

# Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу:

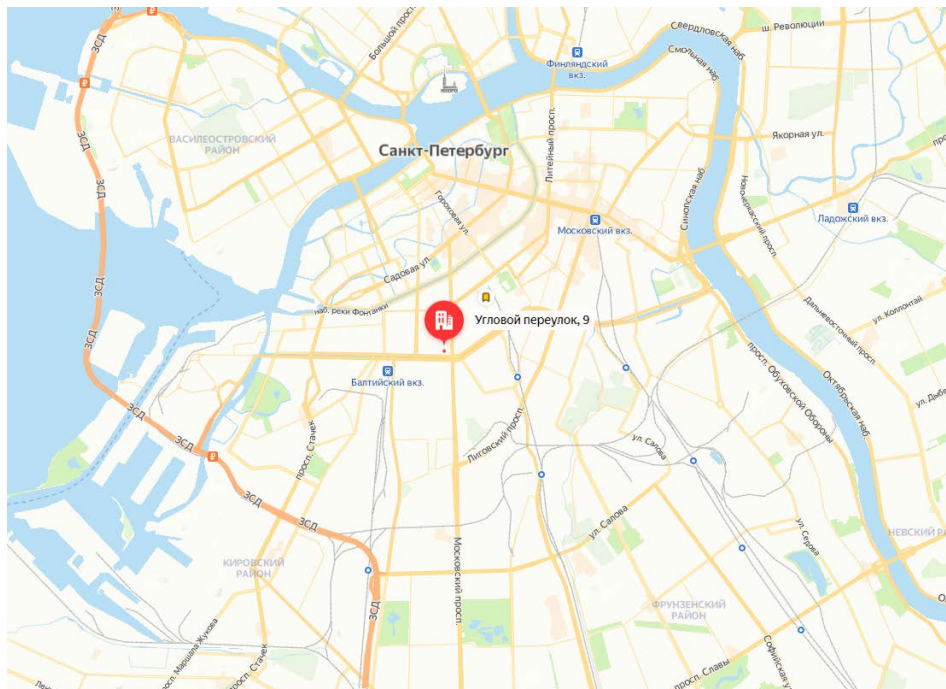
г. Санкт-Петербург, Угловой переулок, дом 9, литера А, помещение 4-Н

## 1. Данные об отчете

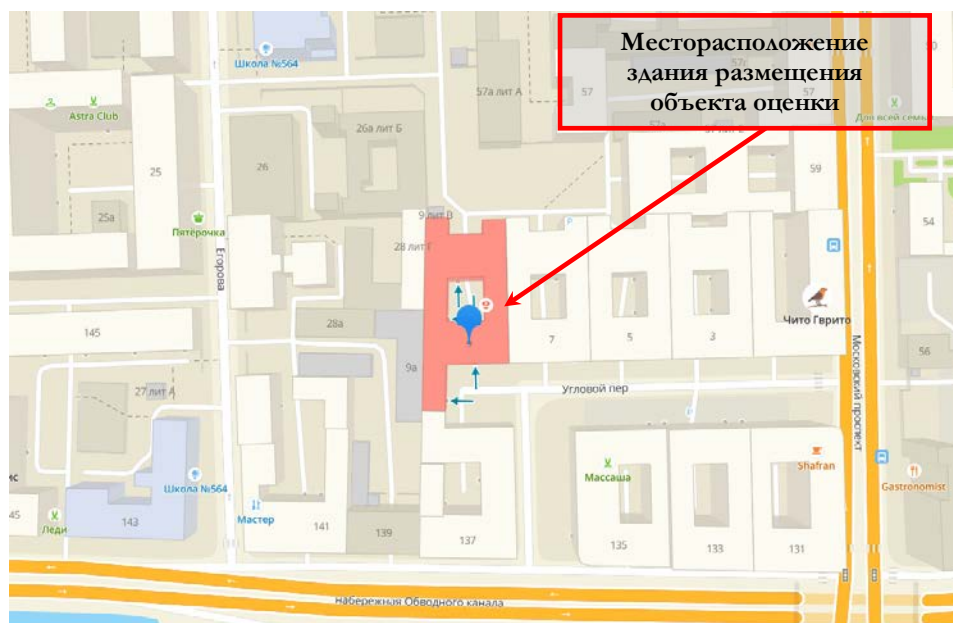
- 1.1. Дата проведения оценки: 04 июня 2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

