

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

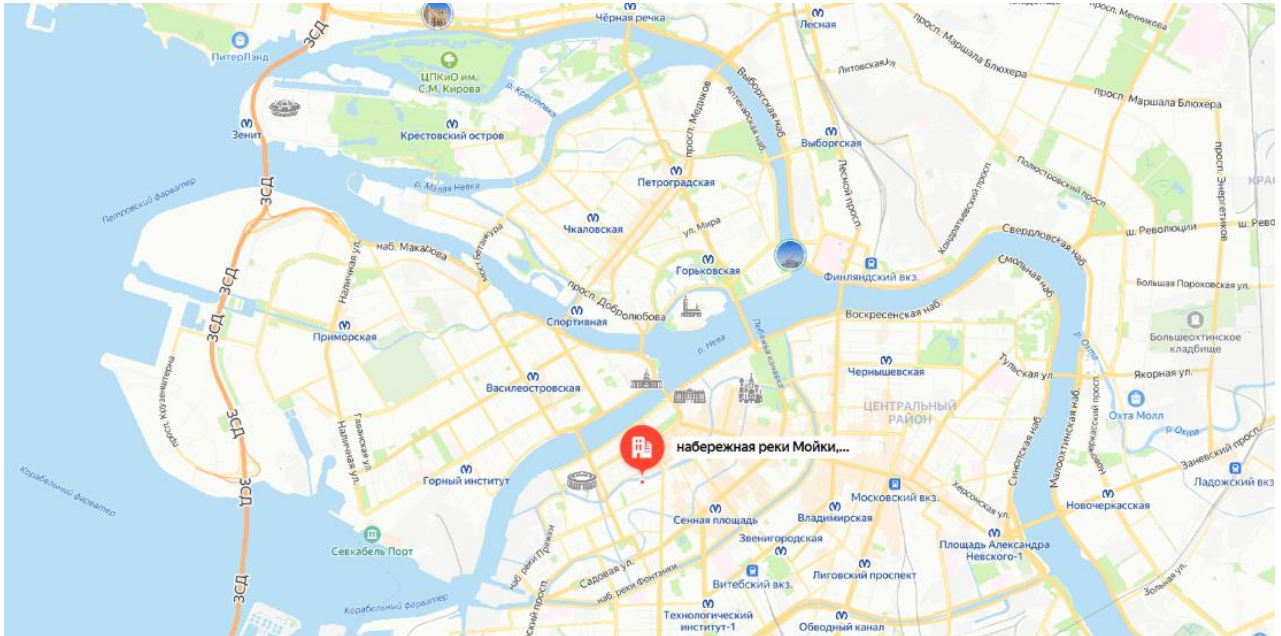
Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 82, литера Ш, помещение 40-Н

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 РГИС



2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:32:0001254:1011
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1

