

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

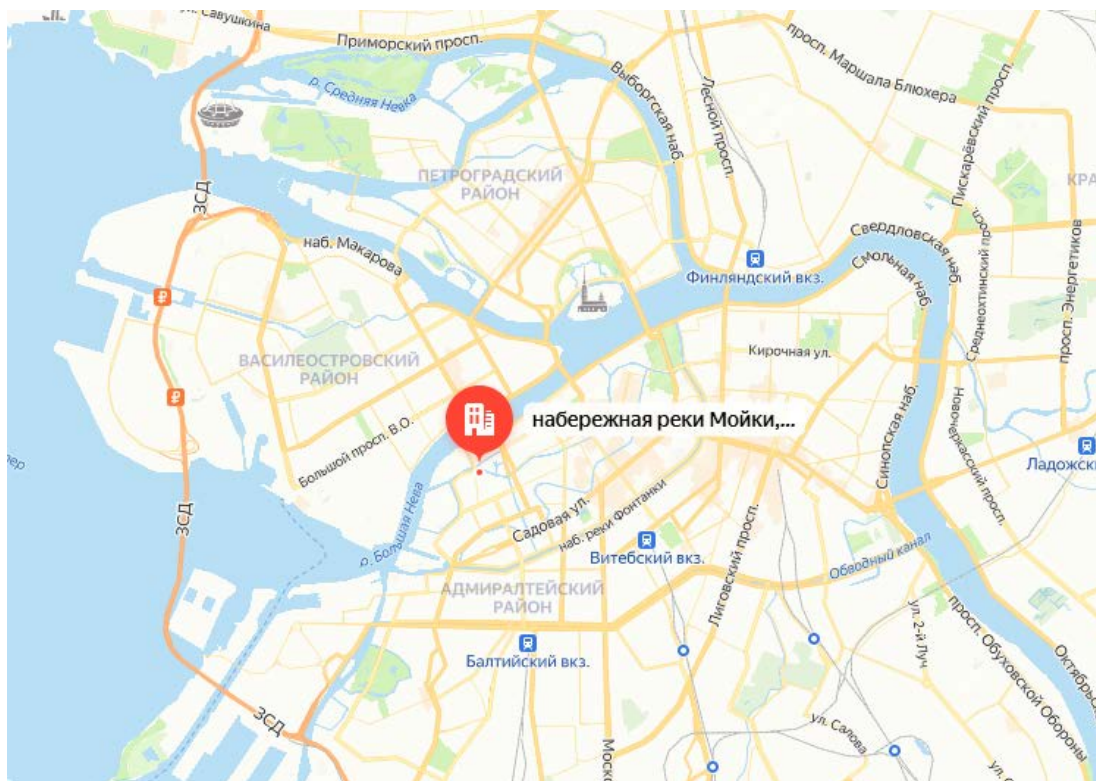
Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 112, литера. А, помещение 34-Н