## 2. Описание Объекта оценки:

### 2.1. Карта местоположения Объекта оценки

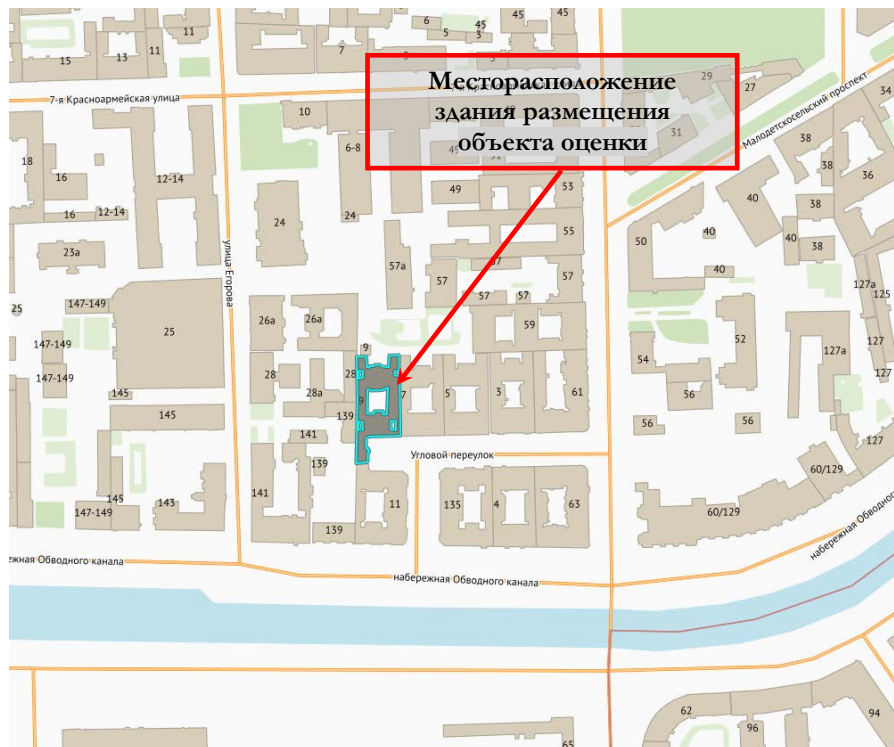


Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС





Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

## 2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки

Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1875 (согласно данным информационного сайта, адрес в сети интернет: <a href="https://gorod.gov.spb.ru/facilities/7135/summary/">https://gorod.gov.spb.ru/facilities/7135/summary/</a> )
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	3441,7
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение.

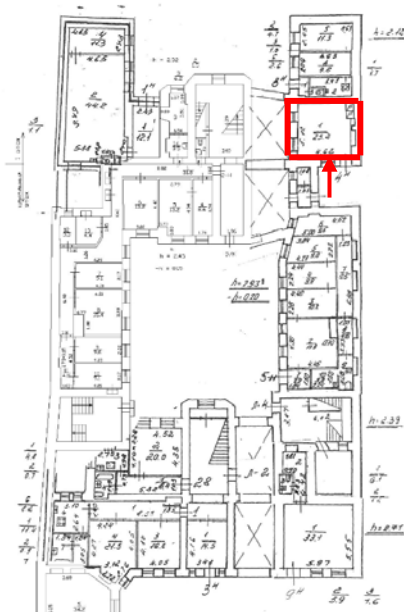


### 2.3. Описание встроенного помещения

#### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001717:1812
Общая площадь, кв. м	25,2
Занимаемый объектом этаж	первый
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное
Оконные проемы	Отсутствуют (заложены)
Вход	отдельный со двора
Инженерные коммуникации	отсутствуют
Текущее использование	не используется

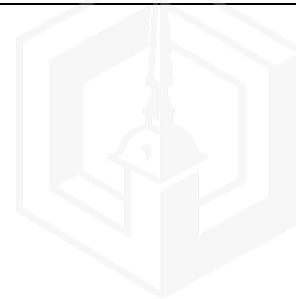
План помещения



→ вход в Объект оценки (отдельный со двора);

#### 2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии» Углового проспекта. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (салон красоты, парикмахерская, магазин продуктов), дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг) и складские, а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-6-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	В районе местоположения находится «Сад Олимпия». В районе местоположения расположено много объектов социального значения: среднеобразовательные учреждения, дошкольные учреждения и поликлиники. В локальном районе расположения объекта имеется много объектов сферы услуг и торговли.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.



