

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:

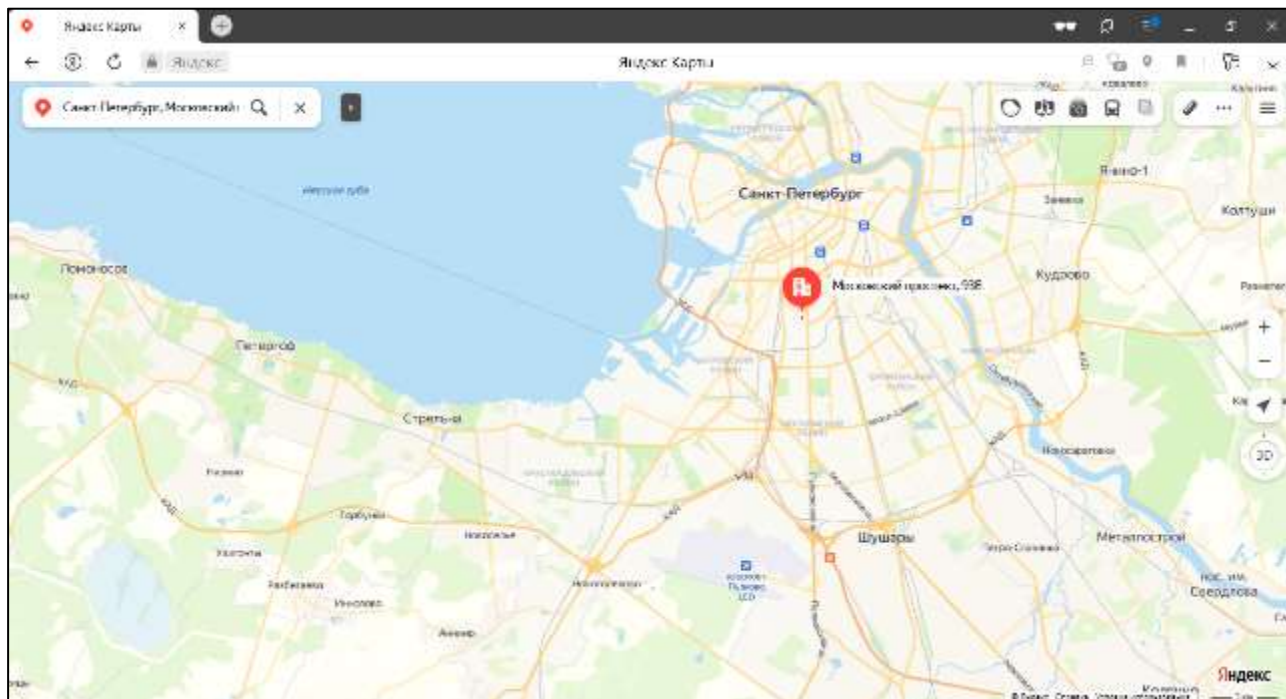


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

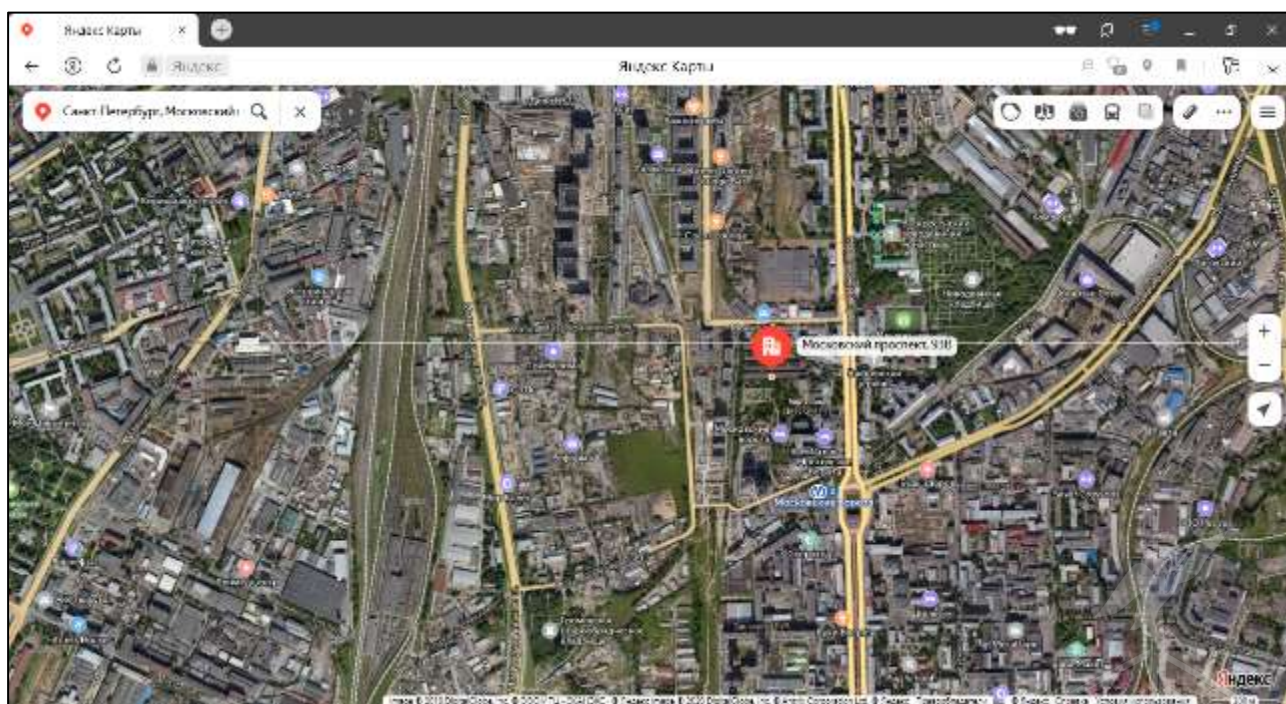
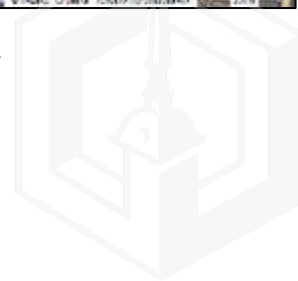


