

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,  
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Столярный переулок, дом 18/69,  
литера А, помещение 33-Н, общая площадь 25,8 кв.м., кадастровый номер  
78:32:0001234:1114, 1 этаж**

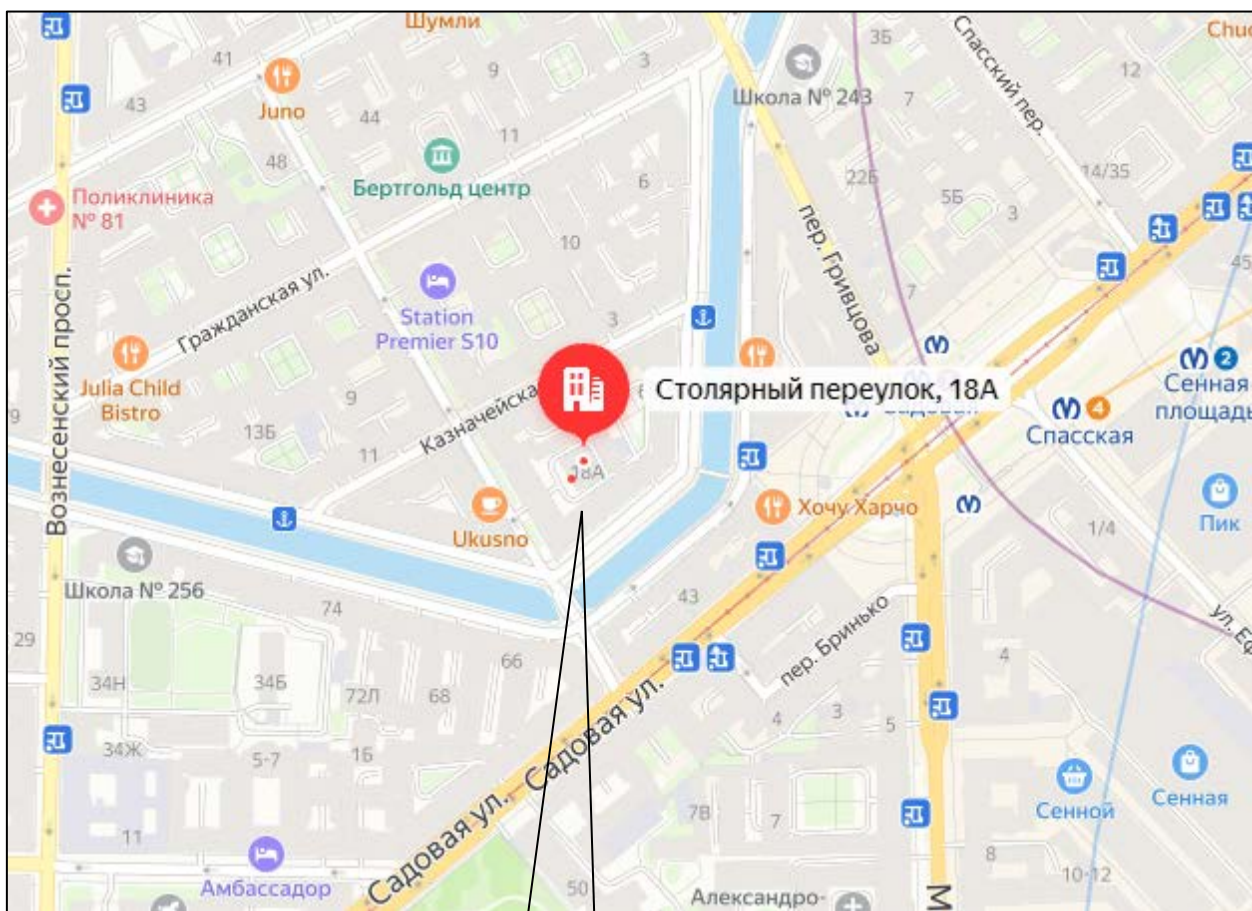
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 13.01.2022.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,  
Столярный переулок, дом 18/69, литера А, помещение 33-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1. Локальное местоположение*

**→** –отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

|   |  |
|---|--|
| Тип здания  | Многokвартирный дом  |
| Кадастровый номер   | 78:32:0001234:1009   |
| Материал  | Кирпичный  |
| Общая площадь, кв. м                                      | 11 378,7 (данные <a href="https://pkk.rosreestr.ru">https://pkk.rosreestr.ru</a> ) |
| Состояние по осмотру                                      | Удовлетворительное   |
| Год постройки   | 1829   |
| Год последнего капитального ремонта                       | н/д  |
| Этажность (в том числе подземная)                         | 9 (данные <a href="https://pkk.rosreestr.ru">https://pkk.rosreestr.ru</a> )        |
| Наличие подвала/цоколя                                    | Подвал   |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | Нет  |
| Инженерная обеспеченность                                 | Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжения        |

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

|   |  |
|---|--|
| Вид объекта                                     | Встроенное помещение   |
| Местоположение                                  | г. Санкт-Петербург, Столярный переулок, дом 18/69, литера А, помещение 33-Н  |
| Кадастровый номер объекта                       | 78:32:0001234:1114   |
| Общая площадь, кв. м                            | 25,8   |
| Занимаемый объектом этаж или этажи              | 1  |
| Состояние                                       | Удовлетворительное   |
| Окна (количество, направленность)               | 1 окно (направленность во двор)  |
| Вход  | Отдельный со двора   |
| Высота пол – потолок, м                         | Нет данных   |
| Инженерные коммуникации                         | Электроснабжение, теплоснабжение (согласно визуального осмотра) <sup>1</sup> |
| Текущее использование                           | Не используется  |
| Доля земельного участка, относящегося к объекту | В натуре не выделена   |

