

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Кутузова, дом 22, литера А, помещения 1-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 9-Н, 10-Н, 11-Н, 13-Н, 14-Н, 15-Н, 16-Н, 18-Н, 19-Н, 22-Н, 23-Н, 24-Н, 25-Н (подвал, 1, 2, 3, 4 этажи и мансарда), в составе единого лота**

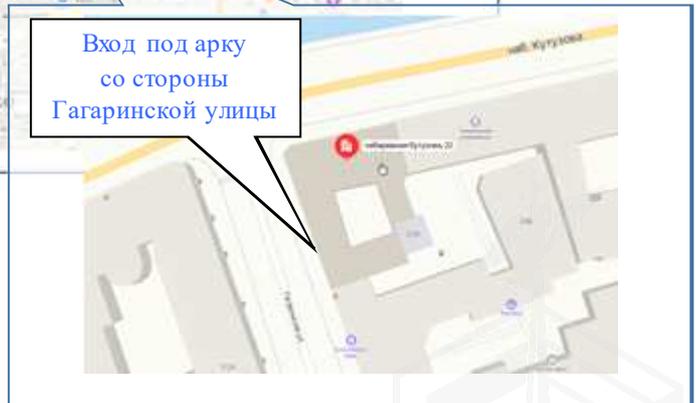
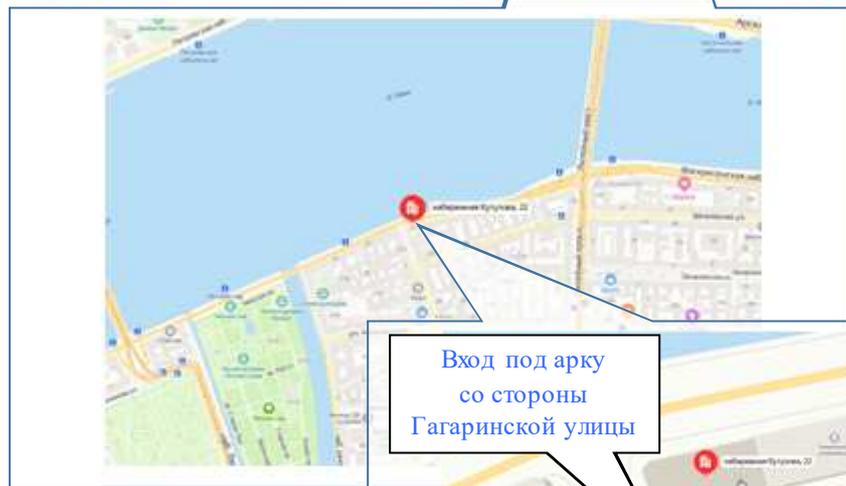
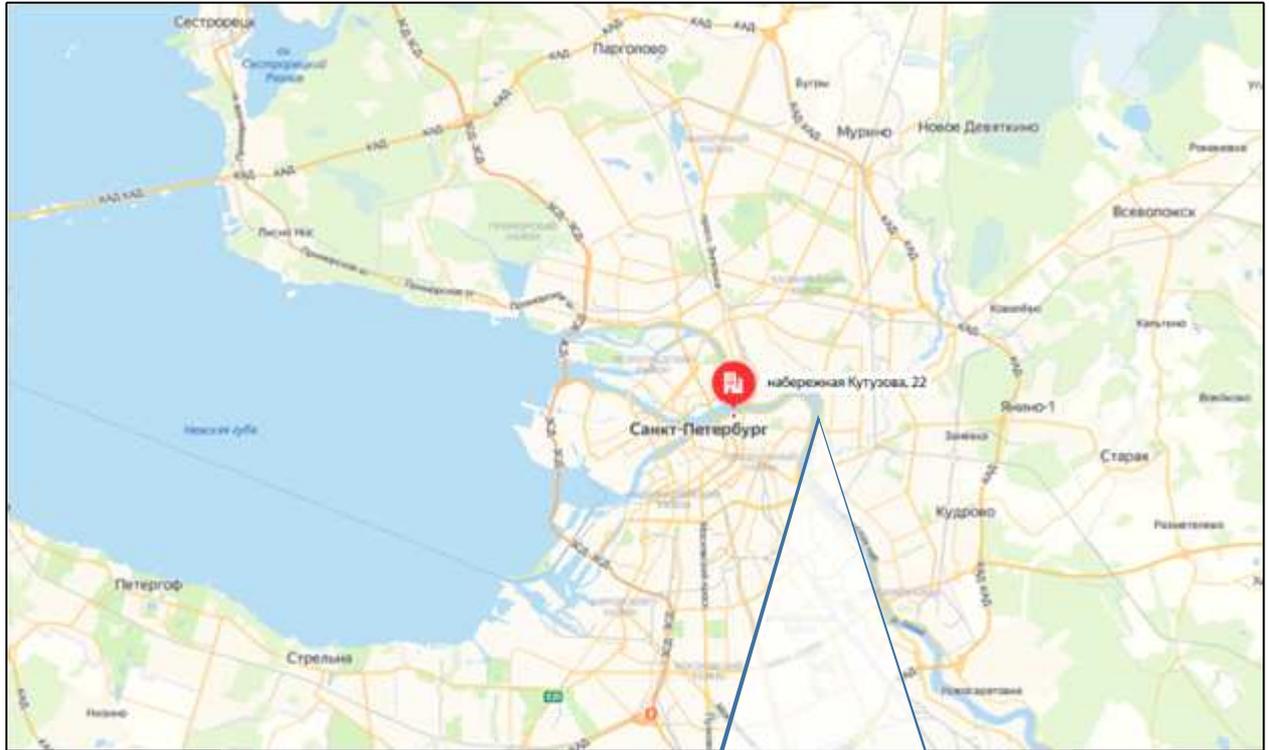
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 02.10.2020.
- 1.2. Дата составления отчета: 19.10.2020.
- 1.2. 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

Фото здания	
Тип здания	<p>Год постройки: 1900-1901.                  Стиль: Эkleктика.                  Здание включено в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов РФ в качестве объекта культурного наследия регионального значения (7802158000) «Особняк О. В. Серебряковой»</p>
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	6 (в том числе подвал, мансарда)
Наличие подвала	Да
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Мансарда
Инженерная обеспеченность	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание Объекта оценки:

### 2.3.1. Общие сведения о здании:

Общая площадь здания – 3 212,1 кв. м (кад. номер здания 78:31:0001023:2017).

Площадь помещений, продаваемых единым лотом – 2 471,90 кв. м.

Кроме того, 4 помещения в здании принадлежат ООО «Неохим» (12-Н, 17-Н, 20-Н и 21-Н общей площадью 515,6 кв. м).

Соответственно, 224,6 кв. м остается в собственности Санкт-Петербурга (в том числе помещение теплоцентра, ГРЩ, лифтовая).

### 2.3.1. Общие характеристики Объекта оценки – нежилых помещений

Объект оценки – блок из 17 встроенных нежилых помещений, общей площадью 2 471,90 кв. м, расположенных в нежилом здании по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Кутузова, дом 22, литера А, в составе единого лота.

№	Тип объекта	Адрес	Помещение	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Этаж	Входы
1	Нежилое помещение	г. Санкт-Петербург, наб. Кутузова, дом 22, литера А	1-Н	541,40	78:31:0001023:2343	подвал	Общий со двора
2	Нежилое помещение		4-Н	1,40	78:31:0001023:2362	1	1 отдельный с лестничной клетки
3	Нежилое помещение		5-Н	0,10	78:31:0001023:2363	1	2 отдельный с лестничной клетки
4	Нежилое помещение		6-Н	7,00	78:31:0001023:2364	1	3 отдельный с лестничной клетки
5	Нежилое помещение		9-Н	63,90	78:31:0001023:2367	1	Отдельный со двора
6	Нежилое помещение		10-Н	12,50	78:31:0001023:2344	1	Общий со двора

№	Тип объекта	Адрес	Помещение	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Этаж	Входы
7	Нежилое помещение		11-Н	44,40	78:31:0001023:2345	1	Отдельный со двора
8	Нежилое помещение		13-Н	1 282,20	78:31:0001023:2347	1,2,3	Общий со двора, отдельный с улицы
9	Нежилое помещение		14-Н	132,00	78:31:0001023:2348	1	Общий со двора
10	Нежилое помещение		15-Н	14,70	78:31:0001023:2349	1	Отдельный со двора
11	Нежилое помещение		16-Н	1,90	78:31:0001023:2350	2	Отдельный со двора
12	Нежилое помещение		18-Н	124,40	78:31:0001023:2352	4	Общий со двора
13	Нежилое помещение		19-Н	102,90	78:31:0001023:2353	4, мансарда	Общий со двора
14	Нежилое помещение		22-Н	69,80	78:31:0001023:2356	5	Общий со двора
15	Нежилое помещение		23-Н	66,80	78:31:0001023:2357	мансарда	Общий со двора
16	Нежилое помещение		24-Н	3,20	78:31:0001023:2358	2	Общий со двора
17	Нежилое помещение		25-Н	3,30	78:31:0001023:2359	2	Отдельный со двора
	<b>Итого</b>				<b>2 471,90</b>		

Общая площадь здания – 3 212,1 кв. м (кад. номер здания 78:31:0001023:2017).

