 455,43	78 242,31	574 056,63	747 906,47	151 118,09	239 719,15	43 732,55	254 296,67	88 544,91	45 352,27	74 507,30
Кадастровая стоимость, руб. / кв. м	7 381,35	7 381,35	3 201,65	3 201,65	3 201,65	5 399,08	5 399,08	5 399,08	5 399,08	5 399,08	5 399,08
Первоначальная стоимость	6273025.49	8406.86	142202.83	185268.16	37434.32	35213.64	6424.11	37355.01	13006.84	6662.04	10944.78
Остаточная балансовая ст	753 380,00	1009.65	17078.33	22250.4	4495.8	4229.1	771.53	4486.28	1562.1	800.1	1321.35
Занимаемый объектом этаж	1	1	подвал	подвал	подвал	1	1	1	2	1	1
Состояние (по осмотру)	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Неудовлетворительное	Нормальное	Удовлетворительное	Неудовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и т.п.)	Во двор – несколько; стандартные	Оборудован оконный проем	Есть (заложены)	Есть (заложены)	Нет	Оборудован оконный проем	Нет	Есть	Есть	Нет	Нет
Вход	8 отдельных со двора, 1 общий со двора	1 общий со двора	1 отдельный со двора	2 отдельных со двора	1 отдельный со двора	2 отдельных со двора	1 отдельный со двора	1 отдельный со двора	1 общий со двора	1 общий со двора	1 общий со двора
Высота пол - потолок (по документам)	4,17	2,75	3,23	3,23	3,23	3,42	3,42	3,42	2,75	3,42	3,42
Инженерные коммуникации	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение, канализация, водоснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение, канализация	Электроснабжение	Электроснабжение, канализация, водоснабжение	Электроснабжение, канализация, водоснабжение
Перепланировки	Визуально выявлены перепланировки, внешние границы не изменены	Визуально выявлены перепланировки, внешние границы не изменены	Визуально выявлены перепланировки, внешние границы не изменены	Визуально выявлены перепланировки, внешние границы не изменены	Визуально выявлены перепланировки, внешние границы не изменены	Визуально выявлены перепланировки, внешние границы не изменены	-	-	-	Визуально выявлены перепланировки, внешние границы не изменены	Визуально выявлены перепланировки, внешние границы не изменены
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется

