

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Угловой переулок, дом 9,
литера А, помещение 3-Н, общая площадь 14,5 кв. м., кадастровый номер
78:32:0001717:1810, 1 этаж**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 11.05.2022 г.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Угловой переулок, дом 9, литера А, помещение 3-Н**

2.1. Карта местоположения объекта:

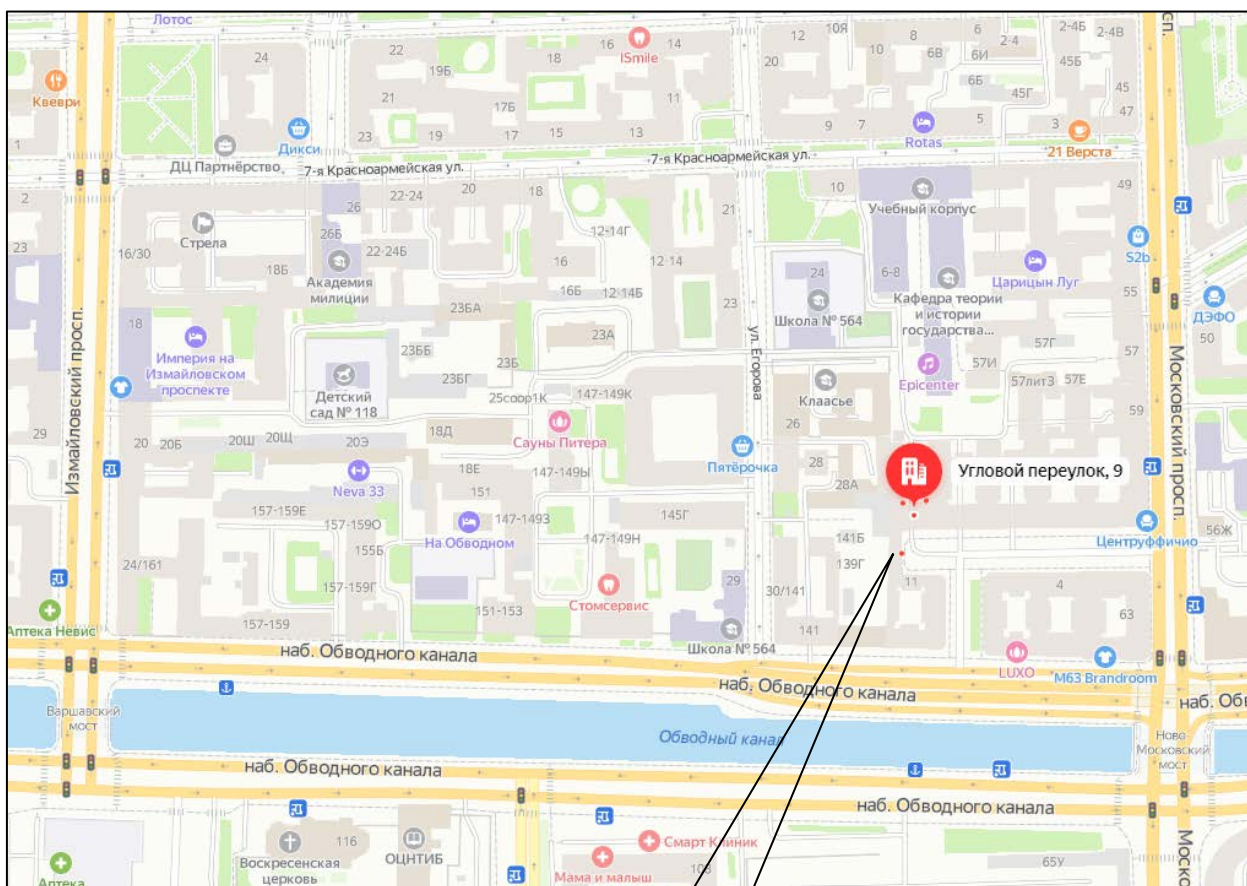


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – Отдельный вход со двора, общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001717:1014
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	3 437,5 (данные https://rosreestr.ru/)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1875
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная)	6 (данные https://rosreestr.ru/)
Наличие подвала/цоколя	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение – по данным сайта Реформа ЖКХ (https://www.reformagkh.ru)

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Угловой переулок, дом 9, литера А, помещение 3-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001717:1810
Общая площадь, кв. м	14,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 (согласно Выписке из ЕГРН)
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	2, направленность во двор (1 окно зашито)
Вход	Отдельный вход со двора ¹ (зашит), общий вход со двора
Высота пол – потолок, м	2,50 (согласно ведомости помещений и их площадей)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

¹ Отдельный вход в помещение 3-Н направлен в переулок Угловой. Переулок Угловой в месте расположения дома 9, где находится помещение 3-Н, представляет собой тупик – небольшой двор. Таким образом, вход в помещение 3-Н является отдельным со двора.