Площадь помещений, продаваемых единым лотом – 2 471,90 кв. м.

Кроме того, 4 помещения в здании принадлежат ООО «Неохим» (12-Н, 17-Н, 20-Н и 21-Н общей площадью 515,6 кв. м).

Соответственно, 224,6 кв. м остается в собственности Санкт-Петербурга (в том числе помещение теплоцентра, ГРЩ, лифтовая).

### 2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Нежилые помещения, помещения вспомогательного назначения (тепловой пункт, ГРЩ)
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен на набережной Кутузова, в 400 м от Литейного проспекта и Литейного моста. Окружение Объекта оценки составляет преимущественно нежилая историческая застройка. В ближайшем окружении располагаются Северо-Западное таможенное управление, особняк Кушелева-Безбородко, особняк Фермора, Европейский университет в Санкт-Петербурге. Плотность застройки – высокая
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Здание, в котором находятся оцениваемые помещения, расположено на углу набережной Кутузова и Гагаринской улицы. Въезд во двор осуществляется через арку со стороны Гагаринской улицы. Двор асфальтирован. Объекты благоустройства отсутствуют
Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Парковка на набережной Кутузова не осуществляется; возможна на ближайших улицах и внутри дворовой территории, в том числе в составе оцениваемых помещений имеется гараж (бывшее каретное помещение)
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)	Здание, в котором расположены оцениваемые помещения, находится в Центральном районе Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – набережной Кутузова</li> <li>▪ с юга – Шпалерной улицей,</li> <li>▪ с востока – Кричевским переулком,</li> <li>▪ с запада – Гагаринской улицей.</li> </ul> Интенсивность транспортных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «высокую», пешеходных – как «низкую». По ближайшей магистрали (наб. Кутузова) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и близлежащих домов. Вход в Объект оценки осуществляется через общий вход со двора. Доступ во двор – через арку со стороны Гагаринской улицы, ворота и калитка на кодовом замке. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом

	характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный, парковка затруднена Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена на расстоянии ≈ 1,4 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по набережной Кутузова и Гагаринской улице
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет неудовлетворительные 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 на здание:

Объект оценки представляет собой блок встроенных помещений в здании, являющемся объектом культурного наследия регионального значения ««Особняк Серебряковой О.В.» 1900-1901 г.п. Охранное обязательство в отношении Здания (помещений в здании) утверждено распоряжением КГИОП от 19.11.2019 № 07-19-525/19.

Согласно Выписке из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № 01-25-26487/19-0-1 от 20.11.2019, адрес объекта «Особняк Серебряковой»: Санкт-Петербург, набережная Кутузова, дом 22, литера А, пом. 1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н, 9-Н, 10-Н, 11-Н, 13-Н, 14-Н, 15-Н, 16-Н, 18-Н, 19-Н, 22-Н, 23-Н, 24-Н, 25-Н.

Регистрационный номер объекта в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: 781610569940005.

П. 25 охранного обязательства определен следующий перечень необходимых работ по сохранению Объекта, а также сроки их выполнения:

- в течении 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства на основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по ремонту крыши Объекта;
- в течении 48 месяцев со дня утверждения охранного обязательства на основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по ремонту и реставрации дворовых фасадов Объекта, в соответствии с проектной документацией, согласованной КГИОП;
- в течении 48 месяцев со дня утверждения охранного обязательства на основании задания и разрешения КГИОП выполнить работы по ремонту и реставрации помещений Объекта, в соответствии с проектной документацией, согласованной КГИОП;
- в течении 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства в установленном порядке обеспечить установку на Объекте информационных надписей и обозначений;

Акт отнесения помещений, расположенных в Здании, к объектам культурного наследия, находящимся в неудовлетворительном состоянии, в КГИОП отсутствует.

Обременения КГИОП на Объект оценки:

В отношении оцениваемых помещений в составе Объекта оценки зарегистрированы ограничения (обременения) прав (основание – распоряжение мэра Санкт-Петербурга «О взятии под охрану недвижимых памятников градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга и пригорода» от 30.01.1992 № 108-р):

№	Помещение	Кадастровый номер	Зарегистрированные права	Ограничения (обременения) прав	Вид ограничения
1	1-Н	78:31:0001023:2343	№ 78:31:0001023:2343-78/042/2017-1 от 22.08.2017 (Собственность)	№ 78:31:0001023:2343-78/042/2017-2 от 22.08.2017 (Прочие ограничения (обременения))*	Объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта
2	4-Н	78:31:0001023:2362	№ 78:31:0001023:2362-78/042/2017-1 от 22.08.2017 (Собственность)	№ 78:31:0001023:2362-78/042/2017-2 от 22.08.2017 (Прочие ограничения (обременения))	Объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта
3	5-Н	78:31:0001023:2363	№ 78:31:0001023:2363-78/042/2017-1 от 22.08.2017 (Собственность)	№ 78:31:0001023:2363-78/042/2017-2 от 22.08.2017 (Прочие ограничения (обременения))	Объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта

№	Помещение	Кадастровый номер	Зарегистрированные права	Ограничения (обременения) прав	Вид ограничения
4	6-Н	78:31:0001023:2364	№ 78:31:0001023:2364-78/042/2017-1 от 22.08.2017 (Собственность)	№ 78:31:0001023:2364-78/042/2017-2 от 22.08.2017 (Прочие ограничения (обременения))	Объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта
5	9-Н	78:31:0001023:2367	№ 78:31:0001023:2367-78/042/2017-1 от 22.08.2017 (Собственность)	№ 78:31:0001023:2367-78/042/2017-2 от 22.08.2017 (Прочие ограничения (обременения))	Объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта
6	10-Н	78:31:0001023:2344	№ 78:31:0001023:2344-78/042/2017-1 от 22.08.2017 (Собственность)	№ 78:31:0001023:2344-78/042/2017-2 от 22.08.2017 (Прочие ограничения (обременения))	Объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта
7	11-Н	78:31:0001023:2345	№ 78:31:0001023:2345-78/042/2017-1 от 22.08.2017 (Собственность)	№ 78:31:0001023:2345-78/042/2017-2 от 22.08.2017 (Прочие ограничения (обременения))	Объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта
8	13-Н	78:31:0001023:2347	№ 78:31:0001023:2347-78/042/2017-1 от 22.08.2017 (Собственность)	№ 78:31:0001023:2347-78/042/2017-2 от 22.08.2017 (Прочие ограничения (обременения))	Объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта
9	14-Н	78:31:0001023:2348	№ 78:31:0001023:2348-78/042/2017-1 от 22.08.2017 (Собственность)	№ 78:31:0001023:2348-78/042/2017-2 от 22.08.2017 (Прочие ограничения (обременения))	Объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта
10	15-Н	78:31:0001023:2349	№ 78:31:0001023:2349-78/042/2017-1 от 22.08.2017 (Собственность)	№ 78:31:0001023:2349-78/042/2017-2 от 22.08.2017 (Прочие ограничения (обременения))	Объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта
11	16-Н	78:31:0001023:2350	№ 78:31:0001023:2350-78/042/2017-1 от 22.08.2017 (Собственность)	№ 78:31:0001023:2350-78/042/2017-2 от 22.08.2017 (Прочие ограничения (обременения))	Объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта
12	18-Н	78:31:0001023:2352	№ 78:31:0001023:2352-78/042/2017-1 от 22.08.2017 (Собственность)	№ 78:31:0001023:2352-78/042/2017-2 от 22.08.2017 (Прочие ограничения (обременения))	Объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта
13	19-Н	78:31:0001023:2353	№ 78:31:0001023:2353-78/042/2017-1 от 22.08.2017 (Собственность)	№ 78:31:0001023:2353-78/042/2017-2 от 22.08.2017 (Прочие ограничения (обременения))	Объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта
14	22-Н	78:31:0001023:2356	№ 78:31:0001023:2356-78/042/2017-1 от 22.08.2017 (Собственность)	№ 78:31:0001023:2356-78/042/2017-2 от 22.08.2017 (Прочие ограничения (обременения))	Объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта
15	23-Н	78:31:0001023:2357	№ 78:31:0001023:2357-78/042/2017-1 от 22.08.2017 (Собственность)	№ 78:31:0001023:2357-78/042/2017-2 от 22.08.2017 (Прочие ограничения (обременения))	Объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта
16	24-Н	78:31:0001023:2358	№ 78:31:0001023:2358-78/042/2017-1 от 22.08.2017 (Собственность)	№ 78:31:0001023:2358-78/042/2017-2 от 22.08.2017 (Прочие ограничения (обременения))	Объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта
17	25-Н	78:31:0001023:2359	№ 78:31:0001023:2017-78/042/2017-1 от 22.08.2017 (Собственность)	№ 78:31:0001023:2017-78/042/2017-2 от 22.08.2017 (Прочие ограничения (обременения))	Объект культурного наследия. Обязательства по сохранению объекта

Фасады здания оформлены в стиле петербургский модерн. В помещениях частично сохранилось комплексное архитектурно-художественное решение внутренних интерьеров парадных вестибюля и лестницы, парадных залов на 2-3 этажах, и др. (богатый лепной и золоченый декор, паркетный пол, мраморные каминь, зеркала, бронзовые люстры, дубовые панели стен и потолка, мраморные подоконники, оконные рамы с бронзовой фурнитурой, резные двери), часть из которых оформлена в формах эклектики.

