

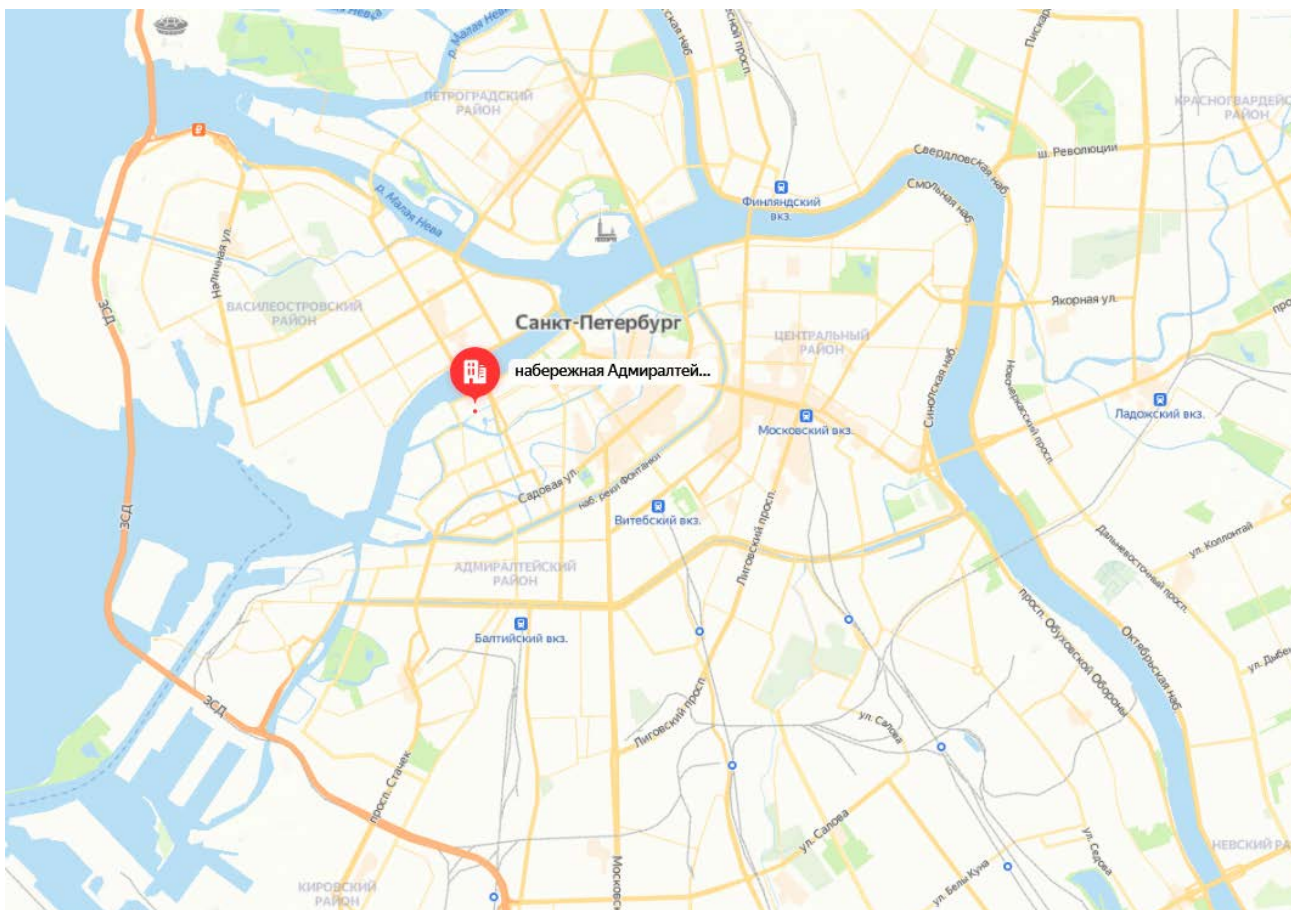
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
встроенных помещений по адресу:  
Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, д. 17, лит. А,  
помещения 1-Н, 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н, 14-Н, 15-Н, 16-Н, 17-Н

1. Данные об отчете

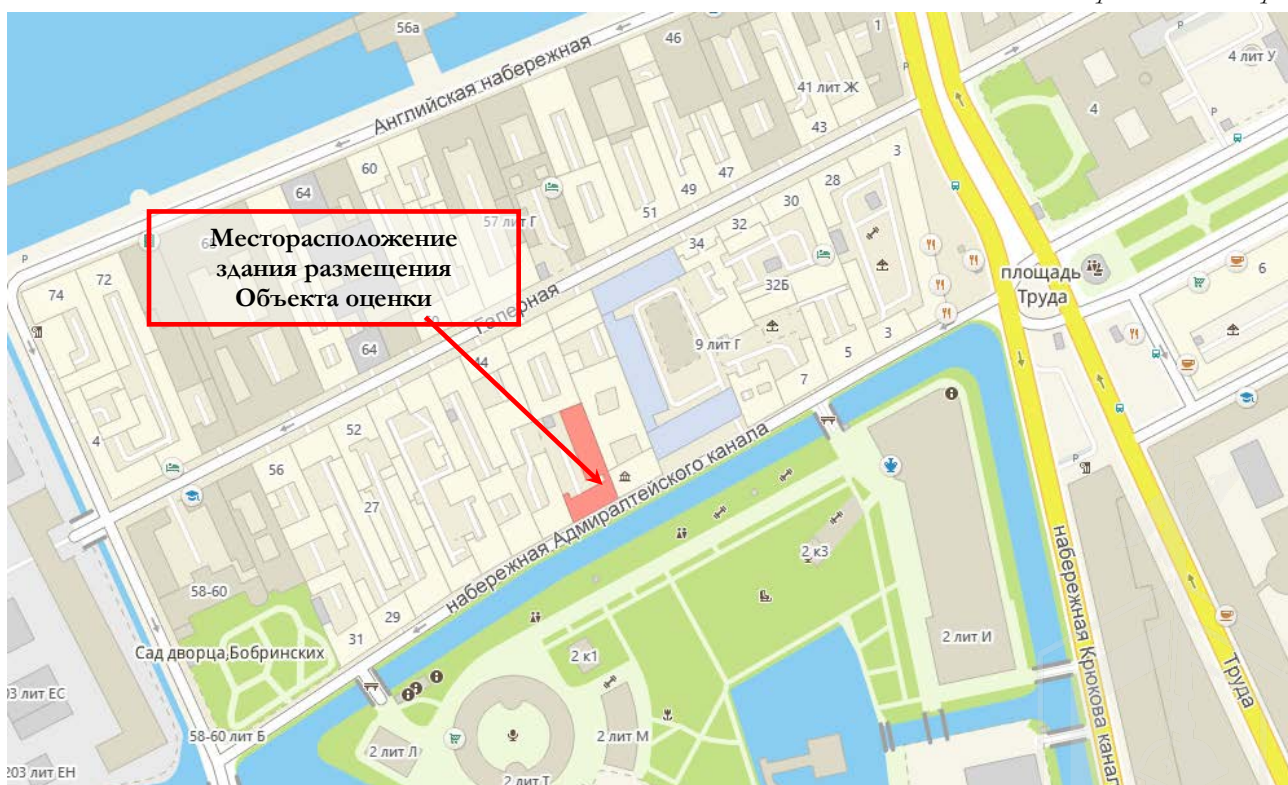
- 1.1. Дата проведения оценки: 04.04.2022 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС, адрес <https://2gis.ru/spb/geo/>

