

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки:** доля 16413/19781 Санкт-Петербурга в праве общей долевой собственности на объект нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 93, литера В, помещения 2-Н, 9-Н, 10-Н, 11-Н (ч.п. 2-Н, 9-Н, 11-Н)

### 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 26.02.2025.

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА: право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

### 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

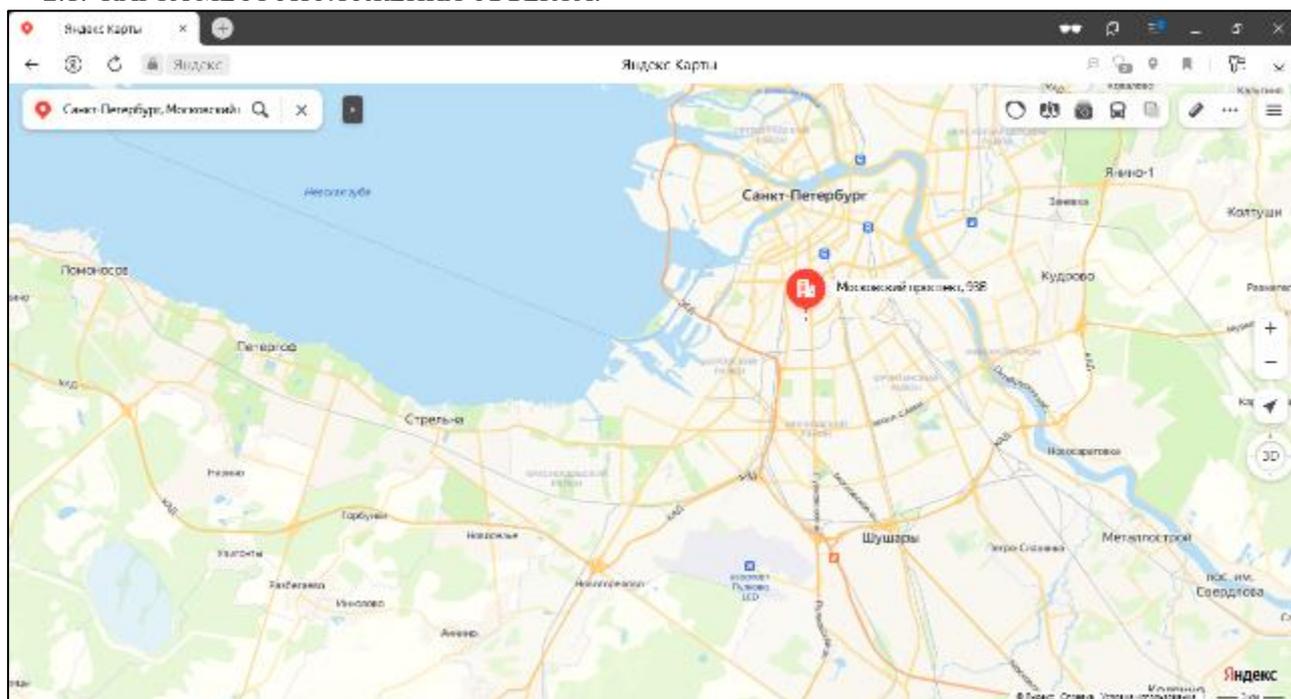


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

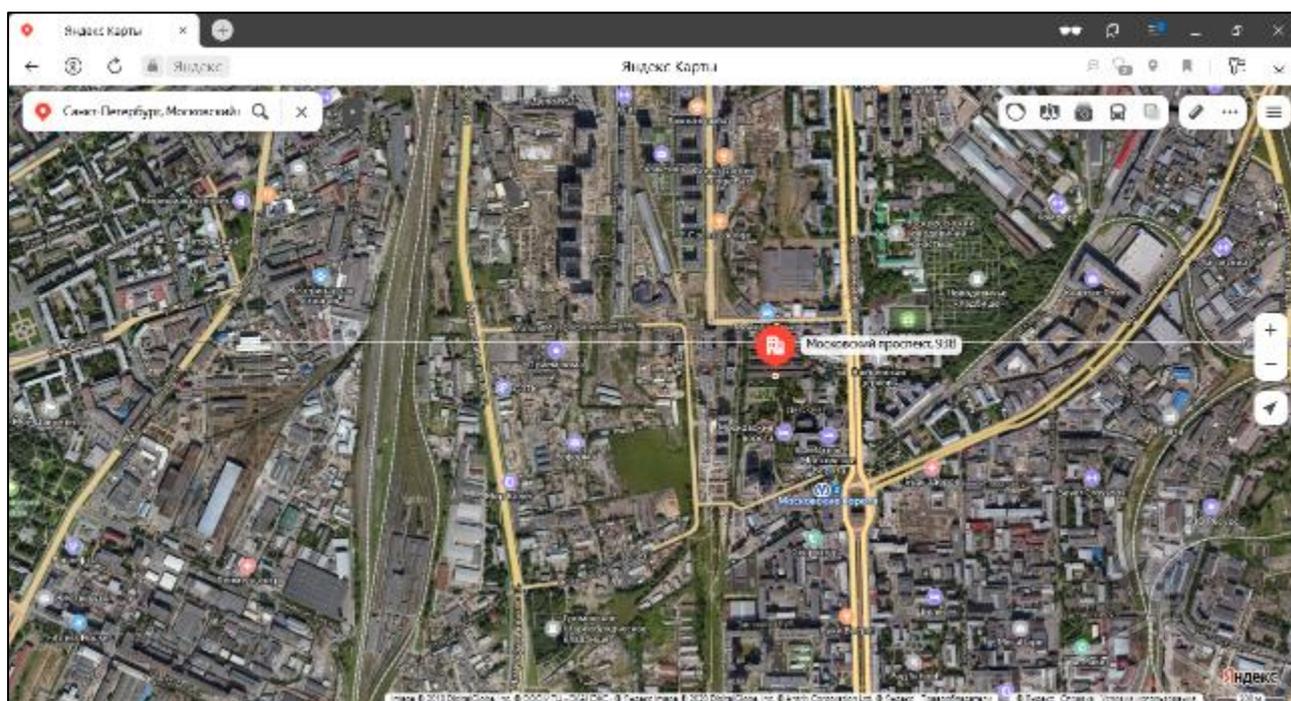


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенные помещения
Общая площадь, кв. м	Помещения 2-Н,9-Н,10-Н,11-Н – 1 978,1 кв.м. Оцениваемой доли 16413/19781 соответствует площадь 1 634,4 кв.м
Кадастровый номер	78:14:0751201:1087
Кадастровая стоимость, руб.	76 975 340,90
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	47 097,00
Наименование	Склад
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	1 этаж
Высота помещения	2,92 м (заглубление -0,06 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Общая долевая собственность № 78:14:0751201:1087-78/011/2023-13 от 17.04.2023
Вход	Отдельный со двора. Огражденная территория с КПП и шлагбаумом
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения
Наличие перепланировок	Визуально выявлены множественные перепланировки. Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Требуется ремонт. При осмотре в ч.п. 9-Н выявлены следы плесени на стенах, дыра в бетонном полу (фото № 43)
Текущее использование	Помещения не используются, свободны от имущества третьих лиц, захламлены



**Помещение**

Дата обновления информации: 26.03.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:14:0751201:1087
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ, Частная

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт Московский, д 93, литера В, пом 2-Н,9-Н,10-Н,11-Н
Площадь, кв.м	1978.1
Назначение	Нежилое
Этаж	1

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	76975340.90
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	21.03.2024

**Ранее присвоенные номера**

Кадастровый номер	78:14:7512A:0:26:12
-------------------	---------------------

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

<p><b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b></p>	<p>Общая долевая собственность № 78:14:0751201:1087-78/011/2023-13 от 17.04.2023</p> <p>Общая долевая собственность № 78:14:0751201:1087-78/011/2024-24 от 20.12.2024</p>
<p><b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</b></p>	<p>Объект культурного наследия № 78-01-267/2003-347.2 от 14.11.2003</p>

