

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта оценки – нежилых помещений помещения по адресу:
г. Санкт-Петербург, Адмиралтейская наб., д. 10, литера А, пом. 12 Н,17-Н, кадастровый номер 78:32:0001013:12
г. Санкт-Петербург, Адмиралтейская наб., д. 10, литера А, пом. 16-Н, кадастровый номер 78:32:0001013:18

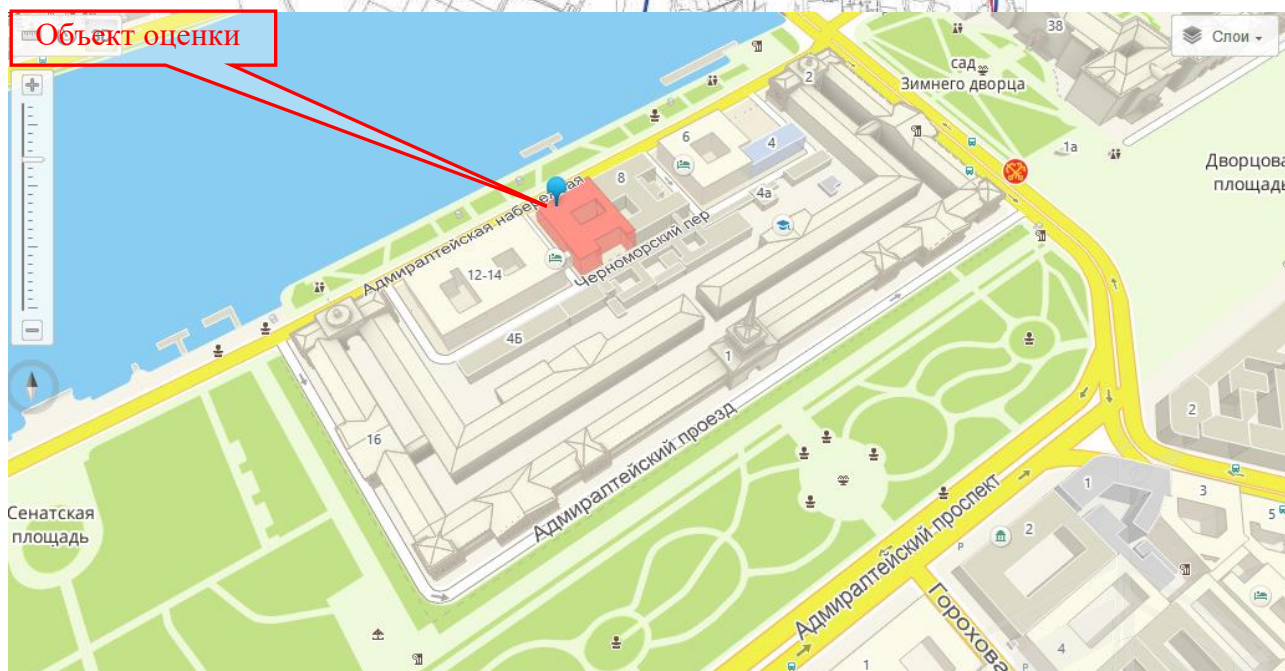
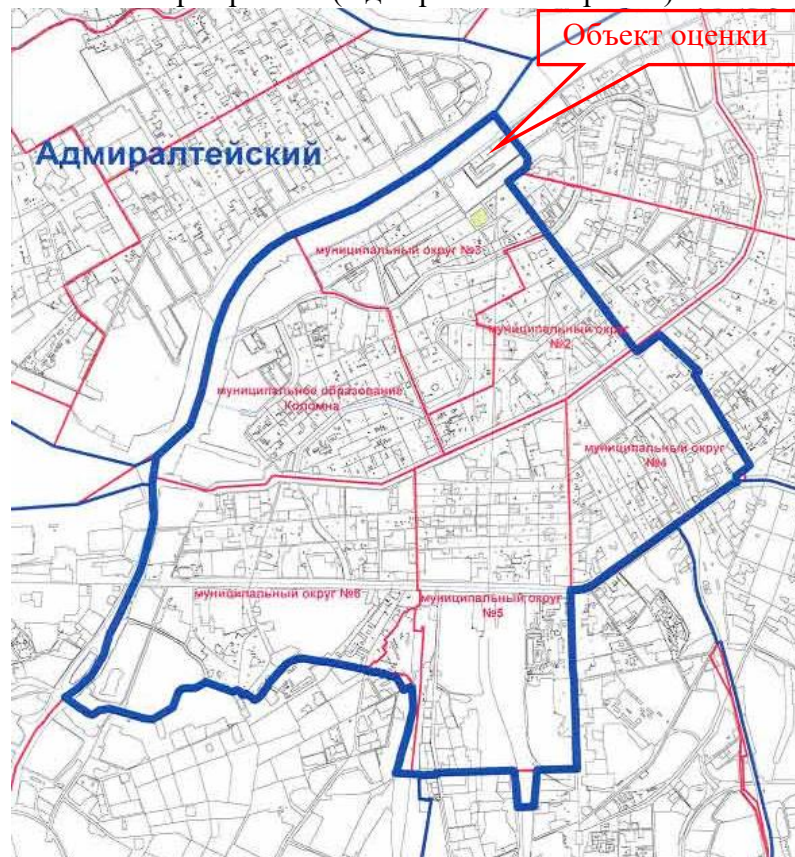
1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки - 10.10.2018 г.;
- 1.2. Дата составления отчета - 18.10.2018 г.;
- 1.3. Права, учитываемые при оценке объекта оценки - право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения объекта;