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

Кадастровый номер	78:32:0001088:1024
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Общая площадь, кв.м	2 671,1
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1907
Год последнего кап. ремонта	нет данных
Этажность	4, подполудвал
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация и газоснабжение

## 2.3. Описание встроенных помещений

Объект оценки сформирован из 11 нежилых помещений, которые формирует большую часть здания, - 79,5% (=2 123,2/2 671,10, где 2 123,2 кв.м. – совокупная площадь оцениваемых помещений, 2 671,10 кв.м. – общая площадь здания). Состав Объекта оценки представлен в таблице ниже:

Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м
Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещение 1-Н (объект 1)	78:32:0001088:1581	169,10
Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещение 3-Н (объект 2)	78:32:0001088:1590	90,50
Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещение 4-Н (объект 3)	78:32:0001088:1592	7,80
Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещение 5-Н (объект 4)	78:32:0001088:1593	9,90
Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещение 6-Н (объект 5)	78:32:0001088:1594	451,20
Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещение 7-Н (объект 6)	78:32:0001088:1595	83,20
Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещение 8-Н (объект 7)	78:32:0001088:1596	153,60
Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещение 14-Н (объект 8)	78:32:0001088:1582	72,00
Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещение 15-Н (объект 9)	78:32:0001088:1583	357,50
Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещение 16-Н (объект 10)	78:32:0001088:1584	365,10
Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещение 17-Н (объект 11)	78:32:0001088:1585	363,30
<b>Совокупная площадь помещений (Объект оценки)</b>		<b>2 123,20</b>

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объектов нежилого фонда» по адресу: Санкт -Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещения 1-Н, 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н, 14-Н, 15-Н, 16-Н, 17-Н, **способ приватизации Объекта оценки – продажа государственного имущества на аукционе единым лотом.**

Общие характеристики Объекта оценки (нежилых помещений) приведены в таблицах ниже.

### 2.3.1. Общие характеристики помещения 1-Н

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001088:1581
Общая площадь, кв. м	169,10
Занимаемый объектом этаж	второй
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	общий вход с улицы, общий вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление

<sup>1</sup> Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>, Росреестр

Наличие перепланировок	Согласно данным Акту обследования объектов нежилого фонда от 23.09.2021, визуально выявлены следующие перепланировки: <ul style="list-style-type: none"> <li>• в стене между ч.п.9 и лестничной клеткой оборудован дверной проем, установлена дверь,</li> <li>• дверной проем между ч.п.4 и ч.п.5 заложен,</li> <li>• перегородки с дверью между ч.п.6 и ч.п.8 передвинуты вглубь ч.п.6,</li> <li>• в ч.п. 11 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.,</li> <li>• вход в помещение между лестничной клеткой и ч.п.2 заложен</li> </ul>
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц

### 2.3.2. Общие характеристики помещения 3-Н

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001088:1590
Общая площадь, кв. м	90,5
Занимаемый объектом этаж	первый
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	2 отдельных входа со двора, 1 отдельный вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление
Наличие перепланировок	Согласно данным Акту обследования объектов нежилого фонда от 23.09.2021, визуально выявлены следующие перепланировки: <ul style="list-style-type: none"> <li>• вход в помещение из под арки заложен,</li> <li>• в ч.п.2 установлена перегородка образована новая ч.п.,</li> <li>• перегородки с дверями между ч.п.4,5,6 демонтированы</li> </ul>
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц

### 2.3.3. Общие характеристики помещения 4-Н

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001088:1592
Общая площадь, кв. м	7,80
Занимаемый объектом этаж	первый
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	нет
Вход	отдельный вход со двора
Инженерные коммуникации	не выявлены
Наличие перепланировок	Согласно данным Акту обследования объектов нежилого фонда от 23.09.2021, визуально перепланировки не выявлены
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц

### 2.3.4. Общие характеристики помещения 5-Н

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001088:1593
Общая площадь, кв. м	9,90
Занимаемый объектом этаж	первый
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	общий вход с улицы, общий вход со двора
Инженерные коммуникации	не выявлены
Наличие перепланировок	Согласно данным Акту обследования объектов нежилого фонда от 23.09.2021, визуально перепланировки не выявлены
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц



### 2.3.5. Общие характеристики помещения 6-Н

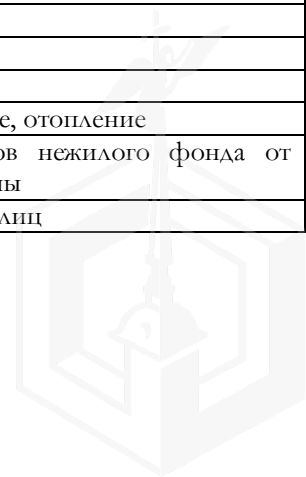
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001088:1594
Общая площадь, кв. м	451,20
Занимаемый объектом этаж (по документам)	первый (358,70 кв.м), подвал с заглублением до 1,5 м (92,50 кв.м)
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	отдельный вход со двора, общий вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление
Наличие перепланировок	Согласно данным Акту обследования объектов нежилого фонда от 23.09.2021, визуально выявлены следующие перепланировки: <ul style="list-style-type: none"><li>• оконные проемы в ч.п.4 и ч.п.6 заложены кирпичом,</li><li>• в ч.п.4 и ч.п.6 оборудованы 2 новых дверных проема, установлены двери,</li><li>• стены оконных проемов в ч.п. 5 демонтированы,</li><li>• в полуподвале установлена перегородка с дверным проемом,</li><li>• перегородка между ч.п.4 и ч.п.6 демонтирована,</li><li>• в ч.п.11 установлена перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.</li></ul>
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц

### 2.3.6. Общие характеристики помещения 7-Н

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001088:1595
Общая площадь, кв. м	83,20
Занимаемый объектом этаж	третий
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	общий вход с улицы, общий вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление
Наличие перепланировок	Согласно данным Акту обследования объектов нежилого фонда от 23.09.2021, визуально выявлены следующие перепланировки: <ul style="list-style-type: none"><li>• дверной проем между ч.п.2 и ч.п.3 зашит,</li><li>• перегородка между ч.п.1 и ч.п.6 демонтирована,</li><li>• дверной проем между ч.п.3 и ч.п.6 зашит,</li><li>• перегородка с дверью между ч.п.17 и ч.п.8 демонтирована,</li><li>• в ч.п.2 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п., оборудован сан.узел,</li><li>• в ч.п.2 установлены перегородки, образована новая ч.п., вход в которую осуществляется через оборудованный дверной проем в ч.п.8,</li><li>• в ч.п.6 установлены перегородки с дверным проемом, образована новая ч.п.</li></ul>
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц

