

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,  
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Никольский переулок, дом 7,  
литера А, помещение 1-Н, общая площадь 86,8 кв. м, кадастровый номер  
78:32:0001066:1190, цокольный этаж**

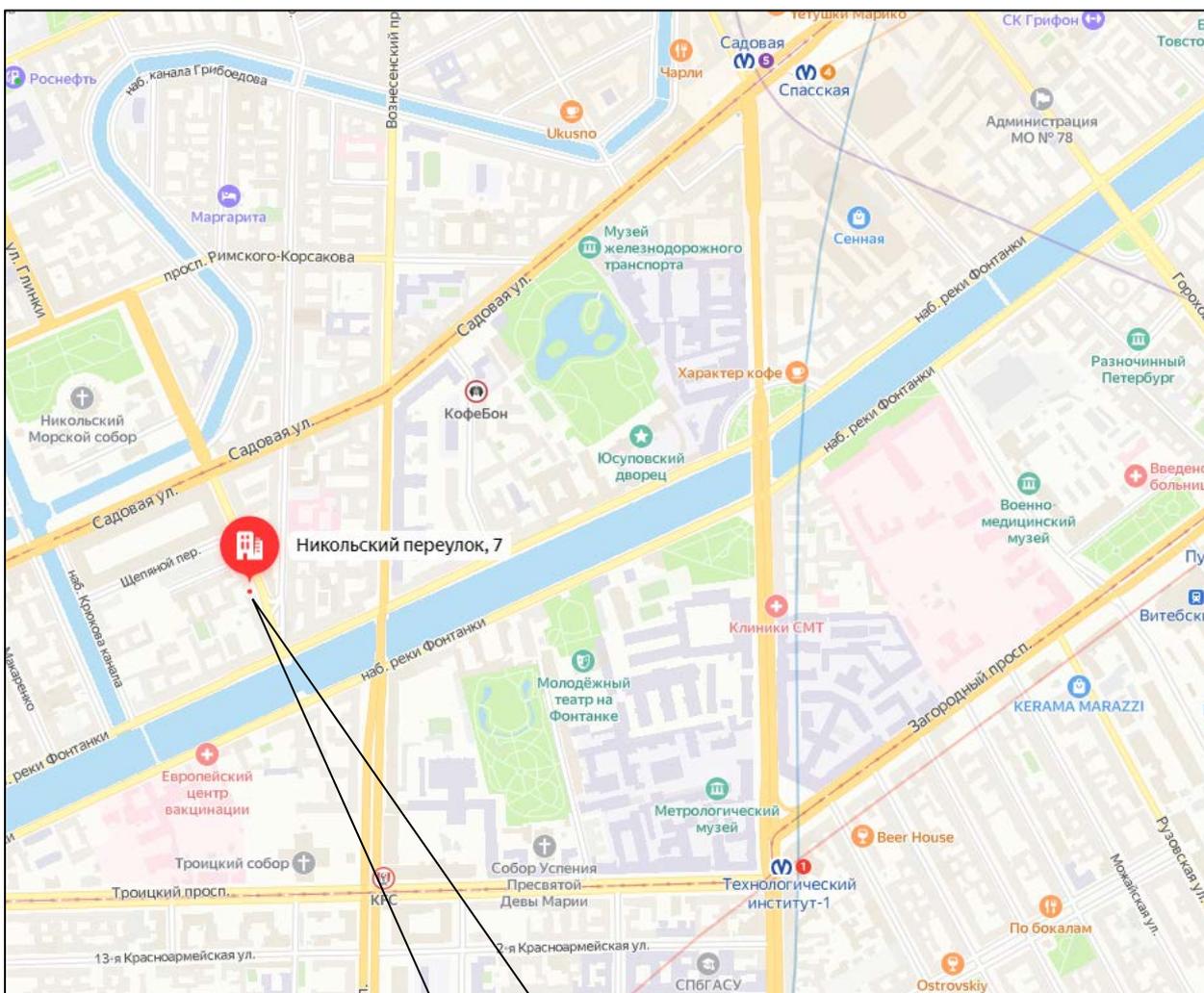
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 16.02.2023
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,  
Никольский переулок, дом 7, литера А, помещение 1-Н.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1. Локальное местоположение*

