

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 93, литера. В, пом. 1-Н, общая площадь 3348,7 кв.м, кадастровый номер 78:14:0751201:1083, подвал**

### 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 08.09.2025.

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

### 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

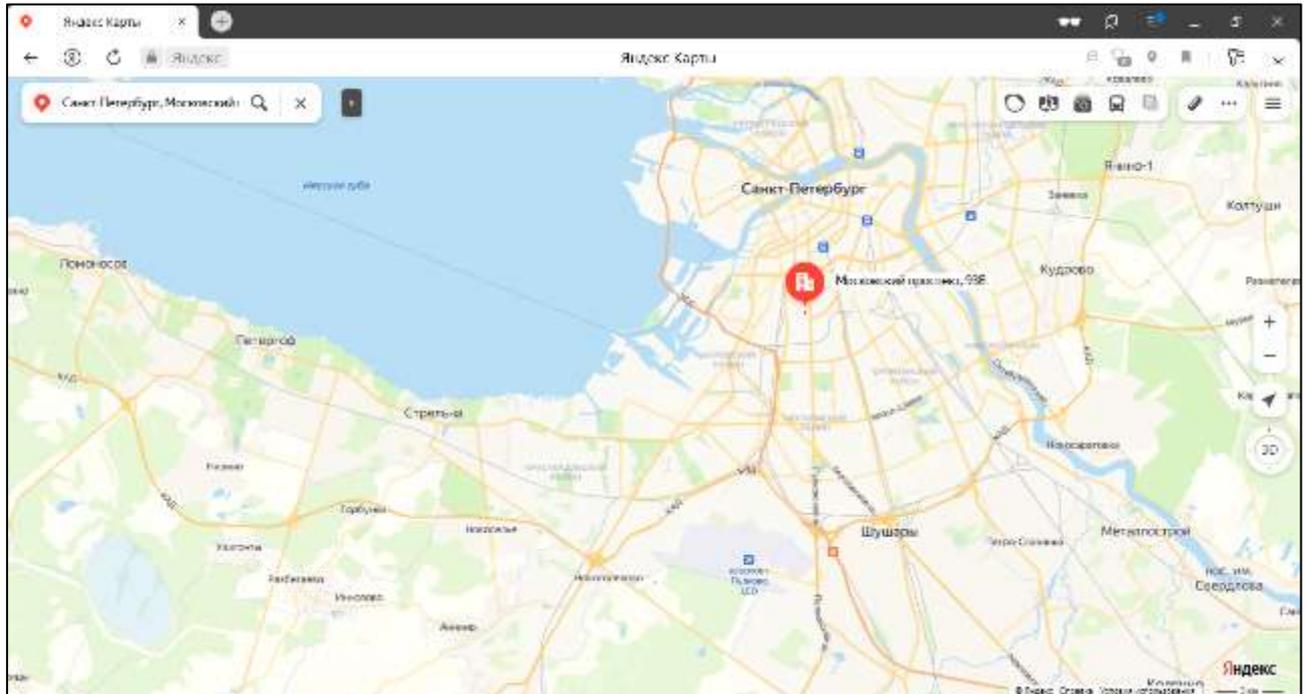


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

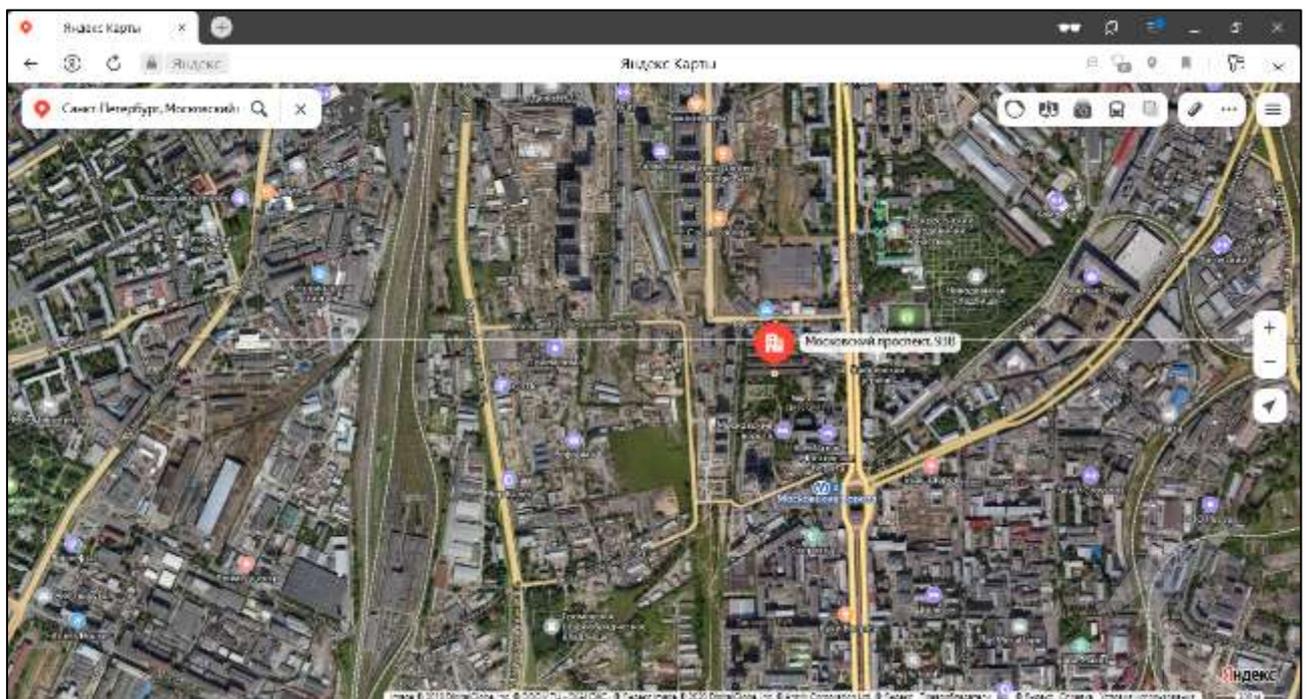


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенные помещения
Общая площадь, кв. м	3 348,7
Кадастровый номер	78:14:0751201:1083
Кадастровая стоимость, руб.	115 324 849,57
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	34 438,69
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	Подвал
Высота помещения	Данные отсутствуют
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-78-01/0452/2006-312 от 29.11.2006
Вход	несколько отдельных со двора. Огражденная территория с КПП и шлагбаумом
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения
Наличие перепланировок	Визуально выявлены многочисленные переустройства и перепланировки: перегородки с дверными проемами демонтированы, установлены новые перегородки с дверями, образованы новые ч.п., дверные проемы защиты/заложены, оборудованы новые дверные проемы, установлены двери, оконные проемы защиты/заложены, часть входов в помещение защита/заложена. Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещения не используются, свободны от имущества третьих лиц

**Помещение**

Дата обновления информации: 25.03.2024

ДЕЙСТВИЯ

---

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:14:0751201:1083
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 93, литера В, пом. 1-Н
Площадь, кв. м	3348,7
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	115324849,57
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	21.03.2024

**Ранее присвоенные номера**

Кадастровый номер	78:14:7512A:026:10
-------------------	--------------------

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

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-01/0452/2006-312 от 29.11.2006
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Объект культурного наследия № 78-78-01/0452/2006-314 от 29.11.2006

