

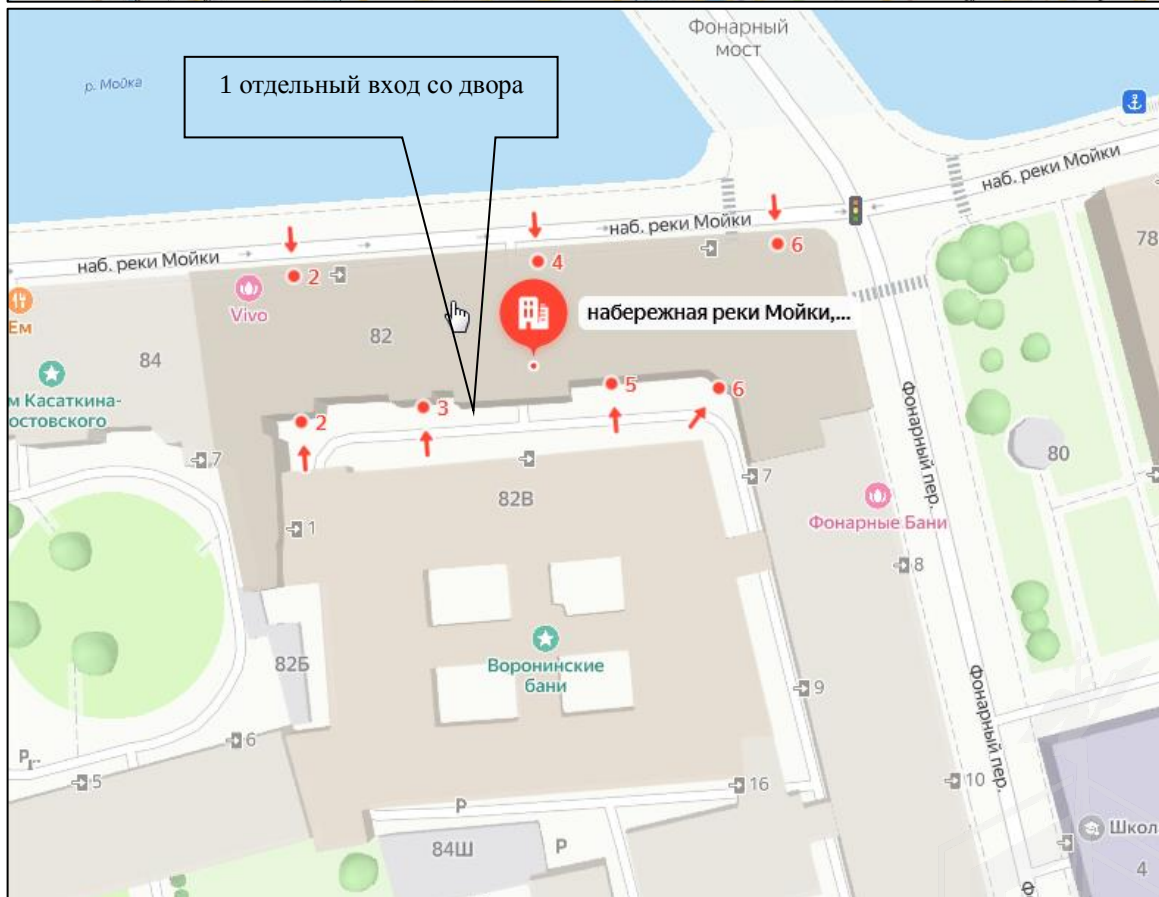
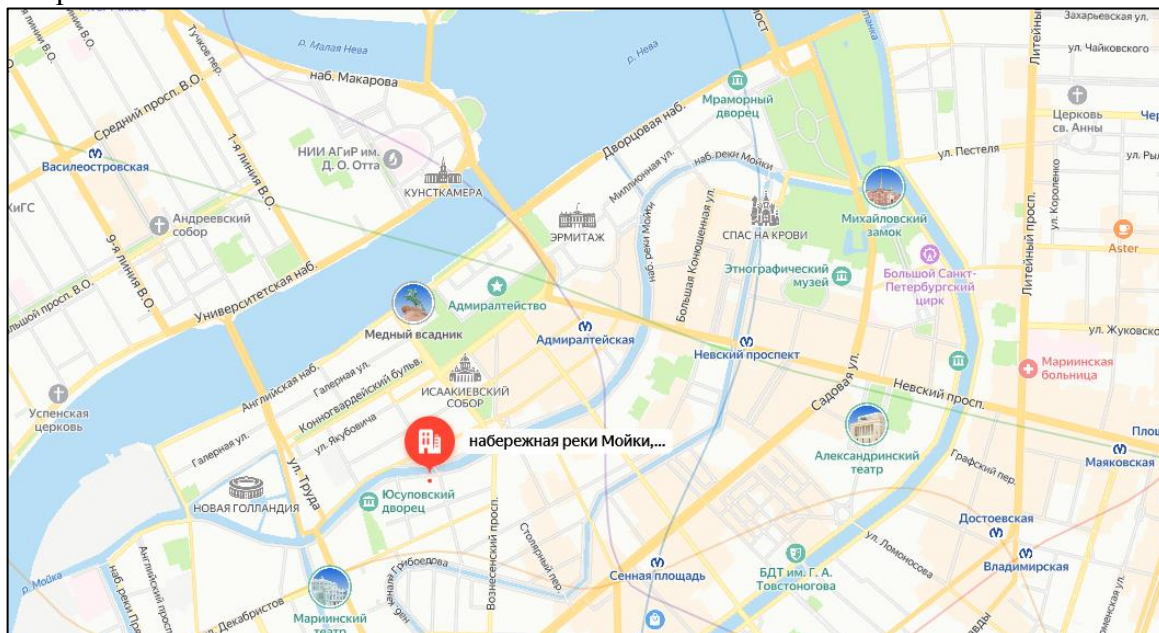
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
объекта нежилого фонда по адресу:
Санкт-Петербург, наб. реки Мойки, дом 82, литера А, помещение 44-Н,
общая площадь 10,8 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001254:1245, цокольный этаж**

