

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
встроенного помещения по адресу:

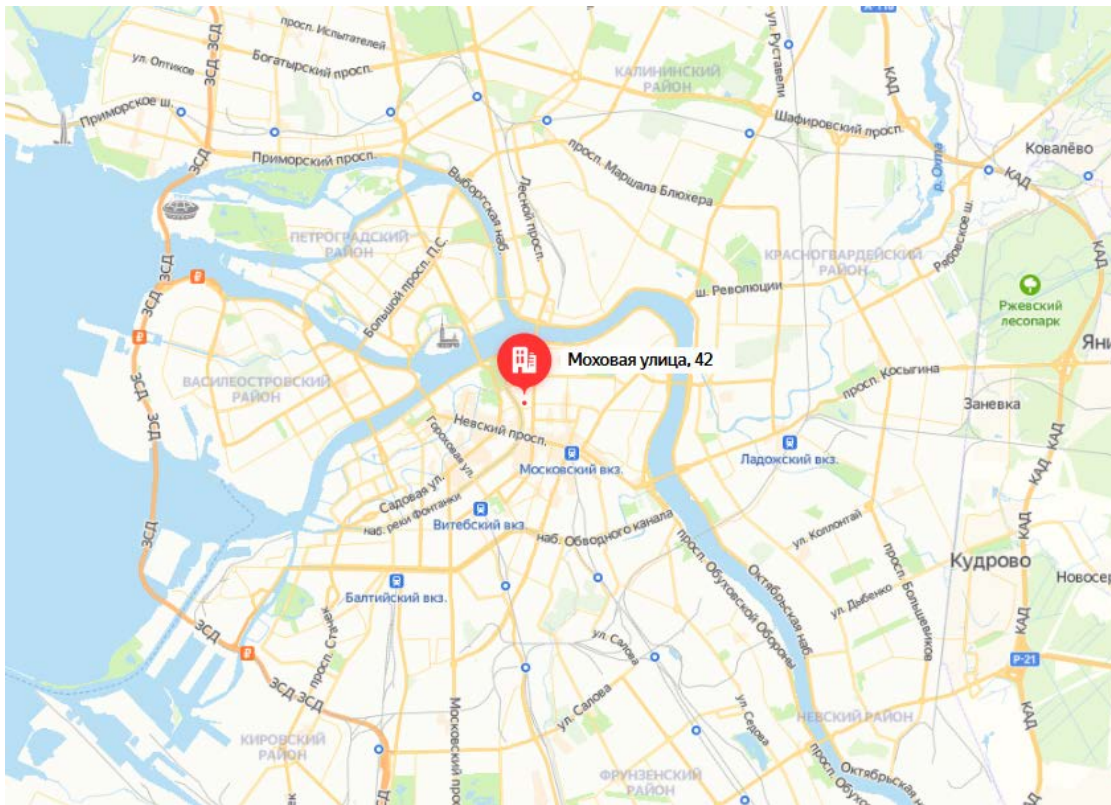
г. Санкт-Петербург, Моховая улица, дом 42, литера А, помещение 14-Н