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



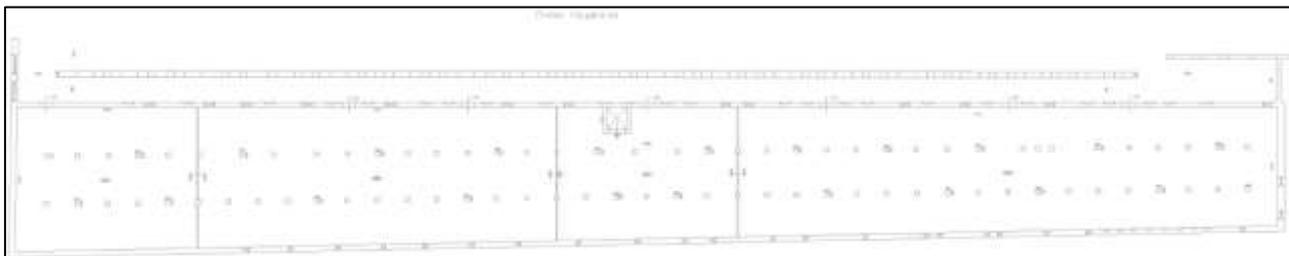


Рисунок 4. План оцениваемого помещения 1-Н

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

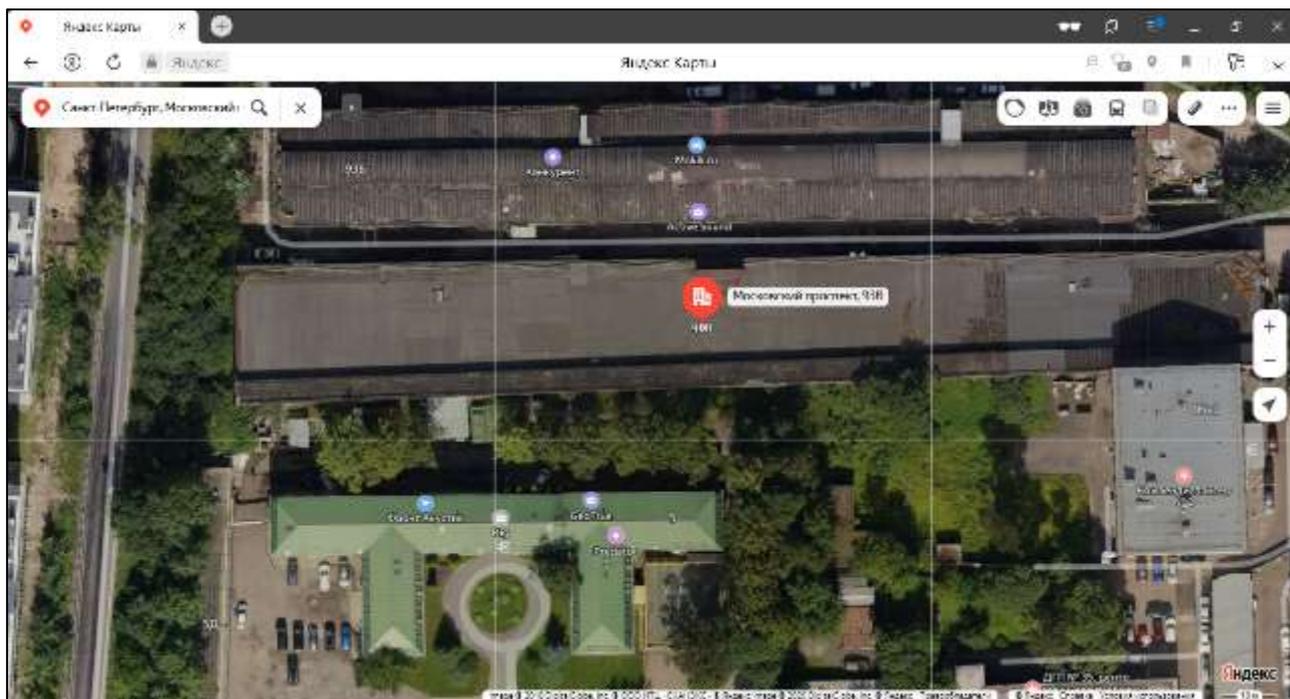


Рисунок 5. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

#### **Характер окружения**

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

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

#### **Транспортная доступность**

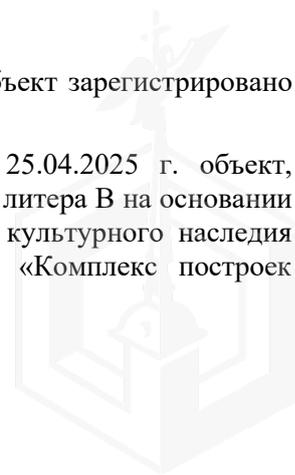
Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали – Московский проспект.

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 20.08.2025 на оцениваемый объект зарегистрировано следующее ограничение (обременение) прав: объект культурного наследия.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-11076/25-0-0 от 25.04.2025 г. объект, расположенный по адресу: 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 «Здание склада», входящего в состав ансамбля «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.

В силу пункта 7 статьи 48 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон 73-ФЗ) в случае, если к моменту заключения договора, предусматривающего передачу права собственности на объект культурного наследия, включенный в реестр, либо права владения и (или) пользования таким имуществом, в отношении указанного объекта, действует охранное обязательство, предусмотренное статьей 47.6 Закона 73-ФЗ, такой договор должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого на основании такого договора возникает право собственности на указанное имущество или право владения и (или) пользования этим имуществом, по выполнению требований, предусмотренных соответствующим охранным обязательством, порядок и условия их выполнения.