Карта района (Адмиралтейский район)



Карта местоположения объекта

2.2. Описание улучшений.

2.2.1. Описание здания, в котором расположен объект оценки



Фото здания

Тип здания	Капитальное
Материал	Стены – кирпичные, фундамент – бутовый ленточный, перекрытия- деревянные, надподвальные - кирпичные
Состояние по осмотру	Здание находится в удовлетворительном состоянии
Год постройки	1880
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	5 (1-4-5, в том числе цоколь)
Наличие подвала	подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет данных
Инженерная обеспеченность	Здание обеспечено системами электроснабжения, газоснабжения, отопления (от ТЭЦ), водоснабжения (горячие водоснабжение от газовых колонок) и канализации

2.2.2. Общие характеристики встроенного помещения 12-Н, 17-Н:

Характеристика	Описание / значение
Кадастровый номер	78:32:0001013:12
Собственник (балансодержатель) Объекта оценки	Объект оценки находится в собственности Санкт-Петербурга.
Общая площадь, кв. м	708,2 кв. м, в том числе: 12-Н - 654,6 кв. м; 17-Н - 53,6 кв. м
Занимаемый объектом этаж или этажи	2 (17-Н), 3 (12-Н)
Окна	49 окон и 4 балконных двери. Из них 8 окон в помещении 17-Н. В помещении 12-Н 8 окон во внутренний двор, остальные на улицу. В помещении 17-Н все окна на улицу.
Вход в помещения	5 общих с жилыми и нежилым помещениями из подъездов дома; 4 из парадной с улицы (Керченский пер.) и 1 со двора, в том числе 1 из парадной с улицы в помещении 17-Н. Состояние парадной удовлетворительное, необходимо проведение косметического ремонта. Консьерж и общее видеонаблюдение отсутствует. Установлен домофон.
Текущее использование	На дату оценки помещения не используются (последнее использование – помещения детского сада)
Состояние помещения*	Состояние помещения удовлетворительное. Отделка простая, в большинстве помещений не соответствует современным требованиям. Стены - окраска, отделка керамической плиткой, полы – паркет, линолеум, плитка. Потолки – преимущественно окрашены, в ряде помещений – подвесные типа «Армстронг». Двери – металлические (входные) деревянные, филенчатые. Окна и балконные двери преимущественно деревянные. В части помещений, выходящих во двор и на Керченский и Черноморский переулки – металлопластиковые. У окон и балконных дверей помещений, выходящих на Адмиралтейскую набережную сохранена историческая запорная арматура. Оборудование санузлов демонтировано. Электропроводка частично скрытая, частично открытая. По осмотру значительная часть электроарматуры нуждается в замене. Радиаторы системы отопления – чугунные, из современных материалов, а также металлические нестандартные, трубы отопления – металлические, металлопластиковые, полипропиленовые

