

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:

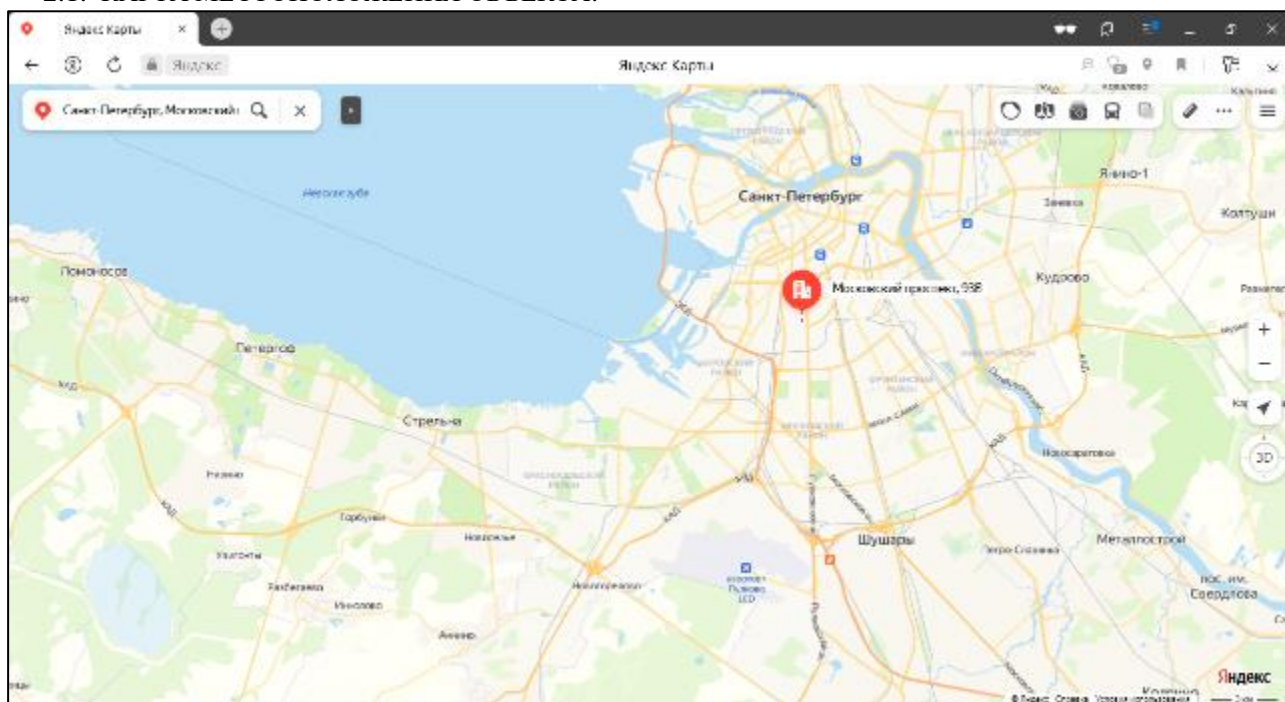


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

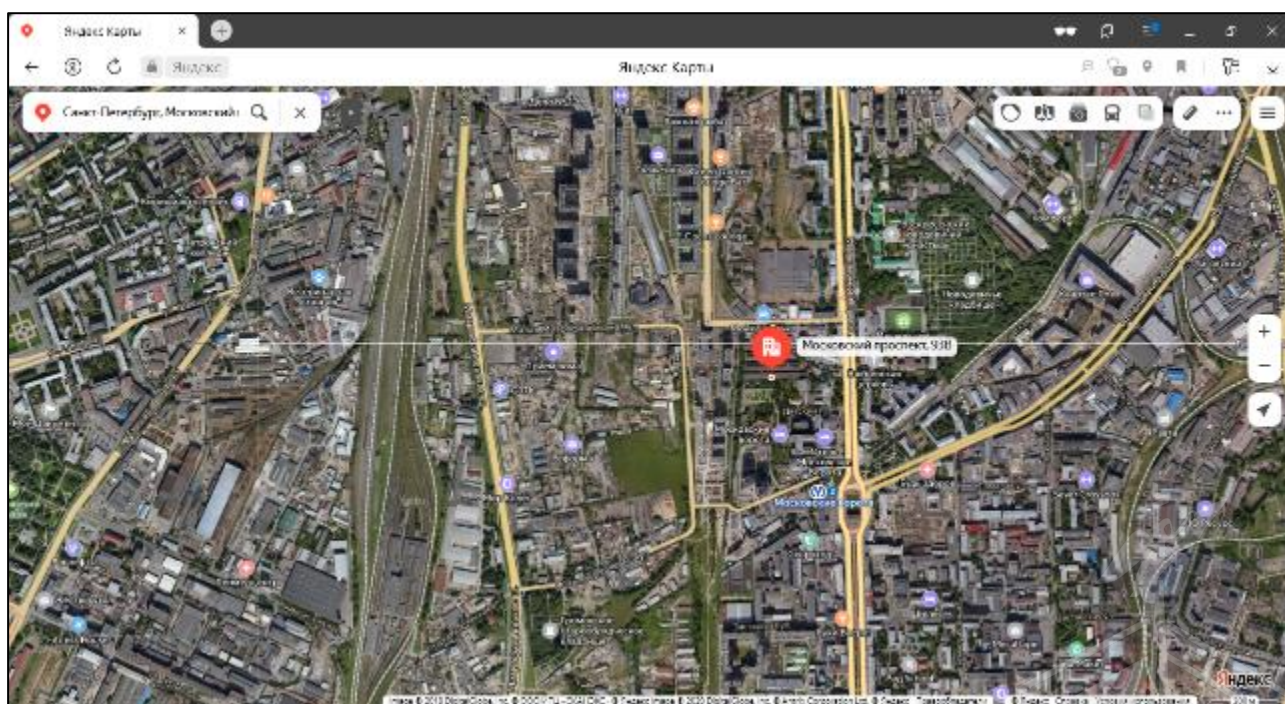


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



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>Вид, номер и дата государственной регистрации права</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>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</p>	<p>Объект культурного наследия № 78-01-267/2003-347.2 от 14.11.2003</p>

