

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

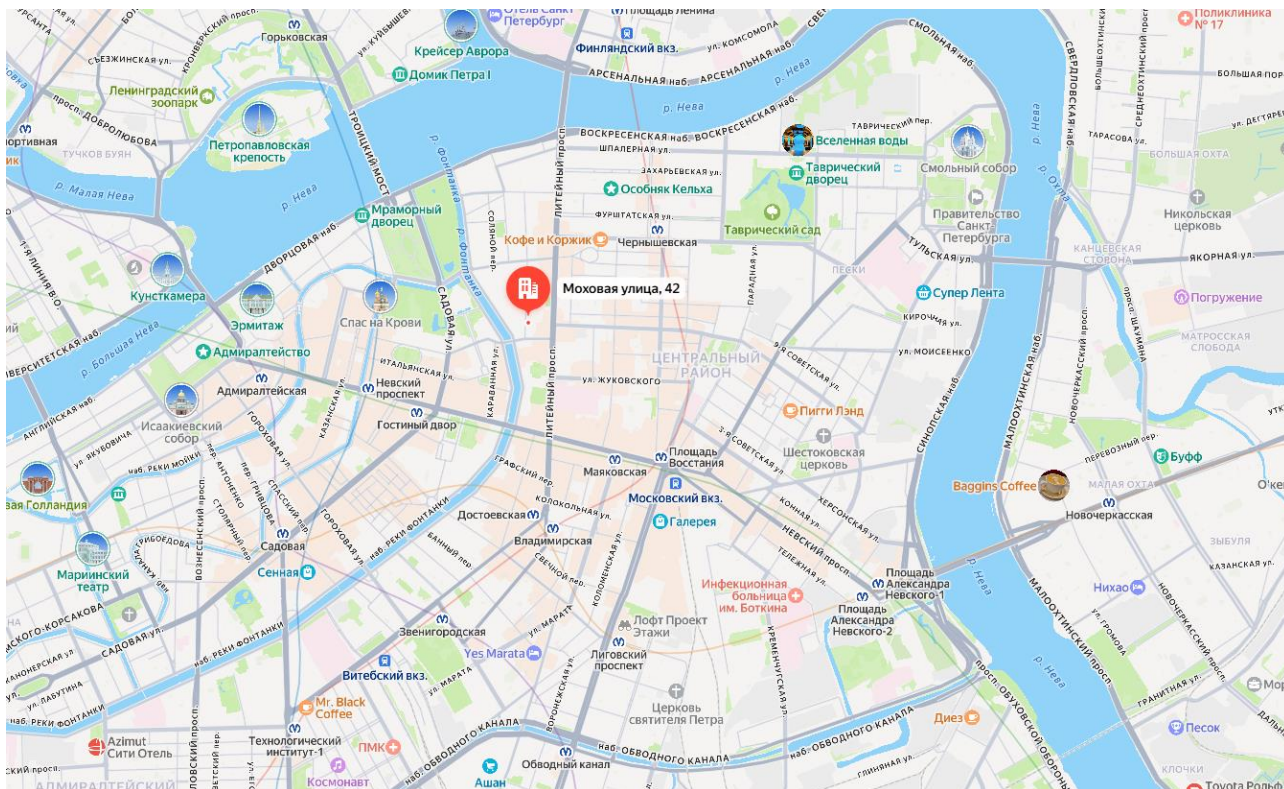
Санкт-Петербург, ул. Моховая, д. 42, литера. А, пом. 23-Н