2.2.3. Общие характеристики встроенного помещения 16-Н:

Характеристика	Описание / значение
Кадастровый номер	78:32:0001013:18
Собственник (балансодержатель) Объекта оценки	Объект оценки находится в собственности Санкт-Петербурга.
Общая площадь, кв. м	218,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	2
Окна	15 окон, выходят на улицу и во двор
Вход в помещения	1 общий с жилыми и нежилыми помещениями из подъезда дома, из парадной с улицы (Керченский пер.). Состояние парадной удовлетворительное, необходимо проведение косметического ремонта. Консьерж и общее видеонаблюдение отсутствуют. Установлен домофон.
Текущее использование	На дату оценки помещение не используется (последнее использование – административное (офисное))
Состояние помещения*	Состояние помещения удовлетворительное. Отделка простая. Стены - окраска, отделка керамической плиткой, полы – паркет, линолеум, плитка. Потолки –окрашенные, подвесные типа «Армстронг», потолочная плитка. В частях помещения 9 и 10 отделка стен отсутствует или находится в неудовлетворительном состоянии, потолки обвалились. Двери – металлическая (входная) деревянные, филенчатые. Окна и балконные двери преимущественно деревянные. Электропроводка частично скрытая, частично открытая. Радиаторы системы отопления – чугунные, металлические нестандартные, трубы отопления – полипропиленовые.

2.2.4. Описание локального окружения

Наименование характеристики	Значение / описание
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал местоположения объекта ограничен: с северо-запада – Адмиралтейской наб., с юго-запада и юго-востока – Адмиралтейским проездом, с северо-востока – Дворцовым проездом. В квартале расположены: комплекс зданий Адмиралтейства, административные здания, здание школы и 3 жилых дома с административными помещениями (включая здание, в котором расположен объект оценки).
Состояние зданий, соседствующих с объектом оценки	Окружающая застройка представлена административными, и жилыми домами в хорошем и удовлетворительном состоянии. Застройка квартала представлена зданиями постройки до 1917 г., сформирована на протяжении 19, начала 20 века.
Расположение в квартале	Здание, в котором расположен объект оценки выходит на Адмиралтейскую набережную, Керченский и Черноморский переулки.
Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	В парадной, из которой осуществляется вход в объект оценки расположено нежилое помещение и жилые помещения (индивидуальные и коммунальные квартиры).
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	На территории квартала расположен сквер на территории школы. На противоположной стороне Адмиралтейской набережной находится зеленая зона. С юго-запада и юго-востока к территории квартала примыкает Александровский сад.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Специально оборудованная территория для парковки отсутствует. Стихийная парковка возможна на проезжей части Керченского и Черноморского пер.
Транспортная доступность, в т. ч	
удобство подъезда к объекту	Автомобильным транспортом: подъезд непосредственно к объекту оценки не ограничен. Подъезд осуществляется по Керченскому переулку без ограничений
Удаленность от ближайшей станции метро, м.	Ближайшая станция метрополитена – «Адмиралтейская» находятся на расстоянии около 850 м.
Ближайшие остановки общественного транспорта	Общественным транспортом: ближайшие потоки общественного транспорта проходит по Дворцовому проезду: 8 маршрутов городского автобуса, 4 маршрута троллейбуса, и 1 маршрутного такси. Ближайшая остановка расположена на расстоянии около 450 м.

2.2.5. Обременения объекта;

- В соответствии с письмом КГИОП от 31.05.2018 г. № Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия федерального значения, включенном в реестр объектов культурного наследия «Дом, где жили: в 1906-1910 гг., физик Голицин Б.Б., в 1890 г., в 1893 г. - композитор Чайковский П.И.» (на основании постановления Правительства РФ от 10.07.2001 № 527: Адмиралтейская наб., 10; Черноморский пер., 7).
- Охранное обязательство здания не утверждалось. До утверждения охранного обязательства на объект культурного наследия в порядке, предусмотренном ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», собственник обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, и требования иных охранных документов.
- В целях сохранности помещения, являющегося частью объекта культурного наследия федерального значения заключено охранные обязательство пользователя Объекта от 13.12.2011 № 10528 (Адмиралтейская наб., д. 10, литера А, пом. 12-Н,17-Н) и от 22.05.2008 № 8133 (Адмиралтейская наб., д. 10, литера А, пом16-Н).
- Условия конкурса, формы и сроки их выполнения: проведение работ по сохранению объекта культурного наследия в соответствии с требованиями КГИОП.
- Подтверждение победителем конкурса выполнения условий конкурса осуществляется путем представления продавцу отчетной документации, предусмотренной п. 7 ст. 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, утвержденной КГИОП.
- Обязательства по выполнению покупателем требований, предусмотренных охранными документами, порядка и условий их выполнения, в качестве последствия невыполнения данного условия предусматривается расторжение договора купли-продажи с возвратом Объектов в государственную собственность.