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки

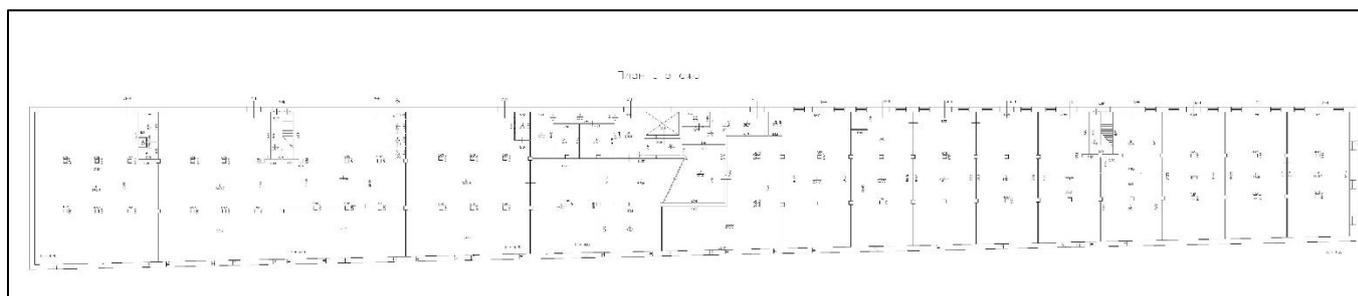


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа



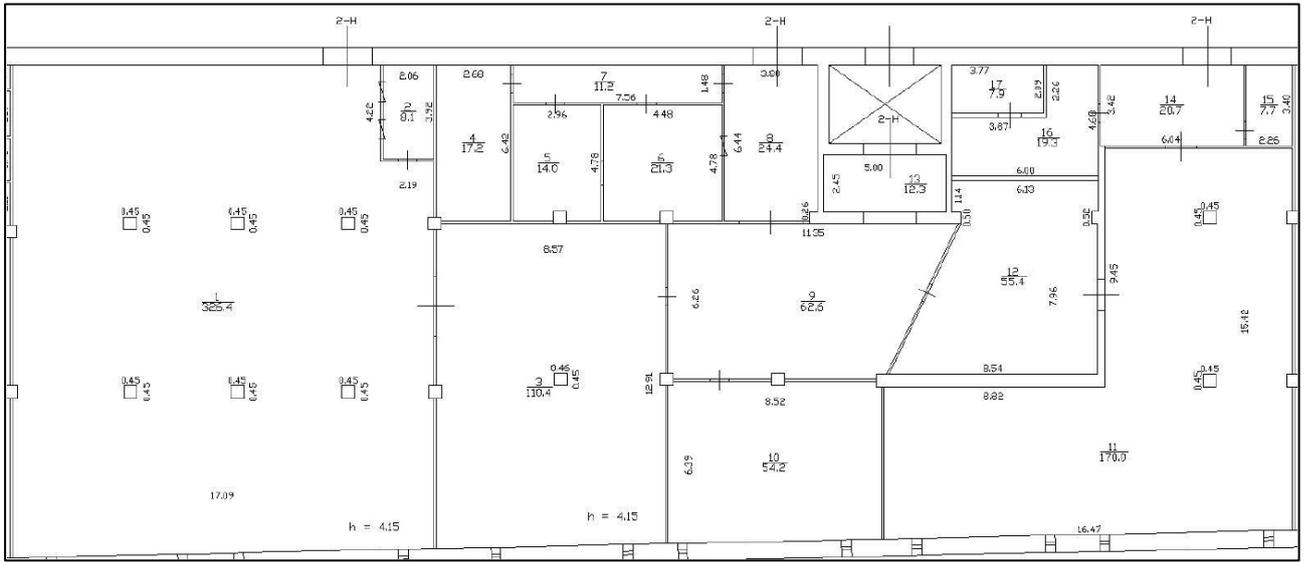


Рисунок 5. План оцениваемого помещения 2-Н