1. Данные об отчете

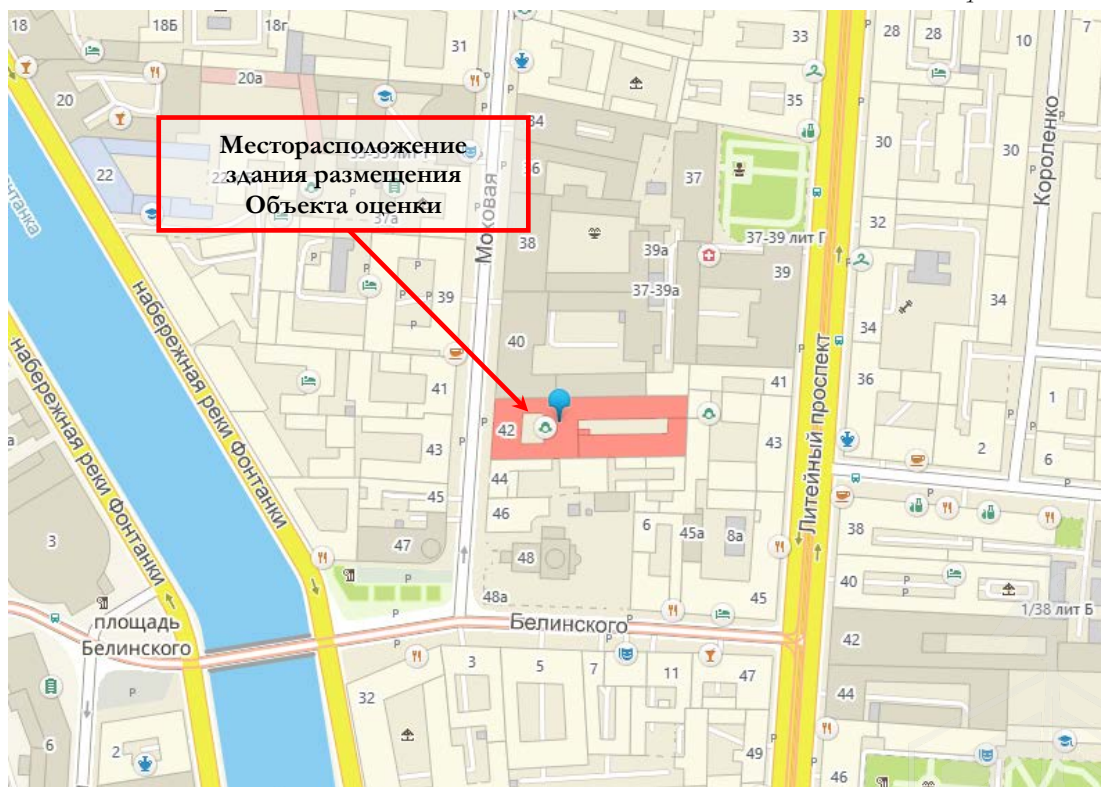
- 1.1. Дата проведения оценки: 10 ноября 2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 12 ноября 2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

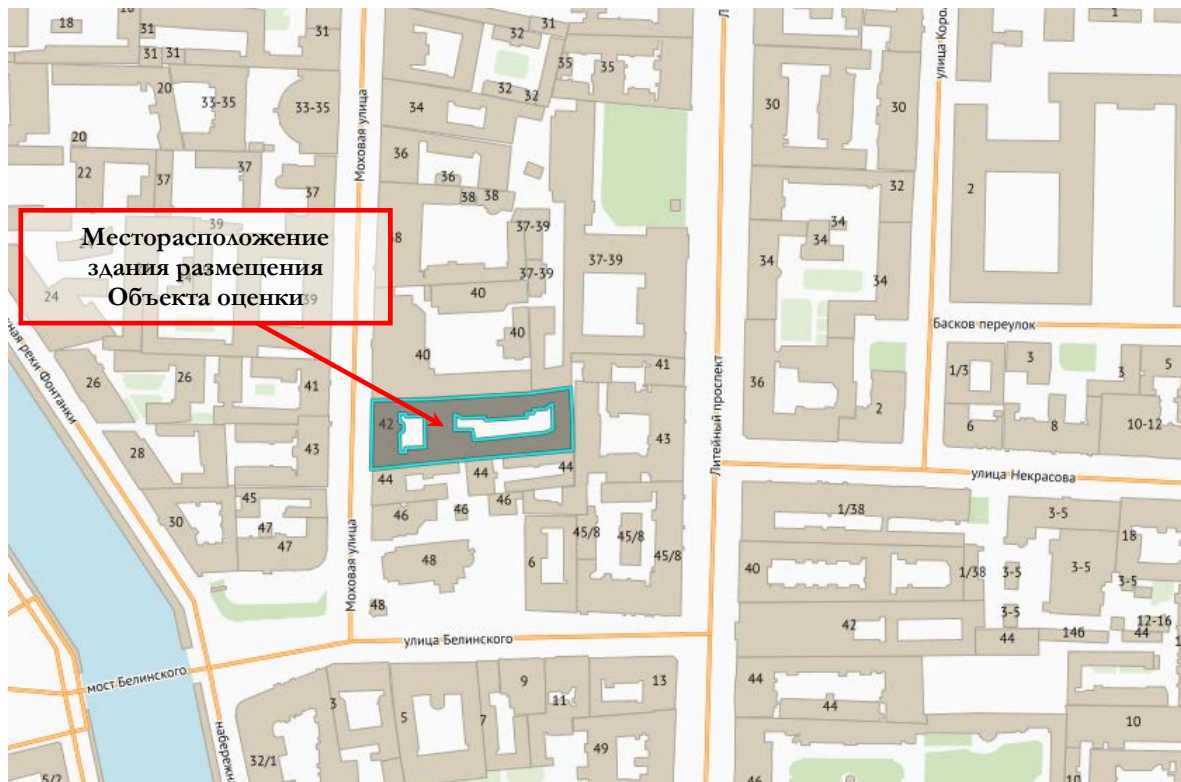
2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС



Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

## 2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки<sup>1</sup>

Фото здания	
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1842
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания	4 830,3 кв. м
Этажность	4, в том числе подвал, цоколь
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение

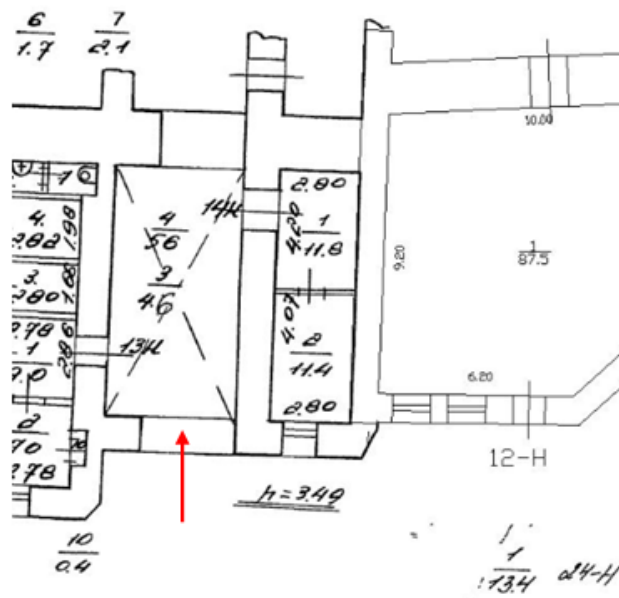
## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001266:2756
Общая площадь, кв. м	23,2
Занимаемый объектом этаж	первый
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	двойные створные простые
Вход	общий вход со двора
Высота помещения, м	3,4
Заглубление, м	-
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение
Текущее использование	не используется
Наличие перепланировок	между ч.п.1 и ч.п.2 демонтирована перегородка (фото №19 и №20); в ч.п. 1 установлены перегородки, образующие новую ч.п. (фото №21 и №22); отсутствует входная дверь в помещение (фото №17 и №18).

<sup>1</sup> Согласно данным приведенным на сайте «Росреестр», адрес в сети интернет: <https://pkk.rosreestr.ru>

## План помещения



→ Схематичное обозначение общего входа со двора

### Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на красной линии Моховой улицы и формирует фронт ее застройки. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (сеть магазинов «Афоня», интернет-магазин аксессуаров Friend &amp;Function, сеть ресторанов китайской кухни «Тан Жен», кафе «Прекрасная зеленая» и другие).</p> <p>Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (например, инженерно-консультативный центр «Техэксперт сервис» благотворительная культурно-просветительская общественная организация развитию еврейской культуры «Адаин Ло» и другие)</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется мало- и среднеэтажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в непосредственной близости расположен Сад дома Пашкова, в шаговой доступности расположены Михайловский сад, Площадь Петра Великова и множество скверов.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков улицы Моховая характеризуется как низкая. Набережная реки Фонтанки, расположенная на расстоянии около 170 м от Объекта оценки является одной из главных магистралей района и характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта.</p> <p>Литейный проспект, расположенный на расстоянии около 300 м от Объекта оценки является также одной из главных магистралей района и характеризуется высоким уровнем интенсивности пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Литейном проспекте, на расстоянии около 400 м (остановка улица Некрасова (Литейный проспект)) от Объекта оценки, где курсируют автобус №15; троллейбусы №№ 3, 8, 15 и маршрутное такси №№ К-90, К-177, К-258, К-289</p> <p>Ближайшая станции метро «Гостинный двор» расположена на расстоянии около 1100 м, что составляет 13 минут пешком, согласно данным Яндекс-карты.</p>