2.2.6. Фотографии объекта

	
Фото 1	Фото 2
Окружение. Вид Адмиралтейской набережной от Дворцового моста в сторону объекта	Окружение. Вид Адмиралтейской набережной в районе здания, в котором расположен объект оценки
	
Фото 3	Фото 4
Окружение. Вид Адмиралтейской набережной	Окружение. Адмиралтейская наб. в районе дома

в районе здания, в котором расположен объект оценки



Фото 5

№ 10. Вид в сторону Сенатской площади



Фото 6

Окружение. Адмиралтейская наб. в районе дома № 10. Вид в сторону Дворцового проезда

Здание, в котором расположен объект оценки, вид с Адмиралтейской наб. Окна помещения 12-Н

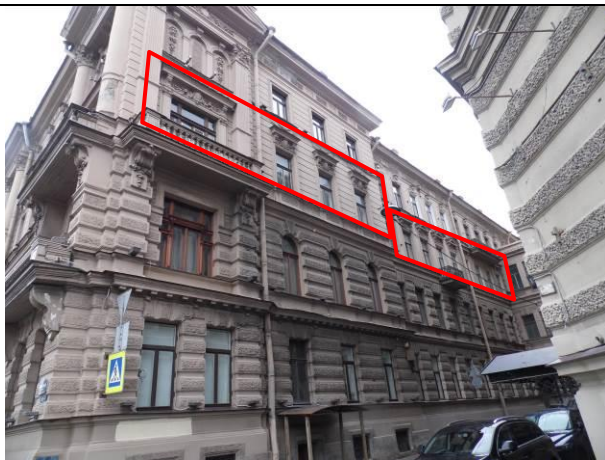


Фото 7



Фото 8

Вид фасада здания (слева), выходящего на Керченский пер. Окна помещения 12-Н

Керченский пер., вид в сторону Черноморского пер. (Здание, в котором расположен объект – слева. Окна помещений 12-Н и 17-Н



Фото 9



Фото 10

Вид фасада здания, выходящего на Керченский пер. Вид в сторону Адмиралтейской наб. Окна помещения 12-Н

Вид на здание (справа) с пересечения Керченского и Черноморского пер. Вид в сторону набережной. Парадная, из которой осуществляется вход в объект оценки, окна помещений 12-Н и 17-Н





Фото 11

Вид фасада здания (слева), выходящего на Керченский пер. Окна объекта оценки



Фото 12

Вид фасада здания, выходящего на Керченский пер. Вид в сторону Адмиралтейской наб. Окна объекта оценки



Фото 13

Черноморский пер. Вид от Керченского пер. Дом, в котором расположен объект оценки слева.



Фото 14

Табличка с номером дома.



Фото 15

Парадная, из которой осуществляется вход в объект оценки. Вид с Керченского пер.



Фото 16

Парадная, из которой осуществляется вход в объект оценки. Вид с Керченского пер.





Фото 17

Состояние парадной



Фото 18

Состояние парадной



Фото 19

Состояние парадной



Фото 20

Состояние парадной (вход в объект оценки слева)

Помещение 17-Н



Фото 21

Вход в помещение



Фото 22

Вход в помещение

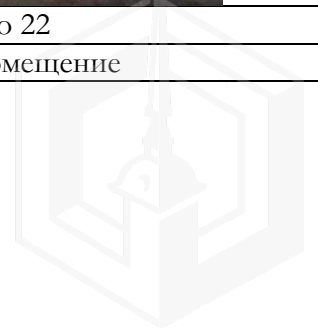




Фото 23

Состояние помещения



Фото 24

Состояние помещения



Фото 25

Состояние помещения



Фото 26

Состояние помещения



Фото 27

Состояние окон. Вид в сторону Черноморского пер.