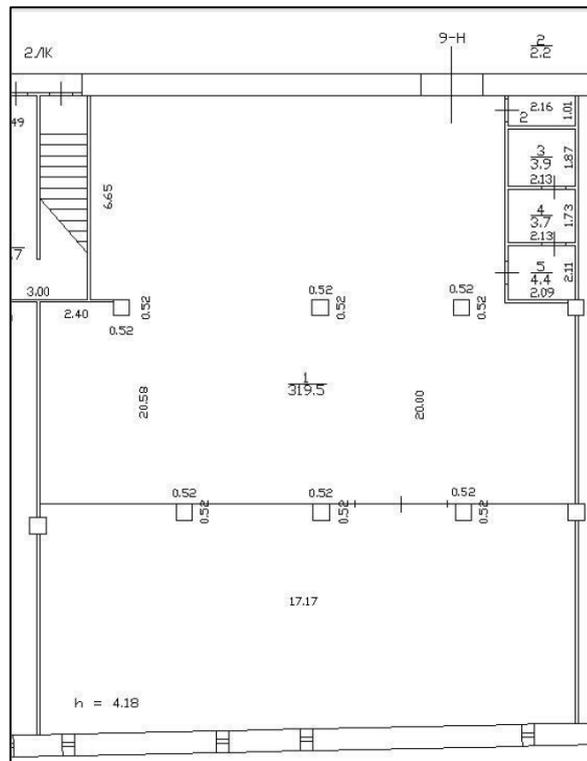


Рисунок 6. План оцениваемого помещения 9-Н



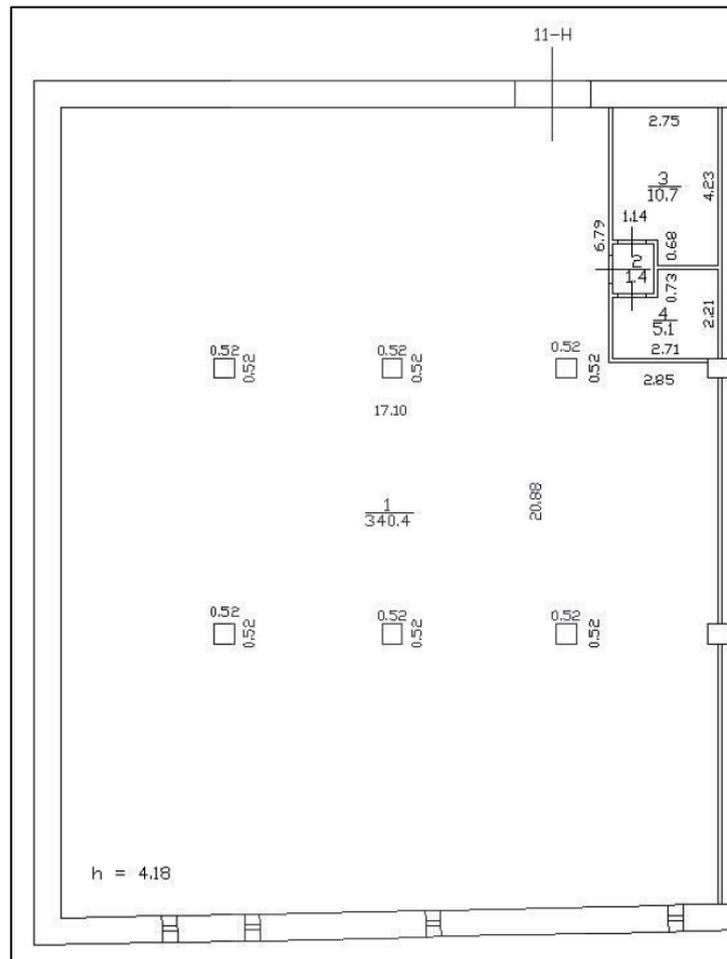


Рисунок 7. План оцениваемого помещения 11-Н

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект расположен в Московском районе г. Санкт-Петербурга.

