

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

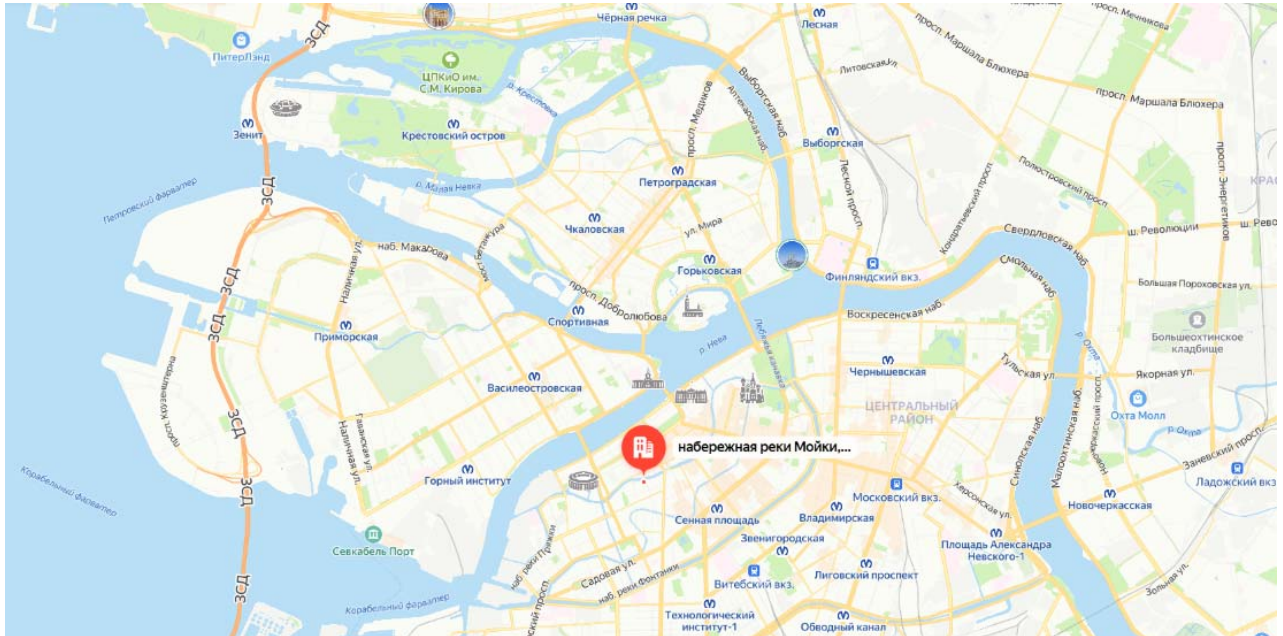
**Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 82, литера А, помещение 22-Н**