На 01.01.2020 оцениваемые помещения были закреплены на праве оперативного управления за ГАТИ. Данные на 02.10.2020 отсутствуют.

В) Обременения ГОЧС:

Объект недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, наб. Кутузова, д. 22, лит. А, пом. 1-Н, не является объектом гражданской обороны.

Г) Другие обременения и сервитуты:

Согласно письму КИО от 18.06.2020 № УРУИ-220/20, помещения, за исключением пом. 1-Н и пом.7-Н, не обладают признаками общего имущества собственников помещений дома. Помещение 1-Н расположено в подвале здания, в его границах имеется технологическое оборудование – водомерный узел (ч.п.3), машинное отделение (ч.п.20).

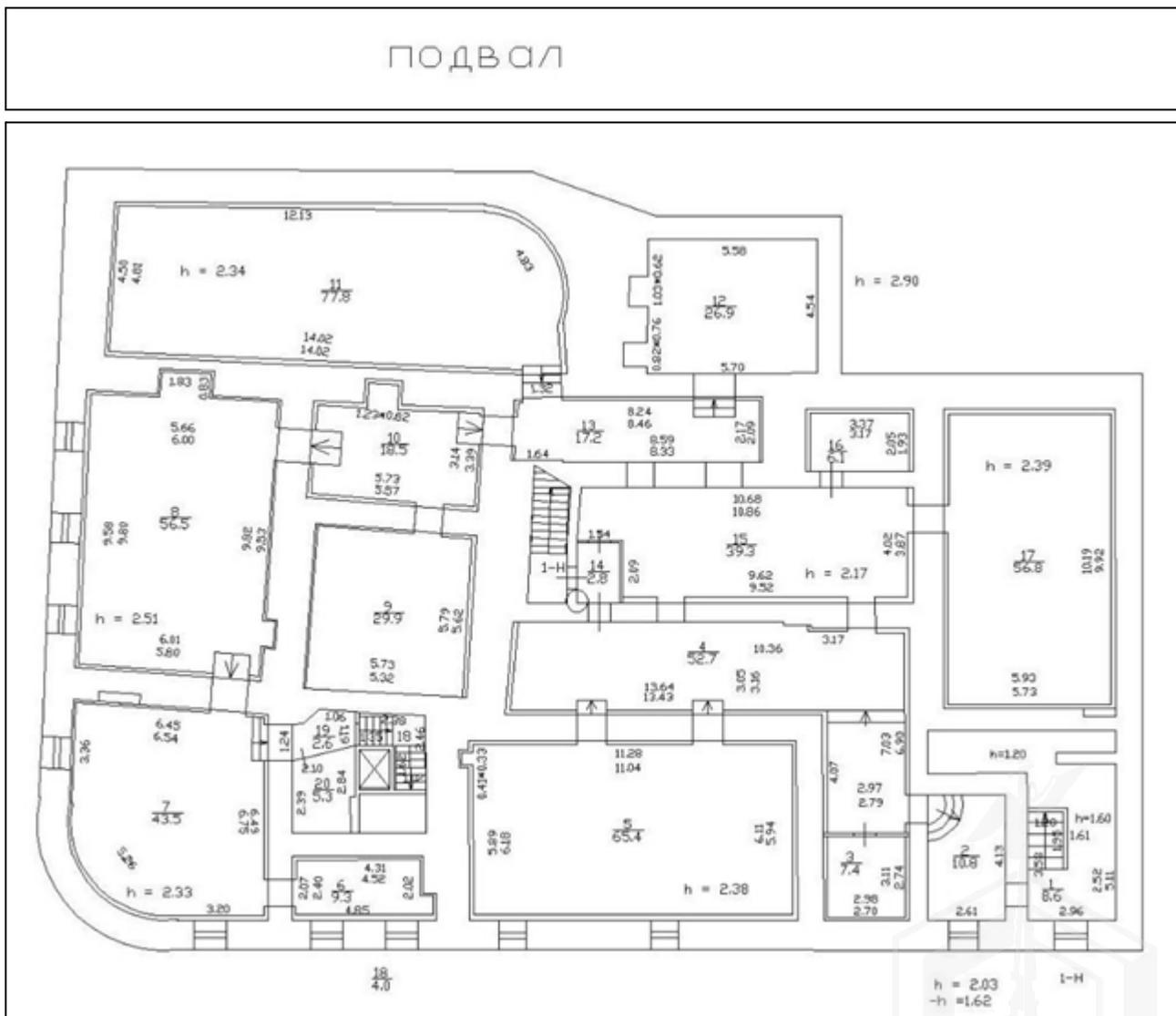
Согласно представленным документам, в границах пом.7-Н, которое по данным инвентаризации по состоянию на 2016 год вошло в состав помещения 13-Н, расположена электрощитовая, сведения о дате установки и зоне обслуживания которой в Комитете отсутствуют.

В отношении водомерного узла на запрос УОУРИ СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» получен ответ ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» от 10.06.2020 № 1041/89, из которого следует, что водомерный узел учитывает объем водопотребления офисных помещений, расположенных по вышеуказанному адресу.

Таким образом, помещение 1-Н, в котором находится водомерный узел, обладает признаками общедомового имущества, в связи с чем вопрос об уточнении имущественно-правового статуса указанного объекта подлежит вынесению на рассмотрение Межведомственной комиссии по выявлению объектов государственной собственности Санкт-Петербурга, обладающих признаками общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и нежилых зданиях.

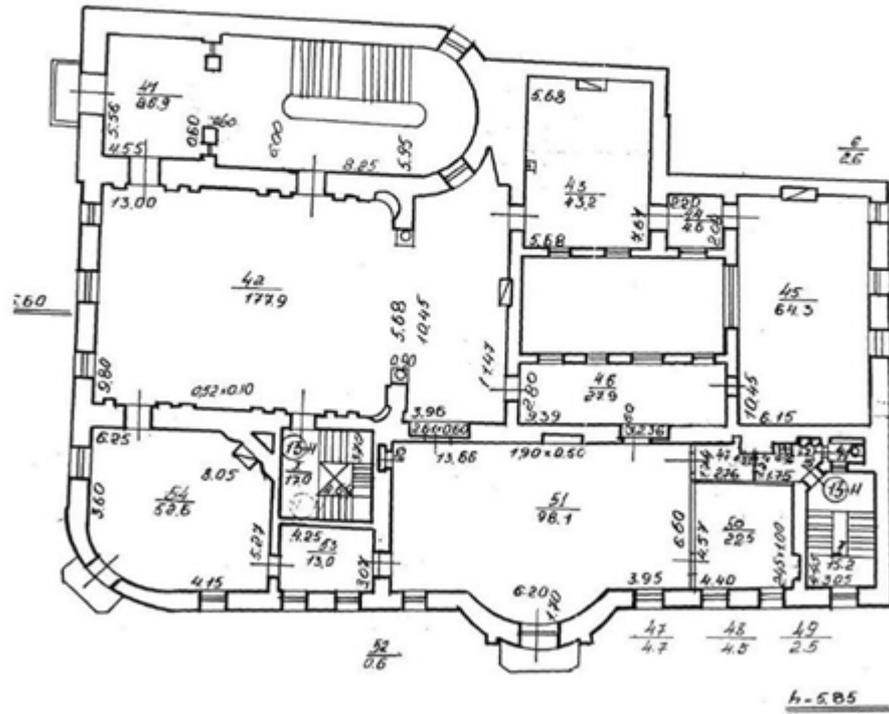
В связи с отсутствием у остальных Объектов (за исключением пом. 1-Н и пом.7-Н) признаков общедомового имущества уточнение их имущественно-правового статуса на Комиссии не требуется.