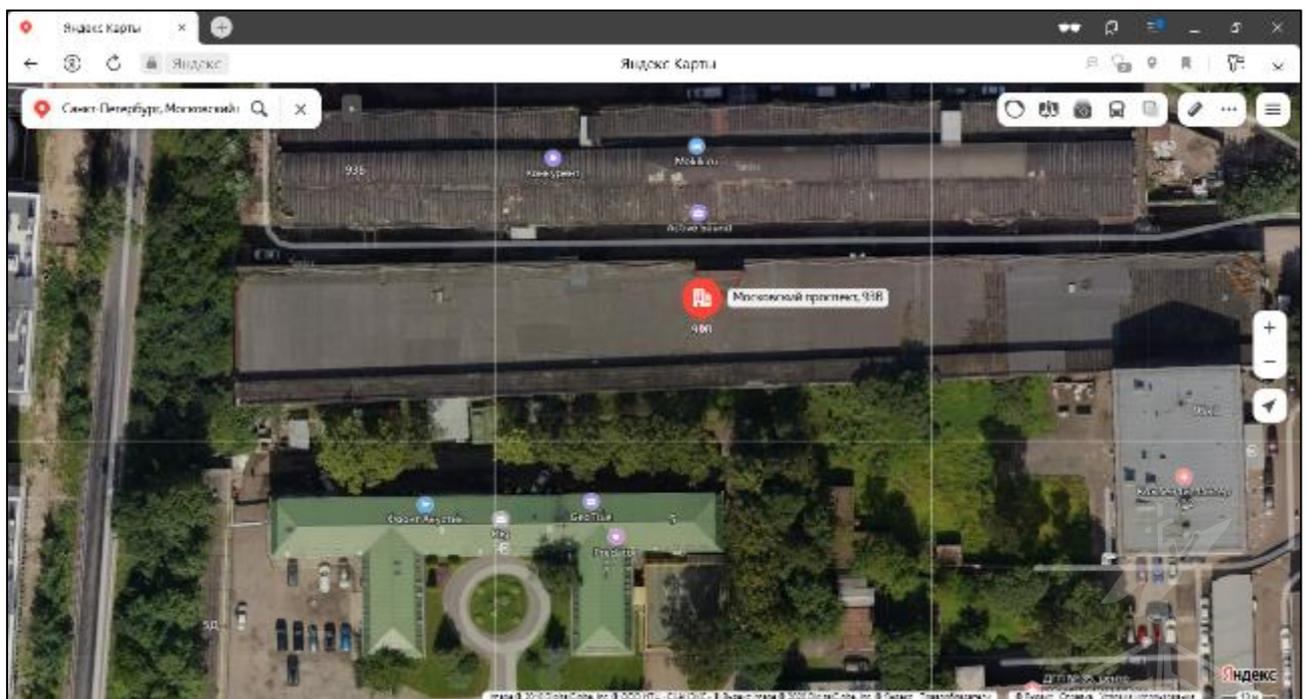
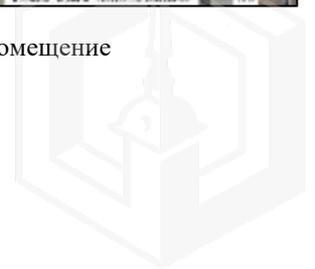


Рисунок 8. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение



### Характер окружения

Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами.

В ближайшем окружении расположены: кожвендиспансер, детская поликлиника, Следственное управление УМВД России по Московскому району города Санкт-Петербурга, продуктовые магазины, фитнес-клуб, автосервис, гостиницы.

### Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали – Московский проспект.

Ближайшая станция метро «Московские ворота» располагается в 7 минутах (620 м) пешей доступности.

## 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 27.10.2023г. № КУВИ-001/2023-244090063 на оцениваемый объект зарегистрировано следующее ограничение (обременение) прав:

- Объект культурного наследия.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-11562/23-0-1 от 19.05.2023 г. объект, расположенный по адресу: 196084, г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 93, литера В на основании Распоряжения КГИОП № 10-24 от 01.12.2010 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Комплекс построек акционерного общества “Просвещение” Н.С. Цетлина и А. Мейера».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

Согласно письму КГИОП № 01-43-23862/23-0-1 от 30.10.2023 объект, находящийся по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 93, лит. В (кад. номер: 78:14:0751201:1013) к объектам, находящимся в неудовлетворительном состоянии, сообщаем следующее.

