

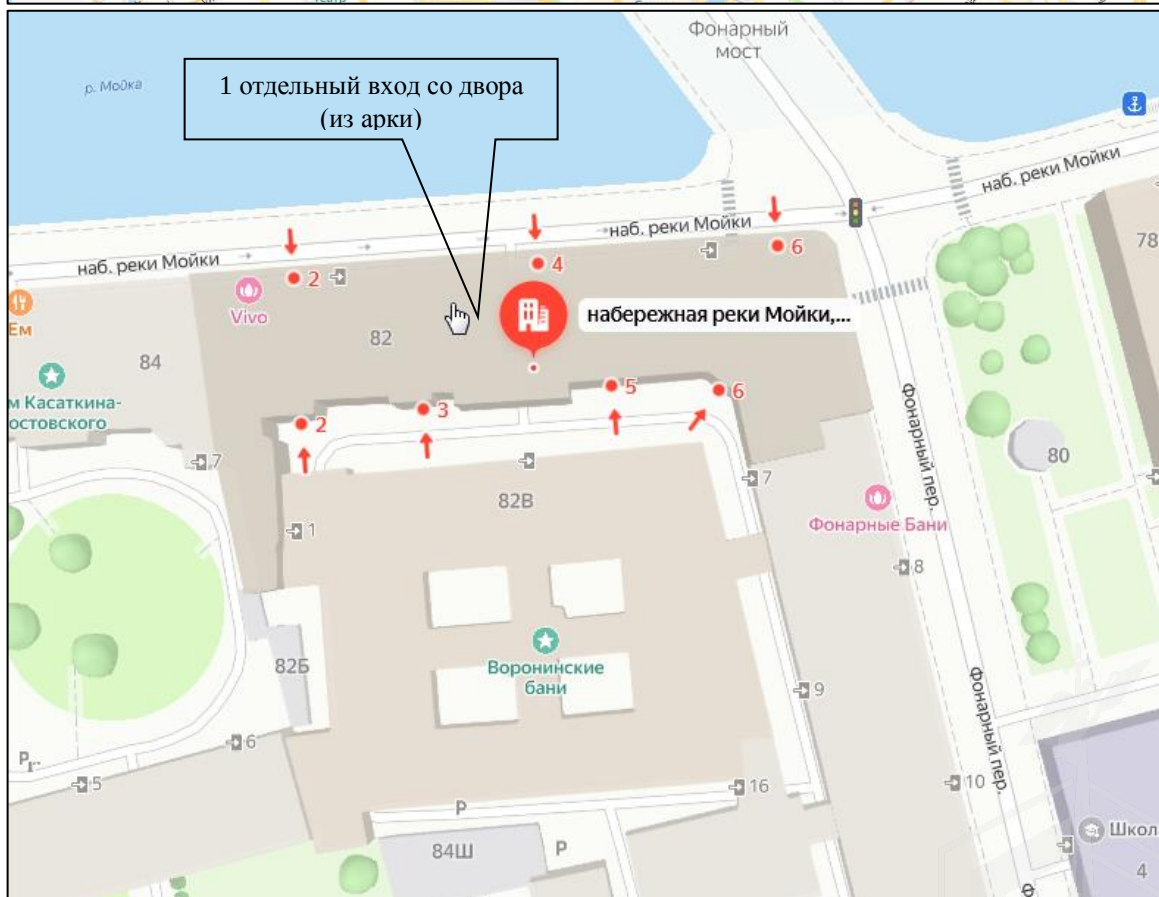
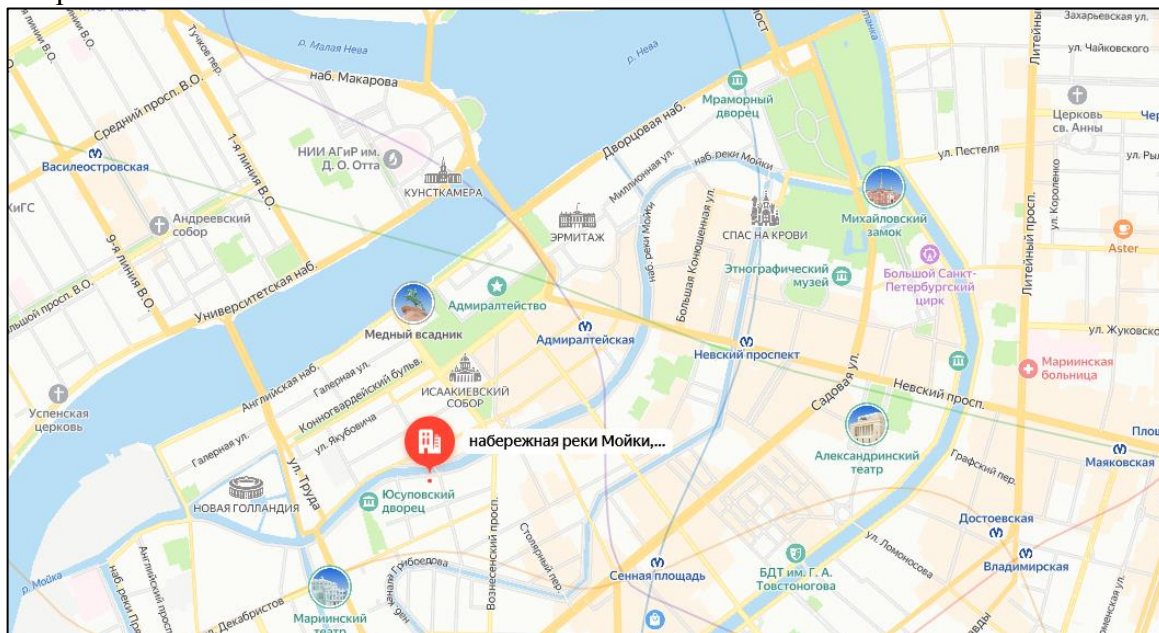
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
объекта нежилого фонда по адресу:  
Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, дом 82, литера А, помещение 43-Н,  
общая площадь 16,1 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001254:1244, цокольный этаж**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 21.04.2025.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения**



## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

|                                                           |                                                         |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Тип здания                                                | Здание (Многоквартирный дом)                            |
| Материал                                                  | Кирпич                                                  |
| Год постройки                                             | 1857                                                    |
| Состояние по осмотру                                      | Работоспособное                                         |
| Этажность                                                 | 2-5                                                     |
| Наличие подвала                                           | н/д                                                     |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | н/д                                                     |
| Инженерная обеспеченность                                 | Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация |

## 2.3. Описание встроенного помещения:

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

|                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид объекта                                                                                                                                                                         | Встроенное нежилое                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Кадастровый номер объекта                                                                                                                                                           | 78:32:0001254:1244                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Общая площадь, кв. м                                                                                                                                                                | 16,1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Занимаемый объектом этаж или этажи                                                                                                                                                  | Цокольный, заглубление 0,35 м                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Состояние (по осмотру)                                                                                                                                                              | Состояние помещения удовлетворительное, требует ремонта.<br>Выявленные перепланировки: перегородка с дверным проемом м/у ч.п. 1 и 4 демонтирована; в ч.п. 2 оборудован оконный проем, не обозначенный на поэтажном плане; в ч.п. 4 демонтировано сантехническое оборудование; в ч.п. 2 на стене установлен электрический щит |
| Окна (количество, размер, направленность и др.)                                                                                                                                     | –                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Вход (Отдельный /общий с жилыми / нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда | 1 отдельный вход со двора (из арки); Доступ во двор ограничен                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Высота пол - потолок (по документам)                                                                                                                                                | 2,50 м (согласно плана этажа)                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Инженерные коммуникации                                                                                                                                                             | Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Текущее использование                                                                                                                                                               | Не используется                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту                                                                                                                                     | Доля земельного участка в натуре не выделена                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

### 2.3.2. Описание локального окружения

|                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование             | Жилые и нежилые помещения                                                                                                                                                                       |
| Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки                                    | Окружение объекта оценки составляет преимущественно жилая застройка. В ближайшем окружении располагаются школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, аптеки. Плотность застройки – высокая. |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.) | Дом, в котором находится оцениваемое помещение, расположен на 1 линии. Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное.                                                          |

|                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наличие парковки (организованная / неорганизованная)                                                           | Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро) | <p>Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Адмиралтейском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – наб. р. Мойки,</li> <li>▪ с юга – пер. Пирогова,</li> <li>▪ с востока – Фонарным пер.,</li> <li>▪ с запада – пер. Прачечным.</li> </ul> <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (наб. р. Мойки) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов.</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный.</p> <p>Ближайшая станция метро «Адмиралтейская» расположена на расстоянии <math>\approx 1,15</math> км.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по наб. р. Мойки</p> |
| Условия для погрузочно-разгрузочных работ                                                                      | Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |

2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Объект по адресу: относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав ансамбля «Доходные дома М.С. Воронина».

