

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: г. Санкт-Петербург, Угловой переулок, дом 3, литера А, помещение 10-Н**

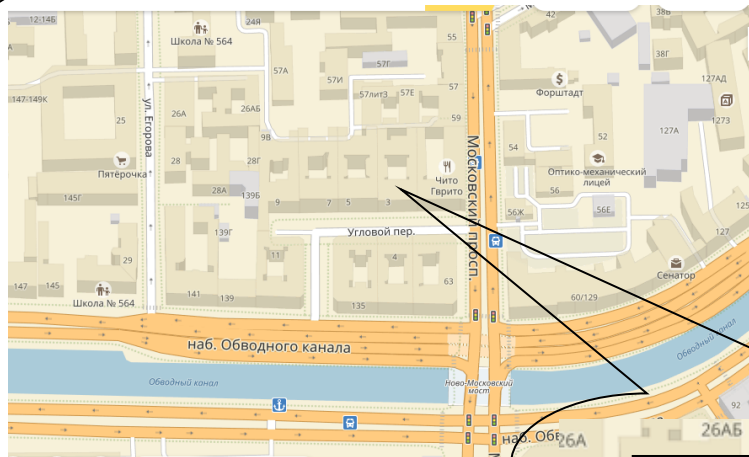
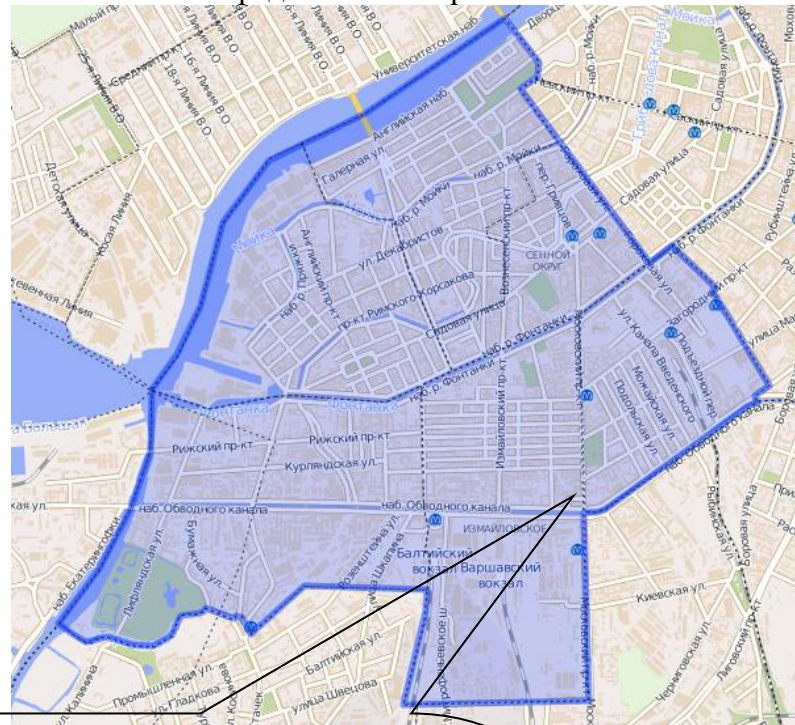
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 07.06.2017 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 22.06.2017 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

- 2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1



**Угловой пер., д. 3,  
литера А**

**Отдельный  
вход со двора**

Рис. 1. Карта-схема местоположения объекта (карта района и карта местоположения)

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки



Фото здания

Тип здания	Жилой дом – «Доходный дом Н. И. Львовой». В 2001 г. дом включён КГИОПом в "Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность". Архитектор: Пранг Г. Б. Год постройки: 1875-1876 гг.
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Нормальное
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	6
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет данных
Инженерная обеспеченность	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.