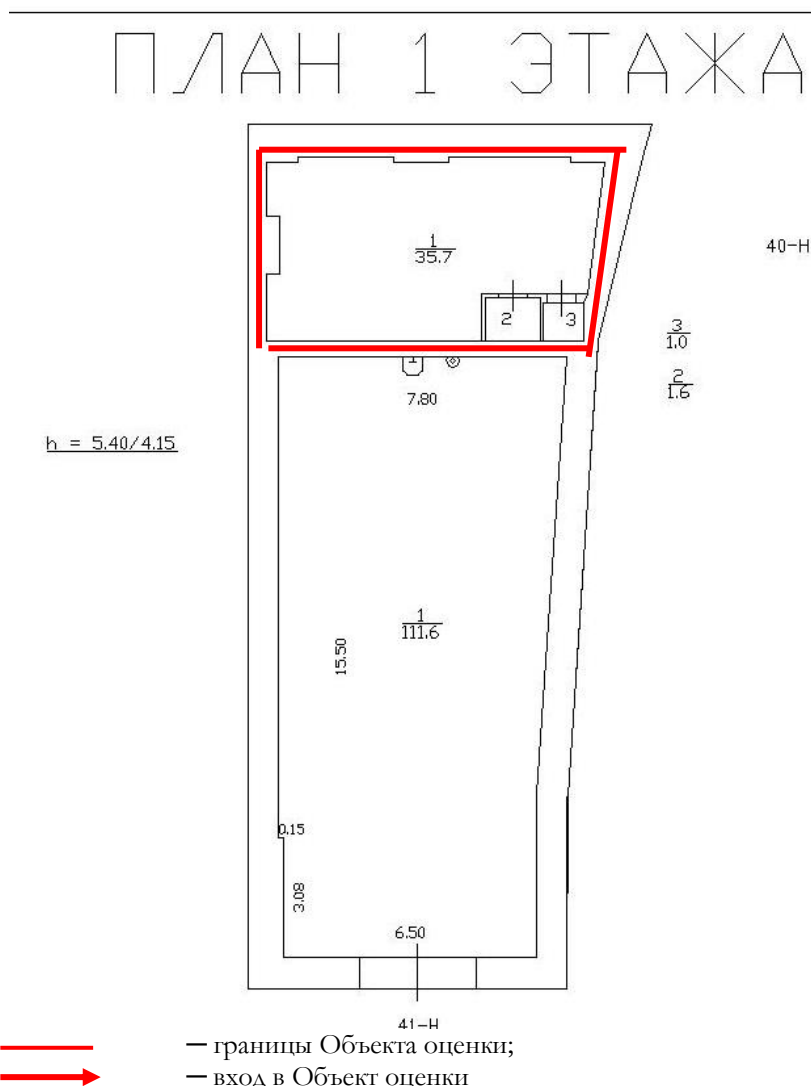
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 21.03.2025г. № КУВИ-001/2025-74499008
Кадастровый номер объекта	78:32:0001254:1368	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 21.03.2025г. № КУВИ-001/2025-74499008
Общая площадь, кв. м	38,3	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 21.03.2025г. № КУВИ-001/2025-74499008
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 21.03.2025г. № КУВИ-001/2025-74499008
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное	согласно данным визуального осмотра
Оконные проемы	нет	согласно данным визуального осмотра
Вход	отдельный со двора	согласно данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, канализация, отопление	согласно данным визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено; в ч.п.3 демонтировано сантехническое оборудование (унитаз); в ч.п.1 в напольном покрытии пробито отверстие; в ч.п.3 в стене пробито отверстие	согласно данным визуального осмотра
Наличие перепланировок	Перегородки с дверями между ч.п.1,2,3 демонтированы	согласно данным визуального осмотра

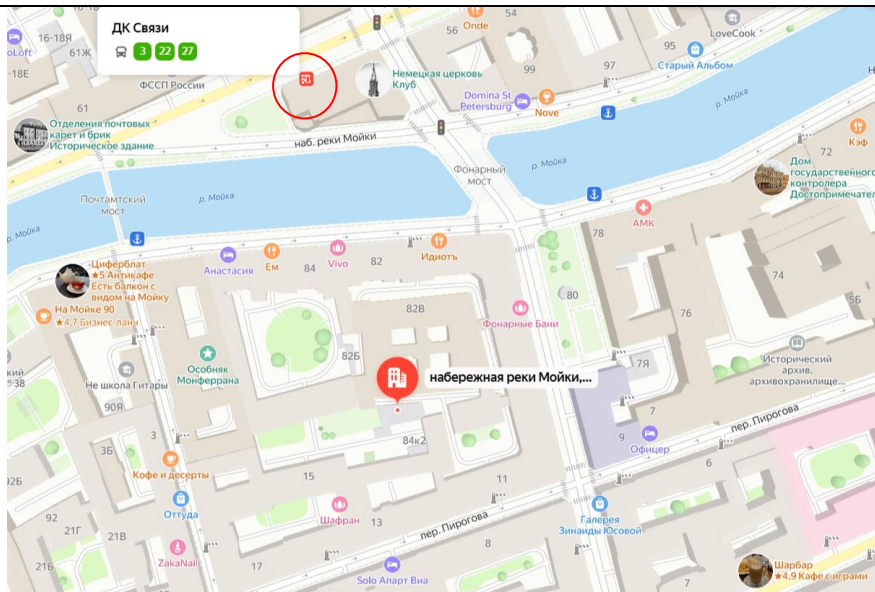
¹ Публичная кадастровая карта <https://nspd.gov.ru>