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки

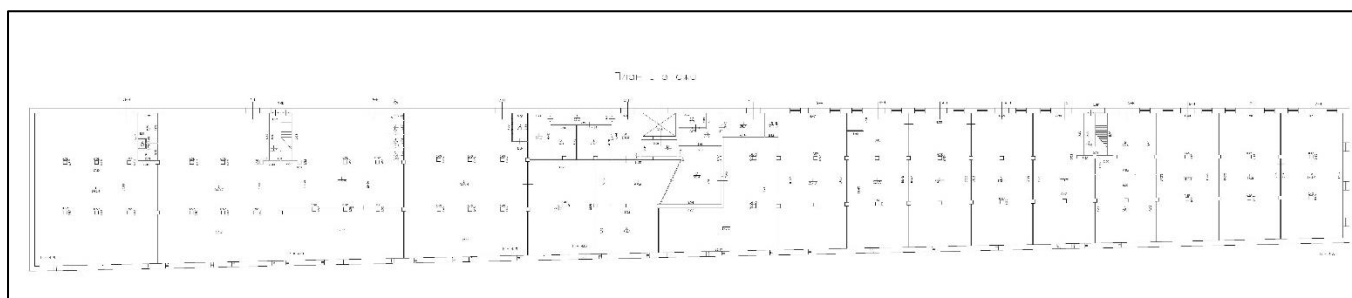


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа



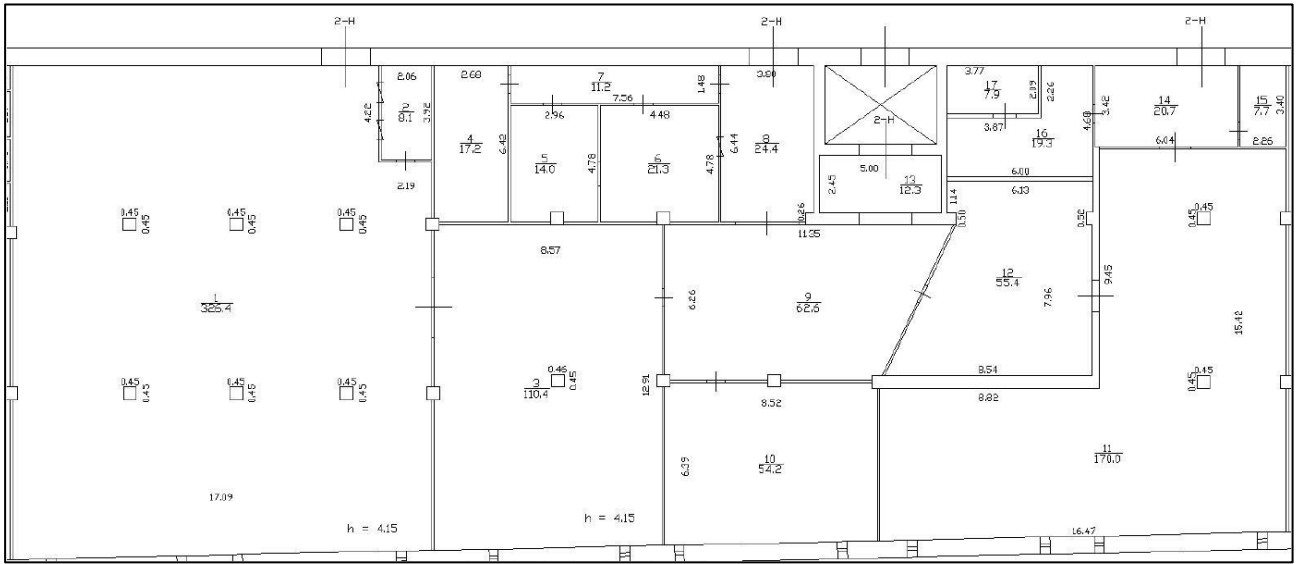