### 2.3.7. Общие характеристики помещения 8-Н

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001088:1596
Общая площадь, кв. м	153,60
Занимаемый объектом этаж	третий
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	общий вход с улицы, общий вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление
Наличие перепланировок	Согласно данным Акту обследования объектов нежилого фонда от 23.09.2021, визуально перепланировки не выявлены
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц



### 2.3.8. Общие характеристики помещения 14-Н

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001088:1582
Общая площадь, кв. м	72,00
Занимаемый объектом этаж	первый
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	Общий вход с улицы, общий вход со двора
Наличие перепланировок	Согласно данным Акту обследования объектов нежилого фонда от 23.09.2021, нумерация частей помещения в плане не является актуальной. Визуально выявлены перепланировки: <ul style="list-style-type: none"><li>• вход в помещение с ЛК зашит фанерой,</li><li>• перегородки с дверями между ч.п.12 и ч.п.13 демонтированы (фото №6 и №8).</li></ul>
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц

### 2.3.9. Общие характеристики помещения 15-Н

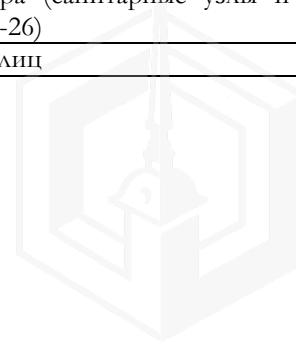
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001088:1583
Общая площадь, кв. м	357,50
Занимаемый объектом этаж	второй
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	общий вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление
Наличие перепланировок	Согласно данным Акту обследования объектов нежилого фонда от 23.09.2021, нумерация частей помещения в плане отсутствует
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц

### 2.3.10. Общие характеристики помещения 16-Н

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001088:1584
Общая площадь, кв. м	365,10
Занимаемый объектом этаж	третий
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	общий вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление
Наличие перепланировок	Согласно данным Акту обследования объектов нежилого фонда от 23.09.2021, нумерация частей помещения и его частей в плане не является актуальной
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц

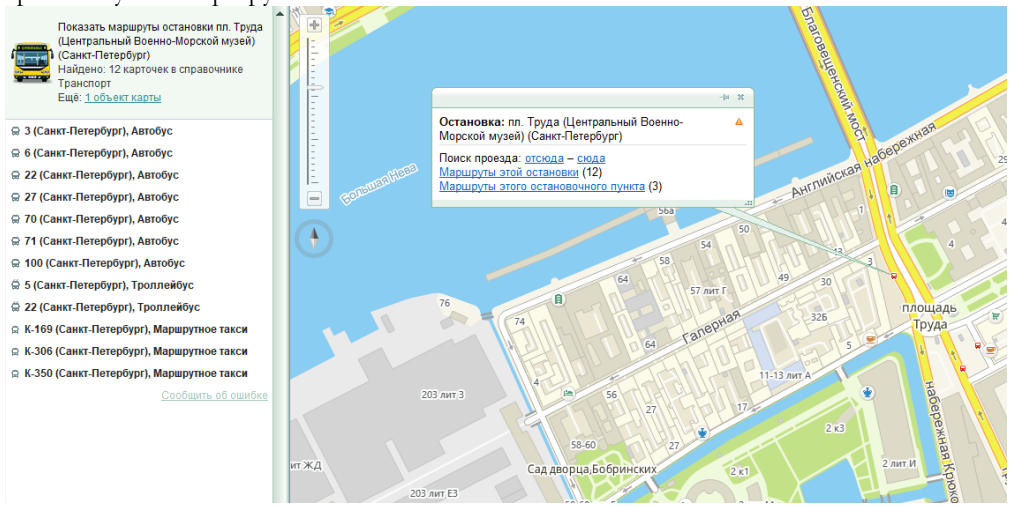
### 2.3.11. Общие характеристики помещения 17-Н

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001088:1585
Общая площадь, кв. м	363,30
Занимаемый объектом этаж	четвертый
Состояние (по осмотру)	частично удовлетворительное (~ 70%), частично неудовлетворительное (~ 30%)
Оконные проемы	есть
Вход	общий вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление
Наличие перепланировок	Согласно данным Акту обследования объектов нежилого фонда от 23.09.2021, нумерация частей помещения и его частей в плане не является актуальной. Помещение частично после пожара (санитарные узлы и ближайшие к нему ч.п. помещений, фото №№21-26)
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц

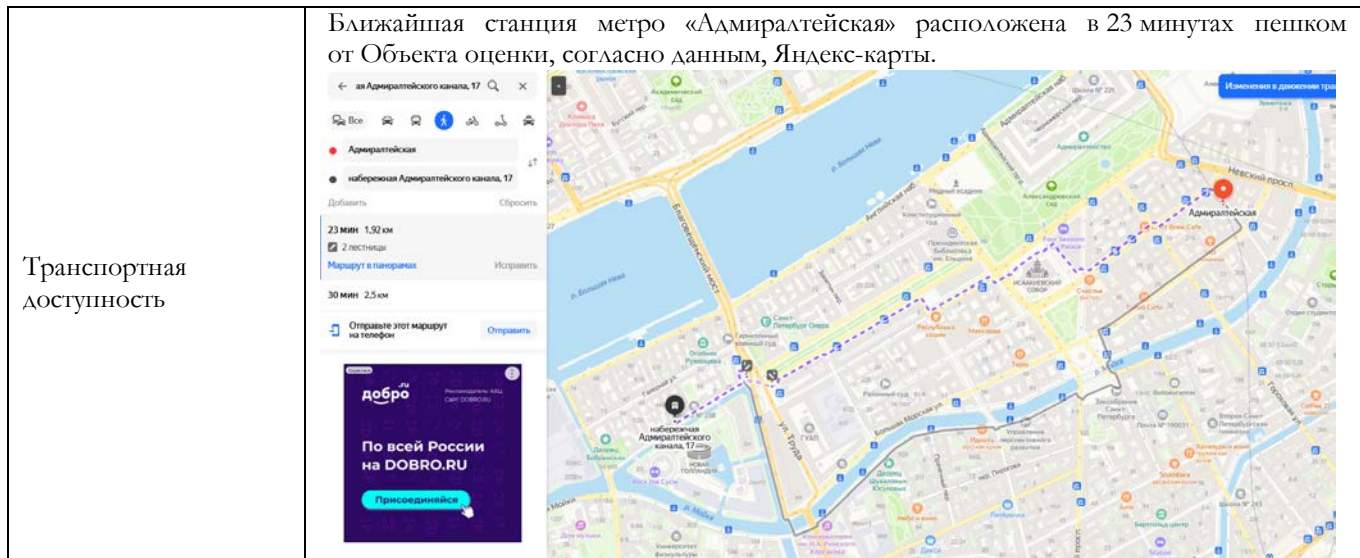




## 2.4. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на красной линии и формирует фронт застройки набережной Адмиралтейского канала. Объект оценки формирует большую часть здания расположения – 0,795 (=2 123,2/2 671,10, где 2 123,2 кв.м. – совокупная площадь оцениваемых помещений (согласно данным Распоряжения КИО «Об условиях приватизации объектов нежилого фонда»), 2 671,10 – общая площадь здания (согласно данным Росреестра)). Текущее назначение Объекта оценки – нежилые помещения, оставшаяся часть здания расположения Объекта оценки – фасадные помещения на четвертом и мансардном этажах – квартиры, которые на дату оценки расселены и два нежилых помещения 2-Н и 18-Н площадью соответственно 10 кв.м и 36,1 кв.м, расположенные на 1 этаже. То есть здание, в состав которого входит Объект оценки на дату оценки не используется.</p> <p>Нижние этажи ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (агентство недвижимости «Голландия», антикафе «МурПатруль», кондитерская лавка «Коломенская пастила», музей «Коломенская пастила» и другие. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (подростково-молодежный клуб «Ритм» и другие). Помещения на верхних этажах ближайших домов используются как жилые.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется среднеэтажной жилой застройкой. Основу составляют 3-5 этажные здания исторической постройки XVIII-XX веков, некоторые 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 ядре исторического центра Санкт-Петербурга, включенного ЮНЕСКО в Список всемирного наследия, в границах Адмиралтейского муниципального округа.</p> <p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В частности, Объект оценки расположен рядом с садом дворца Бобринских и Алексеевским садом, в шаговой доступности расположено множество других скверов и садов.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на набережной Адмиралтейского канала характеризуется как низкая. Ближайшая крупная магистраль от Объекта оценки – Вознесенский проспект расположен на расстоянии около 900 м, который характеризуется высокими транспортными и пешеходными потоками.</p> <p>Ближайшая остановка наземного общественного транспорта «площадь Труда» расположена на расстоянии около 270 м, где курсируют следующие автобусы, троллейбусы и маршрутное такси:</p>  <p>Показать маршруты остановки пл. Труда (Центральный Военно-Морской музей) (Санкт-Петербург)          Найдено: 12 карточек в справочнике          Транспорт          Ещё: 1 объект карты</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>3 (Санкт-Петербург), Автобус</li> <li>6 (Санкт-Петербург), Автобус</li> <li>22 (Санкт-Петербург), Автобус</li> <li>27 (Санкт-Петербург), Автобус</li> <li>70 (Санкт-Петербург), Автобус</li> <li>71 (Санкт-Петербург), Автобус</li> <li>100 (Санкт-Петербург), Автобус</li> <li>5 (Санкт-Петербург), Троллейбус</li> <li>22 (Санкт-Петербург), Троллейбус</li> <li>К-169 (Санкт-Петербург), Маршрутное такси</li> <li>К-306 (Санкт-Петербург), Маршрутное такси</li> <li>К-350 (Санкт-Петербург), Маршрутное такси</li> </ul> <p>Сообщить об ошибке</p> <p>Остановка: пл. Труда (Центральный Военно-Морской музей) (Санкт-Петербург)          Поиск проезда: <a href="#">отсюда</a> – <a href="#">сюда</a>  <a href="#">Маршруты этой остановки (12)</a>  <a href="#">Маршруты этого остановочного пункта (3)</a></p>





## 2.5. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выписками из ЕГРН от 09.03.2022 г. на оцениваемые помещения, ограничение прав и обременение объектов недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 25.08.2021 № 07-6798/21-0-1, объект по адресу: Санкт -Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (участок ООЗ(32)).

Здание, в котором расположен Объект оценки, является историческим\* (1907 год постройки).

\* Исторические здания – здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах – построенные до 1917 г.; в остальных районах – до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

Требования по сохранению исторических зданий и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (ред. от 07.07.2016) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объектов нежилого фонда» по адресу: Санкт -Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещения 1-Н, 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н, 14-Н, 15-Н, 16-Н, 17-Н, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.
- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте 5, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.





# Фотографии Объекта оценки

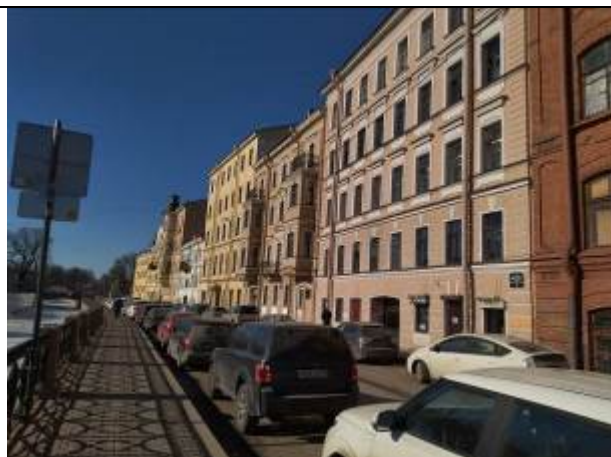


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная Адмиралтейского канала)

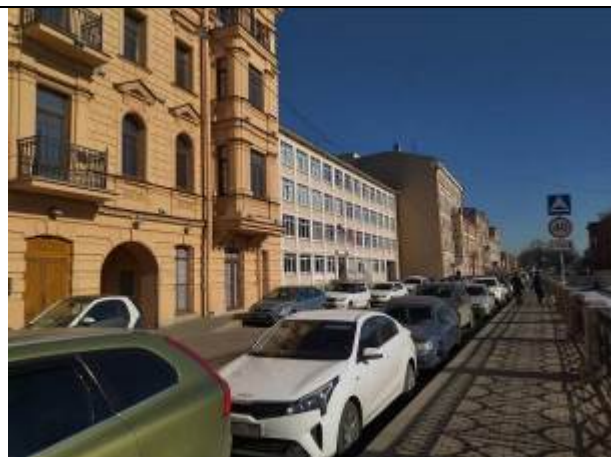


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная Адмиралтейского канала)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная Адмиралтейского канала)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная Адмиралтейского канала)



Фото 5. Адрес Объекта оценки

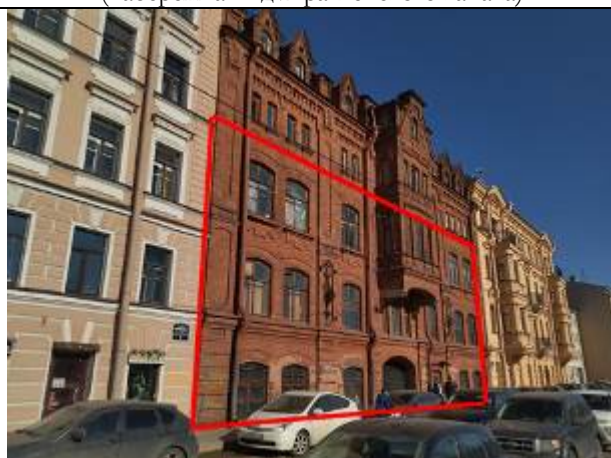


Фото 6. Вид здания расположения Объекта оценки (условные границы Объекта оценки с фасадной части здания – набережная Адмиралтейского канала)