**→** –отдельный вход с улицы    **→** –отдельный вход со двора



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



Фото здания

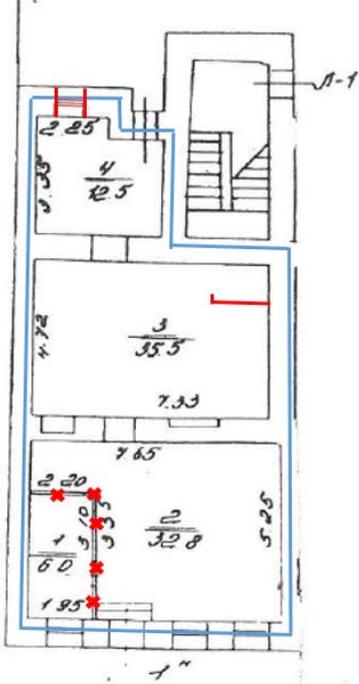
Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001066:1005
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	2 353,8 кв. м - по данным Росреестра ( <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> )
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1806
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	5 - по данным Росреестра ( <a href="https://rosreestr.gov.ru">https://rosreestr.gov.ru</a> )
Наличие подвала/цоколя	цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение (по данным <a href="https://gorod.gov.spb.ru/">https://gorod.gov.spb.ru/</a> )

## 2.3. Описание встроенного помещения.

### 2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Никольский переулок, дом 7, литера А, помещение 1-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001066:1190
Общая площадь, кв. м	86,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь
Состояние	Нормальное
Окна (количество, направленность)	4 окна, направленность на улицу и во двор
Вход	Отдельный с улицы, отдельный со двора
Высота пол – потолок, м	2,70 / -0,82– по данным выписки из ЕГРН и поэтажного плана
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация <sup>1</sup>
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка,	В натуре не выделена

<sup>1</sup> Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 11.10.2022

относящегося к объекту	
Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: перегородки с дверным проемом между ч.п 1 и ч.п 2 демонтированы, в ч.п. 3 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п., оборудован санузел, в ч.п. 4 оборудован оконный проем.</p> <p>Внешние границы помещения не изменены.</p>
План объекта оценки	

### 2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено в квартале, ограниченном Никольским пер., наб. Крюкова канала, наб. реки Фонтанки и Садовой ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: школа №232, детский сад № 11, клиническая ревматологическая больница №25, Никольский рынок, БЦ на Крюковском канале, Никольский сад, Никольский морской собор, различные кафе, рестораны и заведения общественного питания и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная во дворе возле здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Никольского пер.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,25 км до ст. м. «Садовая»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,3 км до остановок общественного транспорта «Никольская площадь/Ново-

	Никольский мост». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№, 49,50,181, трамваи №№ 3, т5
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-001/2022-173999577 от 04.10.2022, на рассматриваемое помещение зарегистрированы ограничения прав и обременения: прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости.

Согласно справке КГИОП № 01-43-23443/22-0-1 от 07.09.2022, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Никольский переулок, дом 7, литера А на основании Приказа председателя КГИОП №15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом И.К. Якимова».