### 1.1.1. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 20.08.2020 №78/001/005/2020-25108, ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от 24.07.2020 №01-25-13113/20-0-0 объект недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, **Моховая улица, дом 42, литера А (лицевой дом; см. схему) за исключением помещений 6-Н(1-5), 7-Н(1-3), 8-Н(1-5), 9-Н(1), 10-Н(1,2), 12-Н(1,2), 13-Н(1-9), 14-Н(1-4), 15-Н(1-20), 16-Н(1-26), 17-Н(1-5), 18-Н(1-18), 19-Н(1-10), 20-Н(1), 22-Н(1-9), 23-Н(1), 24-Н(1,2), Л3, Л4, Л5, кв. 8, 9, 11** на основании **«Приказ председателя КГИОП №15 от 20.02.2001»** относится к числу **выявленных объектов культурного наследия «Дом Я.И. Эссен-Стенбок-Фермора».**

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.

### 1.1.2. Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Моховая)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Моховая)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Белинского)

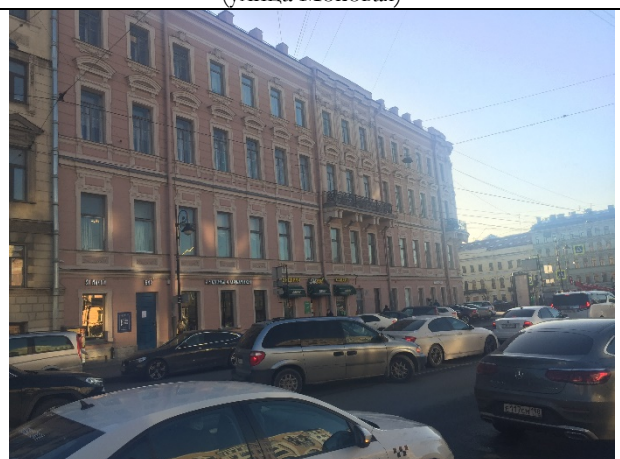


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Белинского)





Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(наб. реки Фонтанки)

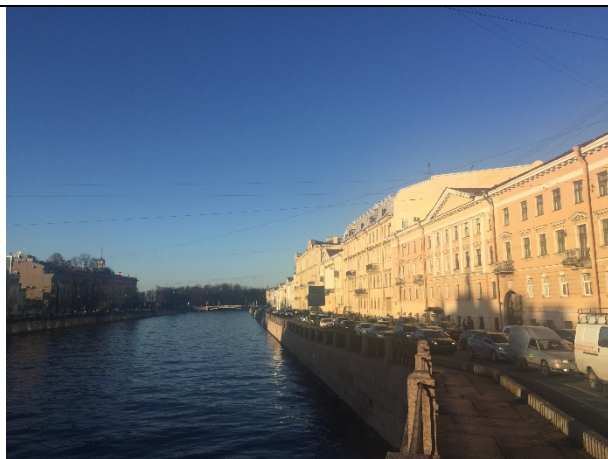


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(наб. реки Фонтанки)



Фото 7. Табличка дома, здания расположения  
Объекта оценки



Фото 8. Вид фасада здания, расположения  
Объекта оценки



Фото 9. Проход через арку на внутриквартальную  
территорию, здания расположения Объекта оценки



Фото 10. Вид внутриквартальной территории,  
здания расположения Объекта оценки



Фото 11. Вид внутриквартальной территории,  
здания расположения Объекта оценки  
(общий вход со двора Объекта оценки)



Фото 12. Вид внутриквартальной территории,  
здания расположения Объекта оценки  
(общий вход со двора Объекта оценки)