Фото 7. Вид здания расположения Объекта оценки (набережная Адмиралтейского канала)



Фото 8. Вид здания расположения Объекта оценки (набережная Адмиралтейского канала)





Фото 9. Дворовая территория Объекта оценки  
(помещения №6, №15, №16, №17  
соответственно 1, 2, 3 и 4 этажи здания)



Фото 10. Дворовая территория Объекта оценки  
(помещения №6, №15, №16, №17  
соответственно 1, 2, 3 и 4 этажи здания)

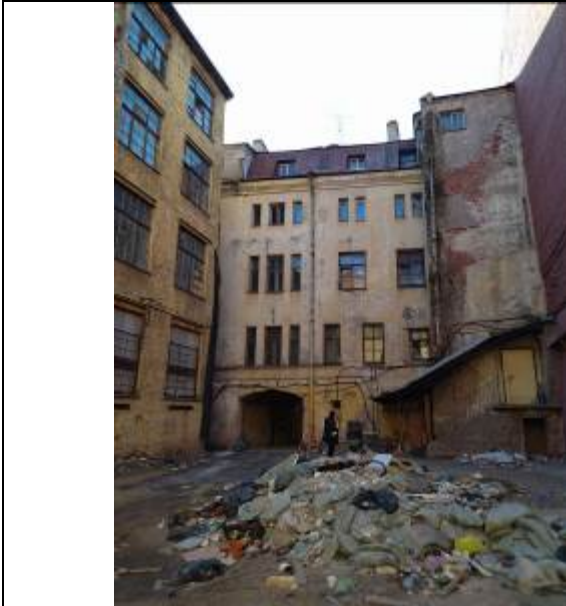


Фото 11. Дворовая территория здания расположения  
Объекта оценки



Фото 12. Дворовая территория здания расположения  
Объекта оценки

**Фотографии помещения 1-Н**



Фото 1. Входная группа помещения 1-Н  
(общий вход с улицы)



Фото 2. Вид парадной здания

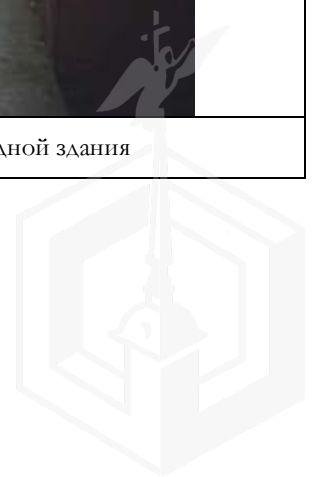






Фото 3. Входная группа помещения 1-Н  
(общий вход со двора)



Фото 4. Входная группа помещения 1-Н  
(общий вход со двора)



Фото 5. Типичное состояние помещения 1-Н



Фото 6. Типичное состояние помещения 1-Н



Фото 7. Типичное состояние помещения 1-Н



Фото 8. Типичное состояние помещения 1-Н



Фото 9. Типичное состояние помещения 1-Н



Фото 10. Типичное состояние помещения 1-Н



Фото 11. Типичное состояние помещения 1-Н



Фото 12. Типичное состояние помещения 1-Н



Фото 13. Типичное состояние помещения 1-Н



Фото 14. Типичное состояние помещения 1-Н



Фото 15. Типичное состояние помещения 1-Н



Фото 16. Типичное состояние помещения 1-Н







Фото 17. Типичное состояние помещения 1-Н

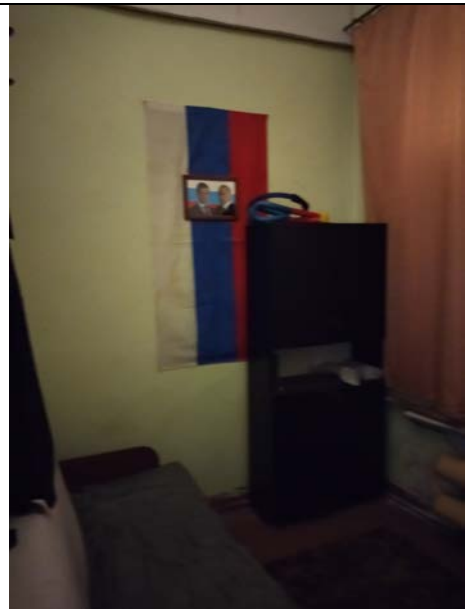


Фото 18. Типичное состояние помещения 1-Н

**Фотографии помещения 3-Н**



Фото 1. Входная группа помещения 3-Н



Фото 2. Входная группа помещения 3-Н



Фото 3. Типичное состояние помещения 3-Н



Фото 4. Типичное состояние помещения 3-Н





Фото 5. Типичное состояние помещения 3-Н



Фото 6. Типичное состояние помещения 3-Н



Фото 7. Типичное состояние помещения 3-Н



Фото 8. Типичное состояние помещения 3-Н

Фотографии помещения 4-Н



Фото 1. Входная группа помещения 4-Н



Фото 2. Входная группа помещения 4-Н







Фото 3. Типичное состояние помещения 4-Н



Фото 4. Типичное состояние помещения 4-Н

**Фотографии помещения 5-Н**



Фото 1. Входная группа помещения 5-Н  
(общий вход с улицы)



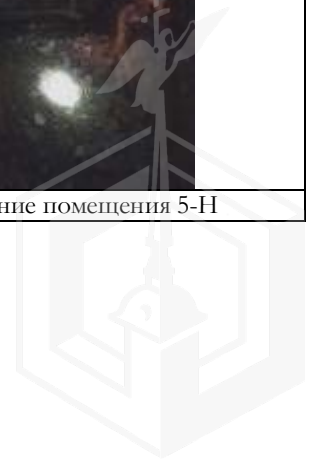
Фото 2. Входная группа помещения 5-Н  
(общий вход со двора)



Фото 3. Типичное состояние помещения 5-Н



Фото 4. Типичное состояние помещения 5-Н





Фотографии помещения 6-Н



Фото 1. Входная группа помещения 6-Н  
(отдельный вход со двора)



Фото 2. Входная группа помещения 6-Н  
(отдельный вход со двора)



Фото 3. Входная группа помещения 6-Н  
(отдельный вход со двора)



Фото 4. Входная группа помещения 6-Н  
(отдельный вход со двора)



Фото 5. Входная группа помещения 6-Н  
(общий вход со двора)



Фото 6. Входная группа помещения 6-Н  
(общий вход со двора)





Фото 7. Типичное состояние помещения 6-Н



Фото 8. Типичное состояние помещения 6-Н



Фото 9. Типичное состояние помещения 6-Н



Фото 10. Типичное состояние помещения 6-Н



Фото 11. Типичное состояние помещения 6-Н



Фото 12. Типичное состояние помещения 6-Н





Фотографии помещения 7-Н



Фото 1. Входная группа помещения 7-Н  
(общий вход с улицы)