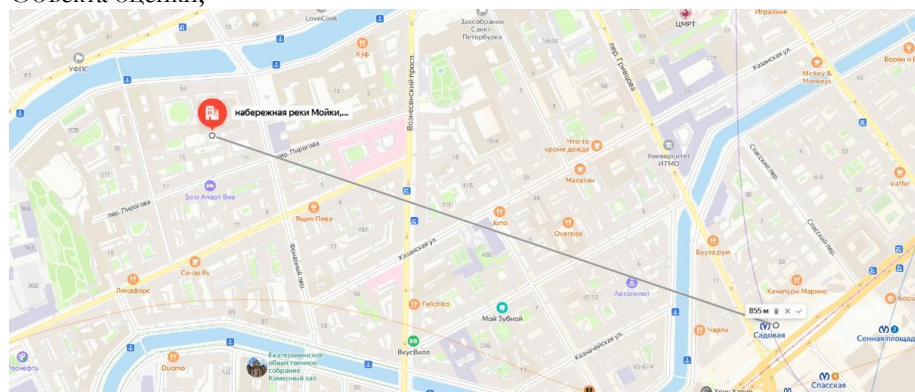


2.3.2. Описание локального окружения

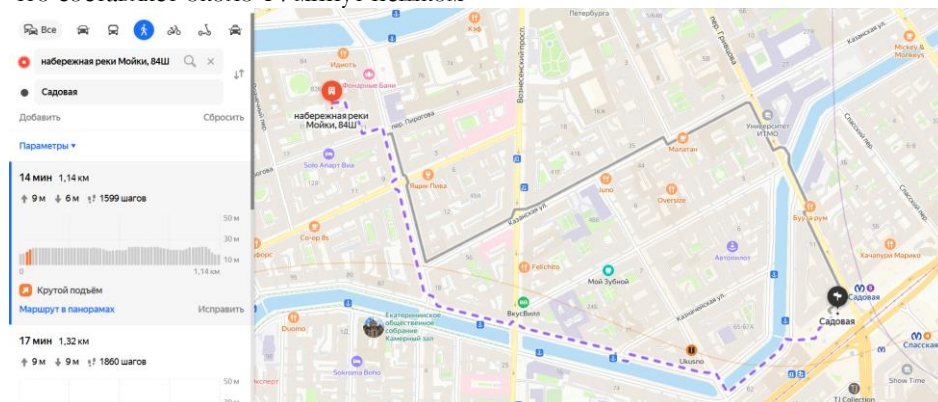
Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором находится Объект оценки, расположено внутри квартала, ограниченного с севера – набережной реки Мойки, с востока – Фонарным переулком, с юга – переулком Пирогова и с запада - переулком Прачечным. Нижние этажи здания расположения 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.
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 Марининского 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 855 м от Объекта оценки,



что составляет около 14 минут пешком



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 21.03.2025г. № КУВИ-001/2025-74499008 прочие ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 20.01.2025 № 01-43-844/25-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 82, литера III на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав ансамбля «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 III, помещение 40-Н, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав ансамбля «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)

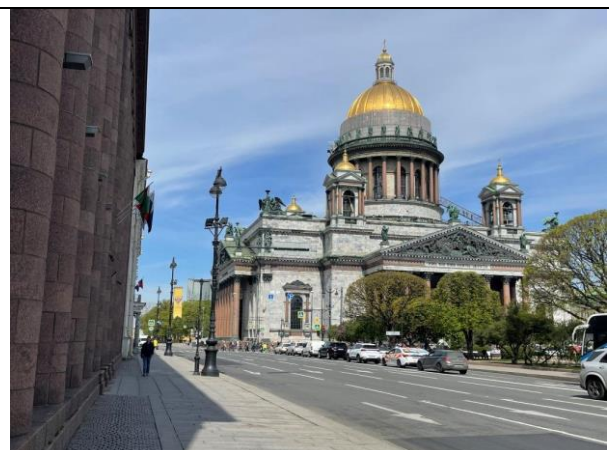


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Вознесенский проспект)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Прачечный переулок)