1. Данные об отчете

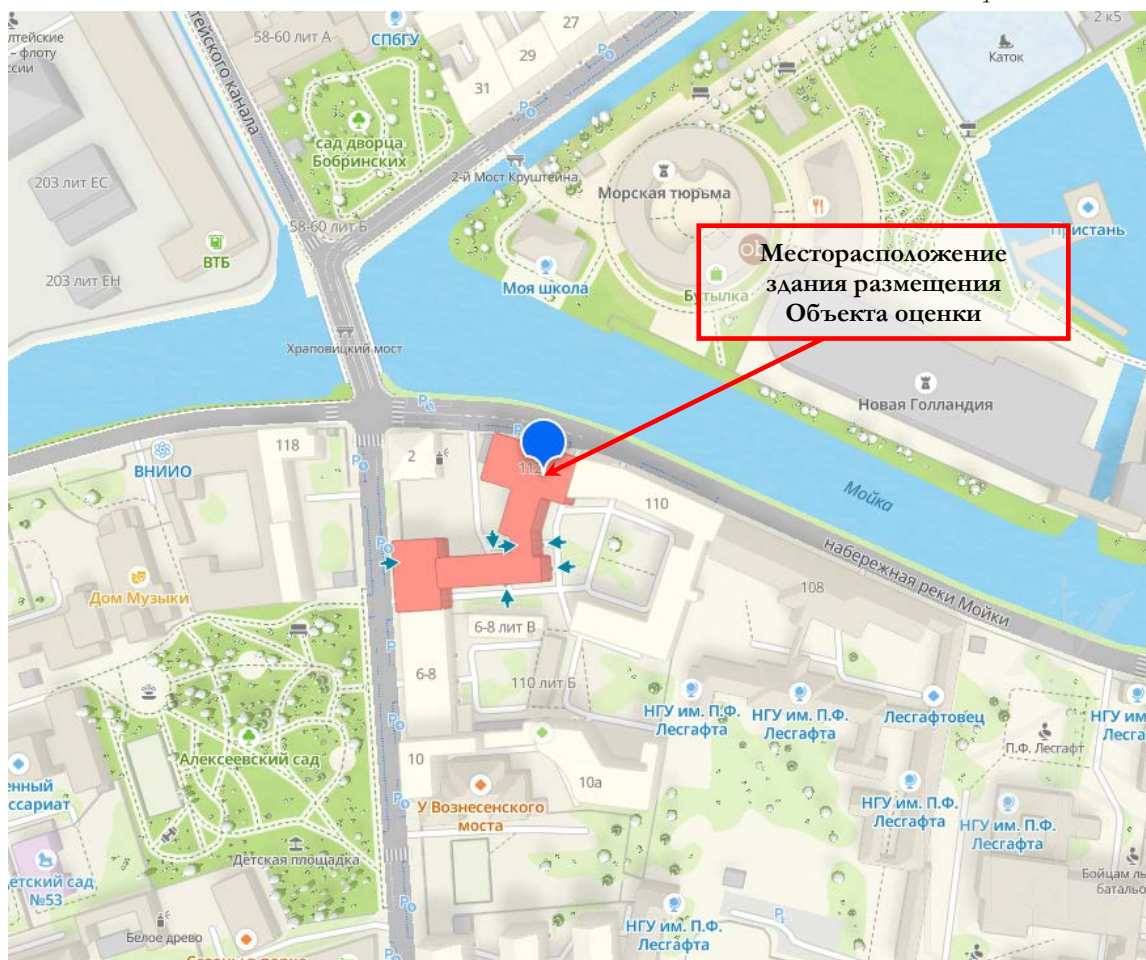
- 1.1. Дата оценки: 04 марта 2025 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

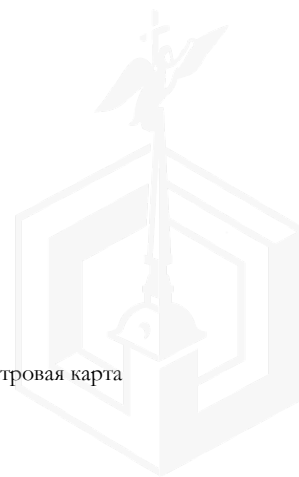
Кадастровый номер	78:32:0001086:1015
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1894
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

