

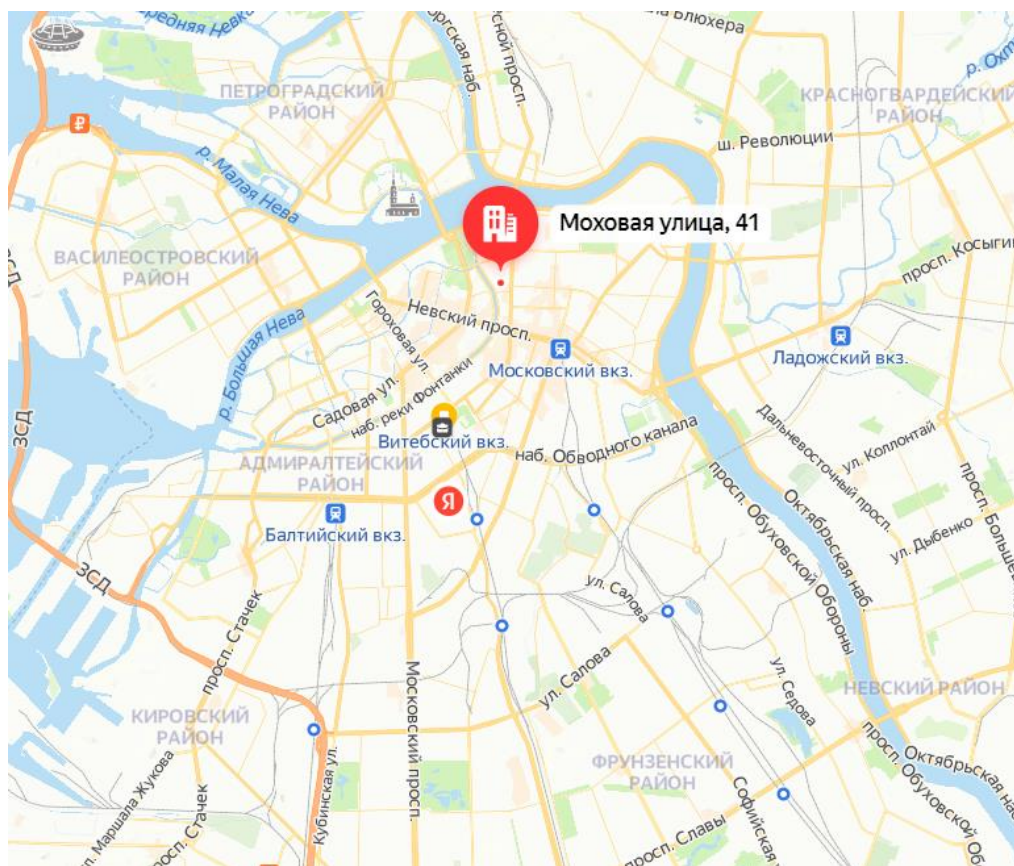
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
встроенного помещения по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Моховая улица, дом 41, литера Б, помещение 51-Н

1. Данные об отчете

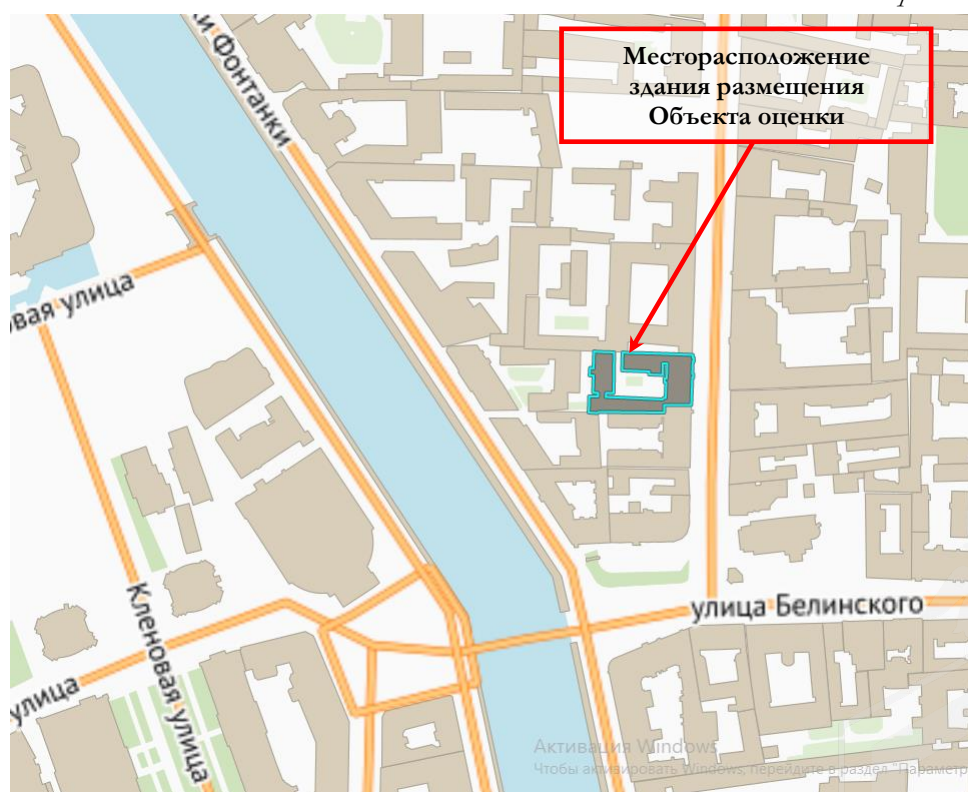
- 1.1. Дата проведения оценки: 6 июля 2022 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты РГИС