Фото 2. Входная группа помещения 7-Н  
(общий вход со двора)



Фото 3. Типичное состояние помещения 7-Н



Фото 4. Типичное состояние помещения 7-Н



Фото 5. Типичное состояние помещения 7-Н



Фото 6. Типичное состояние помещения 7-Н







Фото 7. Типичное состояние помещения 7-Н



Фото 8. Типичное состояние помещения 7-Н



Фото 9. Типичное состояние помещения 7-Н



Фото 10. Типичное состояние помещения 7-Н

**Фотографии помещения 8-Н**



Фото 1. Входная группа помещения 8-Н  
(общий вход с улицы)



Фото 2. Входная группа помещения 8-Н  
(общий вход со двора)

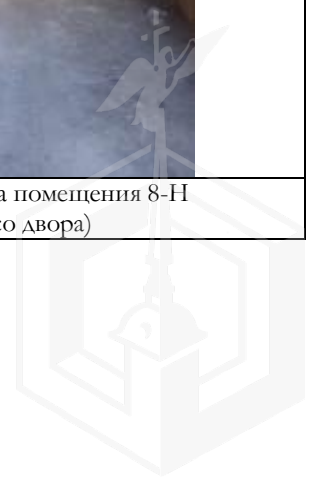




Фото 3. Типичное состояние помещения 8-Н



Фото 4. Типичное состояние помещения 8-Н



Фото 5. Типичное состояние помещения 8-Н



Фото 6. Типичное состояние помещения 8-Н



Фото 7. Типичное состояние помещения 8-Н



Фото 8. Типичное состояние помещения 8-Н



Фото 9. Типичное состояние помещения 8-Н



Фото 10. Типичное состояние помещения 8-Н





Фото 11. Типичное состояние помещения 8-Н



Фото 12. Типичное состояние помещения 8-Н



Фото 13. Типичное состояние помещения 8-Н

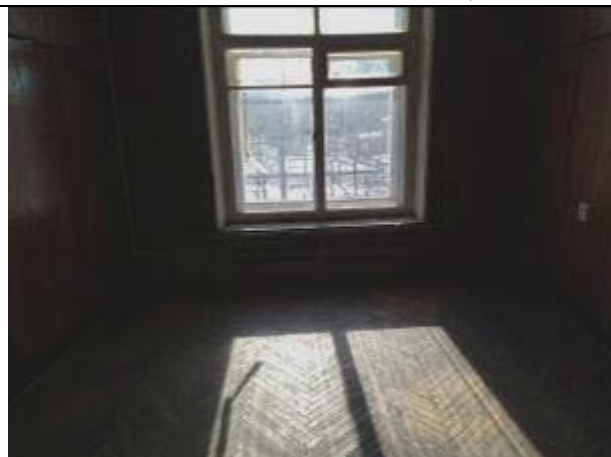


Фото 14. Типичное состояние помещения 8-Н



Фото 15. Типичное состояние помещения 8-Н



Фото 16. Типичное состояние помещения 8-Н



Фотографии помещения 14-Н



Фото 1. Входная группа помещения 14-Н  
(общий вход с улицы)



Фото 2. Вид парадной здания



Фото 3. Входная группа помещения 14-Н  
(общий вход со двора)



Фото 4. Входная группа помещения 14-Н  
(общий вход со двора)



Фото 5. Типичное состояние помещения 14-Н



Фото 6. Типичное состояние помещения 14-Н







Фото 7. Типичное состояние помещения 14-Н



Фото 8. Типичное состояние помещения 14-Н

**Фотографии помещения 15-Н**



Фото 1. Входная группа помещения 15-Н  
(общий вход со двора)



Фото 2. Входная группа помещения 15-Н  
(общий вход со двора)



Фото 3. Лестничная клетка  
(проход в пом. 1-Н – черная дверь)

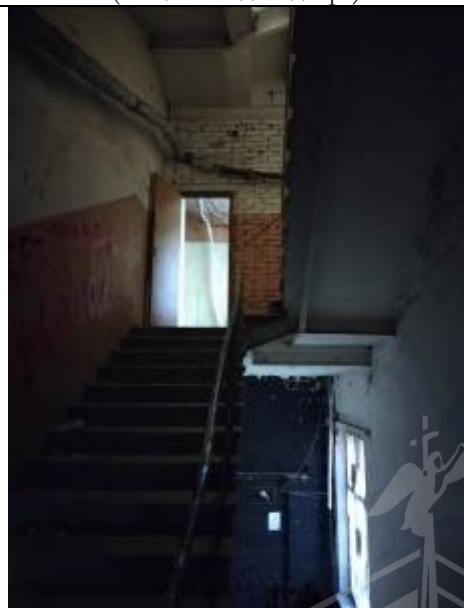


Фото 4. Лестничная клетка  
(проход в пом. 1-Н – черная дверь)

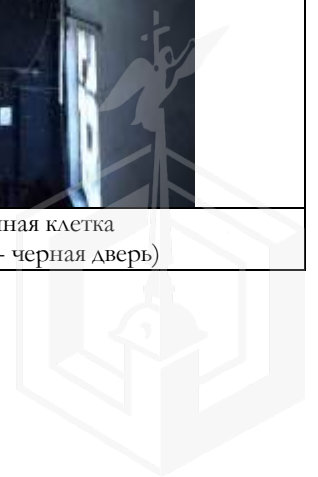




Фото 5. Входная дверь в помещение



Фото 6. Входная дверь в помещение



Фото 7. Типичное состояние помещения 15-Н



Фото 8. Типичное состояние помещения 15-Н



Фото 9. Типичное состояние помещения 15-Н



Фото 10. Типичное состояние помещения 15-Н







Фото 11. Типичное состояние помещения 15-Н



Фото 12. Типичное состояние помещения 15-Н



Фото 13. Типичное состояние помещения 15-Н



Фото 14. Типичное состояние помещения 15-Н



Фото 15. Типичное состояние помещения 15-Н



Фото 16. Типичное состояние помещения 15-Н



Фото 17. Типичное состояние помещения 15-Н

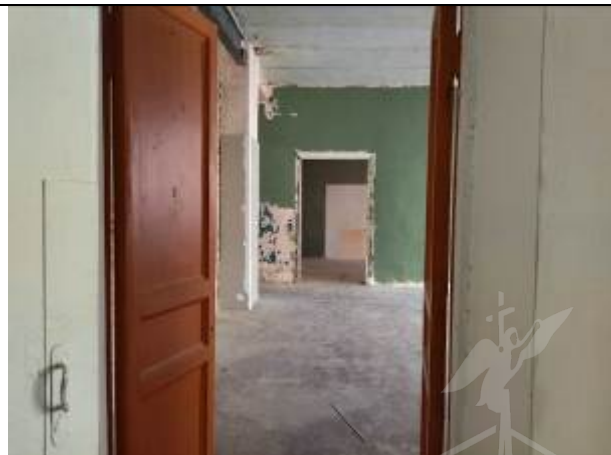


Фото 18. Типичное состояние помещения 15-Н





Фото 19. Типичное состояние помещения 15-Н



Фото 20. Типичное состояние помещения 15-Н

**Фотографии помещения 16-Н**



Фото 1. Входная группа помещения 16-Н  
(общий вход со двора)