1. Данные об отчете

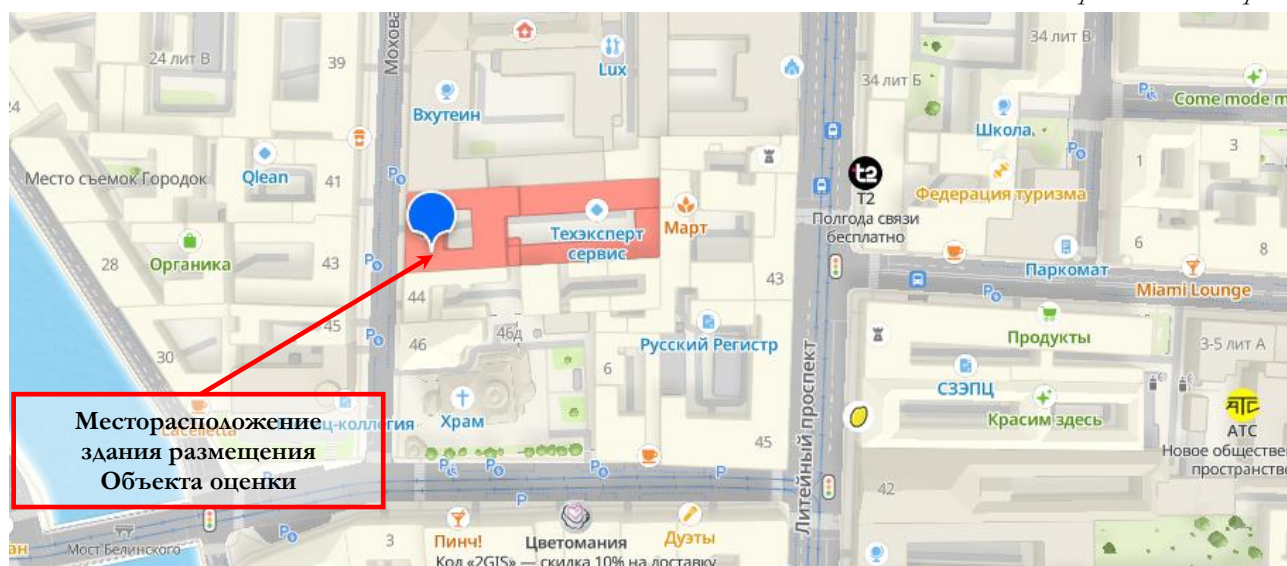
- 1.1. Дата оценки: 18 мая 2026 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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



Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

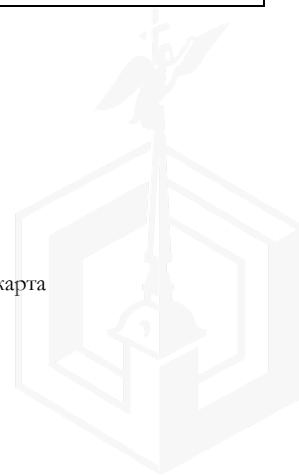
Кадастровый номер	78:31:0001266:2042
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1842
Этажность	4, в том числе подземные (цоколь; подвал)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.2. Описание встроенного помещения

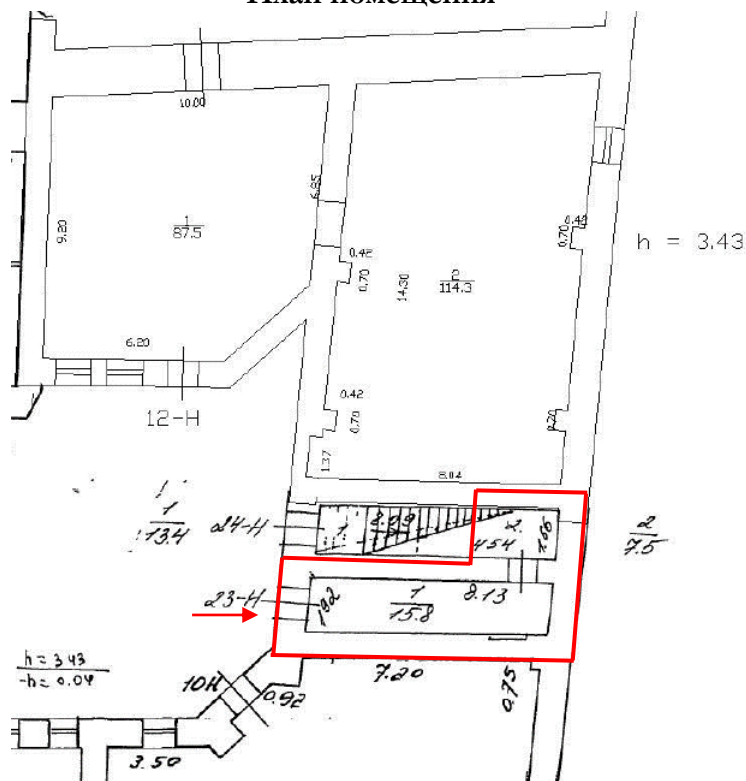
2.2.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 08.04.2026 г. № КУВИ-001/2026-47340197
Кадастровый номер объекта	78:31:0001266:2764	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 08.04.2026 г. № КУВИ-001/2026-47340197
Общая площадь, кв. м	23,3	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 08.04.2026 г. № КУВИ-001/2026-47340197
Занимаемый объектом этаж	1 этаж	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 08.04.2026 г. № КУВИ-001/2026-47340197
Высота помещения, м	3,43	по данным визуального осмотра и поэтажному плану
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 12.01.2026 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Оконный проем	отсутствует	по данным визуального осмотра и выписки из ЕГРН от 08.04.2026г. № КУВИ-001/2026-47340197 (поэтажный план)
Вход	отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 12.01.2026 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Инженерные коммуникации	электроснабжение	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 12.01.2026 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	не используется, свободного от имущества третьих лиц, захламлено, в помещении проходят транзитные трубы	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 12.01.2026 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок/переустройств	визуально перепланировки не выявлены	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 12.01.2026 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Кадастровая стоимость, руб.	6 245 886,88	согласно выписке из ЕГРН от 08.04.2026 г. № КУВИ-001/2026-47340197
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	268 063,81	согласно выписке из ЕГРН от 08.04.2026 г. № КУВИ-001/2026-47340197