Характеристика	Объект оценки № 12	Объект оценки № 13	Объект оценки № 14	Объект оценки № 15	Объект оценки № 16	Объект оценки № 17	Объект оценки № 18	Объект оценки № 19	Объект оценки № 20	Объект оценки № 21	Объект оценки № 22
Адрес	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский,	г.Санкт-Петербург, Московский проспект,	г.Санкт-Петербург, Московский проспект,	г.Санкт-Петербург, Московский проспект,	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский,	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский,	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский,	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский,	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский,	г.Санкт-Петербург, Московский проспект,	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский,
Литера	Б	Б	Б	Б	Б	Б	Б	Б	Б	Б	Б
Помещение	19-Н	20-Н	21-Н	22-Н, 23-Н	24-Н	26-Н	28-Н	29-Н	30-Н	31-Н	32-Н
Вид объекта	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое	Встроенное нежилое
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Наименование (назначение)	Нежилое помещение (оф)	Нежилое помещение (оф)	Нежилое помещение (оф)	Нежилое помещение (пр/склад)	Нежилое помещение (оф)	Нежилое помещение (оф)	Нежилое помещение (оф)	Нежилое помещение (оф)	Нежилое помещение (пр/склад)	Нежилое помещение (оф)	Нежилое помещение (пр/склад)
НЭИ	Коммерческое (ПСН)	Коммерческое (ПСН)	Коммерческое (ПСН)	Коммерческое (ПСН)	Коммерческое (ПСН)	Коммерческое (ПСН)	Коммерческое (ПСН)	Коммерческое (ПСН)	Коммерческое (ПСН)	Коммерческое (ПСН)	Коммерческое (ПСН)
Кадастровый номер объекта	78:14:0751201:1057	78:14:0751201:1060	78:14:0751201:1061	78:14:0751201:1062	78:14:0751201:1064	78:14:0751201:1066	78:14:0751201:1068	78:14:0751201:1069	78:14:0751201:1072	78:14:0751201:1073	78:14:0751201:1074
Общая площадь, кв. м	15,2	14	15,4	11,5	8,9	83	15,3	16,5	1118,1	10,4	420,1
Кадастровая стоимость, руб.	82 066,02	75 587,12	83 145,83	62 089,42	48 051,81	448 123,64	82 605,92	89 084,82	6 036 711,35	56 150,43	2 268 153,51
Кадастровая стоимость, руб. / кв. м	5 399,08	5 399,08	5 399,08	5 399,08	5 399,08	5 399,08	5 399,08	5 399,08	5 399,08	5 399,08	5 399,08
Первоначальная балансовая	12055.12	11103.4	12213.74	9120.65	7058.59	65827.3	12134.43	13086.15	886765.11	8248.24	333577.86
Остаточная балансовая на	1504.95	1333.5	1466.85	1095.38	847.73	7905.75	1457.33	1571.63	105499.03	990.6	40062.15
Занимаемый объектом этаж	1	1	1	1	1	2	2	2	2	1	1
Состояние (по осмотру)	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное/Неуд	Удовлетворительное	Удовлетворительное/Неуд
Окна (количество, размер, направленность и пр.)	Есть	Есть	Есть	Нет	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть (заложен)	Есть
Вход	1 общий со двора	1 общий со двора	1 общий со двора	1 общий со двора	1 общий со двора	1 общий со двора	1 общий со двора	1 общий со двора	1 общий со двора	1 общий со двора	3 отдельных со двора
Высота пол - потолок (по документам)	3,42	3,42	3,42	3,42	3,42	3,72	3,72	2,75	3,72	3,72	3,42
Инженерные коммуникации	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение, канализация, водоснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение, канализация, водоснабжение	Электроснабжение	Электроснабжение, канализация, водоснабжение
Перепланировки	-	-	-	-	Визуально выявлены перепланировки, внешние границы не изменены	Визуально выявлены перепланировки, внешние границы не изменены	Визуально выявлены перепланировки, внешние границы не изменены	Визуально выявлены перепланировки, внешние границы не изменены	Визуально выявлены перепланировки, внешние границы не изменены	Визуально выявлены перепланировки, внешние границы не изменены	Визуально выявлены перепланировки, внешние границы не изменены
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется

Соответствие текущей планировки предоставленным документам: Частично соответствует. Выявлены незначительные перепланировки; внешние границы объектов не изменены.

Представитель ООО «Оценка-НБК»	
ФИО	О.В. Васильева
Контакты	8-921-786-33-88; 8-911-935-05-67 ocenka_nbk@mail.ru

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как условно свободного:

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного не проводился по следующим причинам:

- земельный участок, относящийся к Объекту оценки, является частью большого участка, относящегося к зданию, в котором расположен Объект оценки (встроенное помещение). Оценщик не может рассматривать различные функциональные варианты использования, отличающиеся от использования всего (большого) земельного участка;

- доля земельного участка, относящегося к Объекту оценки, не выделена «в натуре», данные о размере доли земельного участка не предоставлены.

Анализ участка как застроенного:

В соответствии с п.17. ФСО№7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта. При проведении осмотра было установлено, что фактическим использованием (назначением) других частей здания размещения Объекта оценки, является нежилое (коммерческое) в подвале, на 1-2 этажах, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещения свободного назначения в сегменте коммерческих объектов.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, отличную транспортную доступность, хорошую доступность общественным транспортом и технические характеристики Объекта (расположение в аварийном доме, на первом-пятом этажах, удобная планировка, наличие всех коммуникаций, достаточные условия для парковки), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под помещения свободного назначения в сегменте коммерческих объектов.

Обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи:

1. Объекты расположены в зданиях, являющихся частью объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс построек акционерного общества «Просвещение» Н.С. Цетлина и А. Мейера», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением КГИОП от 11.08.2016 № 40-199 (далее - охранное обязательство), покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2. Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте 3, Объекте 4, Объекте 5, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

<u>Вывод:</u> наиболее эффективным использованием Объекта оценки является в качестве помещений свободного назначения в сегменте коммерческих объектов, с учетом существующих ограничений.

2.6. Результаты проведения оценки[1]

№ п/п	Адрес	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб., без НДС, округленно	*Рыночная стоимость, руб./кв.м, без НДС*	Рыночная стоимость, руб., с НДС	*Рыночная стоимость, руб./кв.м, с НДС*
1	г.Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 93, литера А, помещение 4-Н,9-Н	1085,5	27 810 000	*25 620*	33 372 000	*30 743*
2	г.Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 93, литера А, помещение 7-Н	10,6	320 000	*30 189*	384 000	*36 226*
3	г.Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 93, литера Б, помещение 1-Н	179,3	3 640 000	*20 301*	4 368 000	*24 361*
4	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 93, литера. Б, пом. 4-Н	233,6	4 740 000	*20 291*	5 688 000	*24 349*
5	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 93, литера. Б, пом. 5-Н	47,2	960 000	*20 339*	1 152 000	*24 407*
6	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 93, литера. Б, пом. 8-Н	44,4	1 650 000	*37 162*	1 980 000	*44 595*
7	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 93, литера. Б, пом. 10-Н	8,1	270 000	*33 333*	324 000	*40 000*
8	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 93, литера. Б, пом. 11-Н	47,1	1 400 000	*29 724*	1 680 000	*35 669*
9	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 93, литера. Б, пом. 14-Н	16,4	400 000	*24 390*	480 000	*29 268*
10	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 93, литера. Б, пом. 17-Н	8,4	250 000	*29 762*	300 000	*35 714*
11	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 93, литера. Б, пом. 18-Н	13,8	410 000	*29 710*	492 000	*35 652*
12	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 93, литера. Б, пом. 19-Н	15,2	460 000	*30 263*	552 000	*36 316*
13	г.Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 93, литера Б, помещение 20-Н	14	420 000	*30 000*	504 000	*36 000*
14	г.Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 93, литера Б, помещение 21-Н	15,4	460 000	*29 870*	552 000	*35 844*
15	г.Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 93, литера Б, помещение 22-Н,23-Н	11,5	340 000	*29 565*	408 000	*35 478*
16	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 93, литера. Б, пом. 24-Н	8,9	270 000	*30 337*	324 000	*36 404*
17	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 93, литера. Б, пом. 26-Н	83	2 040 000	*24 578*	2 448 000	*29 494*
18	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 93, литера. Б, пом. 28-Н	15,3	380 000	*24 837*	456 000	*29 804*
19	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 93, литера. Б, пом. 29-Н	16,5	400 000	*24 242*	480 000	*29 091*
20	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 93, литера. Б, пом. 30-Н	1118,1	19 790 000	*17 700*	23 748 000	*21 240*
21	г.Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 93, литера Б, помещение 31-Н	10,4	310 000	*29 808*	372 000	*35 769*
22	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 93, литера. Б, пом. 32-Н	420,1	12 200 000	*29 041*	14 640 000	*34 849*
Рыночная стоимость Объекта оценки		***3 422,80***	**78 920 000**	***23 057***	**94 704 000**	***27 669***

[1] *На момент подготовки настоящего Отчета Россия и мировое сообщество переживают беспрецедентный кризис, связанный с проведением специальной военной операции на Украине. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что очевидно негативное воздействие на микро– и макроэкономику, а также на различные рынки, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует риск того, что кризис увеличит вероятность глобальной рецессии.*

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 21.09.2022 № 647 «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации», в России объявлена частичная мобилизация. Настоящая оценка проводится в период частичной неопределенности.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки при сохранении экономической ситуации, сложившейся на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого Объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на наиболее вероятную величину рыночной стоимости, находятся вне рамок данной оценки.