2.3.4. Поэтажные планы Объекта

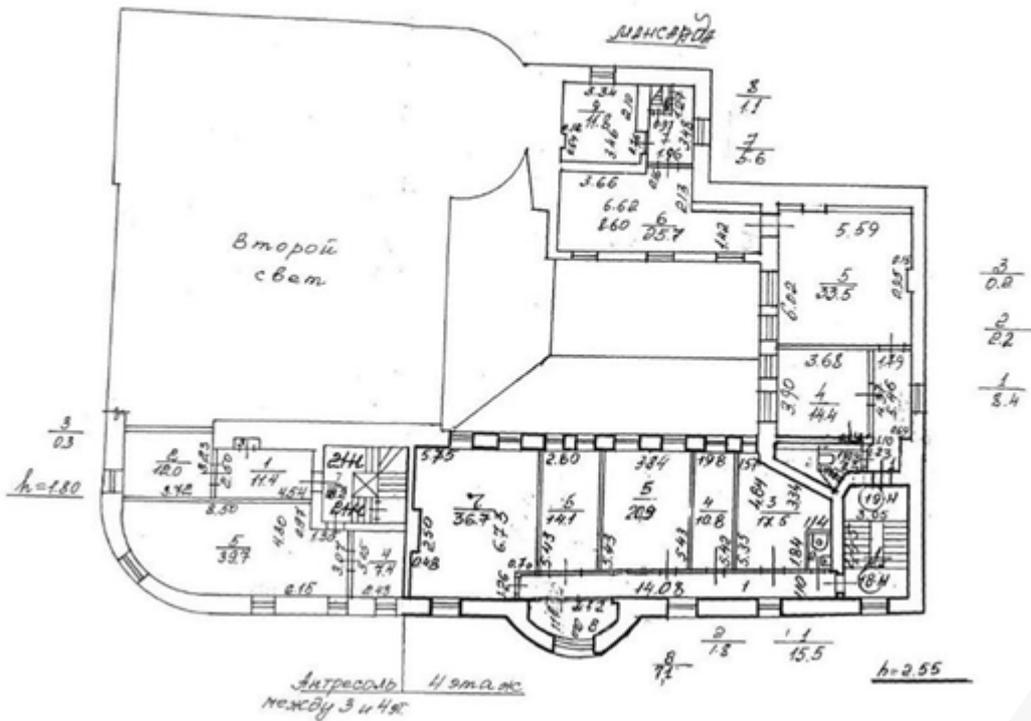




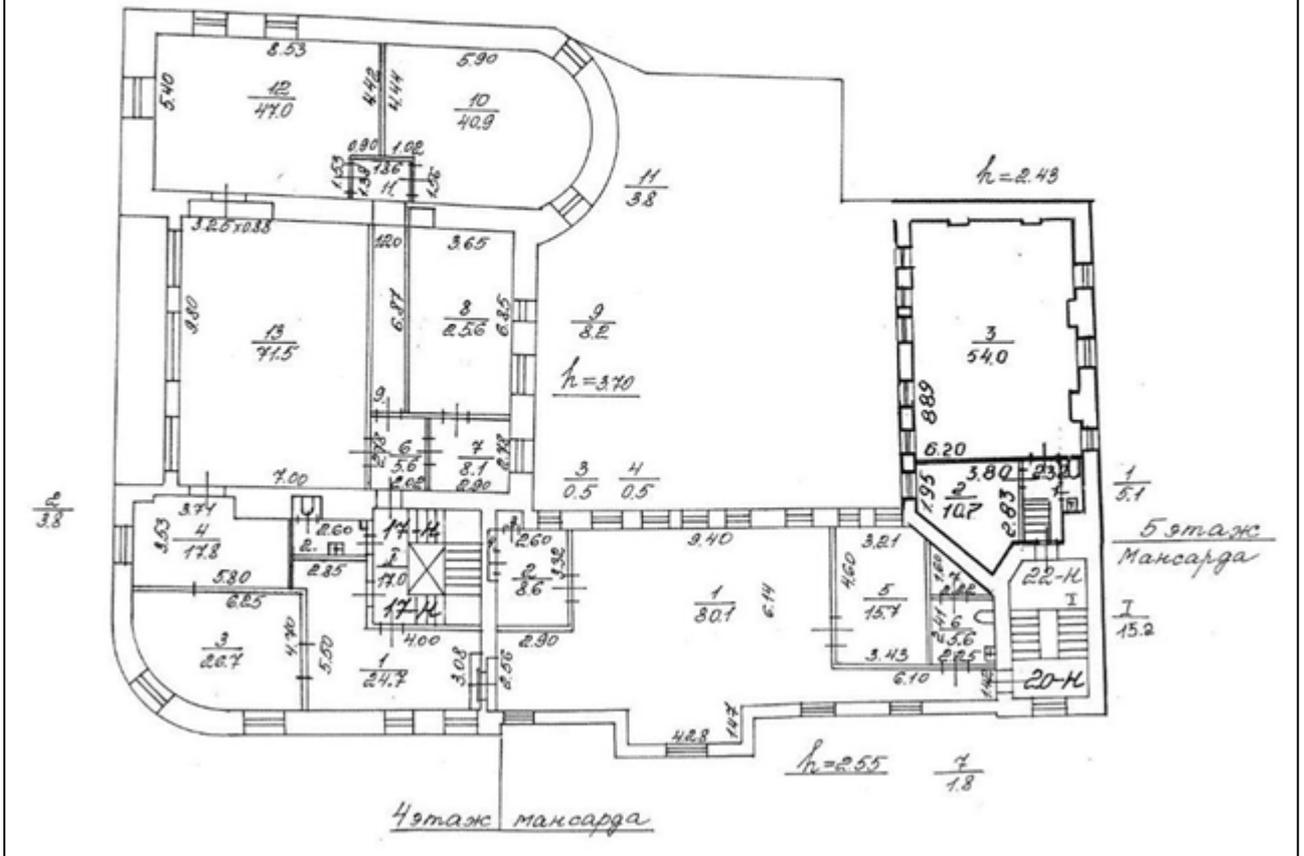
3 этаж



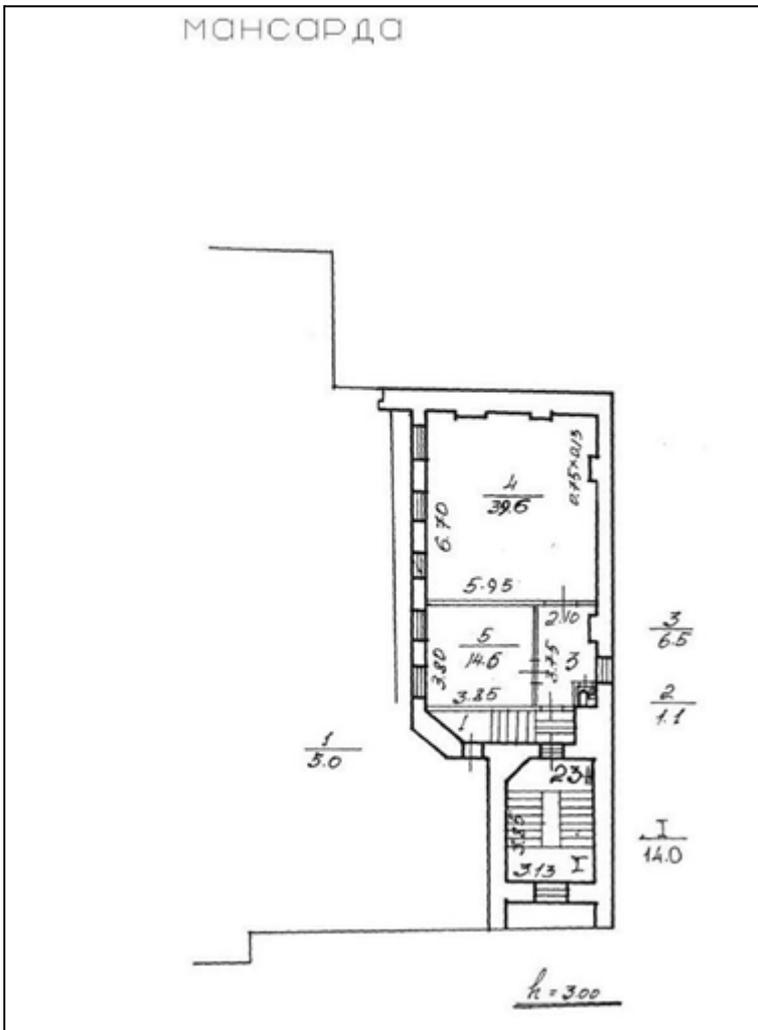
4 этаж и мансарда



4, 5 этаж и мансарда



МАНСАРДА



### 2.3.5. Фотографии Объекта оценки

Общий вид здания, в котором расположен Объект оценки, придомовой территории и ближайшего окружения



Фото 1. Общий вид здания со стороны Гагаринской улицы



Фото 2. Общий вид здания со стороны наб. Кутузова / Гагаринской улицы



Фото 3. Общий вид здания и набережной Кутузова

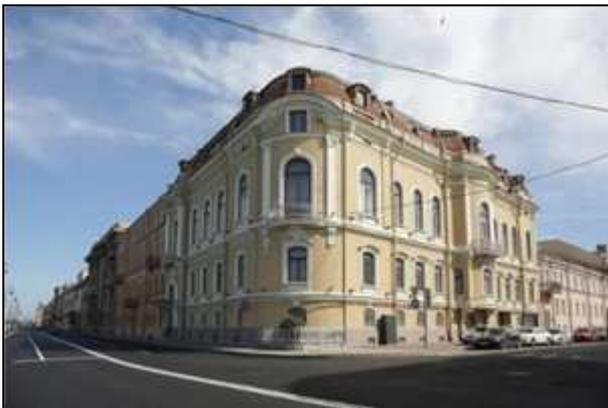


Фото 4. Общий вид здания



Фото 5. Вход в здание со стороны набережной Кутузова – не используется



Фото 6. Вход в здание со стороны набережной Кутузова – не используется



Фото 7. Вход в здание со стороны набережной Кутузова – не используется



Фото 8. Адресная табличка на здании



Фото 9. Окна подвала, вид со стороны наб. Кутузова



Фото 10. Окна 1 этажа, вид со стороны наб. Кутузова



Фото 11. Окна 2-3 этажа, вид со стороны Гагаринской ул.