По указанному адресу расположен объект культурного наследия регионального значения «Комплекс построек акционерного общества “Просвещение” Н.С. Цетлина и А. Мейера» (далее – Объект). В отношении данного Объекта акт отнесения к объектам, находящимся в неудовлетворительном состоянии не составлялся.

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 2929-РЗ от 13.11.2023 г. «Об условиях приватизации 16413/19781 доли Санкт-Петербурга в праве общей долевой собственности на объект нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, д. 93, литера В, пом. 2-Н,9 - Н,10 - Н,11-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

Доля в праве общей долевой собственности на Объект расположена в здании, являющемся объектом 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 – охрannое обязательство), покупатель обязан выполнять требования, установленные охрannым обязательством.



## 2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Подъездные пути



Фото № 2 – Подъездные пути



Фото № 3 – Ближайшее окружение объекта



Фото № 4 – Ближайшее окружение объекта



Фото № 5 – Ближайшее окружение объекта



Фото № 6 – Адресный указатель



Фото № 7 – Здание, в котором находится Объект оценки

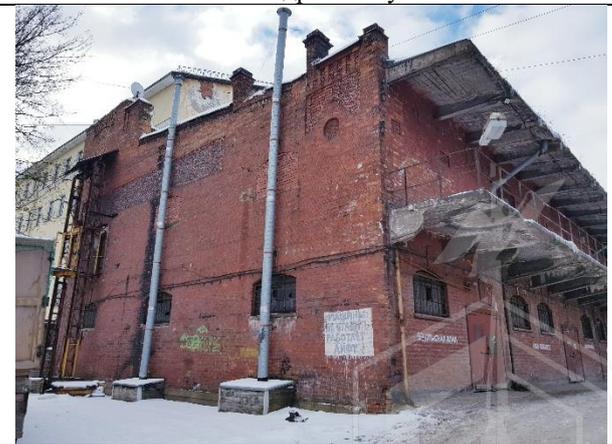


Фото № 8 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 9 – Дворовая территория