Фото 2. Входная группа помещения 16-Н  
(общий вход со двора)



Фото 3. Лестничная клетка



Фото 4. Лестничная клетка

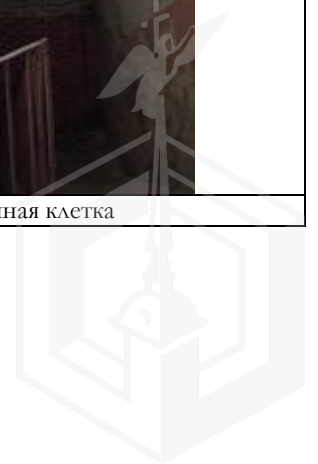






Фото 5. Входная дверь (первая) в помещение



Фото 6. Входная дверь (вторая) в помещение



Фото 7. Типичное состояние помещения 16-Н



Фото 8. Типичное состояние помещения 16-Н



Фото 9. Типичное состояние помещения 16-Н



Фото 10. Типичное состояние помещения 16-Н





Фото 11. Типичное состояние помещения 16-Н



Фото 12. Типичное состояние помещения 16-Н



Фото 13. Типичное состояние помещения 16-Н



Фото 14. Типичное состояние помещения 16-Н



Фото 15. Типичное состояние помещения 16-Н



Фото 16. Типичное состояние помещения 16-Н



Фото 17. Типичное состояние помещения 16-Н



Фото 18. Типичное состояние помещения 16-Н



Фотографии помещения 17-Н



Фото 1. Входная группа помещения 17-Н  
(общий вход со двора)



Фото 2. Входная группа помещения 17-Н  
(общий вход со двора)

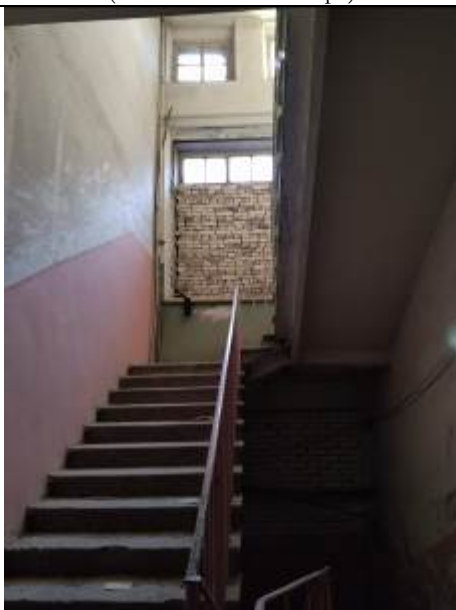


Фото 3. Лестничная клетка

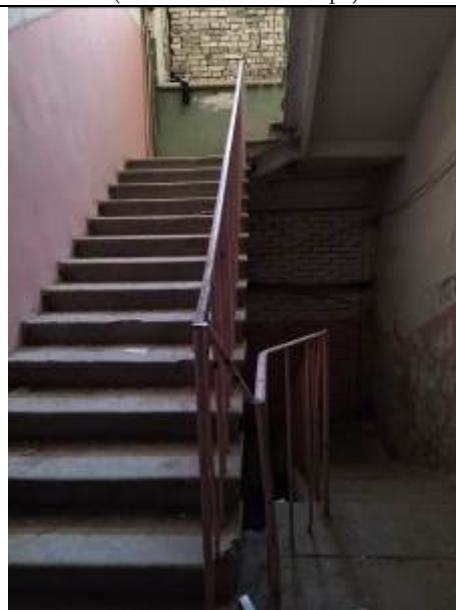


Фото 4. Лестничная клетка



Фото 5. Входная дверь в помещение



Фото 6. Входная дверь в помещение





Фото 7. Типичное состояние помещения 17-Н



Фото 8. Типичное состояние помещения 17-Н



Фото 9. Типичное состояние помещения 17-Н



Фото 10. Типичное состояние помещения 17-Н



Фото 11. Типичное состояние помещения 17-Н



Фото 12. Типичное состояние помещения 17-Н



Фото 13. Типичное состояние помещения 17-Н



Фото 14. Типичное состояние помещения 17-Н







Фото 15. Типичное состояние помещения 17-Н



Фото 16. Типичное состояние помещения 17-Н



Фото 17. Типичное состояние помещения 17-Н



Фото 18. Типичное состояние помещения 17-Н



Фото 19. Типичное состояние помещения 17-Н



Фото 20. Типичное состояние помещения 17-Н



Фото 21. Следы пожара в помещении



Фото 22. Следы пожара в помещении





Фото 23. Следы пожара в помещении



Фото 24. Следы пожара в помещении



Фото 25. Следы пожара в помещении



Фото 26. Следы пожара в помещении



## 1.1.1. Акт осмотра помещений

### А К Т контрольного осмотра помещения от 18 «марта» 2022 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, д. 17, лит. А, помещения 1-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001088:1581	169,10	второй	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: общий вход с улицы, общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление.

В результате обследования выявлено: помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Ф. И. О.	Гайсина А.Д.
Подпись	



**А К Т**  
**контрольного осмотра помещения от 18 «марта» 2022 года**

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, д. 17, лит. А, помещения 3-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78.32.0001088.1590	90,5	первый	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: 2 отдельных входа со двора, 1 отдельный вход со двора;
- Состояние: неудовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление.

В результате обследования выявлено: помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Ф. И. О.	Гайсина А.Д.
Подпись	





**А К Т**  
**контрольного осмотра помещения от 18 «марта» 2022 года**

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, д. 17, лит. А, помещения 4-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78.32.0001088.1592	7,80	первый	*	-	*	-	-	-	-

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: не выявлены.

В результате обследования выявлено: помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Ф. И. О.	Гайсина А.Д.
Подпись	



**А К Т**  
**контрольного осмотра помещения от 18 «марта» 2022 года**

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, д. 17, лит. А, помещения 5-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78.32.0001088.1593	9,90	первый	*	+	*	-	-	-	-

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: общий вход с улицы, общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: не выявлены.

В результате обследования выявлено: помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Ф. И. О.	Гайсина А.Д.
Подпись	



**А К Т**  
**контрольного осмотра помещения от 18 «марта» 2022 года**

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, д. 17, лит. А, помещения 6-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001088:1594	451,20	первый, подвал	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: отдельный вход со двора, общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление.

В результате обследования выявлено: помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Ф. И. О.	Гайсина А.Д.
Подпись	





**А К Т**  
**контрольного осмотра помещения от 18 «марта» 2022 года**

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, д. 17, лит. А, помещения 7-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78.32:0001088:1595	83,20	третий	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: общий вход с улицы, общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление.