Рисунок 5. План оцениваемого помещения 2-Н

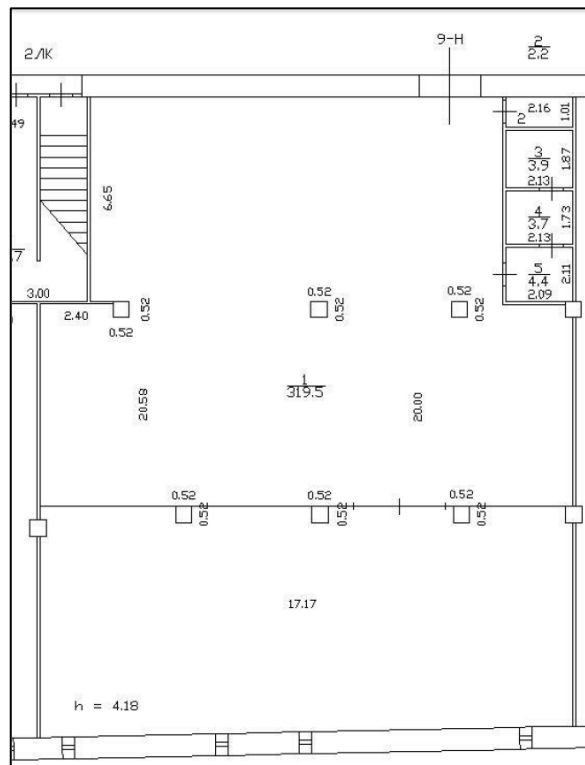


Рисунок 6. План оцениваемого помещения 9-Н



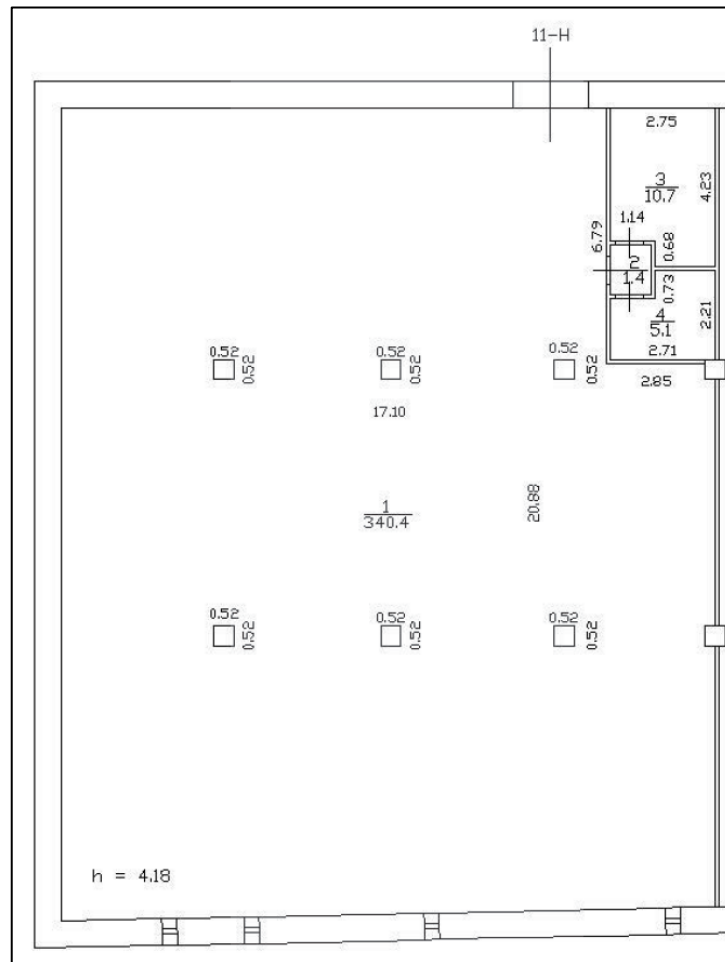