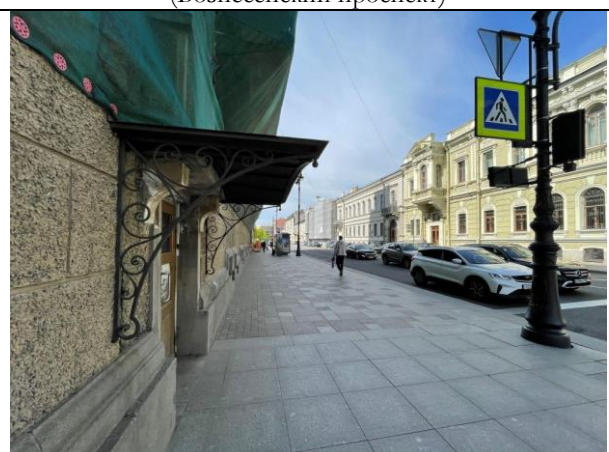


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(большая Морская улица)

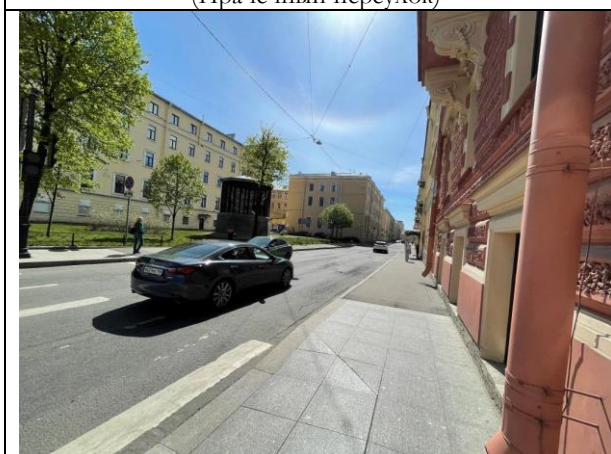


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Фонарный переулок)

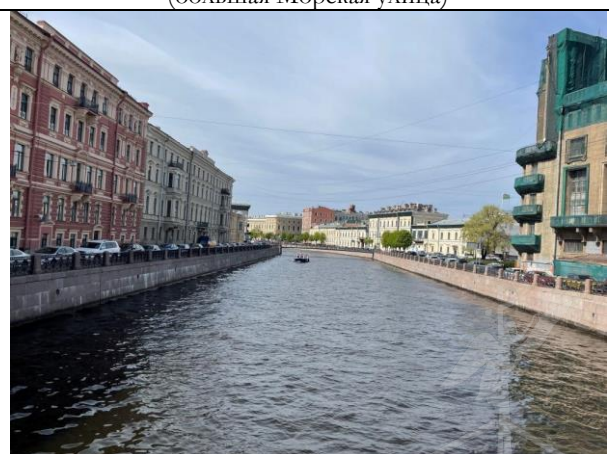


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(набережная реки Мойки)