Фото 28

Состояние окон. Вид в сторону набережной





Фото 29

Состояние помещения



Фото 30

Состояние окон

Помещение 12-Н



Фото 31

Лестничная клетка, входы в помещение



Фото 32

Лестничная клетка, входы в помещение



Фото 33

Вход в помещение, вид изнутри



Фото 34

Состояние помещения





Фото 35

Состояние помещения



Фото 36

Состояние помещения (кухня)



Фото 37

Состояние помещения (кухня)
Счетчик газа



Фото 38

Состояние помещения



Фото 39

Вид во внутренний двор



Фото 40

Состояние помещения



Фото 41

Состояние помещения



Фото 42

Состояние помещения



Фото 43

Вид во внутренний двор



Фото 44

Состояние помещения



Фото 45

Состояние помещения (санузел)



Фото 46

Состояние помещения

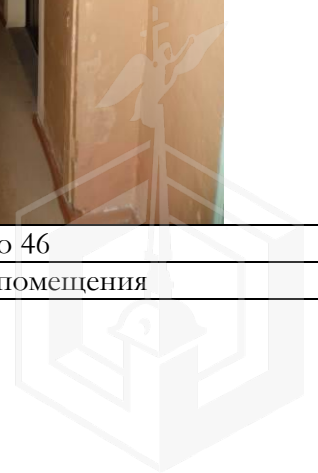




Фото 47

Входная дверь на лестничную клетку во двор



Фото 48

Входная дверь на лестничную клетку во двор
(вид с лестничной клетки)



Фото 49

Состояние помещения (потолок)



Фото 50

Слаботочные системы



Фото 51

Состояние помещения



Фото 52

Состояние помещения (санузел)





Фото 53
Состояние помещения



Фото 54
Электроцит



Фото 55
Состояние помещения



Фото 56
Состояние помещения (санузел)



Фото 57
Состояние помещения



Фото 58
Состояние помещения





Фото 59

Состояние помещения (санузел)



Фото 60

Состояние помещения



Фото 61

Состояние помещения



Фото 62

Вид во внутренний двор



Фото 63

Состояние помещения



Фото 64

Печь





Фото 65

Балконная дверь



Фото 66

Состояние помещения



Фото 67

Вид на Неву



Фото 68

Вид на Неву



Фото 69

Состояние помещения



Фото 70

Состояние помещения





Фото 71

Состояние окон



Фото 72

Оконные задвижки



Фото 73

Состояние окон



Фото 74

Вид на Неву



Фото 75

Состояние помещения



Фото 76

Состояние помещения

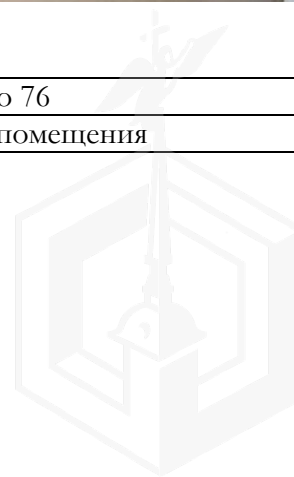




Фото 77

Состояние помещения



Фото 78

Состояние окон



Фото 79

Состояние помещения



Фото 80

Состояние помещения



Фото 81

Состояние помещения



Фото 82

Балконная дверь





Фото 83

Вид из окна на пересечение Адмиралтейской наб. и Керченского пер.



Фото 84

Состояние помещения



Фото 85

Состояние помещения



Фото 86

Состояние помещения



Фото 87

Состояние полов



Фото 88

Состояние помещения





Фото 89

Состояние помещения



Фото 90

Состояние помещения



Фото 91

Состояние помещения



Фото 92

Состояние окон



Фото 93

Состояние помещения (санузел)



Фото 94

Состояние помещения

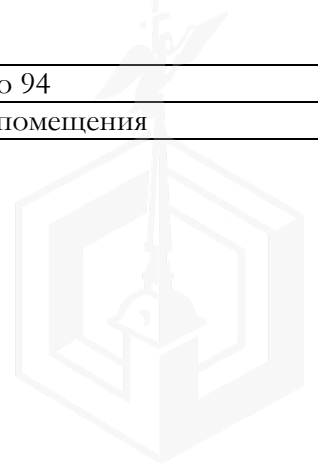




Фото 95

Состояние помещения



Фото 96

Состояние помещения



Фото 97

Балконная дверь



Фото 98

Состояние помещения



Фото 99

Балкон



Фото 100

Вид с балкона на Керченский пер и Адмиралтейскую наб.