Рисунок 7. План оцениваемого помещения 11-Н

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

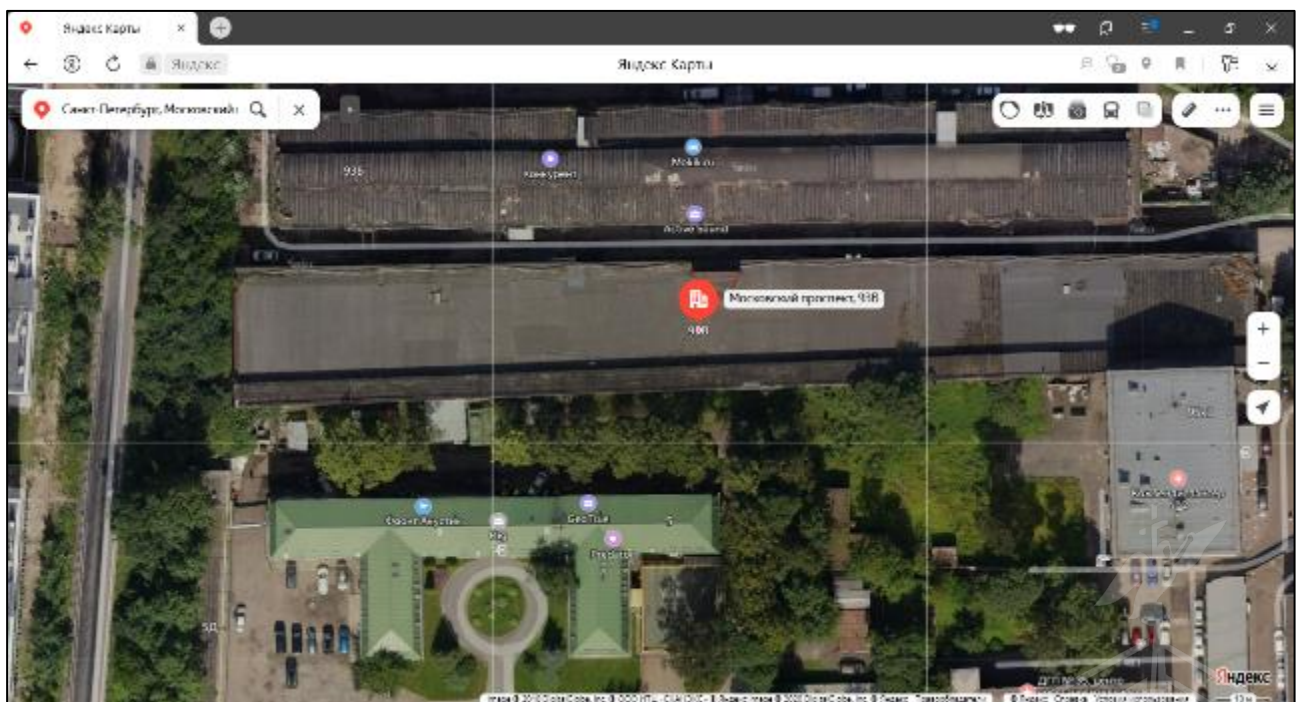
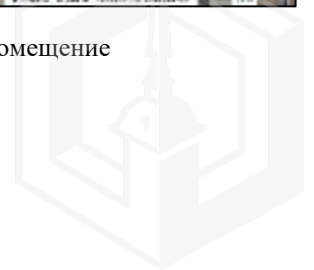