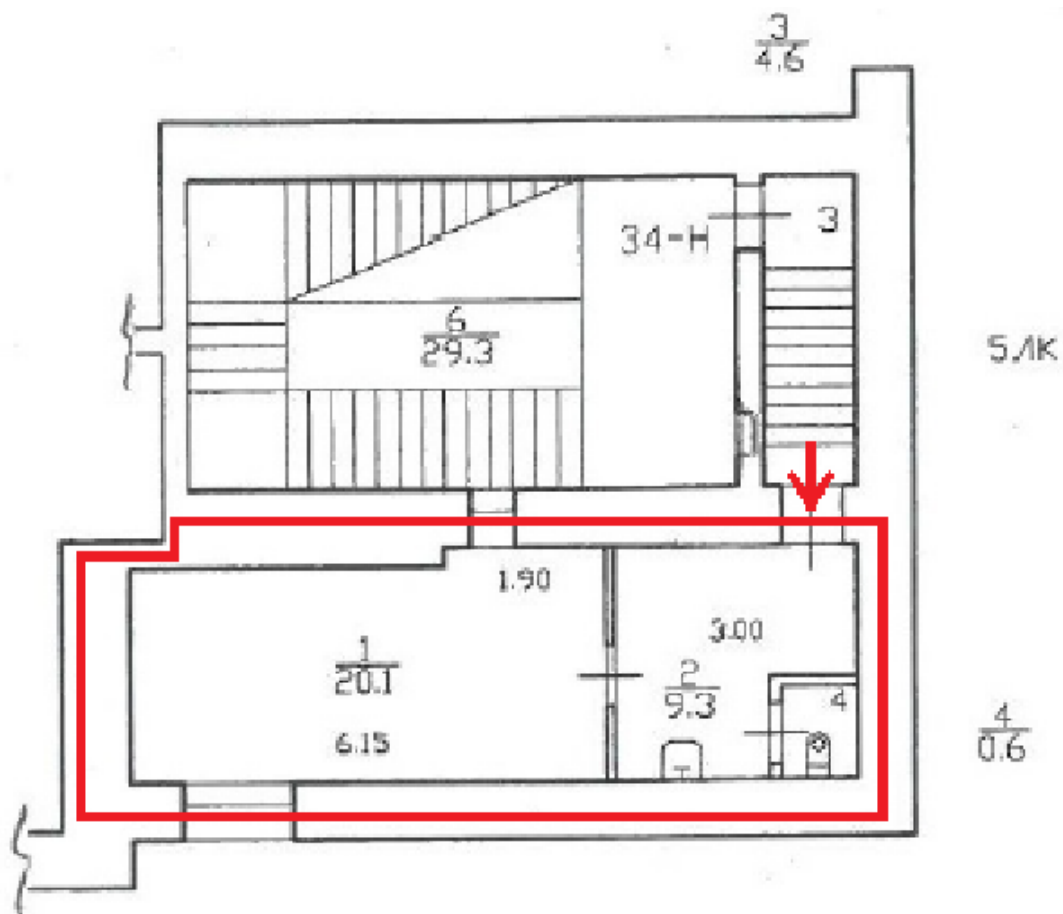
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 05.02.2025г. № КУВИ-001/2025-32271181
Кадастровый номер объекта	78:32:0001086:1528	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 05.02.2025г. № КУВИ-001/2025-32271181
Общая площадь, кв. м	34,6	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 05.02.2025г. № КУВИ-001/2025-32271181
Занимаемый объектом этаж	мансарда	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 05.02.2025г. № КУВИ-001/2025-32271181
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	согласно данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть	согласно данным визуального осмотра
Вход	общий со двора	согласно данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 15.10.2024 г.
Текущее использование	не используется	согласно данным визуального осмотра
Наличие перепланировок	в ч.п.1 возведена перегородка	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 15.10.2024 г.