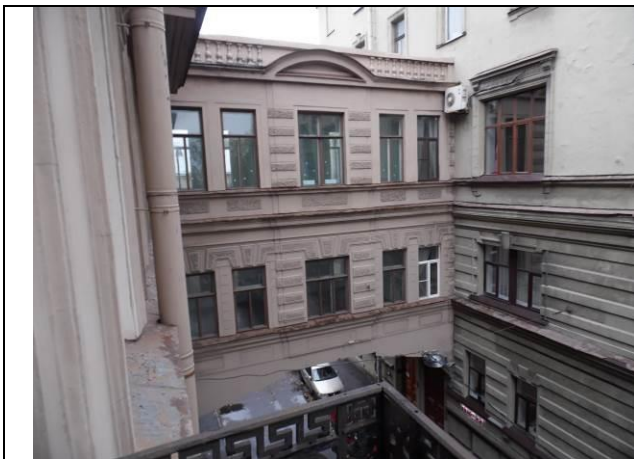


Фото 101

Вид с балкона на Керченский пер. в сторону Черноморского пер.



Фото 102

Состояние помещения



Фото 103

Состояние помещения



Фото 104

Состояние помещения



Фото 105

Состояние помещения



Фото 106

Состояние окон



Фото 107

Входная дверь на лестничную клетку



Фото 108

Состояние помещения



Фото 109

Состояние помещения



Фото 110

Вид из окна в сторону Адмиралтейской наб.



Фото 111

Вид из окна в сторону Черноморского пер.



Фото 112

Состояние помещения



Фото 113

Состояние помещения



Фото 114

Состояние помещения



Фото 115

Состояние помещения



Фото 116

Состояние помещения



Фото 117
Состояние пола



Фото 118
Состояние помещения



Фото 119
Вид из окна на Черноморский пер.



Фото 120
Состояние помещения (санузел)



Фото 121
Состояние помещения



Фото 122
Состояние помещения, входная дверь на
лестничную клетку



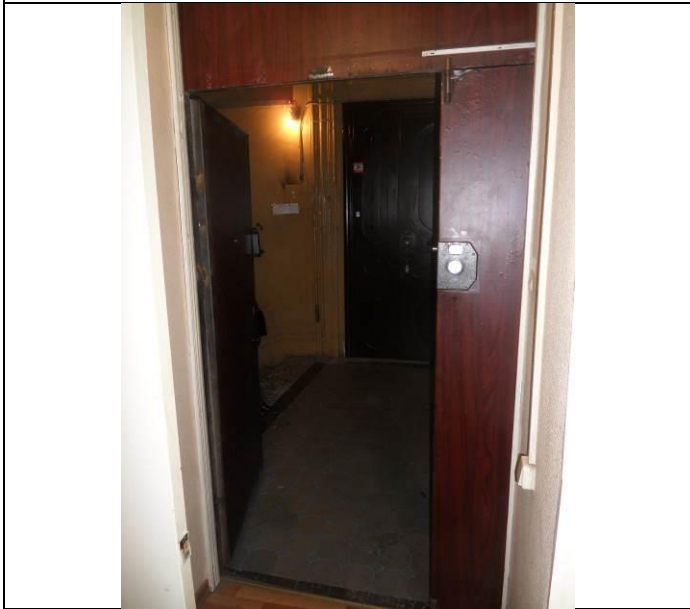


Фото 123

Вход в помещение. Вис из помещения



Фото 124

Вход в помещение. Вис с лестничной клетки



Фото 125

Состояние помещения (коридор)



Фото 126

Состояние помещения (санузел)