В случае отсутствия в таком договоре указанного существенного условия сделка является ничтожной.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-8676 от 29.05.2025 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 93, лит. В, пом. 1-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму КГИОП № 01-43-15782/25-0-0 от 20.06.2025 в отношении наличия (отсутствия) акта отнесения к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии, здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, д. 93, литера В, (далее – Объект) являющегося частью объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс построек акционерного общества «Просвещение» Н.С. Цетлина и А. Мейера», сообщает следующее: Акт отнесения Объекта к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии в КГИОП не зарегистрирован.

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 2323-рз от 25.08.2025 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 93, литера В, пом. 1-Н» обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия регионального значения «Здание склада», входящем в состав ансамбля «Комплекс построек акционерного общества «Просвещение» Н.С. Цетлина и А. Мейера», охранный обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 11.08.2016 № 40-199 (далее – охранный обязательство), покупатель обязан выполнять требования, установленные охранным обязательством.
- 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.



## 2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото № 2 – Подъездные пути и ближайшее окружение

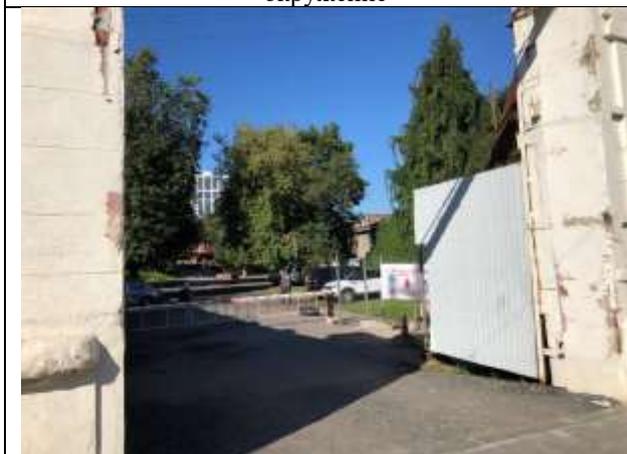


Фото № 3 – Въезд на территорию



Фото № 4 – Адресный указатель

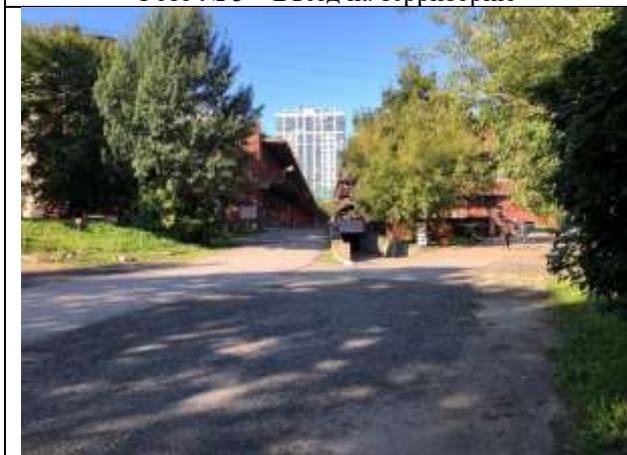


Фото № 5 – Территория, на которой расположен объект



Фото № 6 – Здание, в котором находится Объект оценки





Фото № 7 – Вход в помещение



Фото № 8 – Вход в помещение



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения

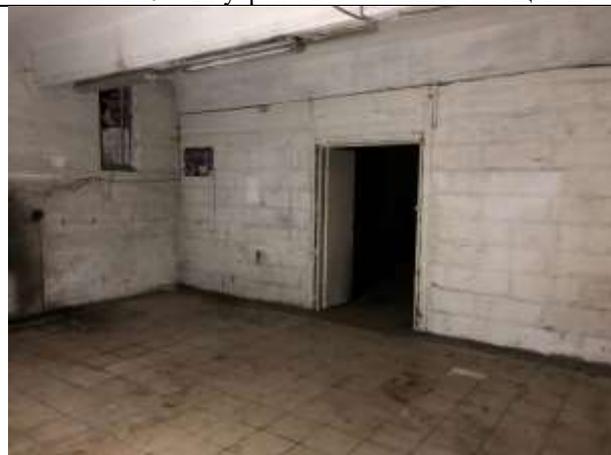


Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 23 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 24 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 25 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 26 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 27 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 28 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 29 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 30 – Внутреннее состояние помещения