**Доступ. Характеристика входной группы в помещения**

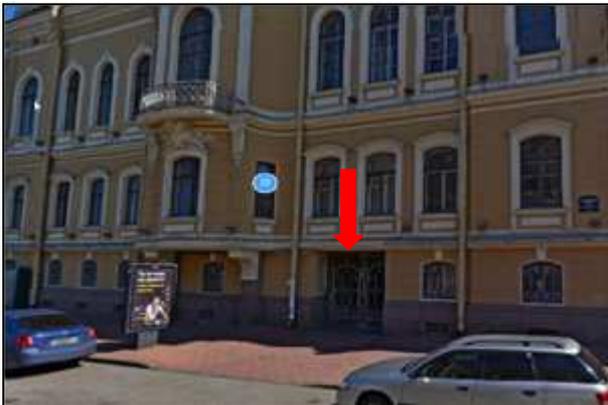


Фото 12. Единственный доступ во двор – через арку со стороны Гагаринской улицы



Фото 13. Арка в здании



Фото 14. Вход в помещение 9-Н со двора (не используется)

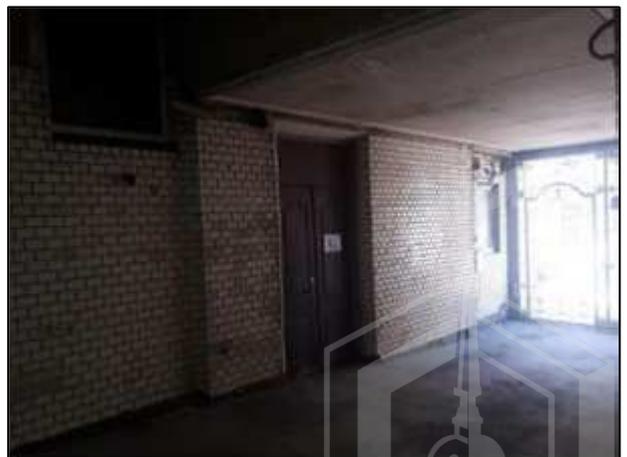


Фото 15. Вход в здание из-под арки (используется как основной на 02.10.2020)

Состояние дворовой территории, внутренние фасады



Фото 16. Вход в помещение теплоцентра (пом. 8-Н, не входит в состав Объекта оценки)



Фото 17. Вход в помещение теплоцентра (пом. 8-Н, не входит в состав Объекта оценки)



Фото 18. Состояние дворовых фасадов



Фото 19. Состояние дворовых фасадов



Фото 20. Состояние дворовых фасадов

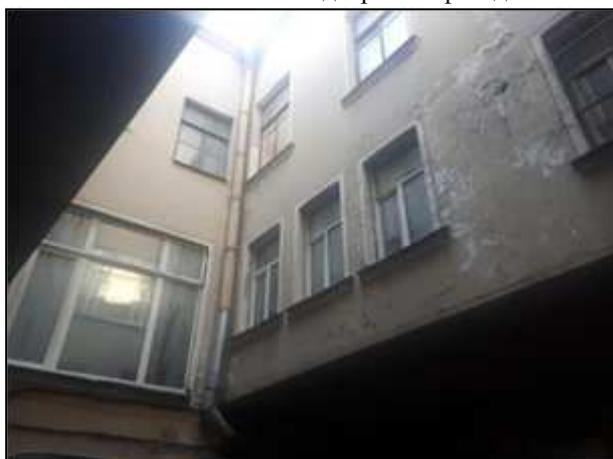


Фото 21. Состояние дворовых фасадов

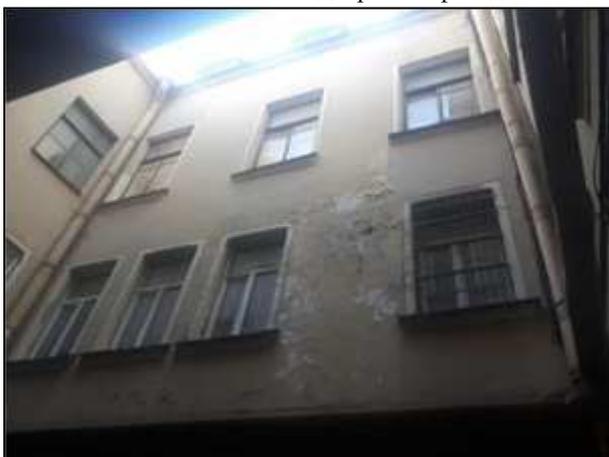


Фото 22. Состояние дворовых фасадов

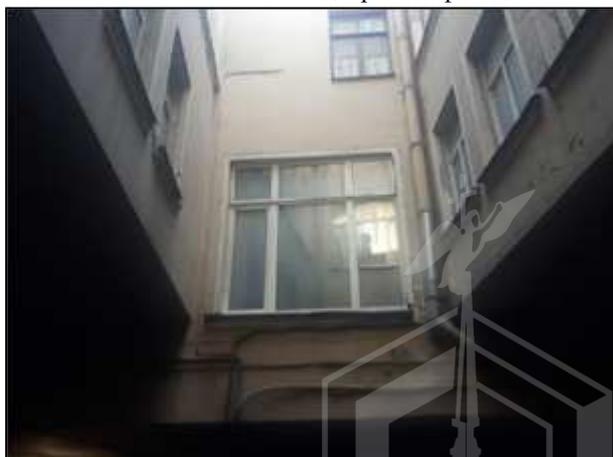


Фото 23. Состояние дворовых фасадов



Фото 24. Состояние дворовых фасадов  
Внутреннее состояние Объекта оценки (пом. 1-Н, подвал)



Фото 25. Вход в подвал со стороны двора



Фото 26. Вход в подвал, вид изнутри



Фото 27. Состояние помещения подвала



Фото 28. Вход в подвал, вид изнутри



Фото 29. Состояние помещения подвала



Фото 30. Состояние помещения подвала

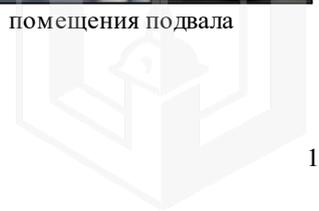




Фото 31. Состояние помещения подвала



Фото 32. Состояние помещения подвала



Фото 33. Состояние помещения подвала



Фото 34. Состояние помещения подвала



Фото 35.



Фото 36.





Фото 37.  
Состояние лестничных переходов и лестничных клеток в здании



Фото 38.



Фото 39.



Фото 40.



Фото 41.



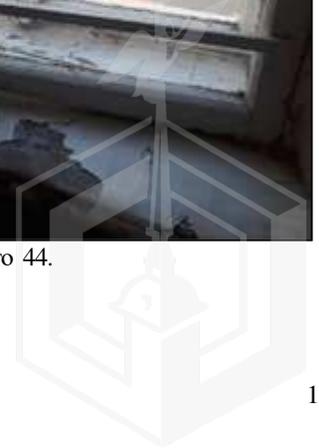
Фото 42.



Фото 43.



Фото 44.





Φοτο 45.



Φοτο 46.



Φοτο 47.



Φοτο 48.



Φοτο 49.



Φοτο 50.



Φοτο 51.



Φοτο 52.





Фото 53.



Фото 54.

Внутреннее состояние Объекта оценки (нежилых помещений 1 этажа, отделка частично отсутствует)



Фото 55. Вход в помещение 11-Н (гараж)



Фото 56. Помещение 11-Н, общий вид (гараж)



Фото 57. Фото 58. Помещение 11-Н, общий вид (гараж)