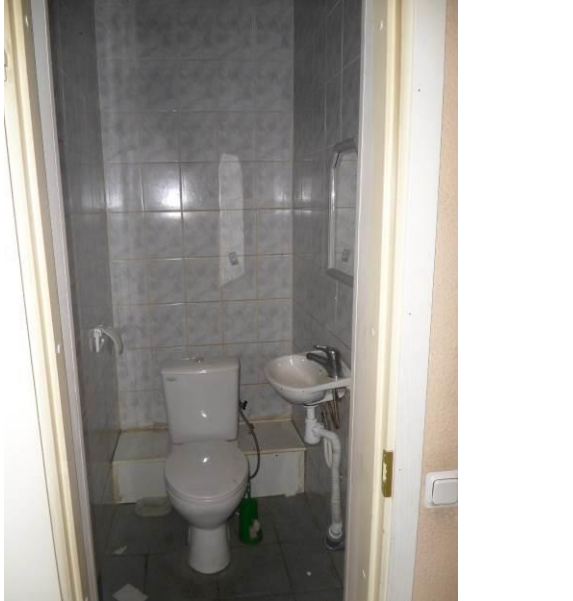


Фото 127

Состояние помещения (санузел)



Фото 128

Состояние помещения (потолок в санузле)

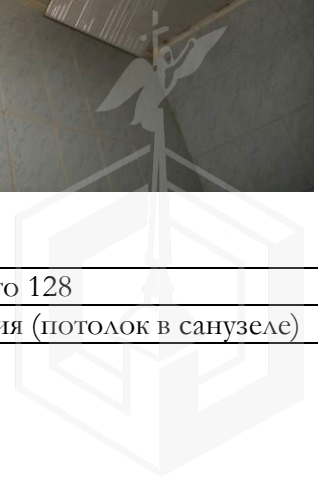




Фото 129

Состояние помещения (кухня)



Фото 130

Состояние помещения



Фото 131

Состояние окон. Вид из окна во внутренний двор



Фото 132

Состояние помещения

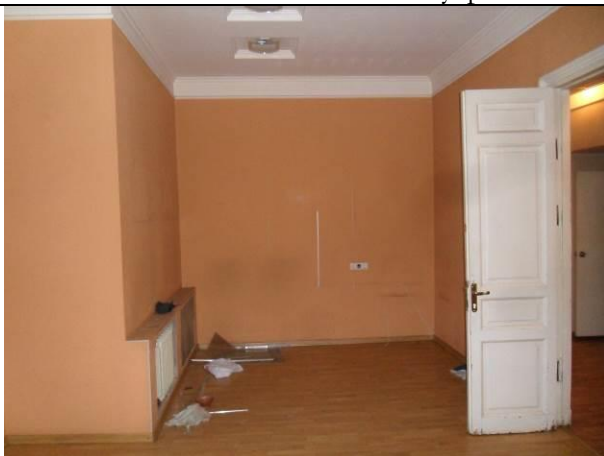


Фото 133

Состояние помещения



Фото 134

Состояние помещения





Фото 135
Печь (ч.п. 11)



Фото 136
Состояние дверей



Фото 137
Состояние потолка



Состояние помещения (ч.п. 10)

Фото 138



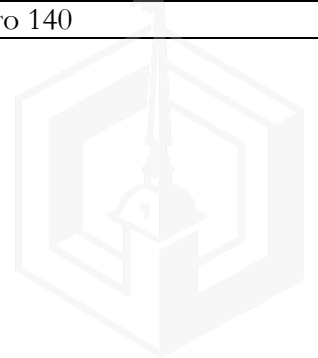
Состояние помещения (ч.п. 10)

Фото 139



Состояние помещения (ч.п. 10)

Фото 140





Состояние помещения (ч.п. 9)
Фото 142



Фото 141
Состояние помещения (потолок ч.п. 9)



Фото 143
Состояние помещения (ч.п. 9)