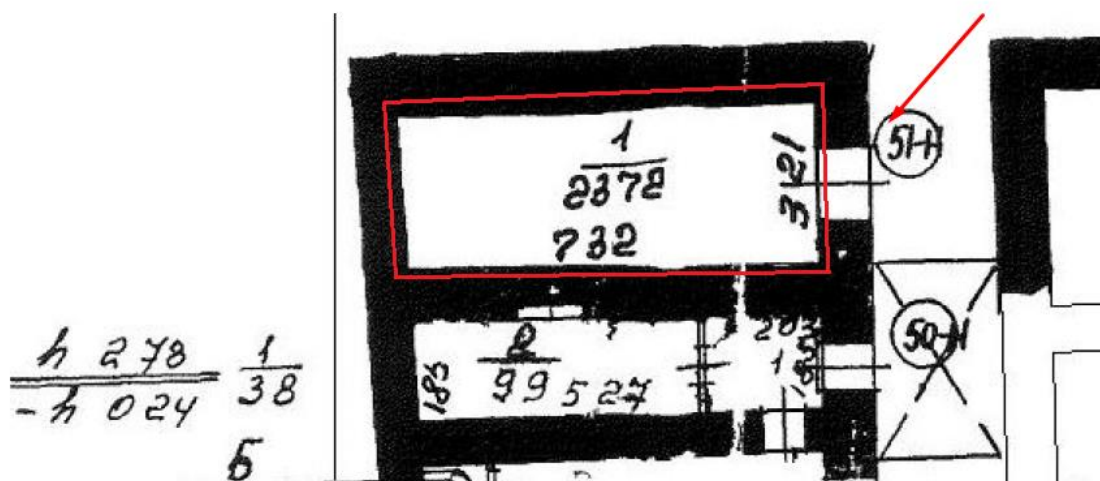
## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки<sup>1</sup>

Кадастровый номер	78:31:0001189:2017
Тип здания	капитальное
Материал стен	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1823
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Площадь здания, кв. м	3099,1 кв. м
Этажность	4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

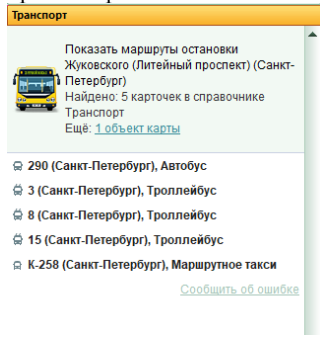
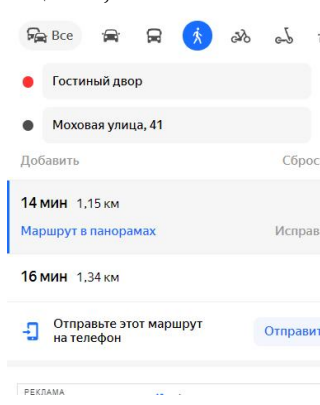
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001189:2603
Общая площадь, кв. м	23,7
Занимаемый объектом этаж	подвал
Высота помещения	2,78 м
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	нет
Вход	отдельный со двора
Инженерные коммуникации	по данным визуального осмотра на объекте есть элементы электроснабжения. Согласно письму Администрации Центрального района СПб №01-10-3199/22-0-1 от 08.04.2022 г., инженерные коммуникации на объекте имеются.
Текущее использование	не используется
Наличие перепланировок	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 07.04.2022 г. в помещении не выявлено перепланировок

### План помещения



- — границы Объекта оценки;  
→ — вход в Объект оценки (отдельный со двора);