Фото 59. Помещение охраны на 1 этаже



Фото 60. Помещение охраны на 1 этаже

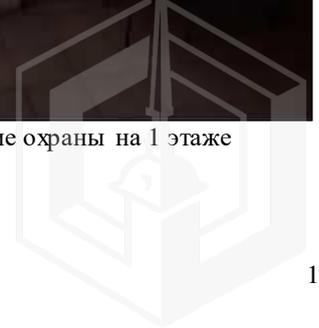




Фото 61. Неиспользуемые помещения в составе пом. 13-Н, 1 этаж



Фото 62. Неиспользуемые помещения в составе пом. 13-Н, 1 этаж



Фото 63. Неиспользуемые помещения в составе пом. 13-Н, 1 этаж



Фото 64. Неиспользуемые помещения в составе пом. 13-Н, 1 этаж



Фото 65. Неиспользуемые помещения в составе пом. 13-Н, 1 этаж



Фото 66. Неиспользуемые помещения в составе пом. 13-Н, 1 этаж



Фото 67. Неиспользуемые помещения в составе пом. 13-Н, 1 этаж



Фото 68. Неиспользуемые помещения в составе пом. 13-Н, 1 этаж



Фото 69. Неиспользуемые помещения в составе пом. 13-Н, 1 этаж

**Внутреннее состояние Объекта оценки (нежилых помещений 2 этажа)**



Фото 70. Вход на 2 этаж



Фото 71. Состояние административных помещений на 2 этаже

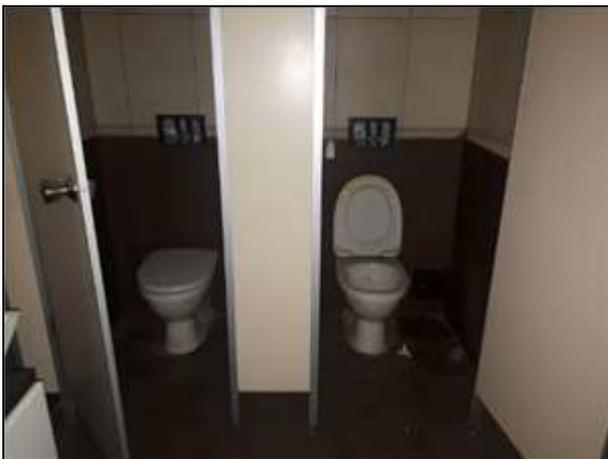


Фото 72. Санузлы на 2 этаже

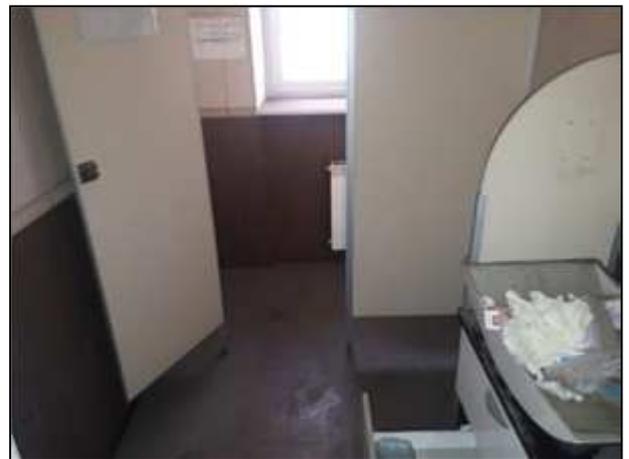


Фото 73. Санузлы на 2 этаже



Фото 74. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 75. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 76. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 77. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 78. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 79. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 80. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 81. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 82. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 83. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 84. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 85. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 86. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 87. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 88. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 89. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 90. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 91. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 92. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 93. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 94. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 95. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 96. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 97. Вид из окон административных помещений на 2 этаже



Фото 98. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 99. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 100. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 101. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 102. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 103. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 104. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 105. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 106. Состояние административных помещений на 2 этаже

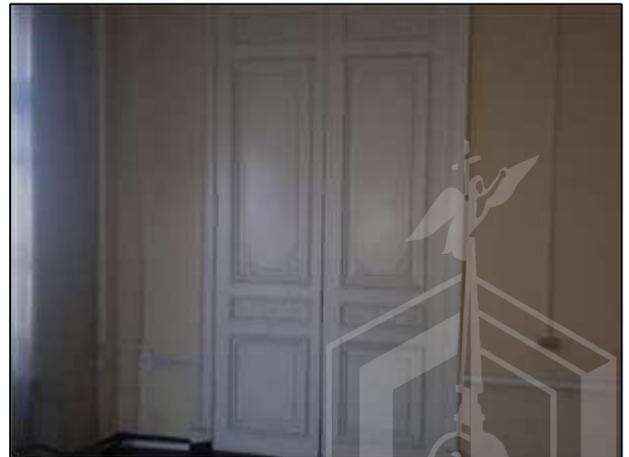


Фото 107. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 108. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 109. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 110. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 111. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 112. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 113. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 114. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 115. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 116. Вид из окон административных помещений на 2 этаже



Фото 117. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 118. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 119. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 120. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 121. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 122. Состояние административных помещений на 2 этаже

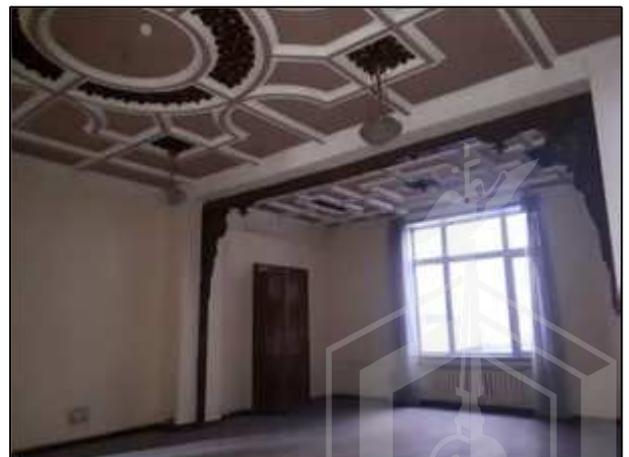


Фото 123. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 124.



Фото 125. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 126. Состояние административных помещений на 2 этаже



Фото 127. Парадная лестница в здании



Фото 128. Парадная лестница в здании



Фото 129. Вход в здание (вид изнутри)



Фото 130. Вход в здание (вид изнутри)





Фото 131. Парадная лестница в здании



Фото 132. Вход в здание (вид изнутри)

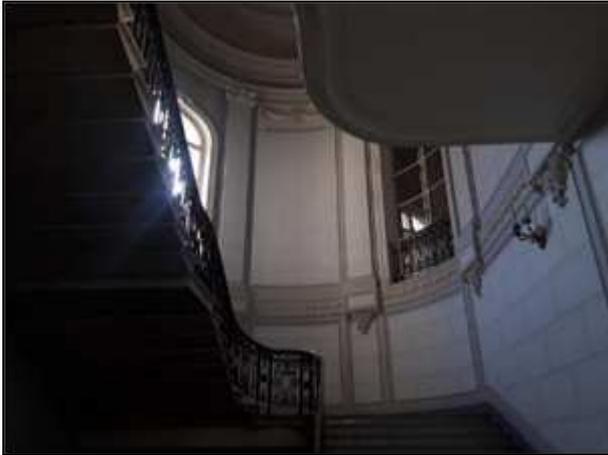


Фото 133. Парадная лестница в здании



Фото 134. Парадная лестница в здании



Фото 135. Парадная лестница в здании

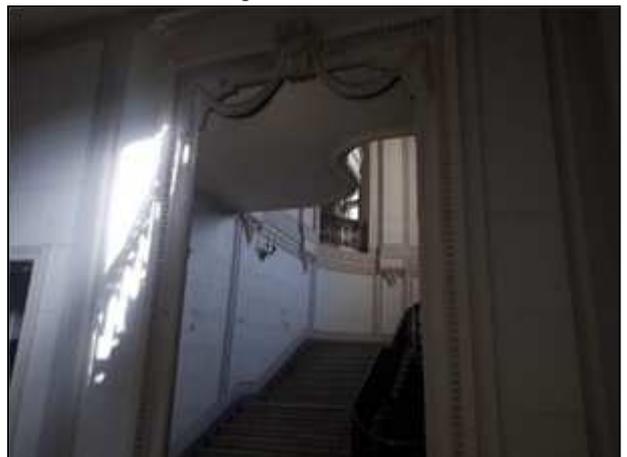


Фото 136. Парадная лестница в здании

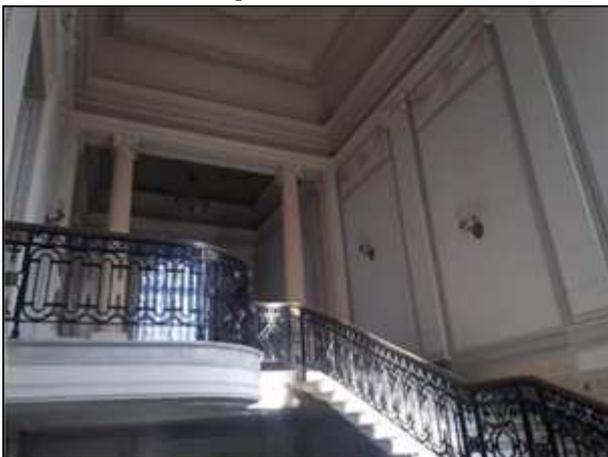


Фото 137. Парадная лестница в здании

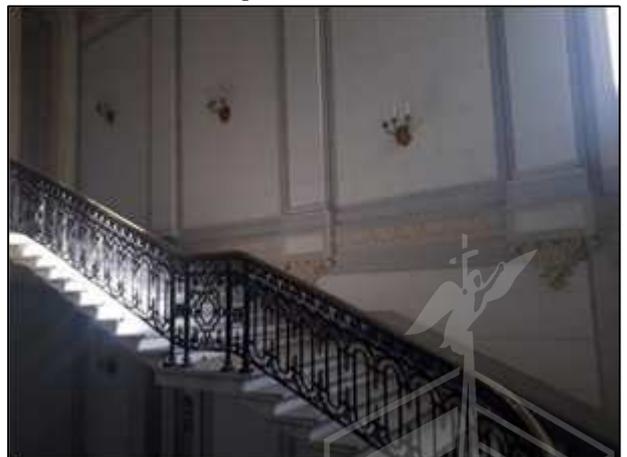


Фото 138. Парадная лестница в здании

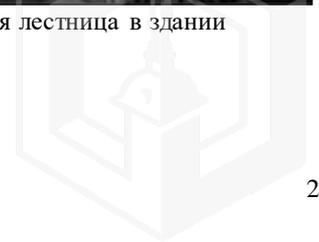




Фото 139. Парадная лестница в здании



Фото 140. Парадная лестница в здании



Фото 141. Парадная лестница в здании



Фото 142. Парадная лестница в здании



Фото 143. Парадная лестница в здании



Фото 144. Парадная лестница в здании

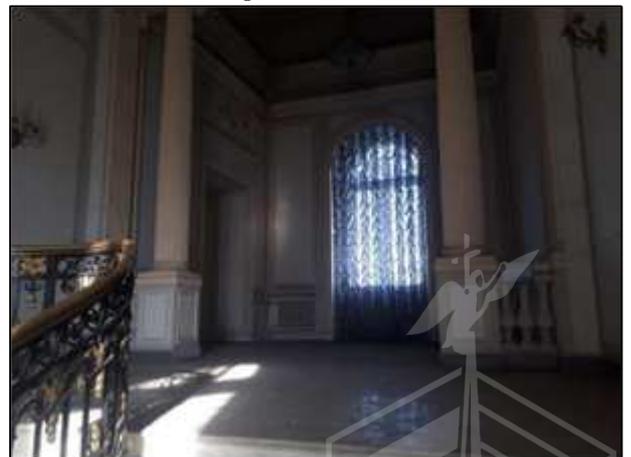


Фото 145. Парадная лестница в здании



Фото 146. Сохранившиеся интерьеры 3 парадного этажа



Фото 147. Вид из окон 3 этажа



Фото 148.