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



План помещения



Условные обозначения:

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

2.2.2. 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 Моховой улице. Нижние этажи ближайших зданий в случае, если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и hostels, а этажи выше – жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-6-этажной исторической застройкой 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 расположены Шереметевский сад, Михайловский сад в шаговой доступности расположено также много других скверов. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>



Район расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Улица Некрасова» расположена на Литейном проспекте на удалении около 380 метров.

Подробный маршрут

5 мин Прибытие в 13:33
 5 мин пешком
 5 мин пешком

● Моховая улица, 42 13:28
 ● Улица Некрасова

Исправить неточность

Там курсируют следующие виды общественного транспорта:

Улица Некрасова
 Остановка общественного транспорта

Маршрут

Обзор Расписание

Трамваи
 3 Т8

Прогноз прибытия

3 изменённая трасса до «Площадь Репина» 8 мин
 Т8 - туристический до «Большая Монетная улица» 16:14 19:14

Полное расписание

От ближайшей станции метро «Гостинный двор» Объект находится на удалении 850 метров по прямой. Пешеходный маршрут до станции метро займет 15 минут.

Все

● Гостинный двор
 ● Моховая улица, 42

Добавить Сбросить

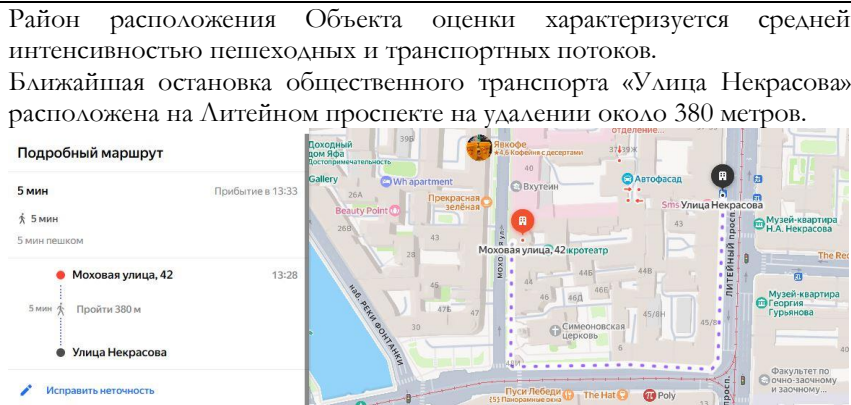
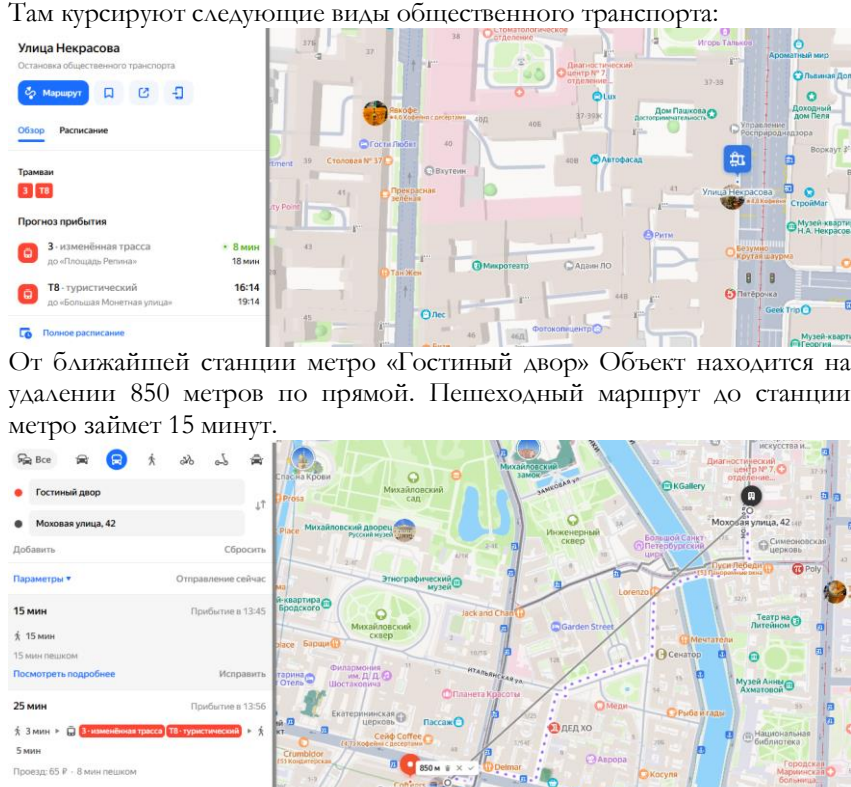
Параметры Отправление сейчас