**1. Данные об отчете**

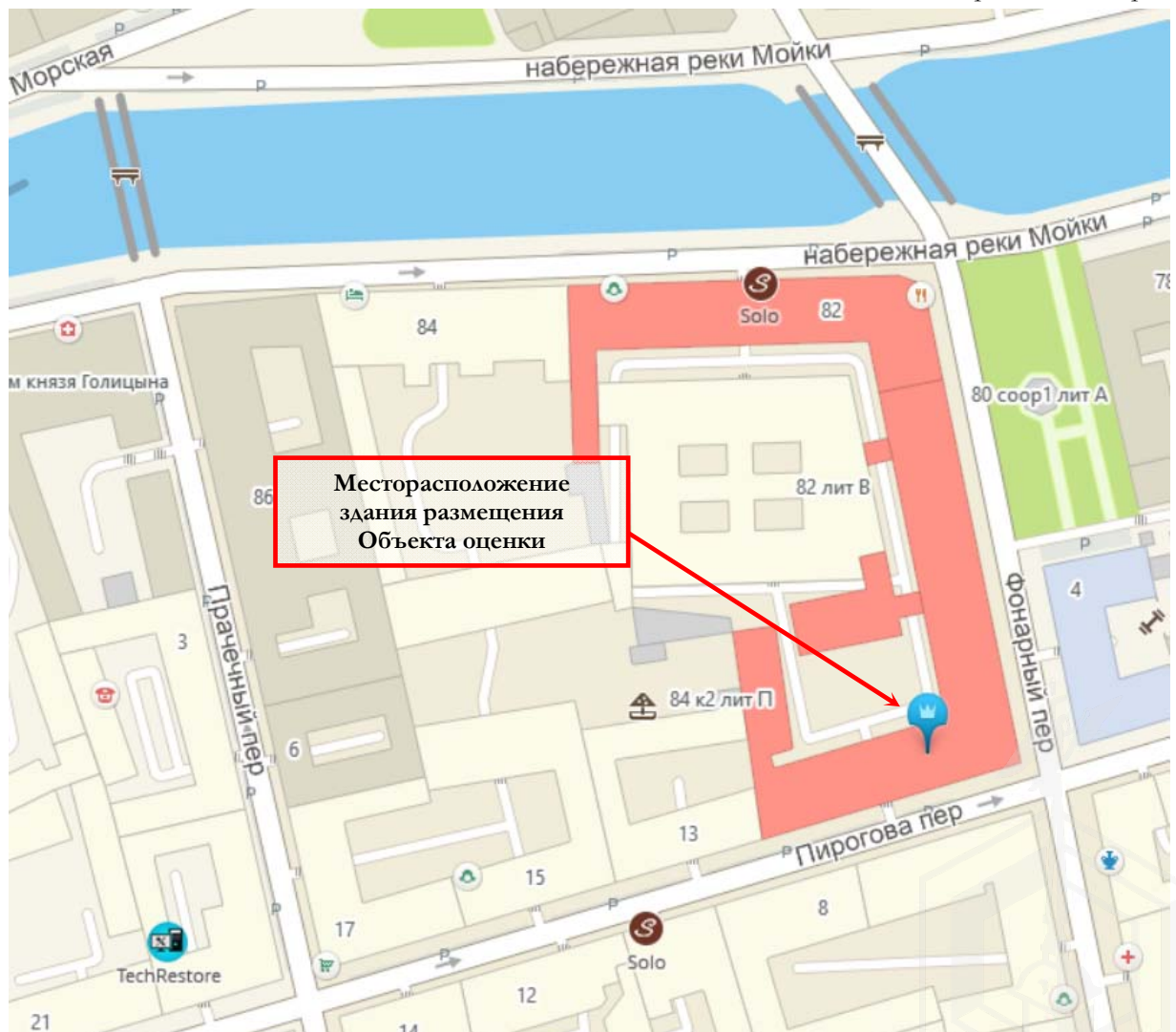
- 1.1. Дата оценки: 13 мая 2025 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание Объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения Объекта оценки**



*Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты*



*Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС*

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

|                                     |                                                         |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| Кадастровый номер                   | 78:32:0001254:1004                                      |
| Тип здания                          | капитальное                                             |
| Материал                            | кирпичные                                               |
| Состояние по осмотру                | работоспособное                                         |
| Год постройки                       | 1857                                                    |
| Год последнего капитального ремонта | 2024                                                    |
| Этажность                           | 4                                                       |
| Инженерная обеспеченность           | электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация |

### 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

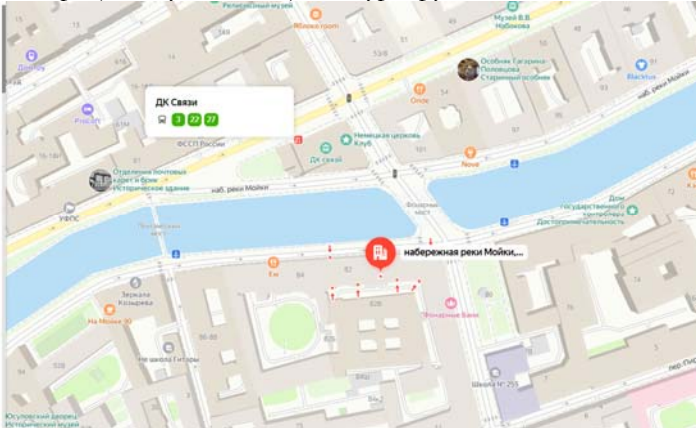
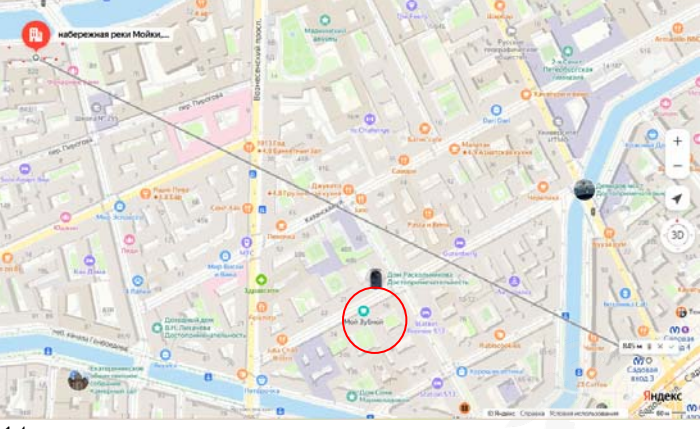
|                           |                                                                                                  |                                                                                                        |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Вид объекта               | встроенное нежилое помещение                                                                     | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.04.2025г. № КУВИ-001/2025-82004558                  |
| Кадастровый номер объекта | 78:32:0001254:1235                                                                               | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.04.2025г. № КУВИ-001/2025-82004558                  |
| Общая площадь, кв. м      | 29,4                                                                                             | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.04.2025г. № КУВИ-001/2025-82004558                  |
| Занимаемый объектом этаж  | цоколь                                                                                           | согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 02.04.2025г. № КУВИ-001/2025-82004558                  |
| Состояние (по осмотру)    | удовлетворительное                                                                               | согласно данным визуального осмотра                                                                    |
| Оконные проемы            | есть                                                                                             | согласно данным визуального осмотра                                                                    |
| Вход                      | отдельный со двора                                                                               | согласно данным визуального осмотра                                                                    |
| Инженерные коммуникации   | электроснабжение                                                                                 | согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 09.04.2025 г. |
| Текущее использование     | не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.                                  | согласно данным визуального осмотра                                                                    |
| Наличие перепланировок    | в ч.п.1 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.;<br>в ч.п.2 оборудованы две ниши | согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 09.04.2025 г. |

