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

Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 82, литера А, помещение 17-Н

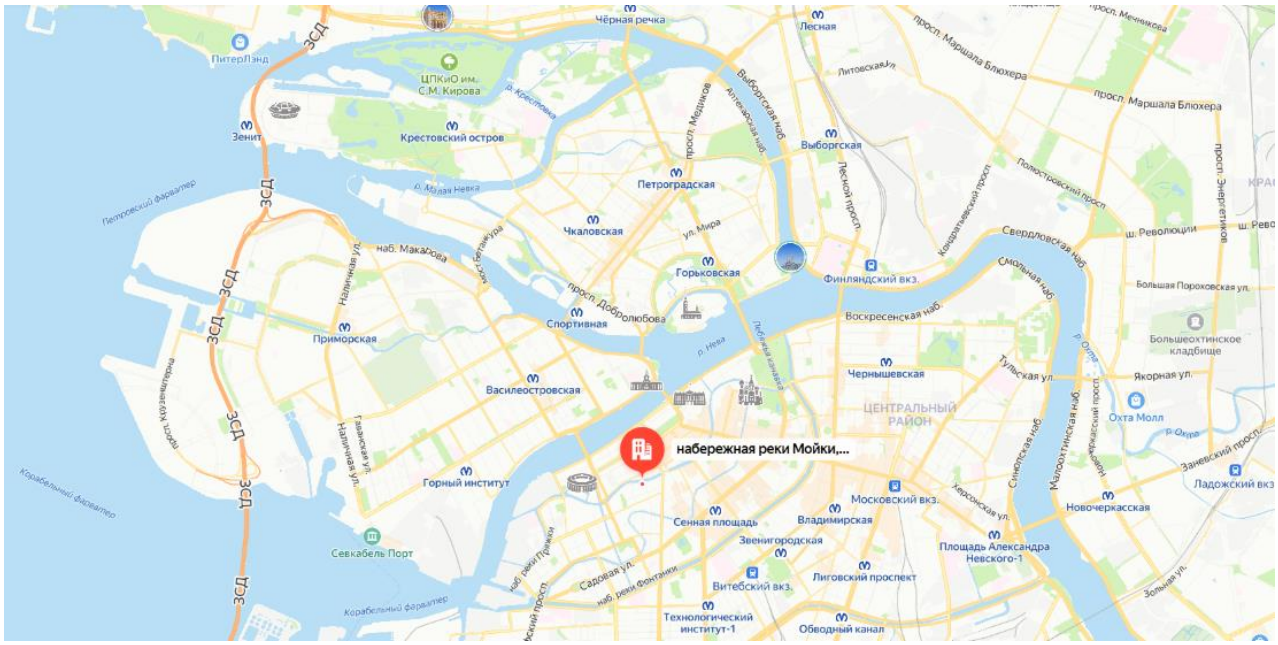
1. Данные об отчете

1.1. Дата оценки: 20 мая 2025 года

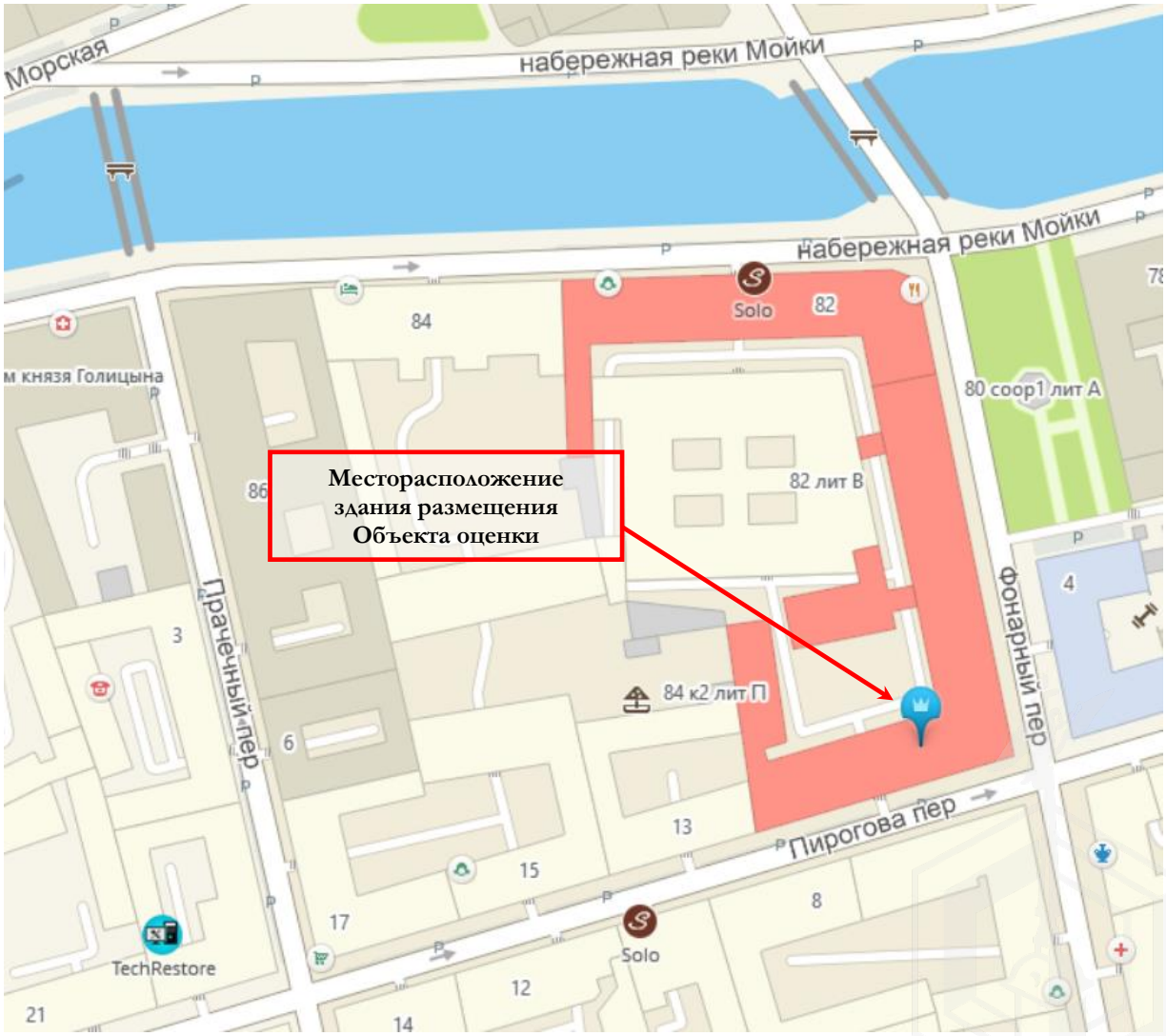
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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 оценки[1]

Кадастровый номер	78:32:0001254:1004
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1857
Год последнего капитального ремонта	2024
Этажность	4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