15 мин Прибытие в 13:45
 15 мин пешком
 15 мин пешком

Посмотреть подробнее Исправить

25 мин Прибытие в 13:56
 3 мин 15 мин пешком
 3 мин пешком

Проезд: 65 Р - 8 мин пешком

Транспортная доступность

2.2.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 08.04.2026 г. № КУВИ-001/2026-47340197 прочие ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от 25.12.2025 №01-43-32724/25-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Моховая улица, дом 42, литера А, помещение 23-Н не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 26.02.2025) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» (далее – Закон) относится к числу объектов охраняемой среды – является ценным рядовым объектом.

Объект расположен в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (участок ООЗ(31)).

Требования по сохранению объектов охраняемой среды и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлены вышеуказанным Законом.

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Моховая, д. 42, литера А, пом. 23-Н», обременения

(ограничение), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.
- 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



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Артиллерийский переулок)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Пестеля)

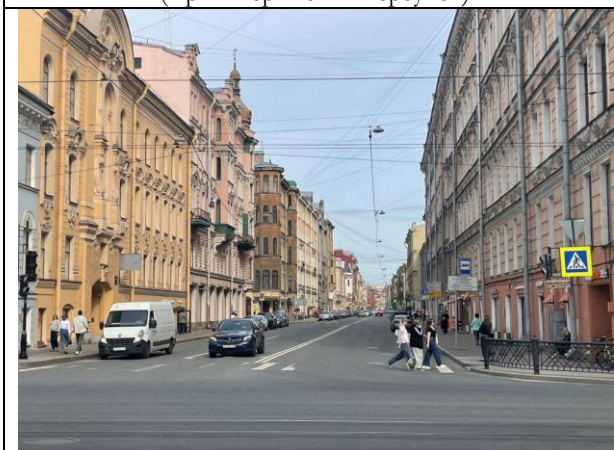


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Некрасова)

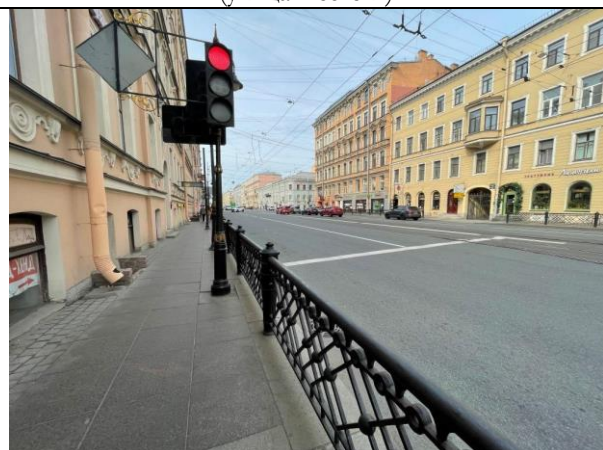


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Литгейный проспект)