## План помещения

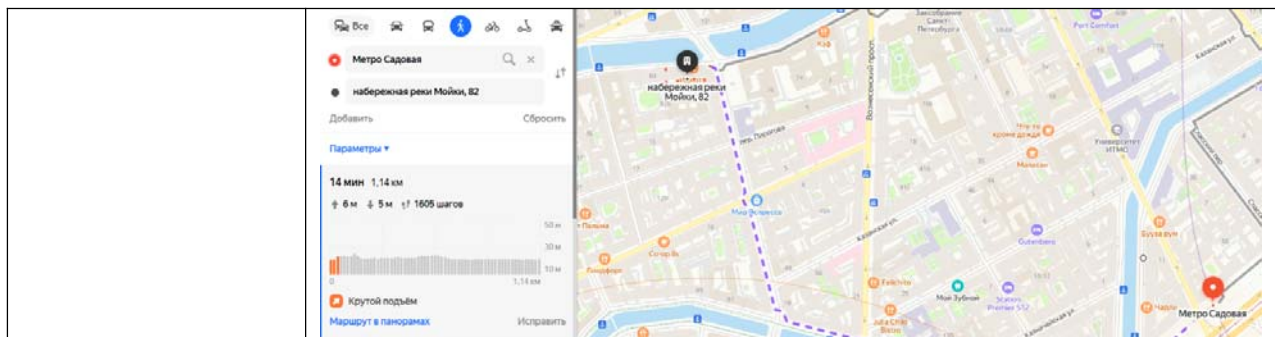


<sup>1</sup> Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

### 2.3.2. 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 набережной реки Мойки.</p> <p>Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также 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.</p>                                                                        |
| <p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>                        | <p>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.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>     | <p>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.</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. Набережная реки Мойки в районе расположения Объекта оценки характеризуются высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «ДК Связи» расположена на удалении около 153 метра (2 минут пешком), где курсируют:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Садовая» расположена на удалении около 845 м от Объекта оценки,</p>  <p>что составляет около 14 минут пешком</p> |





### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.04.2025г. № КУВИ-001/2025-82004558 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 03.04.2025 № 01-43-8730/25-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 82, литера А на основании Приказа а председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «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 А, помещение 22-Н, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «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 (переулок Пирогова)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Фонарный переулок)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(большая Морская улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(набережная реки Мойки)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки

