

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Средняя Подьяческая ул., дом № 15,  
литера А, помещение 5-Н, площадь 175,8 кв.м.,  
кадастровый номер 78:32:0001240:1362, этаж полуцоколь**

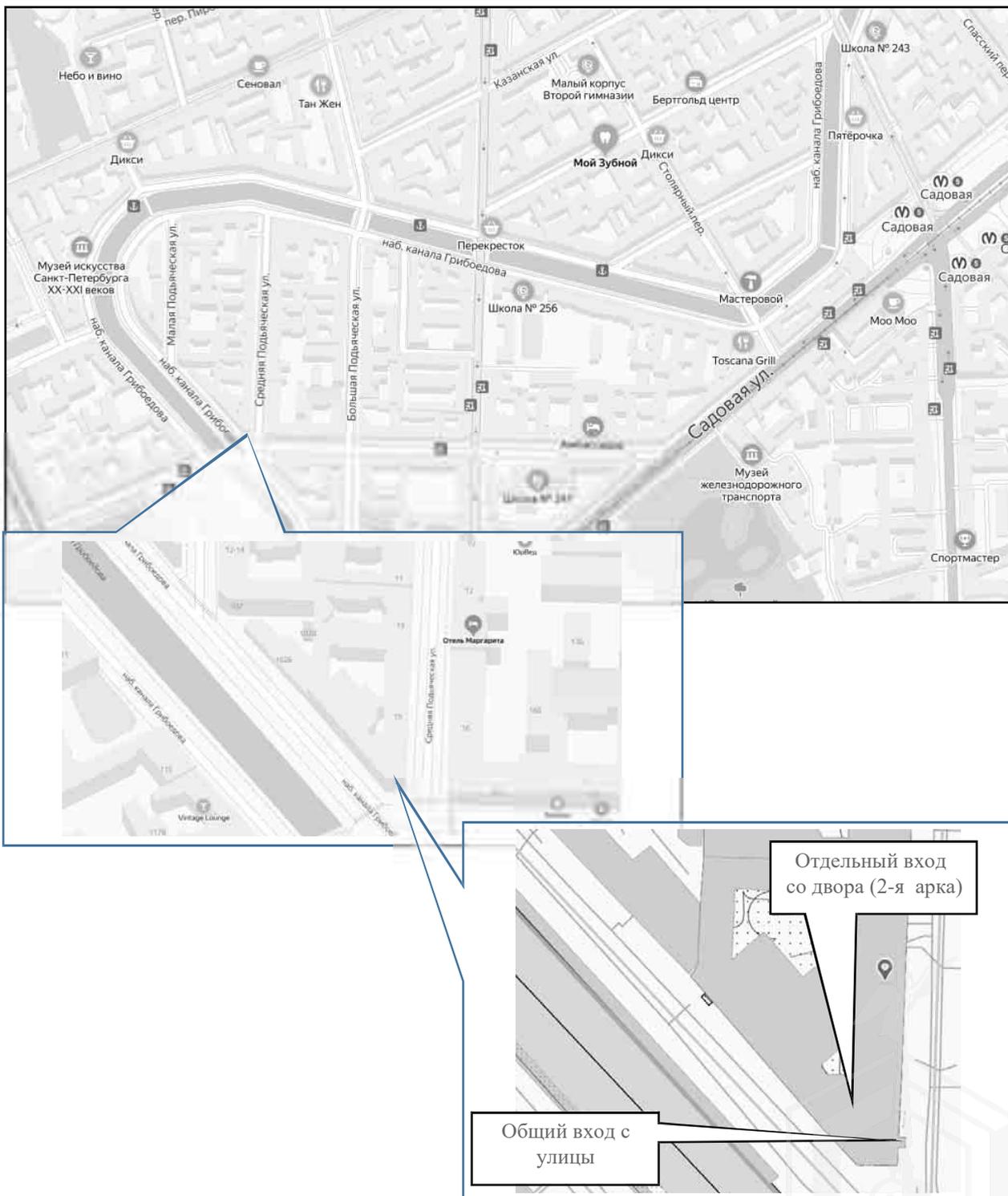
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 02.07.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 03.07.2020.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения**

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



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

<i>Фото здания</i>	<i>Фото здания</i>
Тип здания	Здание (Многоквартирный дом). Год постройки: 1834. Год проведения последнего капитального ремонта: 2015
Материал	Кир пич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	6
Наличие подвала	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения:

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0001240:1362
Общая площадь, кв. м	175,8
Полезная площадь, кв. м.	175,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	Полуцоколь (согласно данным Росреестра и выписки из ЕГРН – подвал)
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения неудовлетворительное. По данным визуального осмотра, санитарно-технические, отопительные приборы на дату оценки демонтированы (утрачены).
Окна (количество, размер, направленность и др.)	2 - на улицу; 1 – во двор, тип – подвальные, зарешечены
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	В соответствии с данными представленных документов, оцениваемое помещение имеет 1 отдельный вход со двора (2-я арка, 2-й двор-колодец), 1 общий с улицы (с жилыми помещениями). Доступ – ограничен – ворота, домофон.
Высота пол - потолок (по документам)	2,30 м
Инженерные коммуникации	Обеспечено инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. По данным визуального осмотра, санитарно-технические, отопительные приборы на дату оценки демонтированы (утрачены)
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена.
Дополнительные сведения	Во время проведения визуального осмотра, было выявлено, что доступ к объекту можно характеризовать как ограниченный.