¹ Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



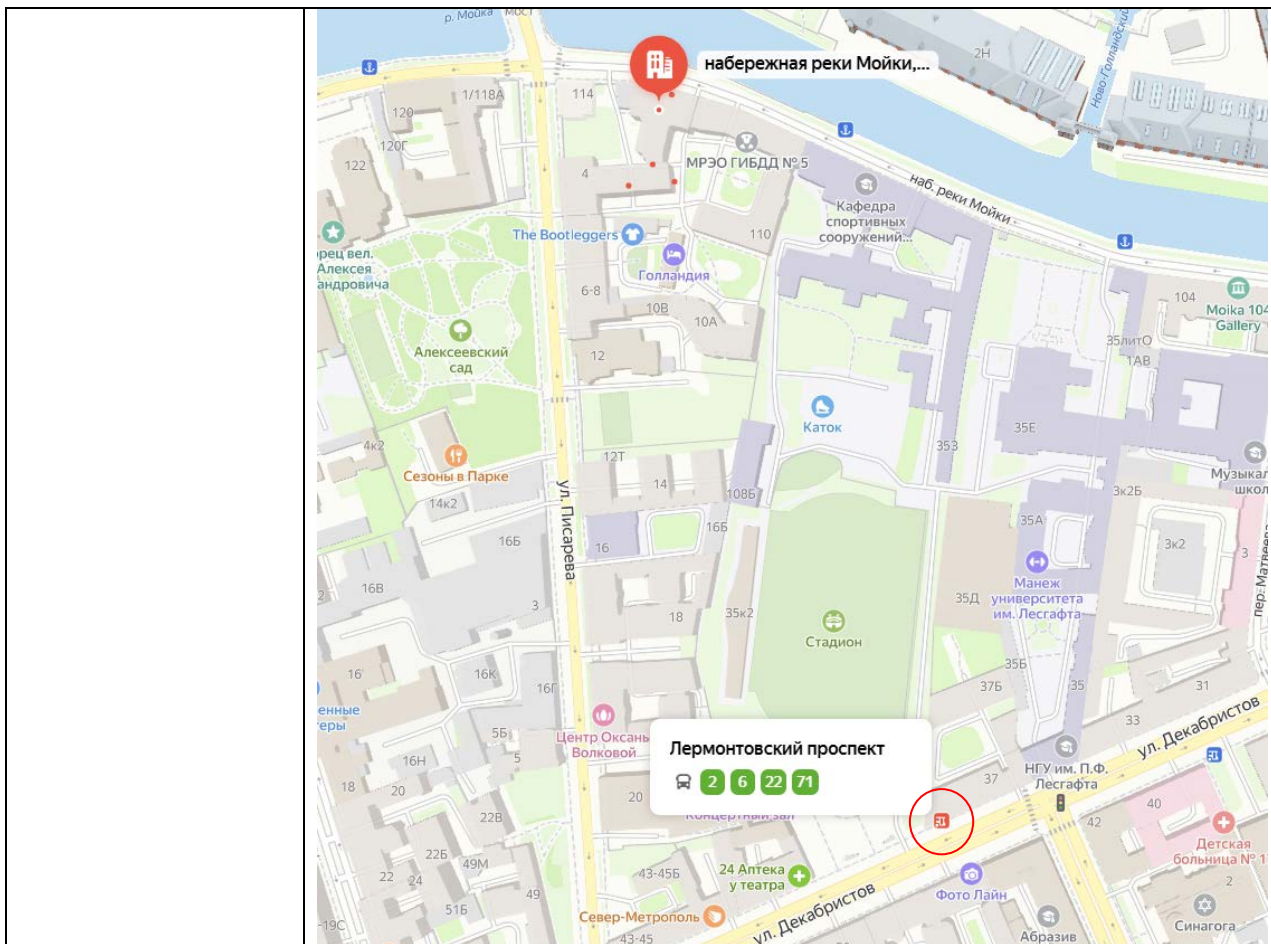
План помещения



- — границы Объекта оценки;
→ — вход в Объект оценки

2.3.2. Описание локального окружения

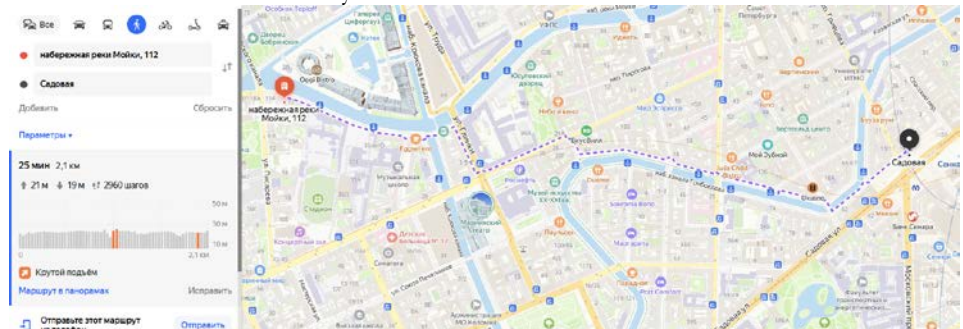
<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на «красной линии», на набережной реки Мойки. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазин одежды и обуви «The Bootleggers», кафе «Eggsellent» и другие. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сервисные), а этажи выше – офисные (сервисные) или жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется средне этажной жилой и общественно-деловой застройкой. Основу составляют 4-5 этажные здания исторической застройки, многие из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Объект оценки расположен в Адмиралтейском районе. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности Центр современного искусства и Бертольда центр. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположен Алексеевский сад.</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. Набережная реки Мойки в районе расположения Объекта оценки характеризуются высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Лермонтовский проспект» расположена на удалении около 413 метров (8 минут пешком), где курсируют:</p>



Ближайшая станция метро «Садовая» расположена на удалении около 1700 м от Объекта оценки,



что составляет около 25 минут пешком



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 05.02.2025г. № КУВИ-001/2025-32271181 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 05.02.2025 № 01-43-2412/25-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 112, литера А на основании Решения Малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов «Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга» от 07.09.1993 № 327 относится к числу объектов культурного наследия регионального значения «Доходный дом Шретера».

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.

Фотографии объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (перулок Матвеева)

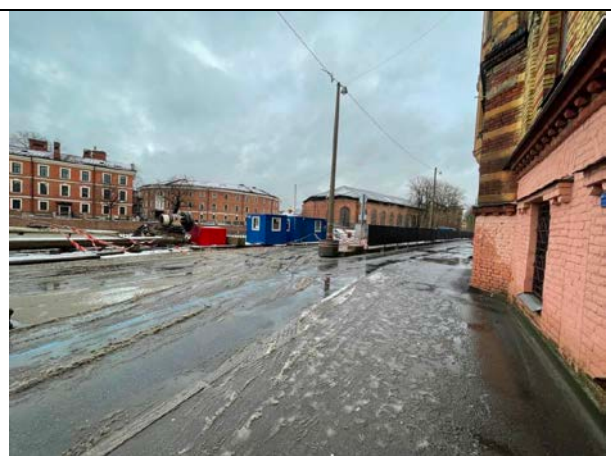


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная реки Мойки)