Фото 149. Состояние помещений 3 этажа



Фото 150. Утраты убранства помещений на 3 этаже



Фото 151. Сохранившиеся интерьеры 3 парадного этажа



Фото 152. Сохранившиеся интерьеры 3 парадного этажа

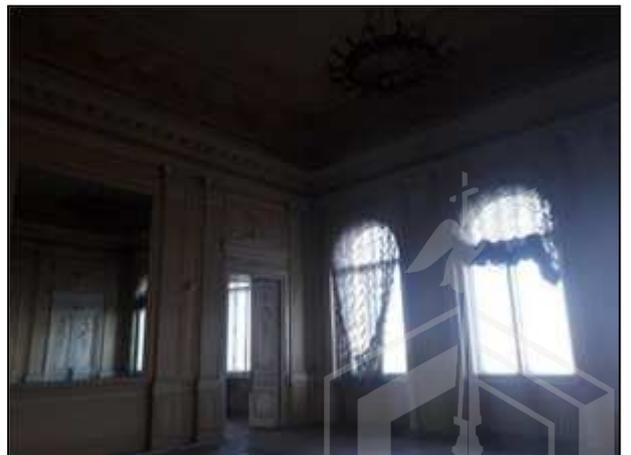


Фото 153. Сохранившиеся интерьеры 3 парадного этажа



Фото 154. Сохранившиеся интерьеры 3 парадного этажа



Фото 155. Сохранившиеся интерьеры 3 парадного этажа



Фото 156. Сохранившиеся интерьеры 3 парадного этажа



Фото 157. Сохранившиеся интерьеры 3 парадного этажа



Фото 158. Сохранившиеся интерьеры 3 парадного этажа



Фото 159. Сохранившиеся интерьеры 3 парадного этажа

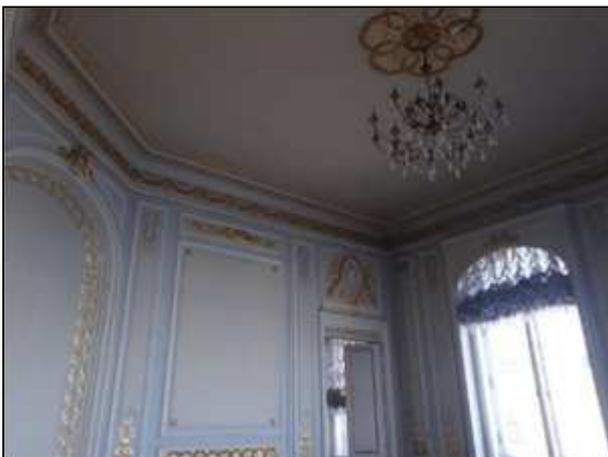


Фото 160. Сохранившиеся интерьеры 3 парадного этажа



Фото 161. Сохранившиеся интерьеры 3 парадного этажа



Фото 162. Сохранившиеся интерьеры 3 парадного этажа



Фото 163. Сохранившиеся интерьеры 3 парадного этажа



Фото 164. Сохранившиеся интерьеры 3 парадного этажа



Фото 165. Вид из окон 3 парадного этажа



Фото 166. Вид из окон 3 парадного этажа



Фото 167. Сохранившиеся интерьеры 3 парадного этажа



Фото 168. Сохранившиеся интерьеры 3 парадного этажа



Фото 169. Сохранившиеся интерьеры 3 парадного этажа



Фото 170. Сохранившиеся интерьеры 3 парадного этажа

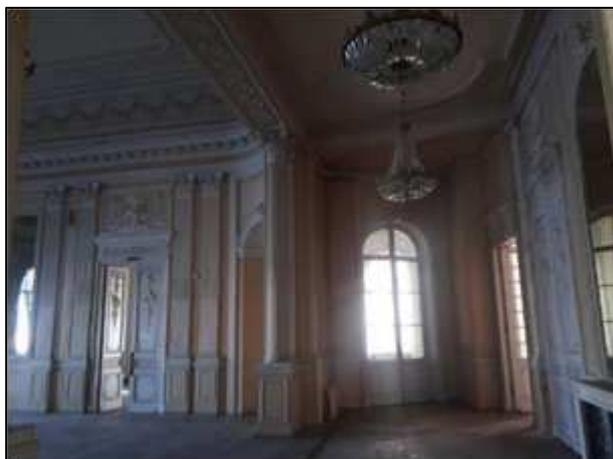


Фото 171. Сохранившиеся интерьеры 3 парадного этажа

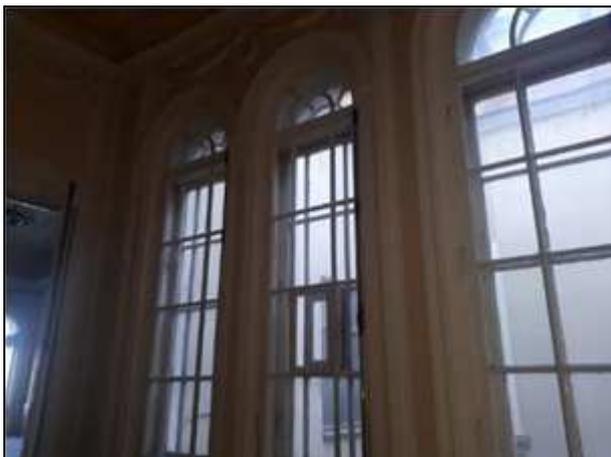


Фото 172. Сохранившиеся интерьеры 3 парадного этажа

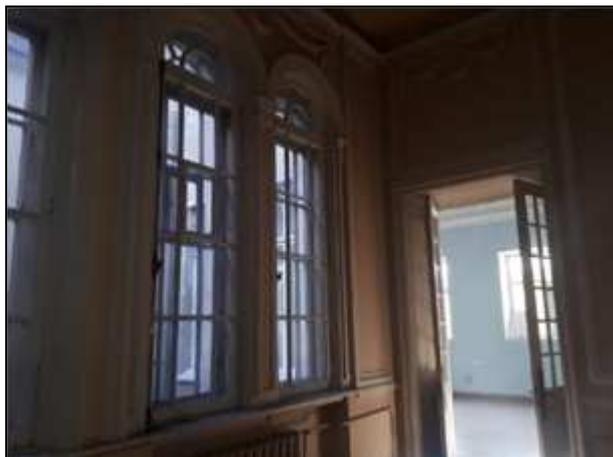


Фото 173. Сохранившиеся интерьеры 3 парадного этажа



Фото 174. Сохранившиеся интерьеры 3 парадного этажа



Фото 175. Сохранившиеся интерьеры 3 парадного этажа



Фото 176. Сохранившиеся интерьеры 3 парадного этажа



Фото 177. Сохранившиеся интерьеры 3 парадного этажа



Фото 178. Сохранившиеся интерьеры 3 парадного этажа



Фото 179. Сохранившиеся интерьеры 3 парадного этажа



Фото 180. Сохранившиеся интерьеры 3 парадного этажа



Фото 181. Сохранившиеся интерьеры 3 парадного этажа



Фото 182. Состояние помещений 3 парадного этажа



Фото 183. Состояние помещений 3 парадного этажа



Фото 184. Состояние помещений 3 парадного этажа



Фото 185. Состояние помещений 3 парадного этажа



Фото 186. Состояние помещений 3 парадного этажа



Фото 187. Состояние помещений 3 парадного этажа



Фото 188. Сохранившиеся интерьеры 3 парадного этажа



Фото 189. Состояние помещений 3 парадного этажа



Фото 190. Состояние помещений 3 парадного этажа



Фото 191. Состояние помещений 3 парадного этажа



Фото 192. Состояние помещений 3 парадного этажа



Фото 193. Состояние помещений 3 парадного этажа

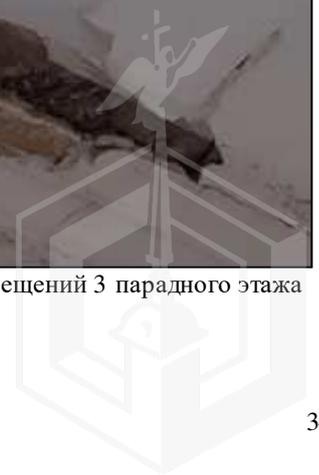




Фото 194. Состояние помещений 3 парадного этажа



Фото 195. Состояние помещений 3 парадного этажа



Фото 196. Состояние помещений 3 парадного этажа



Фото 197. Состояние помещений 3 парадного этажа



Фото 198. Состояние помещений 3 парадного этажа



Фото 199. Состояние помещений 3 парадного этажа



Административные помещения в составе 4 и 5 этажей, мансарда

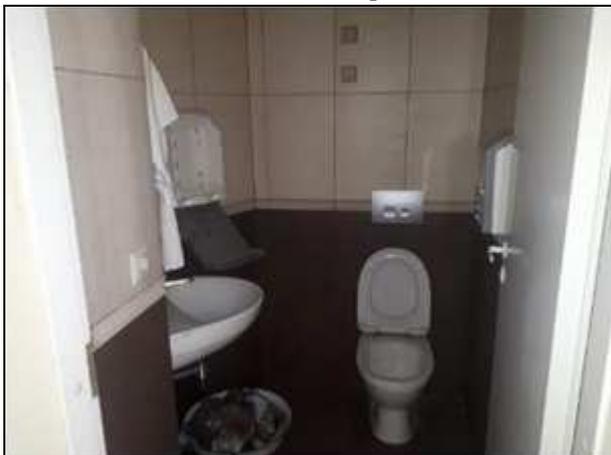


Фото 200.