## 2.4. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на «красной» линии Моховой улицы.</p> <p>Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (салон красоты «Корица», кафе «Тан Жен», кафе «Прекрасная зелёная», «Столовая №37», продовольственные магазины и др.), мини-отели. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), 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 4-6-этажной исторической застройкой города.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В непосредственной близости расположены Инженерный сквер, Михайловский сад, Летний сад, Марсово поле, а также множество небольших скверов и садов на внутри дворовых территориях.</p> <p>В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности, Русский музей и Инженерный замок, музей Штигица, Большой Санкт-Петербургский государственный цирк.</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 движения транспорта и пешеходных потоков – средняя.</p> <p>Локальное местоположение Объекта (дворовое расположение) характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Улица Жуковского» расположена в 5 минутах ходьбы на Литейном проспекте, здесь курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Гостиный двор», согласно данным, Яндекс-карты, расположена на расстоянии около 1 км от Объекта оценки, что составляет около 14 минут пешком.</p> 



## 2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 05.04.2022г. № КУВИ-001/2022-49204752 ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 04.03.2022 № 07-1152/22-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Моховая улица, дом 41, литера Б не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

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

Требования по сохранению исторических зданий\* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "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".

\*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах - построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06. 2002 № 73-ФЗ "Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов".

### Фотографии Объекта оценки

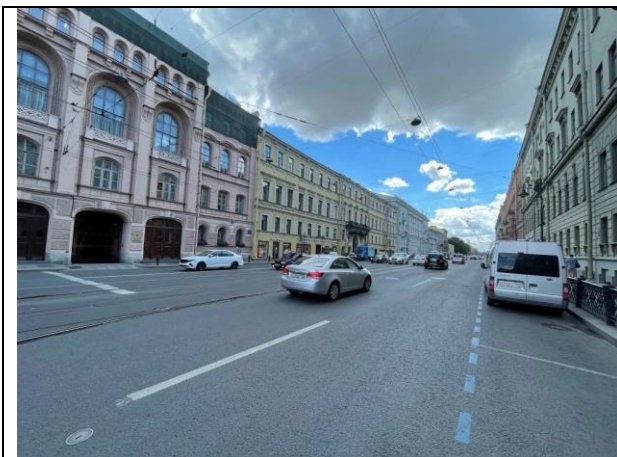


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Литейный проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. реки Фонтанки)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. реки Фонтанки)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Белинского)





Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Белинского)

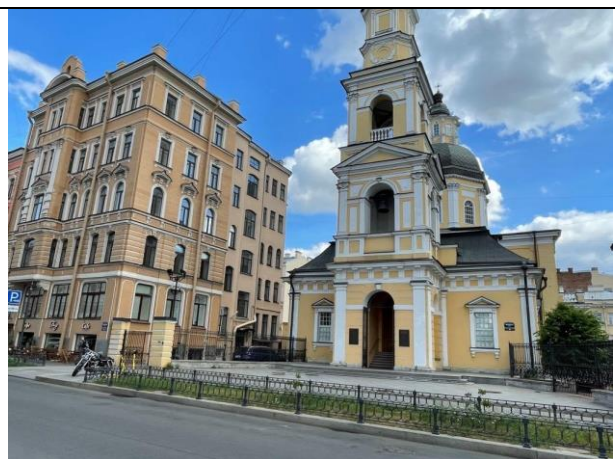


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Моховая)

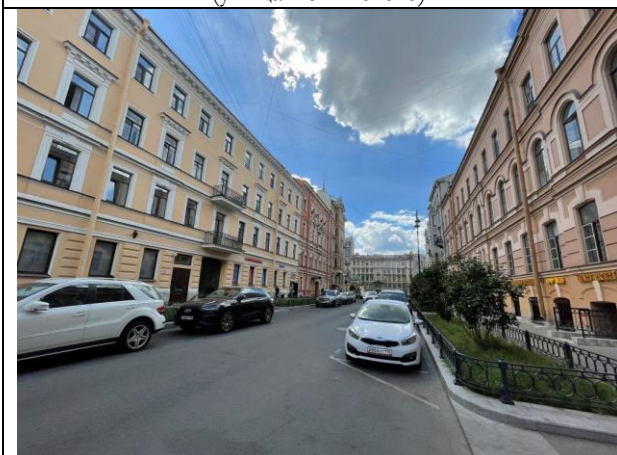


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Моховая улица)