<sup>1</sup> Внешних признаков наличия коммуникаций (канализации и водоотведения), а также точек подключения к ним, при осмотре не обнаружено. Согласно письму Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 01-30-460/21-0-1 от 03.06.2021 на объекте имеется возможность подключения к тепловым сетям, сетям водоснабжения и канализации. Согласно плану помещения 33-Н в выписке из ЕГРН в ч.п. 3 установлен санузел.

|                          |  |
|--------------------------|--|
| Данные о перепланировках | В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: перенесен дверной проем между ч.п. 1 и ч.п. 2, между ч.п. 1 и ч.п. 2 установлен оконный проем. Внешние границы объекта не изменены. |
| План объекта оценки      |  |

### 2.3.2. Описание локального окружения:

|  |  |
|--|--|
| Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование             | Коммерческие помещения: используются по назначению   |
| Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки                                    | Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Столярным пер., Казначейской ул., наб. канала Грибоедова  |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.) | В ближайшем окружении расположены Центр современного искусства, Музыкально-просветительский колледж, ТСЖ Столярный 18/69, рестораны «Северянин», «Печоринь», «Рога и копыта», «Лофт Сюзора», детский сад № 16, продуктовый магазин «Красное и Белое» и пр. |
| Наличие парковки (организованная/неорганизованная)   | Парковка неорганизованная на улице и во дворе возле здания, где расположен объект оценки   |
| Транспортная доступность, в т.ч.   | Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная  |
| удобство подъезда к объекту  | Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Столярного пер.   |
| удаленность от ближайшей станции метро, км.  | 0,3 км до ст. м. «Садовая»   |
| ближайшие остановки общественного транспорта   | Около 0,2 км до остановок общественного транспорта «Набережная канала Грибоедова»,   |

|   |  |
|---|--|
|   | «Сенная площадь». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 49, 50, 71, 181, трамвая № 3, маршрутных такси №№ К-1, К-7, К-350 |
| Условия для погрузочно-разгрузочных работ | Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей   |

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-38475549 от 14.04.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-3168/21-0-1 от 14.04.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Столярный переулок, дом 18/69, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом Зверкова (И.С. Никитина)».

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.

### 2.3.4. Фотографии объекта:

|   |  |
|---|--|
|   |   |
| Фото 1  | Фото 2   |
| Подъездные пути и ближайшее окружение   | Подъездные пути и ближайшее окружение  |
|  |  |
| Фото 3  | Фото 4   |
| Подъездные пути и ближайшее окружение   | Подъездные пути и ближайшее окружение  |



Фото 5

Фасад здания



Фото 6

Въезд во двор



Фото 7

Адресный указатель



Фото 8

Двор



Фото 9

Фасад здания со двора



Фото 10

Отдельный вход со двора и окно помещения 33-Н





Фото 11

Вид помещения 33-Н



Фото 12

Вид помещения 33-Н



Фото 13

Вид помещения 33-Н



Фото 14

Вид помещения 33-Н



Фото 15

Вид помещения 33-Н



Фото 16

Вид помещения 33-Н



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

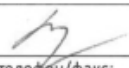
### Акт контрольного осмотра помещения от «13» января 2022 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Столярный переулок, дом 18/69, литера А, помещение 33-Н

2. Данные о помещении:

| № пом. | Занимаемый этаж | Общая площадь, кв. м | Текущее использование | Состояние <sup>1</sup> | Тип входа          | Инженерно-техническое обеспечение |     |      |      |
|--------|-----------------|----------------------|-----------------------|------------------------|--------------------|-----------------------------------|-----|------|------|
|        |                 |                      |                       |                        |                    | Эл.                               | От. | Вод. | Кан. |
| 33-Н   | 1               | 25,8                 | не используется       | удовлетворительное     | отдельный со двора | +                                 | +   | -    | -    |

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: перенесен дверной проем между ч.п. 1 и ч.п. 2, между ч.п. 1 и ч.п. 2 установлен оконный проем. Внешние границы объекта не изменены.

| Представитель ООО «Городской центр оценки» |  |
|--|--|
| Должность                                  | Специалист-оценщик   |
| ФИО  | Нурев Р.А.   |
| Подпись                                    |  |
| Контакты                                   | телефон/факс:<br>(812) 334-48-02 (03),<br>e-mail: info@gzo-spb.ru                    |

<sup>1</sup> «Евростандарт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охраняемым оборудованием, системами вентиляции и(или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

«Отличное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

«Нормальное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

«Удовлетворительное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

«Неудовлетворительное (требует ремонта)» - объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«Под чистовую отделку» - сюда входят работы по зачистке и шпаклевке стен, штукатурка, заливка и выравнивание полов, разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.

«Без отделки» - разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.



## 2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Расположение на расстоянии 0,3 км от ст. м. «Садовая»;
6. Обеспеченность объекта теплоснабжением, электроснабжением.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения офисного назначения.

## 2.6 Результаты проведения оценки:

| <b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>  |           |
|---|-----------|
| Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)  | 4 420 000 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС  | 171 318   |
| Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)   | 3 683 333 |
| Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС | 142 765   |
| <b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>                  |           |
| Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС                               | 3 978 000 |
| Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС                              | 4 862 000 |