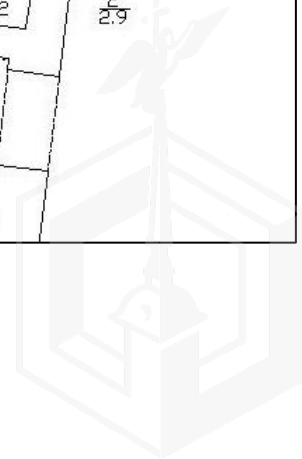
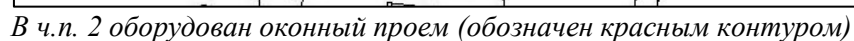
Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

Выявленные ограничения (обременения) прав:

- 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 (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации».



### 2.3.4. План объекта





### 2.3.5. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

| Общий вид здания, в котором расположен Объект оценки, придомовой территории и ближайшего окружения |                                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|                   |    |
| Фото 1. Вид здания, в котором расположен Объект оценки                                             | Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки. Дворовая территория          |
|                  |   |
| Фото 3. Вид здания, в котором расположен Объект оценки. Доступ Объекта оценки                      | Фото 4. Табличка с номером дома                                                      |
| Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов                                        |                                                                                      |
|                 |  |
| Фото 5. Доступ                                                                                     | Фото 6. Отдельный вход из арки и окно Объекта оценки                                 |
| Внутреннее состояние Объекта оценки                                                                |                                                                                      |
|                 |  |
| Фото 7.                                                                                            | Фото 8.                                                                              |

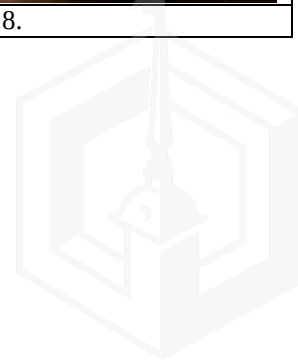




Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.

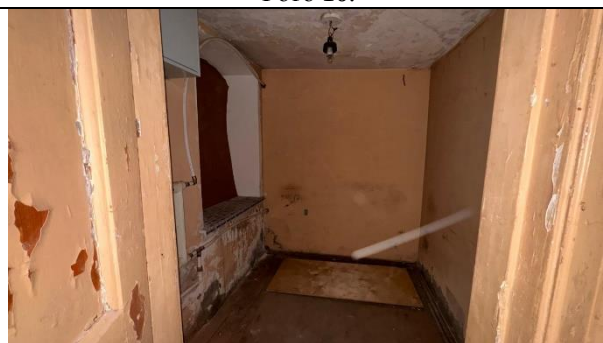


Фото 12.



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта нежилого фонда

#### помещения

от 21.04.2025

Адрес Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, дом 82, литера А, помещение 43-Н.

Площадь: 16,1 кв.м.

Этаж: цокольный, заглубление 0,35 м.

Входы: 1 отдельный вход со двора (из арки).

Окна: —.

Высота потолков: 2,50 м (согласно плана этажа).

Кадастровый номер: 78:32:0001254:1244.

Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение; водоснабжение, канализация, отопление; в помещении: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: перегородка с дверным проемом м/у ч.п. 1 и 4 демонтирована; в ч.п. 2 оборудован оконный проем, не обозначенный на поэтажном плане.

Примечание: в ч.п. 4 демонтировано сантехническое оборудование; в ч.п. 2 на стене установлен электрический щит.

| Представитель ООО «Оценка-НБК» |                    |
|--------------------------------|--------------------|
| ФИО                            | О.В. Васильева     |
| Контакты                       | ocenka_nbk@mail.ru |



## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

В соответствии с п.17. ФСОН №7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта. При проведении осмотра было установлено, что фактическим использованием других частей здания размещения Объекта оценки, является жилое и коммерческое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещение свободного назначения.

Характеристики локального местоположения, а также характеристики помещения, позволяют позиционировать объект в сегменте встроенных помещений свободного назначения.

*Следует принять во внимание, что:*

- 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 (памятники истории и культуры) народов Российской Федерации».

*Вывод: наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве помещения свободного назначения, с учетом существующих ограничений.*

## 2.6. Результаты проведения оценки

|                                                                           |           |           |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС         | 2 172 000 |           |
| Диапазон стоимости, руб.                                                  | 1 956 000 | 2 388 000 |
| Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС  | 134 907   |           |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС        | 1 810 000 |           |
| Диапазон стоимости, руб.                                                  | 1 630 000 | 1 990 000 |
| Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС | 112 422   |           |