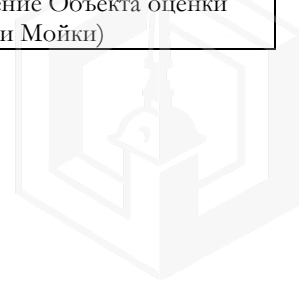




Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки

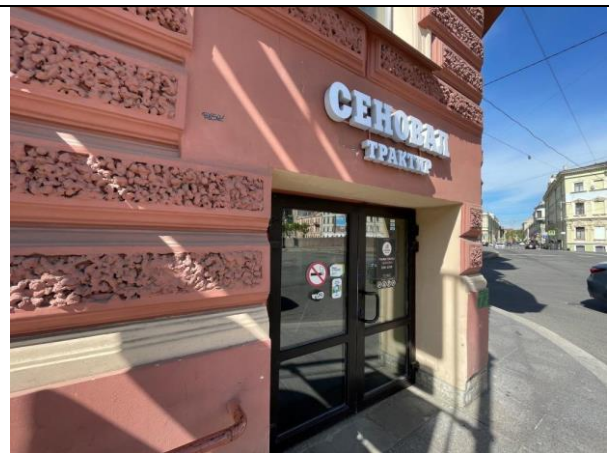


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Адрес Объекта оценки

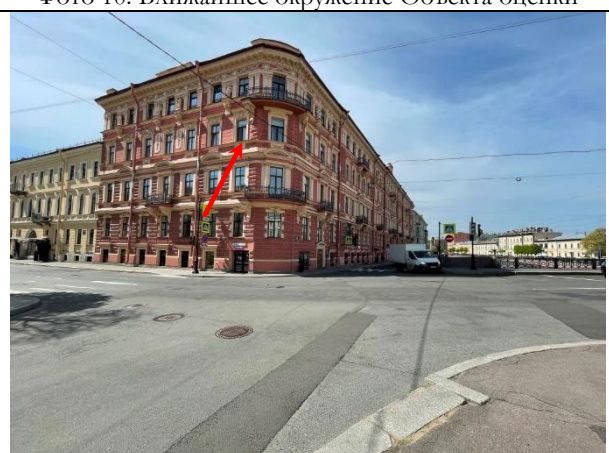


Фото 12. Вид здания Объекта оценки

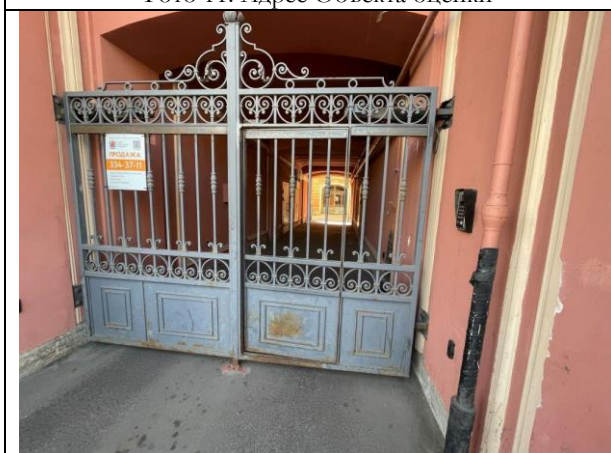


Фото 13. Проход через арку к Объекту оценки

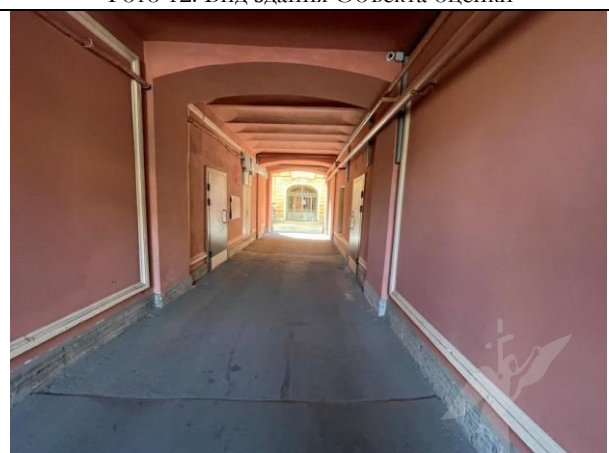


Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки

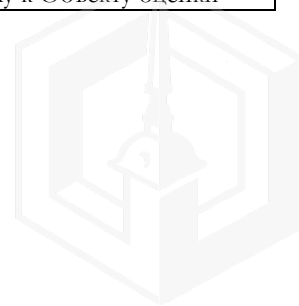




Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки

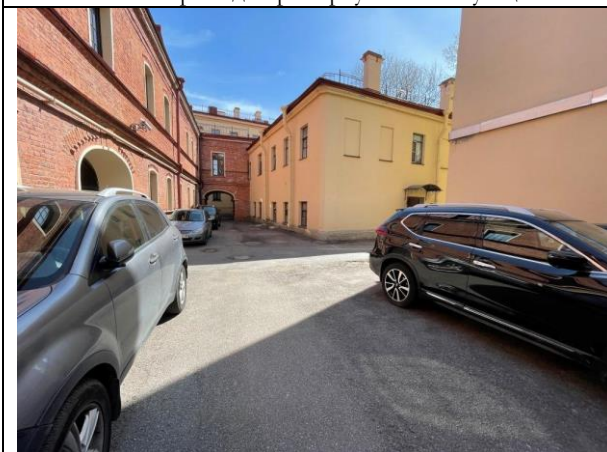


Фото 17. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 18. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 19. Внутридворовая территория Объекта оценки