Рисунок 8. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение



Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: кожнодиспансер, 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 – охранный обязательство), покупатель обязан выполнять требования, установленные охранным 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

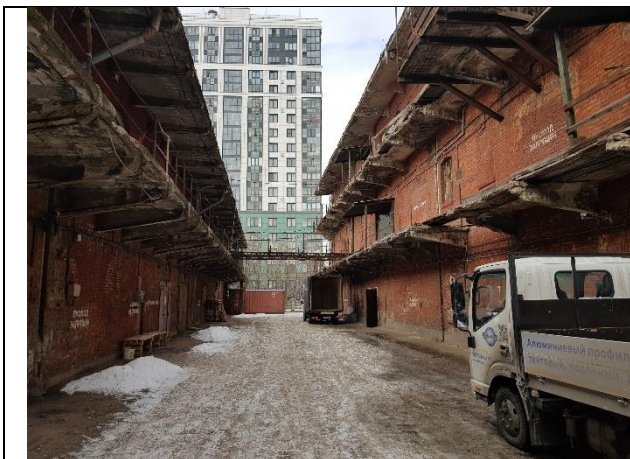


Фото № 9 – Дворовая территория



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

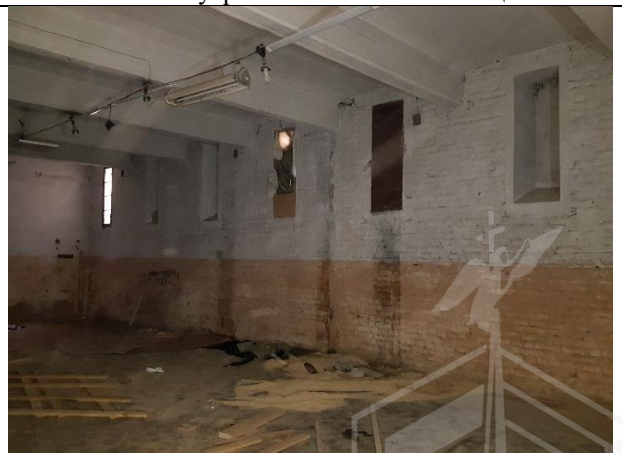


Фото № 40 – Внутреннее состояние помещения 9-Н





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

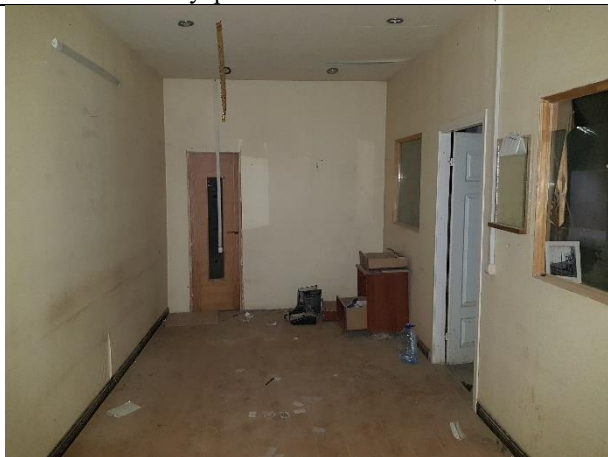


Фото № 51 – Внутреннее состояние помещения 11-Н



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
Итого:	26 676	43 600 000	32 012	52 320 000