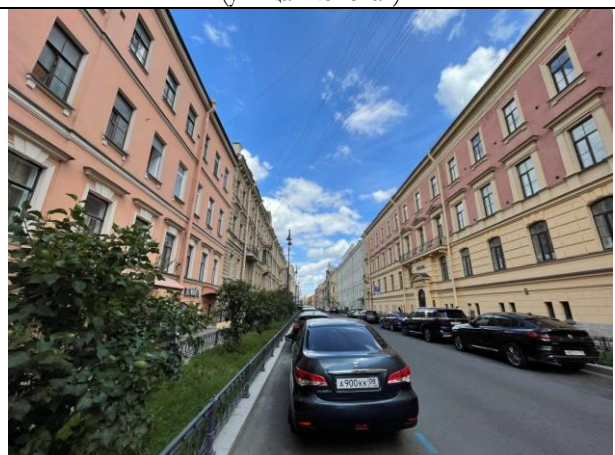


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Моховая улица)



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. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 17. Адрес Объекта оценки



Фото 18. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 19. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 20. Внутри дворовая территория Объекта оценки

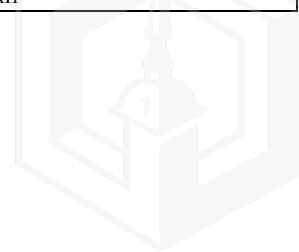






Фото 21. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 22. Внутри дворовая территория Объекта оценки

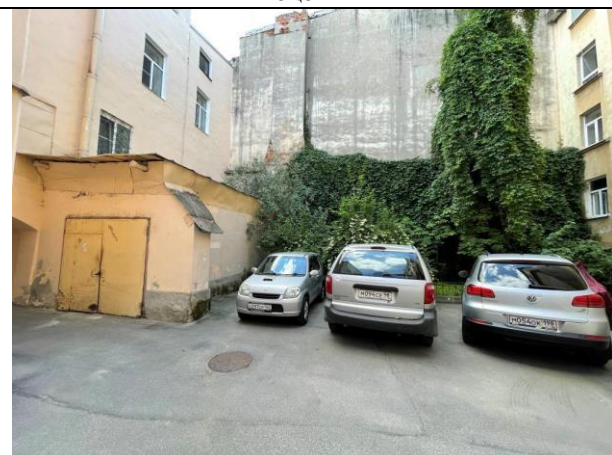


Фото 23. Вид здания Объекта оценки



Фото 24. Входная группа Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

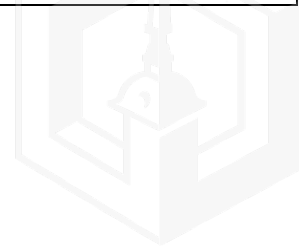




Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки

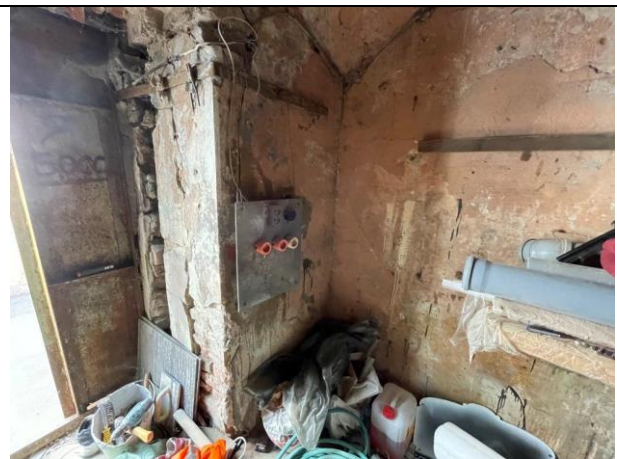


Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки





## 2.6. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 6 «июля» 2022 года

1. Адрес объекта:  
Санкт-Петербург, Моховая улица, дом 41, литера Б, помещение 51-Н

2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001189:2603	23,7	подвал	*	—	*	+	—	—	—

Примечания, обозначенные символом \*:

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

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 7.04.2022 г. в помещении не выявлено перепланировок

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	





### 3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования Объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 51-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Моховой улице в доме №41, литера Б.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Вход в помещение – отдельный со двора. Оконных проемов нет. Состояние характеризуется как неудовлетворительное. Объект инженерно-обеспеченный.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной» линии Моховой улицы.
- Нижние этажи ближайших зданий, в котором расположен Объект оценки, находится на «красной» линии Моховой улицы.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (салон красоты «Корица», кафе «Тан Жен», кафе «Прекрасная зелёная», «Столовая №37», продовольственные магазины и др.), мини-отели. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно локальное дворовое местоположение, а также характеристики помещения, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений складского назначения (универсального коммерческого).

### 4. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>2 360 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	99 578
Диапазон стоимости, руб.	2 124 000 – 2 596 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 966 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	82 982