### Транспортная доступность

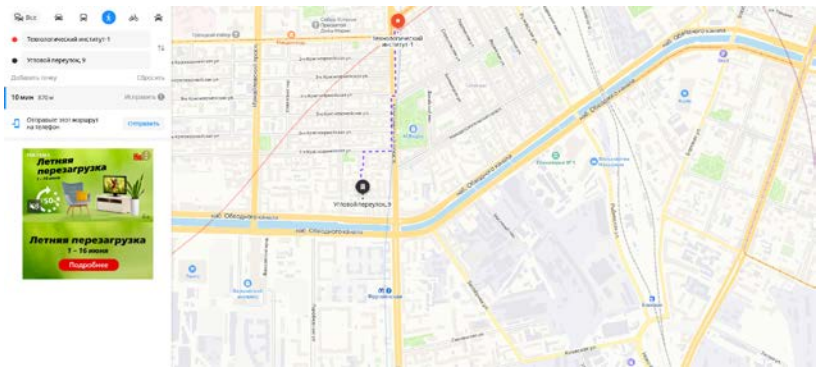
Доступ к объекту оценки не ограничен. Угловой переулок характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Подъезд удобный – со стороны Московского проспекта и наб. Обводного канала.

Ближайшая остановка общественного транспорта «наб. Обводного канала», где курсируют:

- автобус № 50;
- троллейбусы №№15,17
- маршрутные такси №№ К-36, К-350, К-213, К-25, К-3

расположена на Московском проспекте, на удалении около 150 м.

Ближайшая станция метро «Технологический институт» расположена на расстоянии около 870 метров (в среднем 10 минут пешком).



### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 28.04.2021 г. ограничения прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от 26.02.2021 №07-1426/21-0-1 объект по адресу: Санкт-Петербург, Угловой переулок, дом 9, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Жилой дом» в составе ансамбля «Комплекс доходных домов Н.И. Львовой».

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.

### Фотографии объекта

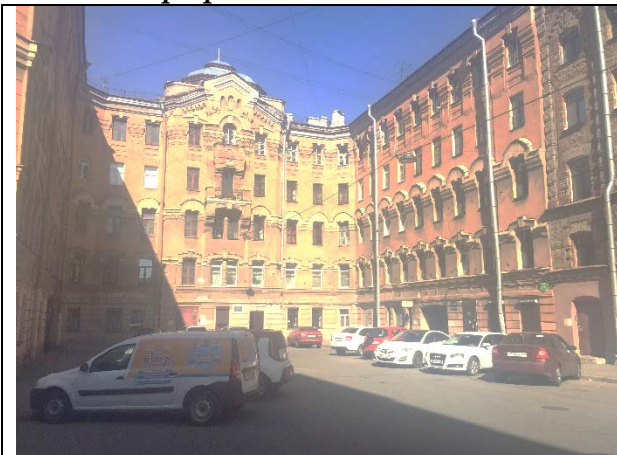


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Угловой переулок)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (проезд к набережной Обводного канала)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Угловой переулок)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Угловой переулок)



Фото 5. Адрес объекта оценки



Фото 6. Вид здания Объекта оценки



Фото 7. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 8. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 9. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 10. Внутри дворовая территория Объекта оценки

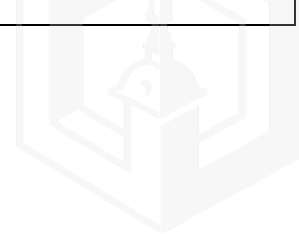




Фото 11. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 12. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 13. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 14. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 15. Вход в помещения Объекта оценки