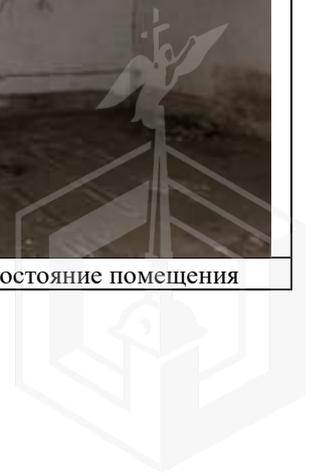




Фото № 31 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 32 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 33 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 34 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 35 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 36 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 37 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 38 – Внутреннее состояние помещения

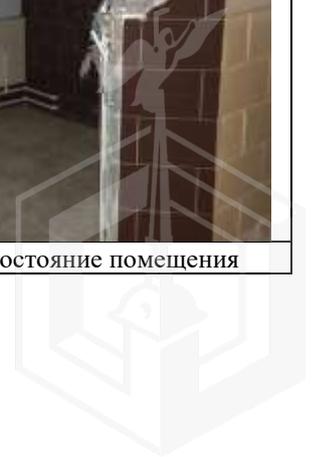




Фото № 39 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 40 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 41 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 42 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 43 – Внутреннее состояние помещения



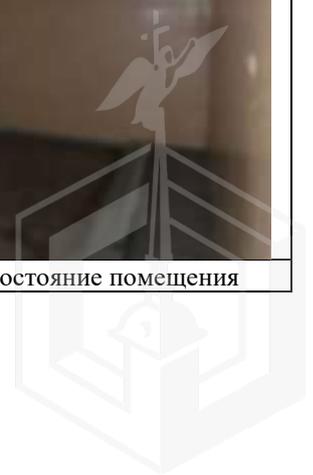
Фото № 44 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 45 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 46 – Внутреннее состояние помещения



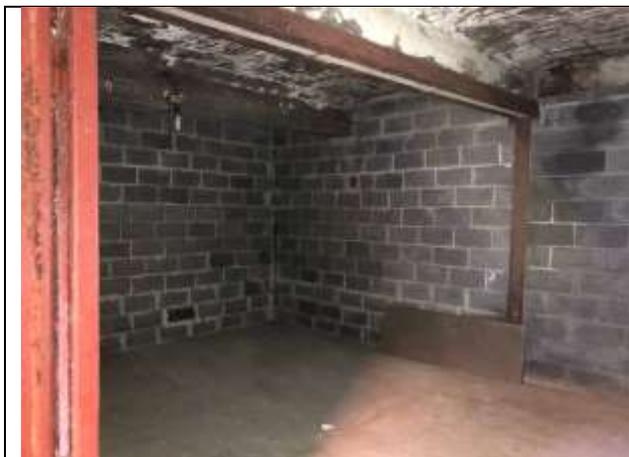


Фото № 47 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 48 – Внутреннее состояние помещения



## АКТ

контрольного осмотра нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург,  
Московский проспект, дом 93, литера В, помещения 1-Н

Показатель	Характеристика
Объект оценки	Объект недвижимого имущества - нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Московский, д. 93, литера В, пом. 1-Н, общая площадь 3348,7 кв.м., кадастровый номер 78:14:0751201:1083, подвал
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 08.09.2025, при дневном освещении.
Вход	Несколько отдельных со двора. Огражденная территория с КПП и шлагбаумом
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения
Наличие перепланировок	Визуально выявлены многочисленные переустройства и перепланировки: перегородки с дверными проемами демонтированы, установлены новые перегородки с дверями, образованы новые ч.п., дверные проемы защиты/заложены, оборудованы новые дверные проемы, установлены двери, оконные проемы защиты/заложены, часть входов в помещение защита/заложена. Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещения не используются, свободны от имущества третьих лиц

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	08.09.2025



### 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

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, пр-кт. Московский, д. 93, литера. В, пом. 1-Н, общая площадь 3348,7 кв.м., кадастровый номер 78:14:0751201:1083, подвал.	19 888	66 600 000	23 866	79 920 000
<b>Итого:</b>	<b>19 888</b>	<b>66 600 000</b>	<b>23 866</b>	<b>79 920 000</b>