2.3. Описание встроенного помещения:

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0001717:1781
Общая площадь, кв. м	60,2
Полезная площадь, кв. м.	60,2
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь
Состояние (по осмотру)	Входные двери в помещение металлические. Межкомнатные двери деревянные. Состояние помещения удовлетворительное. Имеются дефекты, для устранения которых потребуются косметический ремонт. Напольное покрытие: линолеум – загрязнение и повреждение большей части покрытия полов, вследствие протечки канализации. Стены: обои, окраска – загрязнение стен, обрывы покрытия у дверных проемов. Потолок: подвесные потолки «Армстронг» - загрязнение панелей и потеря целостности конструкции.
Окна (количество, размер, направленность и др)	Помещение имеет три узких прямоугольных окна. Ориентация окон – во двор.

Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	В соответствии с данными представленных документов, оцениваемое помещение имеет 1 отдельный вход со двора. Вход со двора осуществляется через арку. В арке установлены ворота, система доступа – домофон.
Высота пол - потолок (по документам)	$h = 2,56$ м
Заглубление	$-h = -0,62$ м
Инженерные коммуникации	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
Текущее использование	На данный момент объект оценки не используется. Последнее фактическое использование – офис.
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена

### 2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т. ч. их текущее использование	Над оцениваемым помещением находятся жилые квартиры. Статус помещений, которые находятся рядом с объектом, не известен.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение объекта оценки составляет жилая среднеэтажная застройка, с включением объектов общественно-деловой застройки. Непосредственно рядом с объектом располагаются: стоматологическая клиника Alter Vita Dentis, ресторан Чито-Гврито, гостиница «Гостевой дом на Московском», центр здоровья и красоты Радость, межрегиональное агентство кадастра и регистрации недвижимости, турагентство «Consolidator group Russia», магазин «Норма Интерьер», магазин сантехника «СанРемо», магазин мебели «Centrufficio», строительная компания «Балтстройинвест», магазин продуктов, кальянная «Я первый», магазин подарков и сувениров «Art & Shock», интернет-магазин «Opalescence», СПб ГБУ «Центр социальной реабилитации инвалидов и детей-инвалидов Адмиралтейского района», СПб ГБОУ ДОД СПб ДШИ ИМ Д.С.Бортнянского и другие объекты социальной инфраструктуры. Плотность застройки – высокая.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Дом, в котором находится оцениваемое помещение, имеет прямоугольную форму и фасадом выходит на Угловой переулок. Дворовая территория здания размещения Объекта оценки заасфальтирована и благоустроена. Прилегающие улицы имеют чистую ухоженную территорию, обеспечены мусорными баками, освещение улиц состоит из фонарей. Сад Олимпия находится на расстоянии около 460 м от Объекта.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Неорганизованная парковка во дворе и на ближайших улицах
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции)	Жилой дом, в котором расположено оцениваемое помещение, расположено в юго-восточной части Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга,

<p>метро, близость к остановкам общественного транспорта)</p>	<p>в квартале, ограниченном:  - с севера – 7-ой Красноармейской улицей;  - с юга – Угловым переулком;  - с востока – Московский проспектом;  - с запада - улицей Егорова.  Интенсивность транспортных потоков возле Объекта оценки, на Угловом переулке, можно охарактеризовать как «среднюю», пешеходных потоков – как «низкую».  Вход в оцениваемое помещение осуществляется со двора. Проход во двор осуществляется со стороны Углового переуллка, через арку.  Доступ во двор ограничен – домофон.  Уровень пешеходных потоков во дворе дома практически отсутствует.  Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд к Объекту оценки возможен с Углового переуллка.  Ограничений на подъезд к оцениваемому объекту не выявлено.  Ближайшая станция метро «Фрунзенская» - расположена на расстоянии ≈ 500 м., «Технологический институт-1» ≈ 840 м.  Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Московскому пр. общественными городскими маршрутами:  – троллейбусы №№ 17,15  – автобусы №№ 50, 2МА, 2М;  – маршрутки №№ К213, К25, К3, К338, К350, К36.  Расстояние от Объекта оценки до ближайшей остановки «Фрунзенский универмаг» на Московском пр. ≈ 150 м.  Расстояние от здания, в котором находится объект до Московского проспекта ≈ 50 м.</p>
<p>Условия для погрузочно-разгрузочных работ</p>	<p>Удовлетворительное (проезд во двор ограничен воротами)</p>