Фото 144
Состояние помещения



Фото 145
Состояние помещения



Фото 146
Состояние потолка





Фото 147

Состояние помещения



Фото 148

Состояние окон

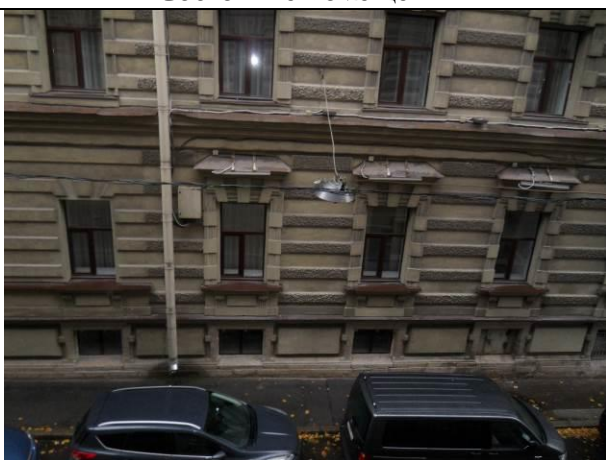


Фото 149

Вид из окна на Керченский пер.



Фото 150

Состояние помещения



Фото 151

Состояние помещения



Фото 152

Состояние помещения





Фото 153

Состояние помещения



Фото 154

Состояние потолка



Фото 155

Состояние полов



Фото 156

Электросит



Фото 157

Счетчик электроэнергии



Фото 158

Состояние помещения





Фото 159

Состояние помещения



Фото 160

Состояние помещения



Фото 161

Состояние помещения (полы)



Фото 162

Состояние помещения



Фото 163

Состояние помещения



Фото 164

Состояние помещения





Фото 165

Состояние помещения



Фото 166

Состояние помещения



Фото 167

Состояние помещения



Фото 168

Состояние помещения



Фото 169

Состояние помещения



Фото 170

Состояние полов



Акты осмотра помещений

А К Т

контрольного осмотра помещения от 10 «октября» 2018 г.

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Адмиралтейская наб., д. 10, литера А, пом. 12 Н, 17-Н, кадастровый номер 78:32:0001013:12
2. Данные по помещению:


№	№ помещения	Площадь, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м**	Коммуникации				Состояние	Текущее использование	
							Электроснабжение	Водоснабжение***	Отопление	Канализация			
1	12-Н, 17-Н	708,2 (12-Н - 654,6; 17-Н - 53,6)	2 (17-Н), 3 (12-Н)		5 общих с жилыми и нежилыми помещениями из подъездов дома; 4 с улицы (Керченский пер.) и 1 со двора, в том числе 1 с улицы в помещении 17-Н	49 окон и 4 балконных двери. Из них 8 окон в помещении 17-Н. В помещении 12-Н 8 окон во внутренний двор, остальные на улицу. В помещении 17-Н все окна на улицу.	3,88 (12-Н) 3,65 (17-Н)	+	+	+	+	удовлетворительное	На дату оценки помещение не используется (последнее использование – помещения детского дошкольного учреждения).

Примечания:

* Выводы о наличии коммуникаций сделаны на основании предоставленных документов и визуального осмотра помещения оценщиком.

** На основании предоставленных документов

*** Горячее водоснабжение от газовых колонок

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Столяров В.С.
Подпись	



**А К Т
контрольного осмотра помещения от 10 «октября» 2018 г.**

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Адмиралтейская наб., д. 10, литера А, пом. 16-Н, кадастровый номер 78:32:0001013:18
2. Данные по помещению:


№	№ помещения	Площадь, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, М**	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Электроснабжение	Водоснабжение***	Отопление	Канализация		
1	16-Н	218,8	2	1 общий с жилыми и нежилым помещениями из подъездов дома с улицы (Керченский пер.)	15 стандартных, на улицу (Керченский пер.) и во двор	2,98	+	+	+	+	удовлетворительное	На дату оценки помещение не используется (последнее использование – офисное).

Примечания:

* Выводы о наличии коммуникаций сделаны на основании предоставленных документов и визуального осмотра помещения оценщиком.

** На основании предоставленных документов

*** Горячее водоснабжение от газовых колонок

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Столяров В.С.
Подпись	



2.3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта;

Оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования оцениваемого Объекта недвижимости является использование объекта оценки в качестве офисных помещений после проведения ремонта.

2.4. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб., без учета НДС.	142 000 000

В том числе:

Рыночная стоимость помещения 12-Н, 17-Н	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб., без учета НДС.	111 200 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м. общей площади объекта оценки, руб., без учета НДС	157 018
Рыночная стоимость помещения 16-Н	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб., без учета НДС.	30 800 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м. общей площади объекта оценки, руб., без учета НДС	140 768