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



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: 26.03.2024

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



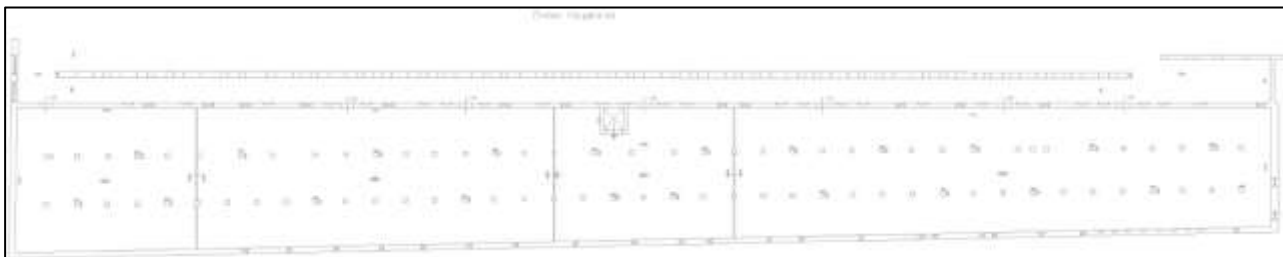


Рисунок 4. План оцениваемого помещения 1-Н

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

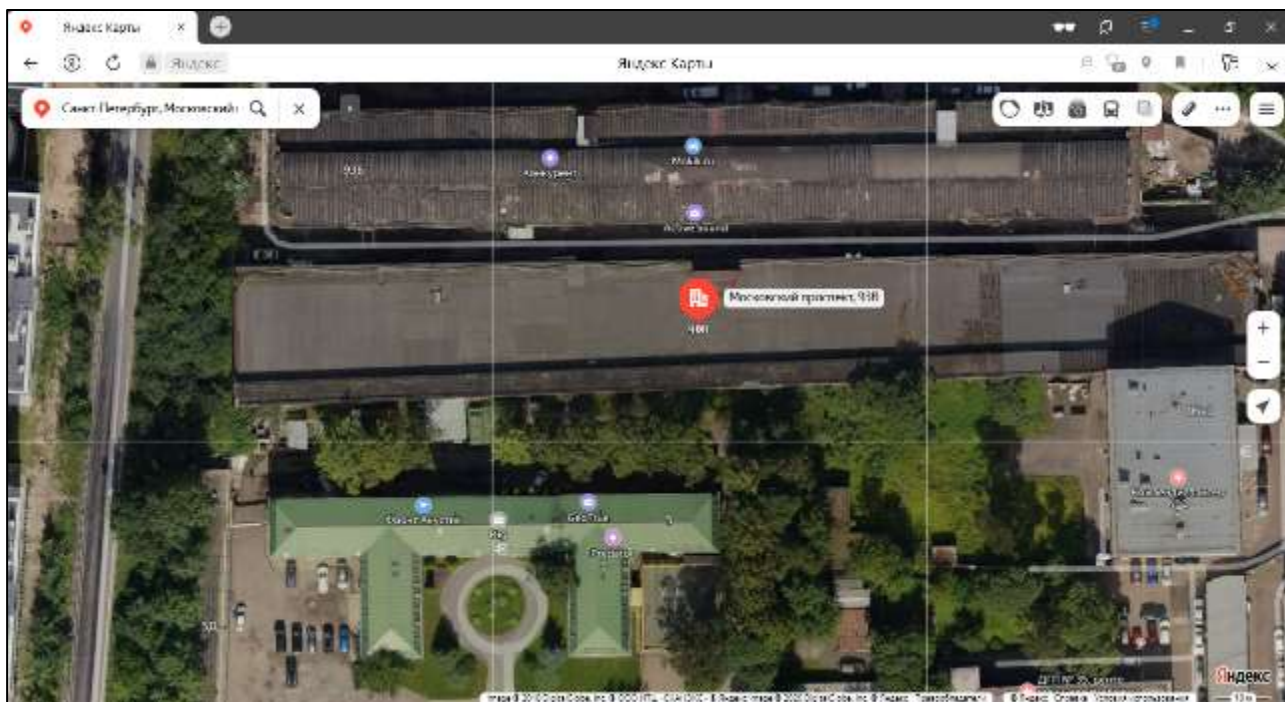


Рисунок 5. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: 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 20.08.2025 на оцениваемый объект зарегистрировано следующее ограничение (обременение) прав: объект культурного наследия.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООН № 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 охрannое 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», охрannое 