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	78:32:0001254:1245
Общая площадь, кв. м	10,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цокольный, заглубление 0,35 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: перегородка с дверным проемом м/у ч.п. 1 и 4 демонтирована
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Согласно плана – отсутствуют. Выявленные перепланировки: в ч.п. 1 оборудован оконный проем
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; Доступ во двор ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,50 м (согласно плана этажа)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление
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)	Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Адмиралтейском

	районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: ▪ с севера – наб. р. Мойки, ▪ с юга – пер. Пирогова, ▪ с востока – Фонарным пер., ▪ с запада – пер. Прачечным. 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. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Адмиралтейская» расположена на расстоянии $\approx 1,15$ км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по наб. р. Мойки
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:

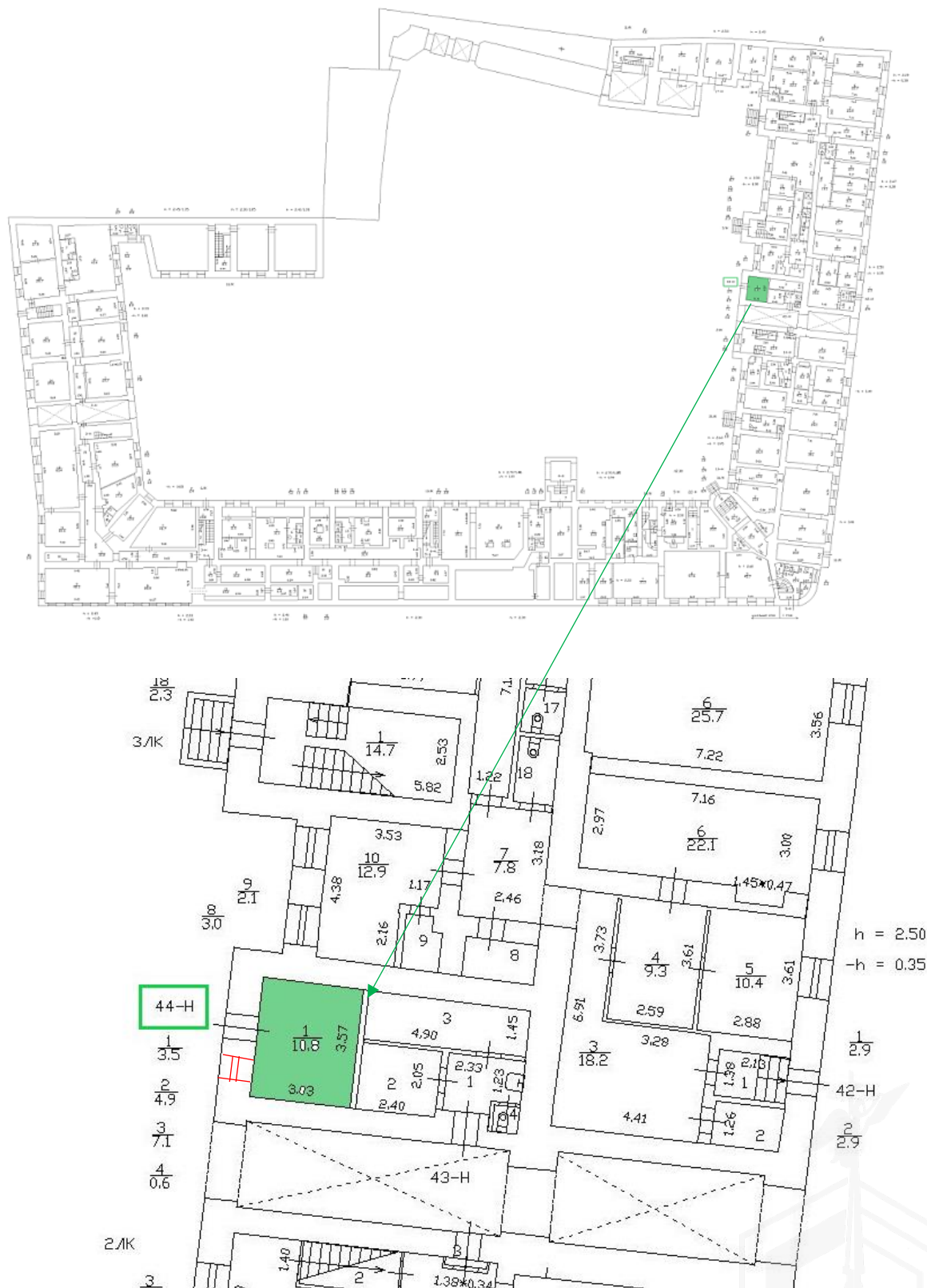
- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Доходный дом», входящего в состав ансамбля «Доходные дома М.С. Воронина», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах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