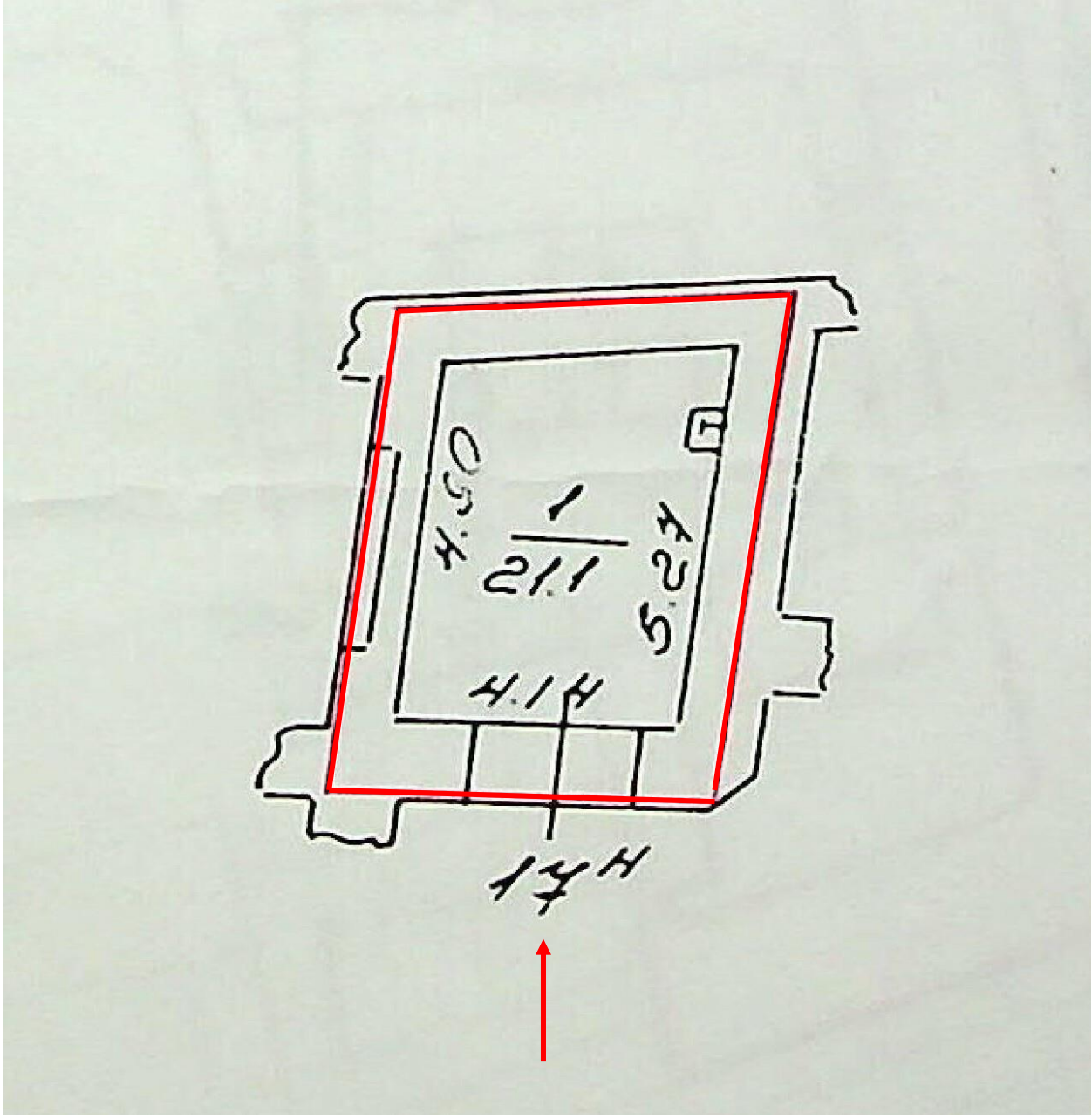
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 11.03.2025г. № КУВИ-001/2025-64376993
Кадастровый номер объекта	78:32:0001254:1229	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 11.03.2025г. № КУВИ-001/2025-64376993
Общая площадь, кв. м	21,1	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 11.03.2025г. № КУВИ-001/2025-64376993
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 11.03.2025г. № КУВИ-001/2025-64376993
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	согласно данным визуального осмотра
Оконные проемы	нет	согласно данным визуального осмотра
Вход	отдельный со двора	согласно данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 19.02.2025 г.
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено; в помещении проходят транзитные трубы; в ч.п.1 демонтировано сантехническое оборудование (раковина);	согласно данным визуального осмотра
Наличие перепланировок	перепланировок не выявлено	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 19.02.2025 г.