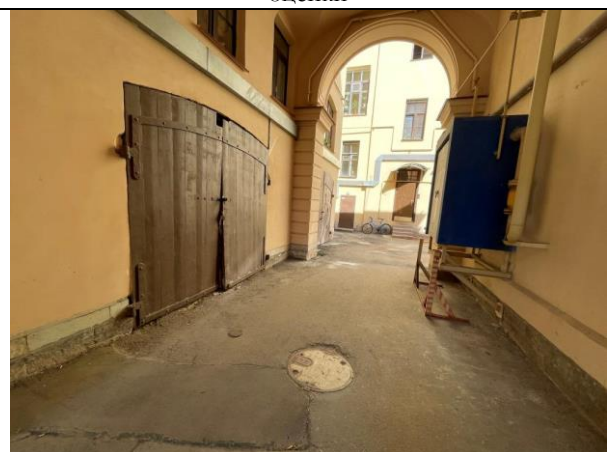


Фото 20. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 21. Проход через арку к Объекту оценки

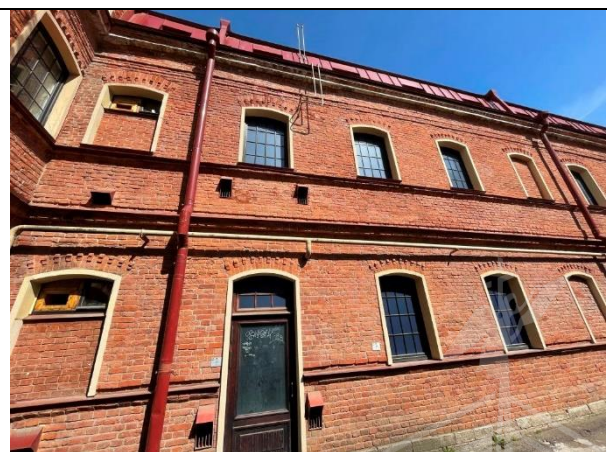


Фото 22. Ближайшее окружение Объекта оценки (бани)

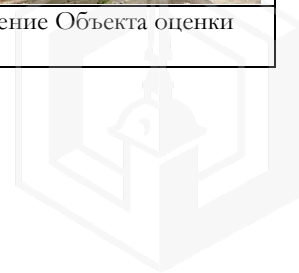




Фото 23. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 24. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 25. Проход через арку к Объекту оценки, вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки (пом.40-Н, лит.Ш)



Фото 26. Проход через арку к Объекту оценки, вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки (пом.40-Н, лит.Ш)



Фото 27. Входная группа Объекта оценки (пом.40-Н, лит.Ш)



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки (пом.40-Н, лит.Ш)



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки (пом.40-Н, лит.Ш)



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки (пом.40-Н, лит.Ш)

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 III, помещение 40-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001254:1368	38,3	1 этаж	*	-	*	+	-	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

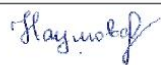
- Состояние: неудовлетворительное;
- Тип входа: отдельный вход со двора
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, канализация.

В результате обследования выявлено:

- не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- в ч.п.3 демонтировано сантехническое оборудование (унитаз);
- в ч.п.1 в напольном покрытии пробито отверстие;
- в ч.п.3 в стене пробито отверстие

Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 17.04.2025 г установлено, что в помещении имеются перепланировки:

- Перегородки с дверями между ч.п.1,2,3 демонтированы

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 40-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на набережной реки Мойки в доме №82, литера III.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – 1 этаж, площадь составляет 38,3 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное. Объект частично 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 Марииинского дворца. В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено внутриквартально.
- Нижние этажи здания расположения 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	4 070 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	106 266
Диапазон стоимости, руб.	3 663 000 – 4 477 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 391 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	88 555