Фото № 10 – Вход в помещение 2-Н



Фото № 11 – Вход в помещение 2-Н



Фото № 12 – Вход в помещение 2-Н



Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения 2-Н



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения 2-Н



Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения 2-Н



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения 2-Н





Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения 2-Н



Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения 2-Н



Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения 2-Н



Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения 2-Н



Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения 2-Н



Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения 2-Н



Фото № 23 – Внутреннее состояние помещения 2-Н



Фото № 24 – Внутреннее состояние помещения 2-Н





Фото № 25 – Внутреннее состояние помещения 2-Н



Фото № 26 – Внутреннее состояние помещения 2-Н



Фото № 27 – Внутреннее состояние помещения 2-Н



Фото № 28 – Внутреннее состояние помещения 2-Н



Фото № 29 – Внутреннее состояние помещения 2-Н



Фото № 30 – Внутреннее состояние помещения 2-Н



Фото № 31 – Вход в помещение 9-Н



Фото № 32 – Внутреннее состояние помещения 9-Н





Фото № 33 – Внутреннее состояние помещения 9-Н



Фото № 34 – Внутреннее состояние помещения 9-Н



Фото № 35 – Внутреннее состояние помещения 9-Н



Фото № 36 – Внутреннее состояние помещения 9-Н



Фото № 37 – Внутреннее состояние помещения 9-Н



Фото № 38 – Внутреннее состояние помещения 9-Н



Фото № 39 – Внутреннее состояние помещения 9-Н

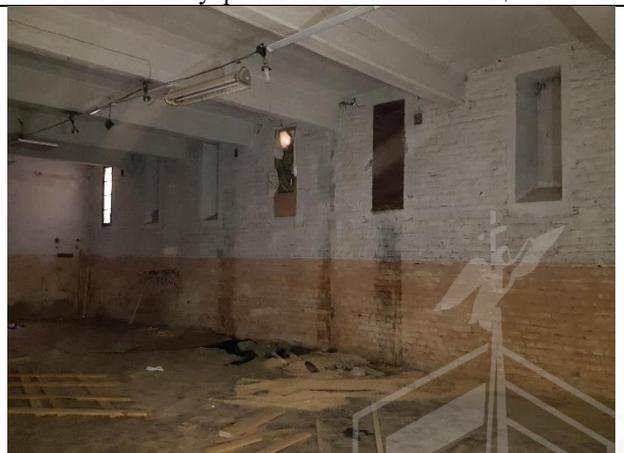


Фото № 40 – Внутреннее состояние помещения 9-Н





Фото № 41 – Внутреннее состояние помещения 9-Н



Фото № 42 – Внутреннее состояние помещения 9-Н



Фото № 43 – Внутреннее состояние помещения 9-Н



Фото № 44 – Внутреннее состояние помещения 9-Н



Фото № 45 – Внутреннее состояние помещения 9-Н



Фото № 46 – Внутреннее состояние помещения 9-Н



Фото № 47 – Вход в помещение 11-Н



Фото № 48 – Внутреннее состояние помещения 11-Н





Фото № 49 – Внутреннее состояние помещения 11-Н



Фото № 50 – Внутреннее состояние помещения 11-Н



Фото № 51 – Внутреннее состояние помещения 11-Н



Фото № 52 – Внутреннее состояние помещения 11-Н



Фото № 53 – Внутреннее состояние помещения 11-Н



Фото № 54 – Внутреннее состояние помещения 11-Н



Фото № 55 – Внутреннее состояние помещения 11-Н



Фото № 56 – Внутреннее состояние помещения 11-Н





Фото № 57 – Внутреннее состояние помещения 11-Н



Фото № 58 – Внутреннее состояние помещения 11-Н



Фото № 59 – Внутреннее состояние помещения 11-Н



Фото № 60 – Внутреннее состояние помещения 11-Н



## АКТ

контрольного осмотра нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 93, литера В, помещения 2-Н, 9-Н, 10-Н, 11-Н (ч.п. 2-Н, 9-Н, 11-Н)

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 93, литера В, помещения 2-Н, 9-Н, 10-Н, 11-Н (ч.п. 2-Н, 9-Н, 11-Н) - доля 16413/19781 Оцениваемой доли 16413/19781 соответствует площадь 1 634,4 кв.м
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 26.02.2025, при дневном освещении.
Вход	Отдельные со двора. Огражденная территория с КПП и шлагбаумом
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения
Наличие перепланировок	Визуально выявлены множественные перепланировки. Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Требуется ремонт. При осмотре в ч.п. 9-Н выявлены следы плесени на стенах, дыра в бетонном полу
Текущее использование	Помещения не используются, свободны от имущества третьих лиц, захламлены

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	26.02.2025



### 3. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

На основании предоставленных документов Заказчиком, а также принимая во внимание анализ мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что *наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является его использование в качестве склада после проведения ремонта.*

### 4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В связи со сложившейся в феврале 2022 г. ситуацией, а также после введения дополнительных санкций против России, может возникнуть разнонаправленное влияние на экономику России. Оценка производится в условиях существенной неопределенности, вызванной, в том числе, внешними факторами, общей политической и социально-экономической обстановкой в Российской Федерации, которые могут вызывать негативные тенденции на рынке недвижимости и оказывать влияние на стоимость объекта оценки. Так же негативное влияние на стоимость объекта оценки оказывает повышение ключевой ставки, которое приводит к снижению спроса на недвижимость.

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 93, литера В, помещения 2-Н, 9-Н, 10-Н, 11-Н (ч.п. 2-Н, 9-Н, 11-Н), общая площадь 1634,4 кв.м, доля 16413/19781 кадастровый номер 78:14:0751201:1087, 1 этаж	26 676	43 600 000	32 012	52 320 000
<b>Итого:</b>	<b>26 676</b>	<b>43 600 000</b>	<b>32 012</b>	<b>52 320 000</b>