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В ч.п 1 установлены перегородки с дверным проемом, образована новая часть помещения, в которой оборудована кладовая. Один из оконных проемов и отдельный вход с улицы защиты металлическими листами. 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	Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Угловым пер., Московским пр., наб. Обводного канала, ул. Егорова и 7-й Красноармейской ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: учебный корпус СПбГЭУ, школа № 564, РСУ Адмиралтейского района, продуктовый магазин «Пятерочка»
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 Углового переулка.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,6 км до ст. м. «Фрунзенская»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,2 км до остановки общественного транспорта «Набережная Обводного канала». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобуса № 50, троллейбусов №№ 15,17, маршрутных такси №№ К-213, К-25, К-350, К-36
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-002/2021-162712134 от 08.12.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-9862/21-0-1 от 07.12.2021, объект по адресу: г. 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», входящего в состав 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	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Фасад здания	Адресный указатель





Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Отдельный вход со двора (защит),
окна помещения 3-Н



Фото 7

Общий вход со двора



Фото 8

Вход в помещение 3-Н



Фото 9

Вид помещения 3-Н



Фото 10

Вид помещения 3-Н



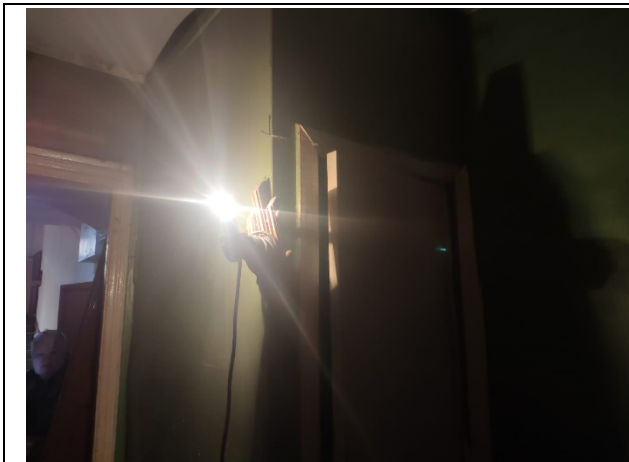


Фото 11

Вид помещения 3-Н



Фото 12

Вид помещения 3-Н



2.3.4. Акт осмотра помещения:


Акт контрольного осмотра помещения от «13» апреля 2022 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, пер. Угловой, д. 9, литера. А, пом. 3-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
3-Н	1	14,5	не используется	удовлетворительное	Отдельный со двора (защит) ² и общий со двора	+	+	-	-

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки. В части помещения 1 установлены перегородки с дверным проемом, образована новая часть помещения, в которой оборудована кладовая. Оконный проем и вход с улицы защищены. Внешние границы помещения не изменены.

	Представитель ООО «Городской центр оценки»
Должность	Специалист департамента оценки
ФИО	Задимидько А.В.
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru

¹ «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 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 Отдельный вход в помещение 3-Н направлен в переулок Угловой. Переулок Угловой в месте расположения дома 9, где находится помещение 3-Н, представляет собой типичный - небольшой двор. Таким образом вход в помещение 3-Н является отдельным со двора.



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома;
3. Вход в помещение – отдельный со двора², общий со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Расположение на расстоянии 0,6 км от ст. м. «Фрунзенская»;
6. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением.

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

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	2 110 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	145 517
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 758 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	121 264
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 899 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 321 000

² Отдельный вход в помещение 3-Н направлен в переулок Угловой. Переулок Угловой в месте расположения дома 9, где находится помещение 3-Н, представляет собой тупик – небольшой двор. Таким образом вход в помещение 3-Н является отдельным со двора.