### 2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Над оцениваемым объектом находятся жилые 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 красной линии Средней Подъяческой ул. 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, расположено в Адмиралтейском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – наб. кан. Грибоедова,</li> <li>▪ с юга – пр. Римского-Корсакова,</li> <li>▪ с востока – Средней Подъяческой ул.,</li> <li>▪ с запада – пр. Римского-Корсакова.</li> </ul> <p>Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю».</p> <p>Вход в оцениваемое помещение осуществляется через отдельный вход со двора (2-й двор-колодец) и общий вход с жилыми помещениями с улицы. Доступ во двор ограничен (ворота).</p> <p>Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный.</p> <p>Ближайшая станция метро «Садовая» расположена на расстоянии <math>\approx 0,93</math> км.</p> <p>Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Средней Подъяческой ул</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 расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия регионального значения Дом И. Вальха, в котором в 1816-1818 годах жил А.С.Грибоедов.  
 Согласно выписке из ЕГРОКН № 01-25-16653/19-0-1/1 от 14.08.2019:

Сведения о наименовании объекта	Дом И. Вальха, в котором в 1816-1818 годах жил А.С.Грибоедов
Сведения о местонахождении объекта	Наб. кан. Грибоедова, 104; пр. Римского-Корсакова, 25; Средняя Подьяческая ул., 15
Сведения о категории историко-культурного значения объекта	Объект культурного наследия регионального значения
Сведения о виде объекта	памятник

Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-68716 от 26.08.2019, в отношении Объекта оценки зар егистрировано следующее ограничение прав и обременение объекта недвижимости: выявленный объект культурного наследия. Обязательства по содержанию и сохранению объекта.

#### 2.34. 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, со Средней Подьяческой ул.



Фото 2. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, с наб. кан. Грибоедова

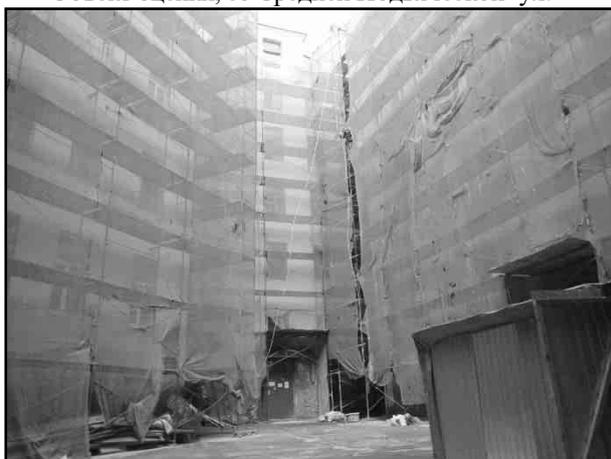


Фото 3. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, со двора



Фото 4. Табличка с номером дома





Фото 5. Объекты локального окружения (коммерческие помещения) цокольного этажа родительского объекта оцениваемого помещения



Фото 6. Ближайшее окружение вдоль пр. Римского-Корсакова



Фото 7. Ближайшее окружение вдоль Средней Подъяческой ул.  
**Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов**



Фото 8. Доступ к объекту (1-я арка во двор)



Фото 9. Доступ к объекту (2-я арка во двор)





Фото 10. Отдельный вход 1 со двора  
(2-й двор-колодец)



Фото 11. Отдельный вход 2 со двора – заложен  
кирпичом, отсутствует



Фото 12. Окно оцениваемого помещения,  
ориентация – во двор-колодец



Фото 13. Общий вход с улицы – закрыт  
металлической дверью (вид со стороны  
оцениваемого помещения, из ч.п. 1)