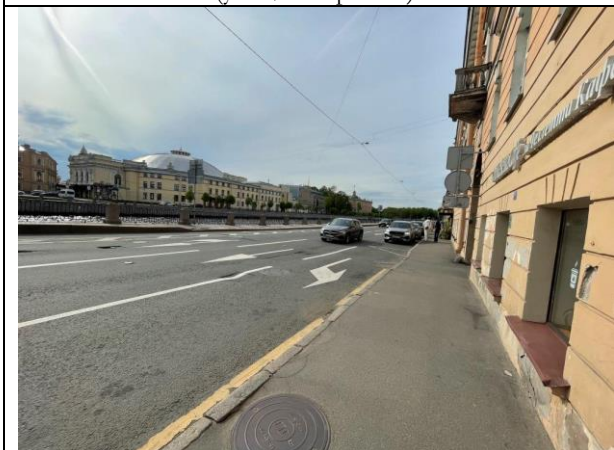


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная реки Фонтанки)

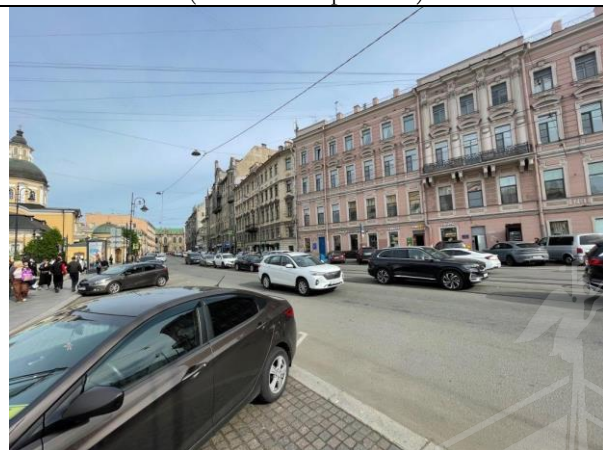


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Белинского)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Моховая)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки

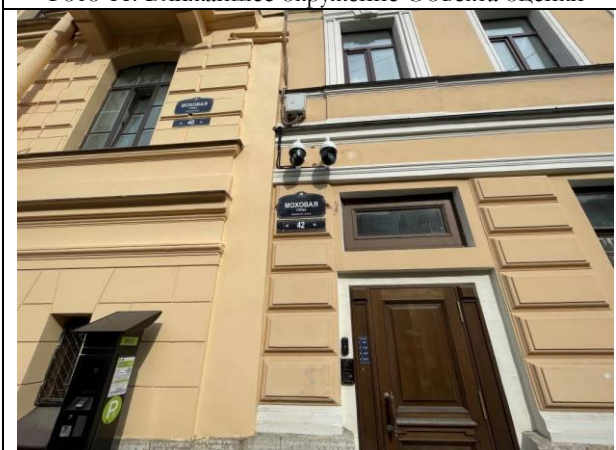


Фото 13. Адрес Объекта оценки

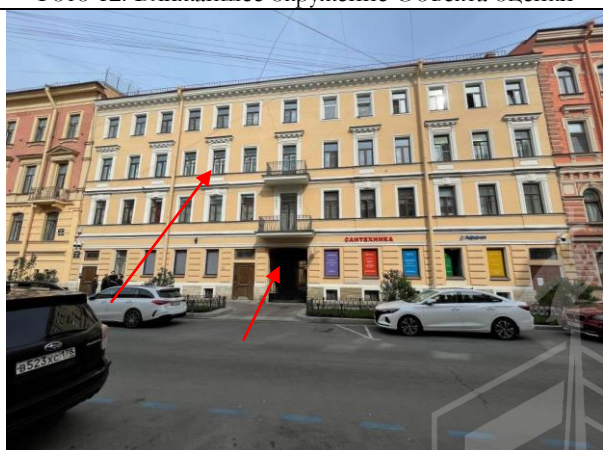


Фото 14. Вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки



Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки

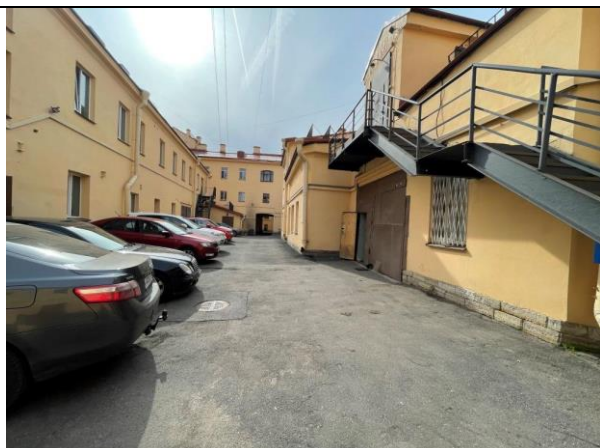


Фото 16. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 17. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 18. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки



Фото 19. Входная группа Объекта оценки

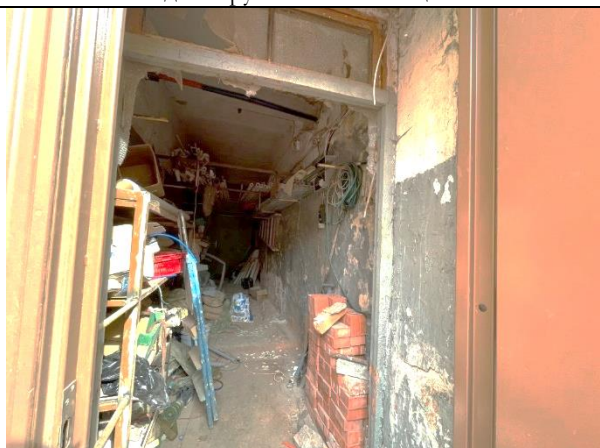


Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки

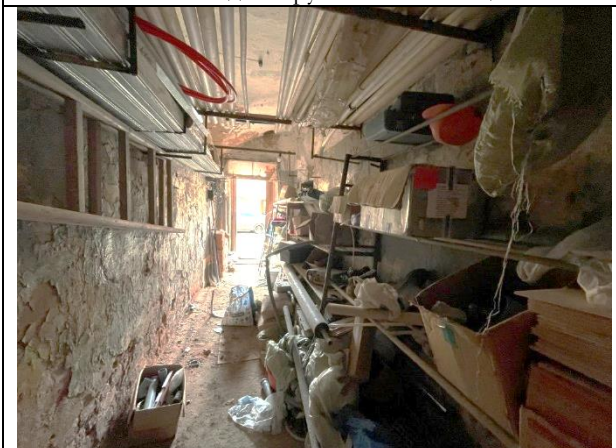


Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки

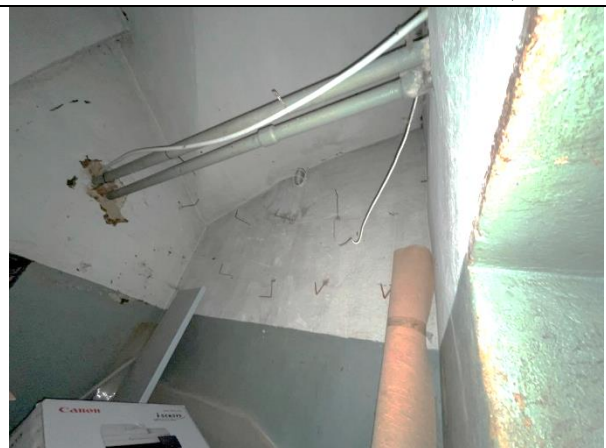


Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки

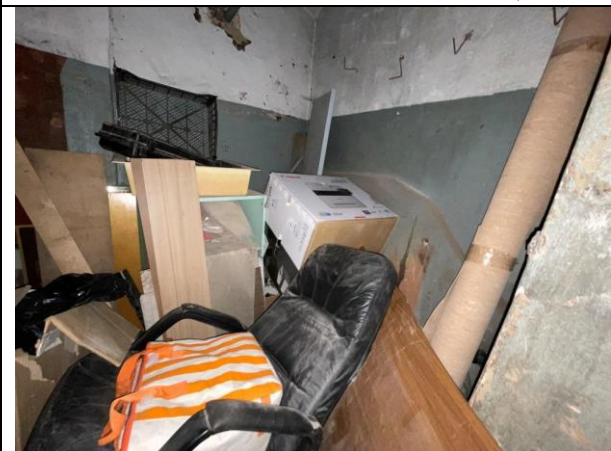


Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



2.3. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 18 мая 2026 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, улица Моховая, д. 42, лит. А, пом. 23-Н
2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001266:2764	23,3	1 этаж	*	-	*	+	-	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.
- В помещении проходят транзитные трубы.
- Визуально перепланировки не выявлены.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 23-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Моховой улице в доме №42, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 23,3 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Объект частично инженерно-обеспеченный (электроснабжение).
- В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ, а также объектов рекреации, в частности в пешеходной доступности расположены Шереметевский сад, Михайловский сад.
- 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 учреждения сферы обслуживания и торговли. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, 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, складского) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 900 000
Удельная стоимость руб./кв. м с учетом НДС	167 382
Диапазон стоимости, руб.	3 510 000 – 4 290 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	3 196 721,31
Удельная стоимость руб./кв. м без учета НДС	137 198