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

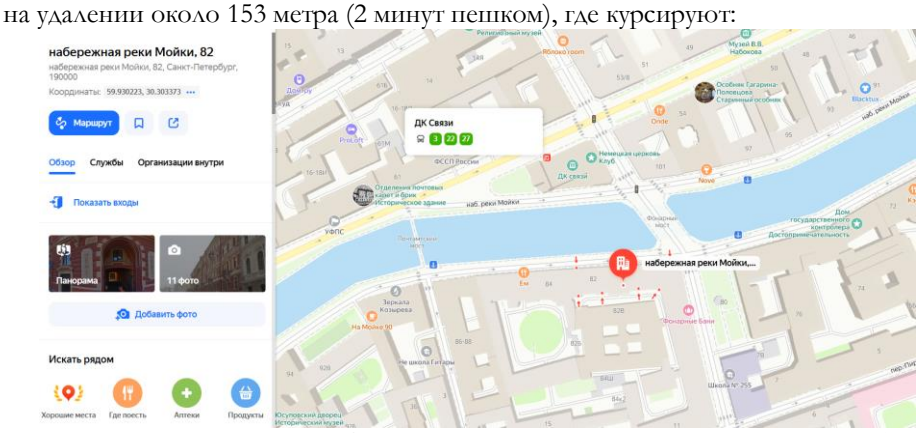
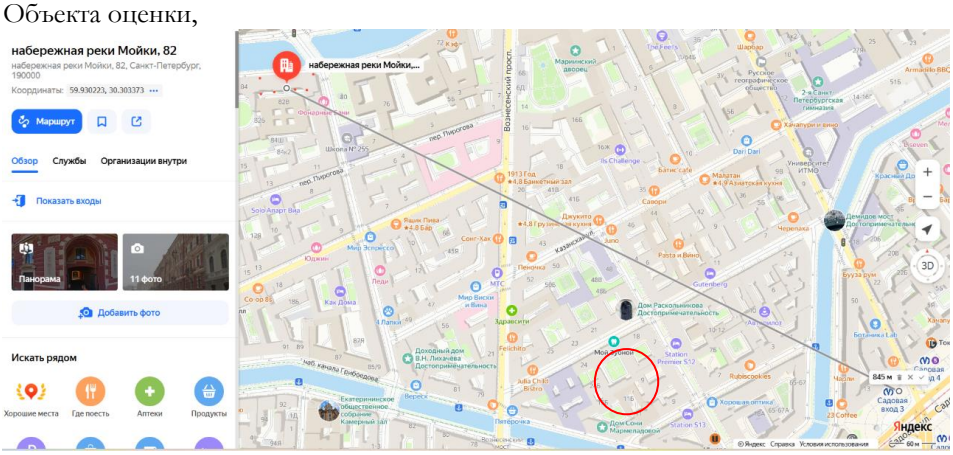
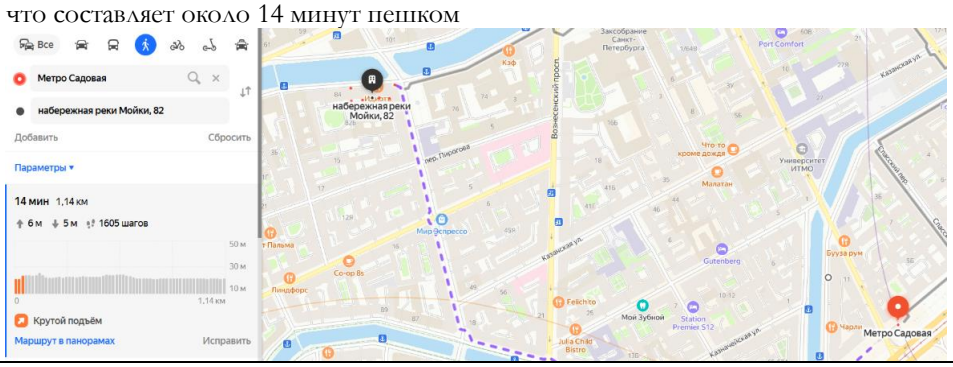
План помещения



— границы Объекта оценки;
— вход в Объект оценки

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на «красной линии», на набережной реки Мойки. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию. В ближайшем окружении расположены: массажный салон «Фонарные бани», кафе «Идиоть», кафе «Сеновал» и другие. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется среднеэтажной жилой и общественно-деловой застройкой. Основу составляют 4-5 этажные здания исторической застройки, многие из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	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 Дворец культуры работников связи и Юсуповский дворец. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, в непосредственной близости расположен сад Мариинского дворца.

Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	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 «ДК Связи» расположена на удалении около 153 метра (2 минут пешком), где курсируют:  Ближайшая станция метро «Садовая» расположена на удалении около 845 м от Объекта оценки,  что составляет около 14 минут пешком 

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 11.03.2025г. № КУВИ-001/2025-64376993 прочие ограничения прав и обременение объекта недвижимости:

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
5.1	вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
	дата государственной регистрации:	10.12.2003 00:00:00
	номер государственной регистрации:	78-01-293/2003-627.3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 10.12.2003 с 10.12.2003
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

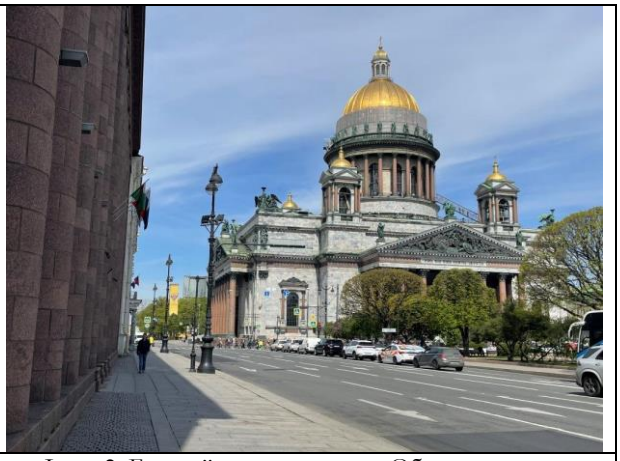
Согласно Письму КГИОП от 06.03.2025 № 01-43-5444/25-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 82, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Доходные дома М.С. Воронина».

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 соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, д. 82, литера А, помещение 17-Н, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Доходные дома М.С. Воронина», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- 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.

Фотографии объекта оценки

	
Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Вознесенский проспект)	Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Вознесенский проспект)
Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Прачечный переулок)	Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (большая Морская улица)

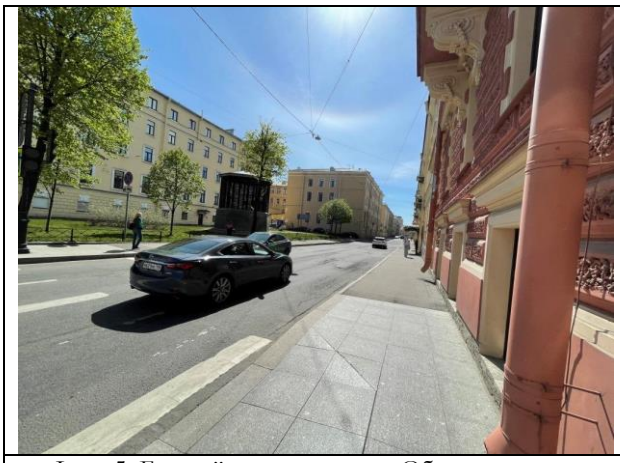


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Фонарный переулок)

Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная реки Мойки)

Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки

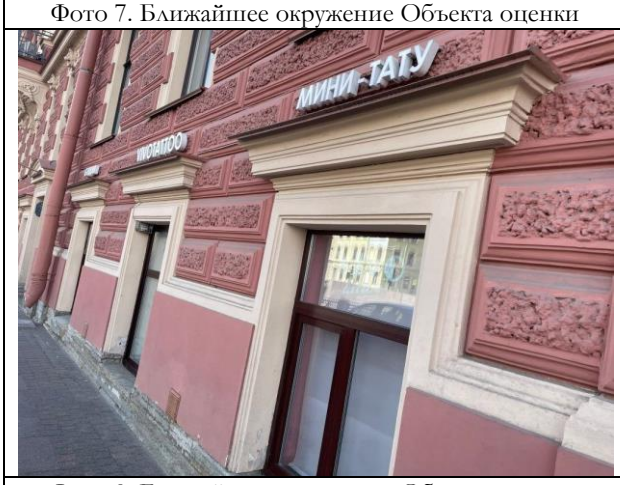


Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 11. Адрес Объекта оценки

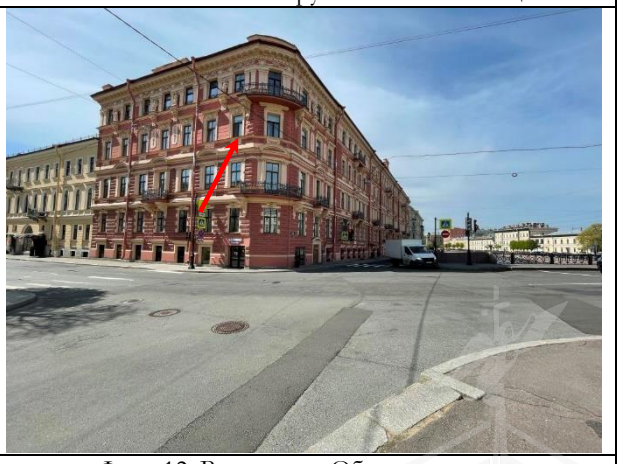


Фото 12. Вид здания Объекта оценки

Фото 13. Проход через арку к Объекту оценки

Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки

Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки

Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки

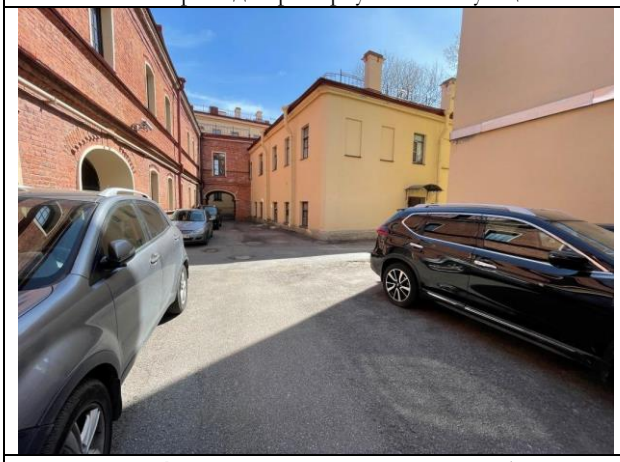


Фото 17. Внутридворовая территория Объекта оценки

Фото 18. Внутридворовая территория Объекта оценки

Фото 19. Внутридворовая территория Объекта оценки

Фото 20. Проход через арку к Объекту оценки

Фото 21. Проход через арку к Объекту оценки

Фото 22. Вид здания расположения Объекта оценки (помещение 17-Н)

Фото 23. Входная группа Объекта оценки (помещение 17-Н)

Фото 24. Входная группа Объекта оценки (помещение 17-Н)

Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки (помещение 17-Н)

Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки (помещение 17-Н)

Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки (помещение 17-Н)

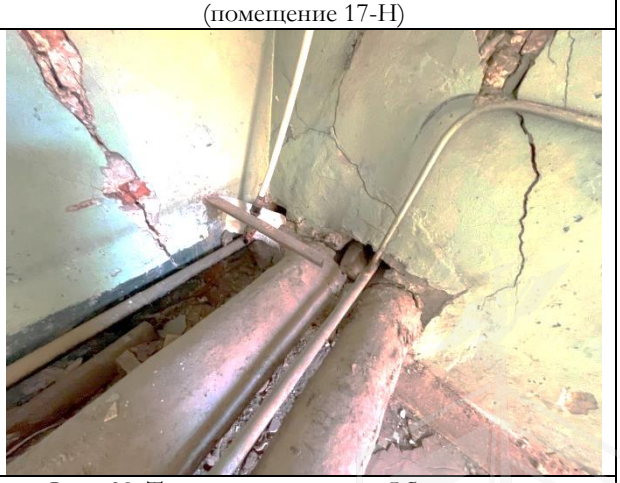


Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки (помещение 17-Н)

2.4. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 20 мая 2025 года

Адрес объекта:

Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 82, литера А, помещение 17-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:32:0001254:1229	21,1	1 этаж	*	-	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Состояние: удовлетворительное;
- Тип входа: отдельный со двора;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации.

В результате обследования выявлено:

- помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- в помещении проходят транзитные трубы
- в ч.п.1 демонтировано сантехническое оборудование (раковина).

Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 19.02.2025 г установлено, что в помещении визуально перепланировки не выявлены.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	Наумова

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 17-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на набережной реки Мойки в доме №82, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж, площадь составляет 21,1 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. 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 сад Мариинского дворца. В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии».
- Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию. В ближайшем окружении расположены: массажный салон «Фонарные бани», кафе «Идиотъ», кафе «Сеновал» и другие. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.

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

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	**3 140 000**
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	148 815
Диапазон стоимости, руб.	2 826 000 – 3 454 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 616 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	124 013