В результате обследования выявлено: помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Ф. И. О.	Гайсина А.Д.
Подпись	



**А К Т**  
**контрольного осмотра помещения от 18 «марта» 2022 года**

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, д. 17, лит. А, помещения 8-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78.32:0001088:1596	153,60	третий	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: общий вход с улицы, общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление.

В результате обследования выявлено: помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Ф. И. О.	Гайсина А.Д.
Подпись	



**А К Т**  
**контрольного осмотра помещения от 18 «марта» 2022 года**

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, д. 17, лит. А, помещения 14-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78.32:0001088:1582	72,00	первый	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: общий вход с улицы, общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление.

В результате обследования выявлено: помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Ф. И. О.	Гайсина А.Д.
Подпись	





**А К Т**  
**контрольного осмотра помещения от 18 «марта» 2022 года**

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, д. 17, лит. А, помещения 15-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78.32.0001088.1583	357,50	второй	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление.

В результате обследования выявлено: помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Ф. И. О.	Гайсина А.Д.
Подпись	



**А К Т**  
**контрольного осмотра помещения от 18 «марта» 2022 года**

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, д. 17, лит. А, помещения 16-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78.32:0001088:1584	365,10	третий	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление.

В результате обследования выявлено: помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Ф. И. О.	Гайсина А.Д.
Подпись	



**А К Т**  
**контрольного осмотра помещения от 18 «марта» 2022 года**

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, д. 17, лит. А, помещения 17-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78.32.0001088.1585	363,30	четвертый	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: общий вход со двора;
- Состояние: частично удовлетворительное (~ 70%), частично неудовлетворительное (~ 30%);
- Инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление.

В результате обследования выявлено: помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Ф. И. О.	Гайсина А.Д.
Подпись	





## 2.6. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения 1-Н, 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н, 14-Н, 15-Н, 16-Н, 17-Н, расположенные на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга, на набережной Адмиралтейского канала в доме № 17, литера А.
- Состав Объекта оценки представлен в таблице ниже:

Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Состояние отделки	Этаж расположения
Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещение 1-Н (объект 1)	78:32:0001088:1581	169,10	удовлетворительное	второй
Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещение 3-Н (объект 2)	78:32:0001088:1590	90,50	неудовлетворительное	первый
Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещение 4-Н (объект 3)	78:32:0001088:1592	7,80	удовлетворительное	первый
Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещение 5-Н (объект 4)	78:32:0001088:1593	9,90	удовлетворительное	первый
Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещение 6-Н (объект 5)	78:32:0001088:1594	451,20	удовлетворительное	первый, подвал
Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещение 7-Н (объект 6)	78:32:0001088:1595	83,20	удовлетворительное	третий
Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещение 8-Н (объект 7)	78:32:0001088:1596	153,60	удовлетворительное	третий
Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещение 14-Н (объект 8)	78:32:0001088:1582	72,00	удовлетворительное	первый
Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещение 15-Н (объект 9)	78:32:0001088:1583	357,50	удовлетворительное	второй
Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещение 16-Н (объект 10)	78:32:0001088:1584	365,10	удовлетворительное	третий
Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещение 17-Н (объект 11)	78:32:0001088:1585	363,30	частично удовлетворительное (~ 70%), частично неудовлетворительное (~ 30%)	четвертый
<b>Совокупная площадь помещений (Объект оценки)</b>		<b>2 123,20</b>		

- Объект оценки (11 нежилых помещений) формирует большую часть здания, в котором они расположены – 0,795 (=2 123,2/2 671,10, где 2 123,2 кв.м. – совокупная площадь оцениваемых помещений, 2 671,10 кв.м. – общая площадь здания).
- В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объектов нежилого фонда» по адресу: Санкт -Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещения 1-Н, 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н, 14-Н, 15-Н, 16-Н, 17-Н, **способ приватизации Объекта оценки – продажа государственного имущества на аукционе единым лотом.**
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на красной линии и формирует фронт застройки набережной Адмиралтейского канала.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на набережной Адмиралтейского канала характеризуется как низкая. Ближайшая крупная магистраль от Объекта оценки – Вознесенский проспект расположен на расстоянии около 900 м, который характеризуется высокими транспортными и пешеходными потоками.

- Текущее назначение Объекта оценки – нежилые помещения (79,5% от общей площади здания). Оставшаяся часть здания – фасадные помещения на четвертом и мансардном этажах – квартиры, которые на дату оценки расселены и два нежилых помещения 2-Н и 18-Н площадью соответственно 10 кв.м и 36,1 кв.м, расположенные на 1 этаже. То есть здание, в состав которого входит Объект оценки на дату оценки не используется.
- Нижние этажи ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (агентство недвижимости «Голландия», антикафе «МурПатруль», кондитерская лавка «Коломенская пастила», музей «Коломенская пастила» и другие. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (подростково-молодежный клуб «Ритм» и другие). Помещения на верхних этажах ближайших домов используются как жилые.

Учитывая вышесказанное, а именно реализацию Объекта оценки единым лотом, характеристики самих помещений, локальное местоположение, наличие общего входа улицы, позволяют позиционировать объект в секторе помещений офисного (универсального коммерческого) назначения.

## 2.7. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>147 000 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	69 235
Диапазон стоимости, руб.	132 300 000 – 161 700 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	122 500 000,00
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	57 696

в том числе:

Адрес	Кадастровый номер	Площадь, кв.м	Условный вклад в рыночную стоимость, руб. с НДС	Условный вклад в рыночную стоимость, руб. без НДС
Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещение 1-Н (объект 1)	78:32:0001088:1581	169,10	12 877 614	10 731 345,00
Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещение 3-Н (объект 2)	78:32:0001088:1590	90,50	8 147 195	6 789 329,17
Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещение 4-Н (объект 3)	78:32:0001088:1592	7,80	919 269	766 057,50
Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещение 5-Н (объект 4)	78:32:0001088:1593	9,90	1 136 175	946 812,50
Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещение 6-Н (объект 5)	78:32:0001088:1594	451,20	31 476 469	26 230 390,83
Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещение 7-Н (объект 6)	78:32:0001088:1595	83,20	6 157 727	5 131 439,17
Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещение 8-Н (объект 7)	78:32:0001088:1596	153,60	10 476 503	8 730 419,17
Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещение 14-Н (объект 8)	78:32:0001088:1582	72,00	6 644 196	5 536 830,00
Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещение 15-Н (объект 9)	78:32:0001088:1583	357,50	24 921 734	20 768 111,66
Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещение 16-Н (объект 10)	78:32:0001088:1584	365,10	22 168 848	18 474 040,00
Санкт-Петербург, набережная Адмиралтейского канала, дом 17, литера А, помещение 17-Н (объект 11)	78:32:0001088:1585	363,30	22 074 270	18 395 225,00
<b>ИТОГО</b>		<b>2 123,20</b>	<b>147 000 000,00</b>	<b>122 500 000,00</b>