Фото 14. Окна оцениваемого помещения,  
ориентация – на улицу



Фото 15. Общий вход с жилыми помещениями  
с улицы – закрыт металлической дверью



Состояние помещения 5-Н



Фото 16. Ч.п. 3



Фото 17. Ч.п. 3

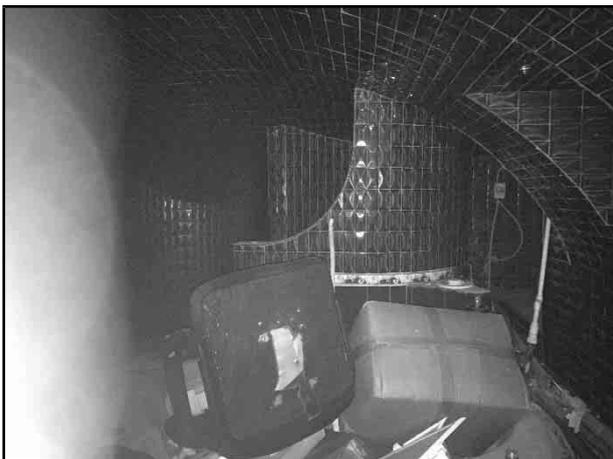


Фото 18. Ч.п. 3



Фото 19. Ч.п. 3



Фото 20. Ч.п. 3



Фото 21. Ч.п. 5, 7



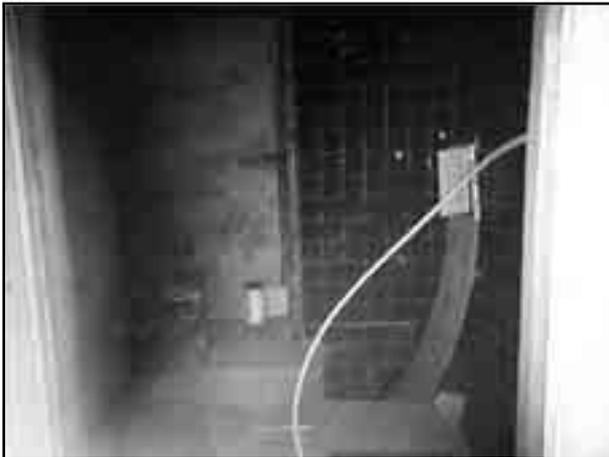


Фото 22. Ч.п. 4



Фото 23. Ч.п. 7



Фото 24. Ч.п. 6



Фото 25. Ч.п. 8



Фото 26. Ч.п. 8



Фото 27. Ч.п. 9



Фото 28. Ч.п. 9



Фото 29. Ч.п. 9



Фото 30. Ч.п. 14



Фото 31. Ч.п. 15



Фото 32. Ч.п. 16



Фото 33. Ч.п. 12



Фото 34. Ч.п. 11

Фото 35. Ч.п. 11





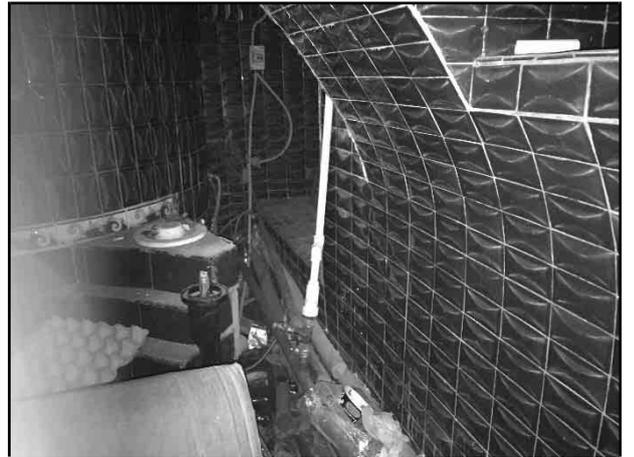
Φοτο 36. Ч.п. 11



Φοτο 37.



Φοτο 38.



Φοτο 39.



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 02.07.2020

Адрес объекта: Санкт-Петербург, Средняя Подьяческая ул., дом № 15, литера А, помещение 5-Н

#### 1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта:

1.2 Текущее использование:

1.3 Входы: с улицы  отдельных  общих  через проходную  
со двора  отдельных  общих

1.4 Соответствие текущей планировки предоставленным документам:

Соответствует / Частично соответствует / Не соответствует

1.5 Описание различий текущей планировки и планировки согласно предоставленным документам

1.6 Этаж:

1.7 Высота:

1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество  водоснабжение  
 отопление  канализация

1.10 Дополнения:



Представитель исполнителя  
(ООО "Клиринг")

Литова А.А.

Подпись

[Signature]

Представитель пользователя

Александр

Чудина Л.В.

Подпись

[Signature]



## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как условно свободного:

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного не проводился по следующим причинам:

- земельный участок, относящийся к Объекту оценки, является частью большого участка, относящегося к зданию, в котором расположен Объект оценки (встроенное помещение). Оценщик не может рассматривать различные функциональные варианты использования, отличающиеся от использования всего (большого) земельного участка;
- доля земельного участка, относящегося к Объекту оценки, не выделена «в натуре», данные о размере доли земельного участка не предоставлены.

Анализ участка как застроенного:

В соответствии с п.17 ФСО№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 нежилое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – сфера услуг.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (средний уровень пешеходных потоков) и технические характеристики Объекта (наличие отдельного входа со двора и общего входа с улицы, окна с ориентацией на улицу, расположение на полуцокольном этаже), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под объект сферы услуг.

**Вывод:** наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является размещение объекта сферы услуг.

## 2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	4 900 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	27 872,58
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	5 880 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	33 447,10