Фото 3. Адрес Объекта оценки



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Писарева), вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки, вход с улицы Писарева





Фото 5. Входная группа Объекта оценки



Фото 6. Входная группа Объекта оценки



Фото 7. Вид парадной Объекта оценки



Фото 8. Лестничный проём Объекта оценки

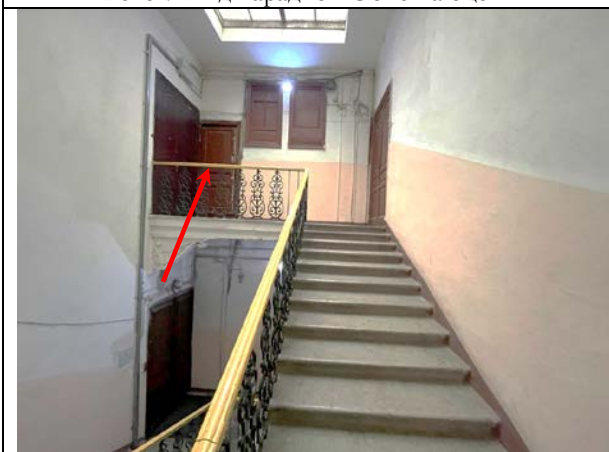


Фото 9. Лестничный проём Объекта оценки, входная группа Объекта оценки



Фото 10. Входная группа Объекта оценки

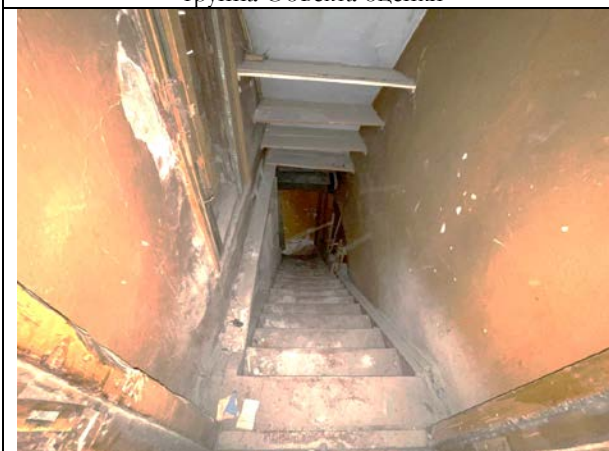


Фото 11. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 12. Лестничный проём Объекта оценки, входная группа Объекта оценки

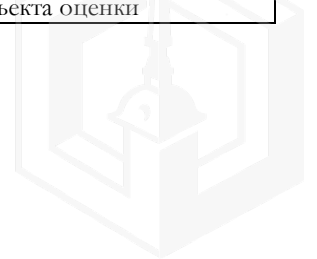




Фото 13. Входная группа Объекта оценки



Фото 14. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки

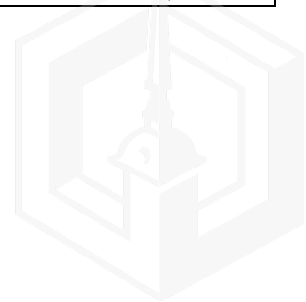




Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 04 марта 2025 года

Адрес объекта:

Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 112, литера А, помещение 34-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001086:1528	34,6	мансарда	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

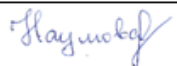
- Состояние: удовлетворительное;
- Тип входа: общий вход со двора.

В результате обследования выявлено:

- не используется;

Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 15.10.2024 г установлено, что:

- в ч.п. 1 Объекта возведена перегородка;

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 34-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на набережной реки Мойки в доме №112, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – мансарда, площадь составляет 34,6 кв. м. Вход в помещение – общий со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы есть. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Имеется много учреждений культуры и искусства. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположены Алексеевский сад. В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии».
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, рестораны и бары. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно характер локального расположения Объекта оценки, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений свободного (универсального коммерческого, офисного) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	4 200 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	121 387
Диапазон стоимости, руб.	3 780 000 – 4 620 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 500 000,00
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	101 156

*

Учитывая, сложную политическую обстановку, которая сформировалась на фоне военного конфликта, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, что создает неопределенность, обусловленную нестабильностью экономики и повышением уровня сложности прогнозирования и, как следствие, повышением рисков. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

В этой связи Оценщики считают необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка.