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 – охрannое 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

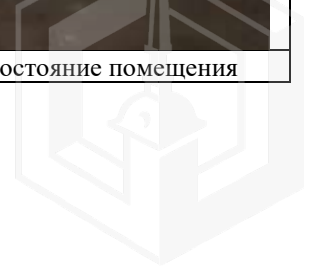




Фото № 23 – Внутреннее состояние помещения



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

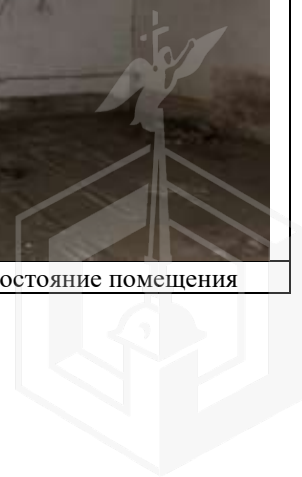




Фото № 31 – Внутреннее состояние помещения



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

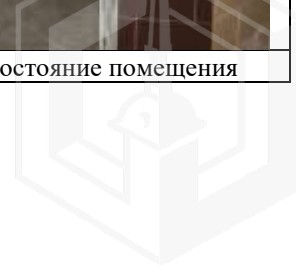




Фото № 39 – Внутреннее состояние помещения



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

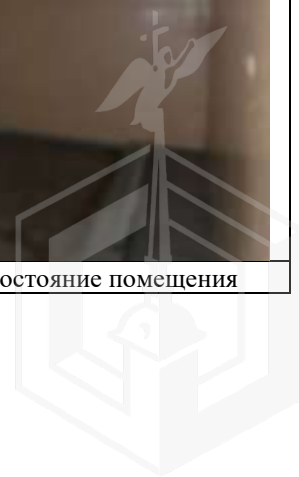




Фото № 47 – Внутреннее состояние помещения



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
Итого:	19 888	66 600 000	23 866	79 920 000