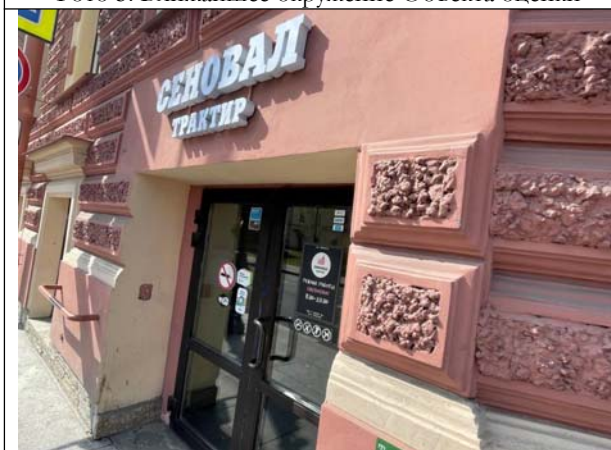


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки

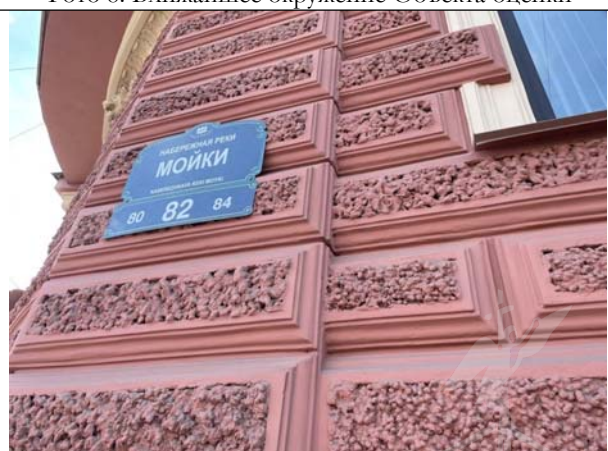


Фото 10. Адрес Объекта оценки





Фото 11. Вид здания Объекта оценки



Фото 12. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 13. Внутриворобная территория Объекта оценки



Фото 14. Внутриворобная территория Объекта оценки



Фото 15. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки



Фото 16. Входная группа Объекта оценки

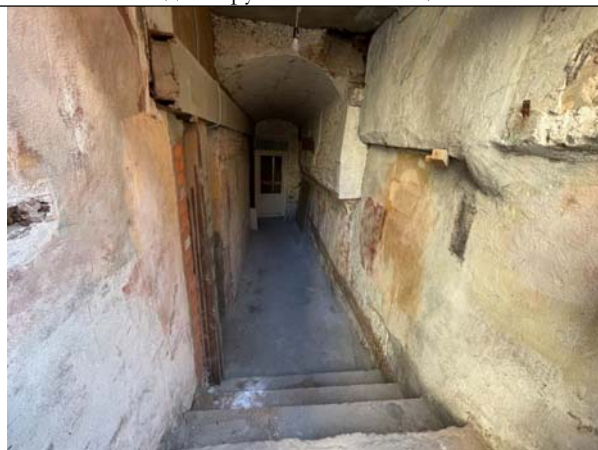


Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки

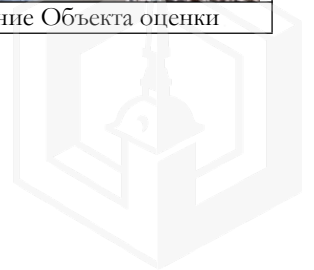




Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



## 2.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 13 мая 2025 года

Адрес объекта:

Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 82, литера А, помещение 22-Н

Данные по помещению:

| № | Кадастровый номер помещения | Площадь, кв. м | Занимаемый этаж | Тип входа | Наличие окон | Состояние | Коммуникации* |     |     |      |
|---|-----------------------------|----------------|-----------------|-----------|--------------|-----------|---------------|-----|-----|------|
|   |                             |                |                 |           |              |           | Эл.           | Вод | От. | Кан. |
| 1 | 78:32:0001254:1235          | 29,4           | цоколь          | *         | -            | *         | +             | -   | -   | -    |

Примечания, обозначенные символом \*:

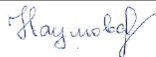
- Состояние: удовлетворительное;
- Тип входа: отдельный вход со двора
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения

В результате обследования выявлено:

- не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.

Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 09.04.2025 г установлено, что в помещении имеются перепланировки:

- в ч.п.1 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.;
- в ч.п.2 оборудованы две ниши

|          |                                                                                     |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 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 22-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на набережной реки Мойки в доме №82, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь, площадь составляет 29,4 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. 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 Марининского дворца. В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии».
- Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также 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\*

|                                                             |                       |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|
| <b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b> | <b>3 000 000</b>      |
| Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС                   | 102 041               |
| Диапазон стоимости, руб.                                    | 2 700 000 – 3 300 000 |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС       | 2 500 000             |
| Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС                  | 85 034                |