Фото 201.



Фото 202.



Фото 203.



Фото 204.



Фото 205.



Фото 206.



Фото 207.





Фото 208.



Фото 209.



Фото 210.

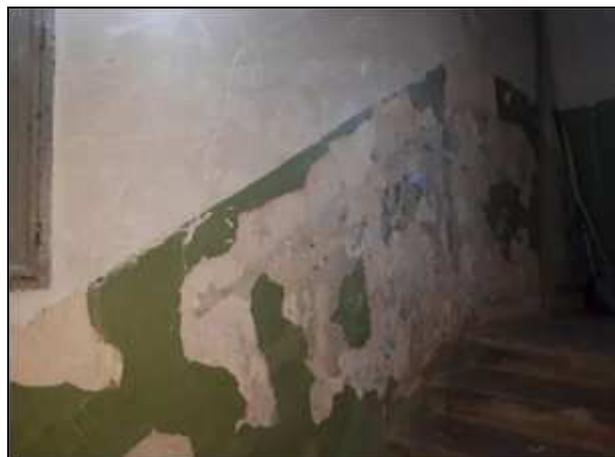


Фото 211.

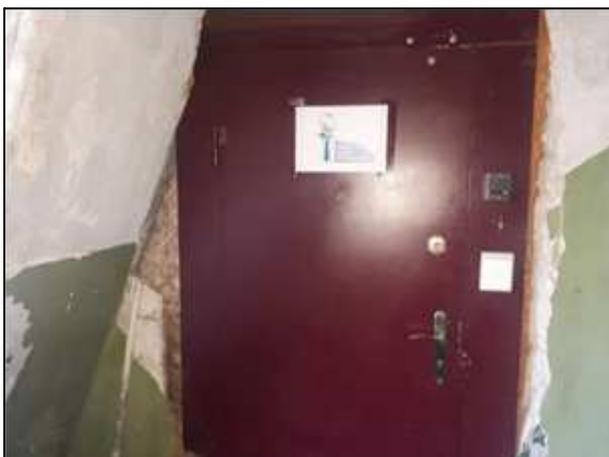


Фото 212. 5 этаж – вход в помещения в собственности ООО «Неохим»



Фото 213. Состояние мансарды



Фото 214. Состояние мансарды



Фото 215. Состояние мансарды





Фото 216. Состояние мансарды



Фото 217. Административные помещения на 5 этаже



Фото 218. Вид из окон мансарды



Фото 219. Вид из окон мансарды



Фото 220. Вид из окон мансарды



Фото 221. Административные помещения на 5 этаже



**Внутреннее состояние Объекта оценки (нежилых помещений 4 этажа)**



Фото 222.



Фото 223. Лестничные переходы между этажами (черная лестница)



Фото 224. Лифт в здании (не используется)



Фото 225. Лифт в здании (не используется)



2.4. Акт осмотра Объекта оценки

**А К Т**

**контрольного осмотра Объекта оценки (нежилых помещений), расположенных по адресу:  
г. Санкт-Петербург, наб. Кутузова, дом 22, литера А, помещения 1-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 9-Н, 10-Н,  
11-Н, 13-Н, 14-Н, 15-Н, 16-Н, 18-Н, 19-Н, 22-Н, 23-Н, 24-Н, 25-Н**

**02 октября 2020 г.**

Объект оценки – 17 встроенных нежилых помещений, общей площадью – 2 471,90 кв. м, расположенных в нежилом здании по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Кутузова, дом 22, литера А, в здании, являющемся объектом культурного наследия регионального значения ««Особняк Серебряковой О.В.» 1900-1901 г.п.

Общая площадь здания – 3 212,1 кв. м (кад. номер здания 78:31:0001023:2017).

Площадь помещений, продаваемых единым лотом – 2 471,90 кв. м.

Общие характеристики нежилых помещений:

№	Тип объекта	Адрес	Помещение	Площадь, кв. м	Кадастровый номер	Этаж
1	Нежилое помещение	г. Санкт-Петербург, наб. Кутузова, дом 22, литера А	1-Н	541,40	78:31:0001023:2343	подвал
2	Нежилое помещение		4-Н	1,40	78:31:0001023:2362	1
3	Нежилое помещение		5-Н	0,10	78:31:0001023:2363	1
4	Нежилое помещение		6-Н	7,00	78:31:0001023:2364	1
5	Нежилое помещение		9-Н	63,90	78:31:0001023:2367	1
6	Нежилое помещение		10-Н	12,50	78:31:0001023:2344	1
7	Нежилое помещение		11-Н	44,40	78:31:0001023:2345	1
8	Нежилое помещение		13-Н	1 282,20	78:31:0001023:2347	1,2,3
9	Нежилое помещение		14-Н	132,00	78:31:0001023:2348	1
10	Нежилое помещение		15-Н	14,70	78:31:0001023:2349	1
11	Нежилое помещение		16-Н	1,90	78:31:0001023:2350	2
12	Нежилое помещение		18-Н	124,40	78:31:0001023:2352	4
13	Нежилое помещение		19-Н	102,90	78:31:0001023:2353	4, мансарда
14	Нежилое помещение		22-Н	69,80	78:31:0001023:2356	5
15	Нежилое помещение		23-Н	66,80	78:31:0001023:2357	мансарда
16	Нежилое помещение		24-Н	3,20	78:31:0001023:2358	2
17	Нежилое помещение		25-Н	3,30	78:31:0001023:2359	2
<b>Итого</b>				<b>2 471,90</b>		

Соответствие текущей планировки предоставленным документам: Частично соответствует. Выявлены незначительные перепланировки; внешние границы объектов не изменены.

Представитель ООО «Клиринг»

Ф. И. О.

Подпись

Лыкова Т.




## 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 (назначением) других частей здания размещения Объекта оценки, является нежилое (коммерческое, офисное) что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – коммерческие помещения в сегменте офисных объектов.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, отличную транспортную доступность, хорошую доступность общественным транспортом и технические характеристики Объекта, а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под коммерческие помещения в сегменте офисных объектов, после проведения ремонта исторического здания, его приспособления для современного использования в качестве бизнес-центра.

**Вывод:** наиболее эффективным использованием Объекта оценки является использование объекта под коммерческие помещения в сегменте офисных объектов, после проведения ремонта исторического здания, его приспособления для современного использования в качестве бизнес-центра.

## 2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС, в том числе:		158 333 333,00
<b>Пом.</b>	<b>Площадь, кв. м</b>	<b>Значение, руб.</b>
1-Н	541,40	34 678 452,00
4-Н	1,40	89 675,00
5-Н	0,10	6 405,00
6-Н	7,00	448 373,00
9-Н	63,90	4 093 005,00
10-Н	12,50	800 666,00
11-Н	44,40	2 843 966,00
13-Н	1 282,20	82 129 131,00
14-Н	132,00	8 455 035,00
15-Н	14,70	941 583,00
16-Н	1,90	121 701,00
18-Н	124,40	7 968 230,00
19-Н	102,90	6 591 084,00
22-Н	69,80	4 470 920,00
23-Н	66,80	4 278 760,00
24-Н	3,20	204 971,00
25-Н	3,30	211 376,00
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>		134 567 824   180 219 692
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб./ кв. м, без учета НДС (справочно)		64 053,29
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>		54 439,02   72 907,36
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:		190 000 000,00
<b>Пом.</b>	<b>Площадь, кв. м</b>	<b>Значение, руб.</b>
1-Н	541,40	41 614 143,00
4-Н	1,40	107 610,00
5-Н	0,10	7 686,00
6-Н	7,00	538 048,00

9-Н	63,90	4 911 606,00
10-Н	12,50	960 799,00
11-Н	44,40	3 412 759,00
13-Н	1 282,20	98 554 958,00
14-Н	132,00	10 146 042,00
15-Н	14,70	1 129 900,00
16-Н	1,90	146 042,00
18-Н	124,40	9 561 875,00
19-Н	102,90	7 909 300,00
22-Н	69,80	5 365 104,00
23-Н	66,80	5 134 512,00
24-Н	3,20	245 965,00
25-Н	3,30	253 651,00
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>		<i>161 481 389   216 263 630</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб./ кв. м, без учета НДС (справочно)		76 863,95
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>		<i>65 326,83   87 488,83</i>