- 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.

2.3.4. План объекта

ПЛАН ЦОКОЛЬНОГО ЭТАЖА



В ч.п. 1 оборудован оконный проем (обозначен красным контуром)

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

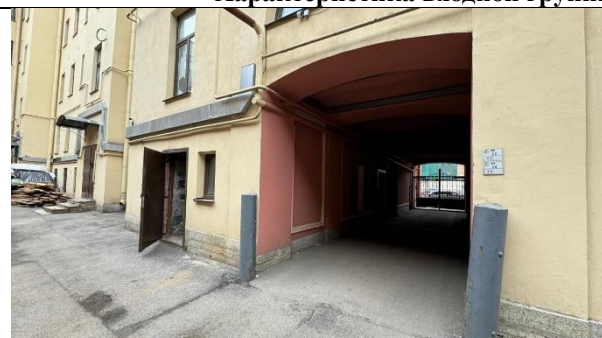


Фото 5. Доступ



Фото 6. Окна Объекта оценки

Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 7.



Фото 8.





Фото 9.



Фото 10.



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 44-Н.

Площадь: 10,8 кв.м.

Этаж: цокольный, заглубление 0,35 м.

Входы: 1 отдельный вход со двора.

Окна: —.

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

Кадастровый номер: 78:32:0001254:1245.

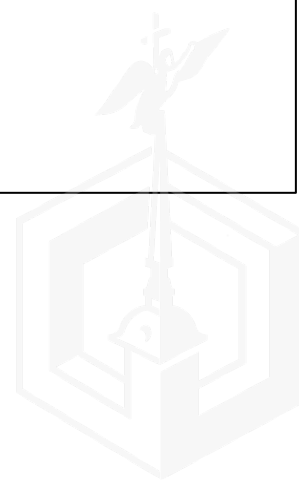
Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение; водоснабжение, канализация, отопление; в помещении: электроснабжение, отопление.

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: в ч.п. 1 оборудован оконный проем.

Примечание: в помещении проходят транзитные трубы.

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	1 308 000	
Диапазон стоимости, руб.	1 176 000	1 440 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	121 111	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	1 090 000	
Диапазон стоимости, руб.	980 000	1 200 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	100 926	