Фото 16. Вход в помещения Объекта оценки



Фото 17. Вход в помещения Объекта оценки



Фото 18. Вход в помещения Объекта оценки





Фото 19. Двор-колодець (второй выход из Объекта оценки)



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки

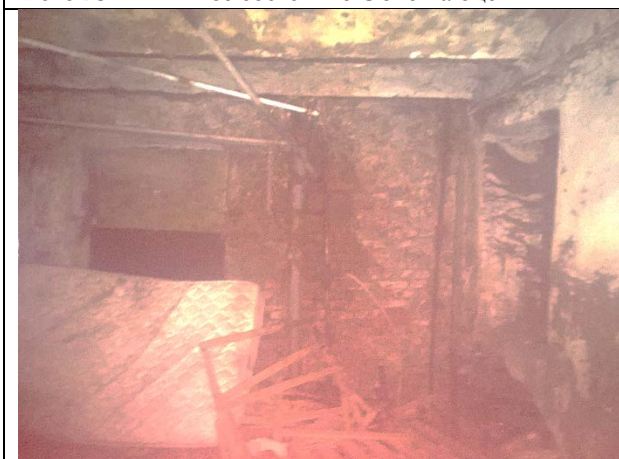


Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки





### 3. Акт осмотра помещения

**А К Т**  
**контрольного осмотра помещения от 04 «июня» 2021 года**

1. Адрес объекта Санкт-Петербург, Угловой переулок, дом 9, литера А, пом. 4-Н

Данные по объекту капитального строительства и земельному участку

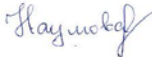
Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состо- яние	Коммуникации*			
						Эл.	Вод	От.	Кан.
78:32:0001717:1812	25,2	первый	*	-	*	-	-	-	-

Примечания, обозначенные символом \*:

- Вход в здание со двора отдельный;
- Состояние: неудовлетворительное;

В результате обследования выявлено:

- Помещения не используется;
- Перепланировки не выявлены;

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



#### 4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 4-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на Угловом переулке в доме №9, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 25,2 кв.м. Имеется отдельный вход со двора. Оконные проемы в помещении отсутствуют. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное. Инженерные коммуникации отсутствуют.
- Доступ к объекту оценки не ограничен. Угловой переулоч характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Подъезд удобный – со стороны Московского проспекта и наб. Обводного канала.
- В районе местоположения расположено много объектов социального значения: среднеобразовательные учреждения, дошкольные учреждения, больницы и поликлиники. Так же в районе местоположения Объекта имеется много объектов сферы услуг и торговли.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (салон красоты, парикмахерская, магазин продуктов), дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг) и складские, а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения.

<b>Функция использования (сегмент)</b>	<b>Факторы, положительно влияющие на потенциал Объекта оценки</b>	<b>Факторы, отрицательно влияющие на потенциал Объекта оценки</b>
Торговая	<ul style="list-style-type: none"><li>• Расположение в исторической части города Санкт-Петербурга в Центральном районе</li><li>• Шаговая доступность остановки общественного транспорта.</li><li>• Транспортная доступность характеризуется как высокая.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Дворовое расположение помещения, вход со двора</li><li>• Отсутствие инженерных систем.</li></ul>
Офисная	<ul style="list-style-type: none"><li>• Расположение в исторической части города Санкт-Петербурга.</li><li>• Шаговая доступность остановки общественного транспорта.</li><li>• Наличие отдельного входа со двора.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Отсутствие инженерных систем</li></ul>
Складская	<ul style="list-style-type: none"><li>• Шаговая доступность остановки общественного транспорта.</li><li>• Удобный подъезд автотранспортом.</li><li>• Наличие отдельного входа со двора.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Не выявлены</li></ul>

Вышесказанное, а именно не высокий уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, а также характеристики самого помещения, в частности этаж расположения – первый этаж, наличие отдельного входа со двора и отсутствие окон, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений складского назначения (сфера услуг, в частности, мастерская, пункт выдачи).



#### 4.1. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>1 120 000</b>
Удельная стоимость руб/кв.м с учетом НДС	44 444
Диапазон стоимости, руб.	1 060 000 – 1 200 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	933 333,33
Удельная стоимость руб/кв.м без учета НДС	37 037