Фото 13. Вид общего входа со двора Объекта оценки



Фото 14. Вид общего входа со двора Объекта оценки



Фото 15. Вид МОП, здания расположения  
Объекта оценки



Фото 16. Вид МОП, здания расположения  
Объекта оценки



Фото 17. Отсутствует входная дверь  
в Объект оценки



Фото 18. Отсутствует входная дверь  
в Объект оценки



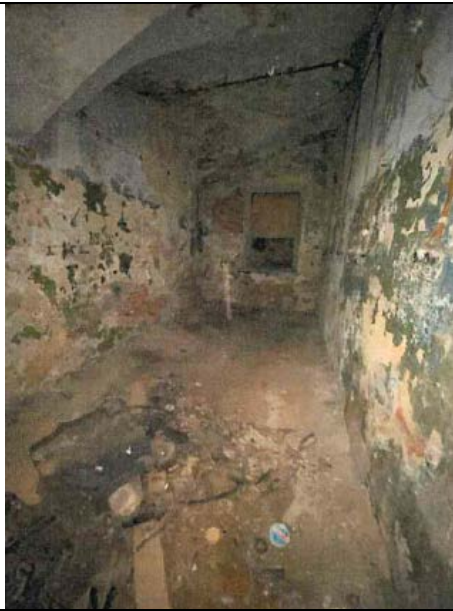


Фото 19. Между ч.п.1 и ч.п.2 демонтирована перегородка

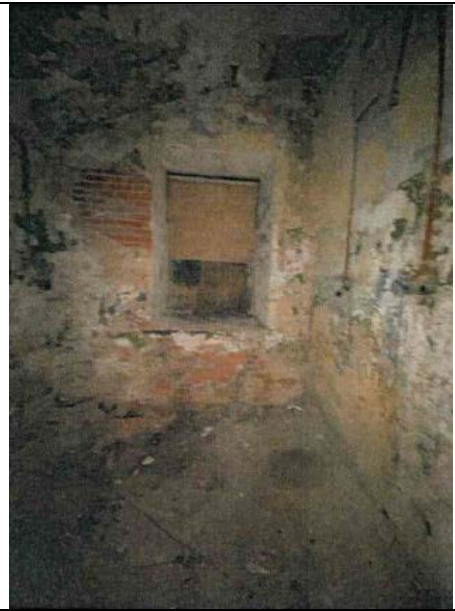


Фото 20. Между ч.п.1 и ч.п.2 демонтирована перегородка



Фото 21. В ч.п. 1 установлены перегородки, образующие новую ч.п.



Фото 22. В ч.п. 1 установлены перегородки, образующие новую ч.п.



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



### 1.1.3. Акт осмотра помещения

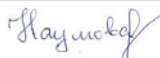
#### А К Т контрольного осмотра помещения от 10 «ноября» 2020 г.

1. Адрес объекта:  
г. Санкт-Петербург, ул. Моховая, д. 42, лит. А, пом. 14-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:31:0001266:2756	23,2	первый	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: общий вход со двора;
- Состояние: неудовлетворительное (требуется капитальный ремонт).
- Текущее использование: не используется.
- Выявлены перепланировки: между ч.п.1 и ч.п.2 демонтирована перегородка; в ч.п. 1 установлены перегородки, образующие новую ч.п.; отсутствует входная дверь в помещение 14-Н.

Ф. И. О.	Наумова Я.А.
Подпись	





## 1.2. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования Объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 14-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на улице Моховая в доме № 42, литера А.
- Этаж расположения помещения – первый, площадь составляет 23,2 кв.м, состояние характеризуется как неудовлетворительное. Объект оценки является дворовым, окно обращено на внутреннюю территорию здания расположения. Тип входа оцениваемого помещения – общий со двора.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков улицы Моховая, на которой расположен Объект оценки, характеризуется как низкая.

Набережная реки Фонтанки, расположенная на расстоянии около 170 м от Объекта оценки является одной из главных магистралей района и характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта.

На расстоянии около 300 м от Объекта оценки расположена еще одна магистраль – Литейный проспект, которая характеризуется высоким уровнем интенсивности пешеходных и транспортных потоков.

- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на красной линии Моховой улицы и формирует фронт ее застройки.

Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (сеть магазинов «Афоня», интернет-магазин аксессуаров Friend & Function, сеть ресторанов китайской кухни «Ган Жен», кафе «Прекрасная зеленая»).

Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (помещения свободного назначения сферы услуг), например, инженерно-консультативный центр «Техэксперт сервис», благотворительная культурно-просветительская общественная организация развитию еврейской культуры «Адаин Ло».

Учитывая вышесказанное, а именно низкий уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности первый этаж расположения и общий вход со двора, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного назначения (свободное назначение сферы услуг), например, туристическая фирма, страховая компания, нотариальная контора.

## 1.3. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>1 770 000</b>
Диапазон стоимости, руб.	1 700 000 – 1 850 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	1 475 000