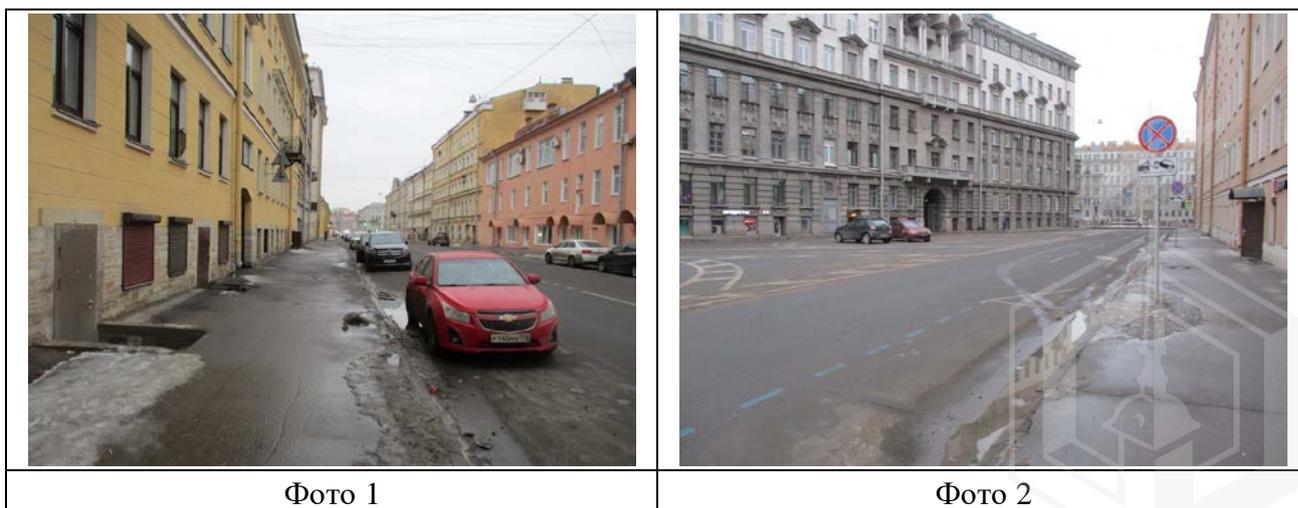
Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 172-РЗ от 26.01.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Никольский переулок, д. 7, литера А, пом. 1-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом И.К. Якимова», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета контроля.

В соответствии с Письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-11519 от 17.10.2022, объект недвижимости расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Никольский пер., д. 7, лит. А, пом. 1-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

### 2.3.4. Фотографии объекта:



<p>Подъездные пути и ближайшее окружение</p>	<p>Подъездные пути и ближайшее окружение</p>
	
<p>Фото 3</p>	<p>Фото 4</p>
<p>Фасад здания</p>	<p>Адресный указатель</p>
	
<p>Фото 5</p>	<p>Фото 6</p>
<p>Отдельный вход с улицы в помещение 1-Н. Окна помещения 1-Н</p>	<p>Отдельный вход с улицы в помещение 1-Н. Окна помещения 1-Н</p>
	
<p>Фото 7</p>	<p>Фото 8</p>
<p>Вид помещения 1-Н</p>	<p>Вид помещения 1-Н</p>





Фото 9

Вид помещения 1-Н



Фото 10

Вид помещения 1-Н



Фото 11

Вид помещения 1-Н



Фото 12

Вид помещения 1-Н



Фото 13

Вид помещения 1-Н



Фото 14

Вид помещения 1-Н





Фото 15

Вид помещения 1-Н



Фото 16

Вид помещения 1-Н



Фото 17

Вид помещения 1-Н



Фото 18

Отдельный выход во двор из помещения 1-Н.



## 2.3.5. Акт осмотра помещения:

### Акт контрольного осмотра помещений от «16» февраля 2022 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Никольский переулок, дом 7, литера А, помещение 1-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.
1-Н	Цоколь	86,8	не используется	Нормальное	Отдельный с улицы, отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: перегородки с дверным проемом между ч.п 1 и ч.п 2 демонтированы, в ч.п. 3 установлены перегородки с дверью, образована новая ч.п., оборудован санузел, в ч.п. 4 оборудован оконный проем.

Внешние границы помещения не изменены

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист-оценщик
ФИО	Нуреев Р.А.
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), 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 охранным 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 рваные пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вадутки; 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.



#### 2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Расположение в зоне жилой и общественно-деловой застройки;
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Расположение на расстоянии 1,25 км от ст. м. «Садовая»;
4. Расположение в многоквартирном жилом доме;
5. Расположение на цокольном этаже;
6. Планировка помещения – кабинетная;
7. Вход в помещение – отдельный с улицы, отдельный со двора;
8. Наличие оконных проемов;
9. Состояние помещения – нормальное;
10. Обеспеченность объекта следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение и канализация.

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

#### 2.5 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	9 130 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	105 184
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	7 608 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	87 654