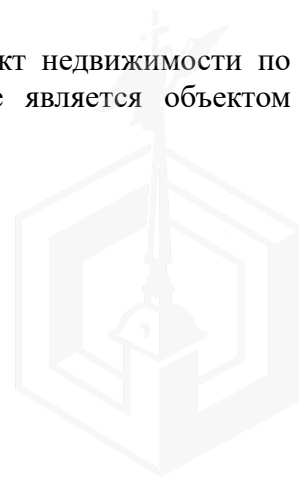
### 2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты)

А) Обременение договором аренды - отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Согласно Справке КГИОП № 04-22-211/10-С от 26.01.2017 г., объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Угловой переулок, д. 3, лит. А, на основании «Приказ председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001» относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Комплекс доходных домов Н.И. Львовой. Жилой дом».

Согласно Справке МЧС России № 431р-5-1 от 27.02.2012 г., объект недвижимости по адресу: г. СПб, Угловой переулок, д. 3, лит. А, пом. 10-Н, не является объектом гражданской обороны.



### 2.3.4. Фотографии объекта

- Внешний вид объекта:



Фото 1

Вид улицы (Угловой пер.), на котором расположен Объект оценки и ближайшее окружение



Фото 2

Вид на здание, в котором расположен объект оценки (со стороны Углового пер.)



Фото 3

Вид на Московский проспект



Фото 4

Вид на Московский проспект





Фото 5

Вид на арку, ведущую во двор, в котором расположен отдельный вход в объект оценки

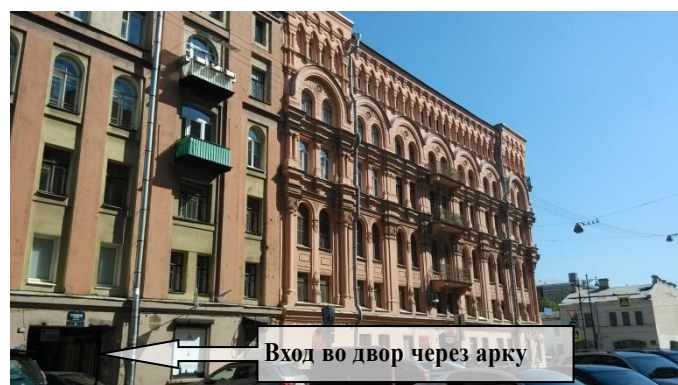


Фото 6

Вид на Угловой пер. в сторону Московского проспекта



Фото 7

Окна Объекта оценки

- Внутренний вид объекта:



Фото 8

Вид входа в Объект оценки



Фото 9

Вход в Объект оценки (изнутри)

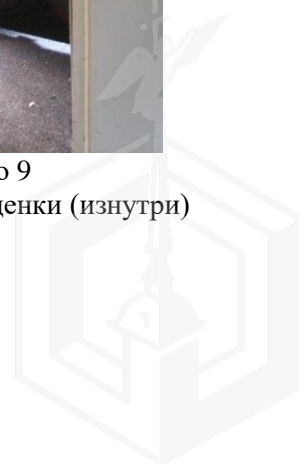




Фото 10

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 1)



Фото 11

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 2)



Фото 12

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 2)

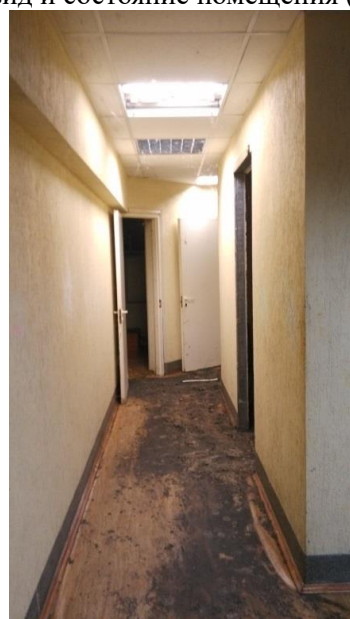


Фото 13

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 2)



Фото 14

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 2)



Фото 15

Вход в ч. п. 5





Фото 16

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 5)



Фото 17

Вход в ч.п.3



Фото 18

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 3)

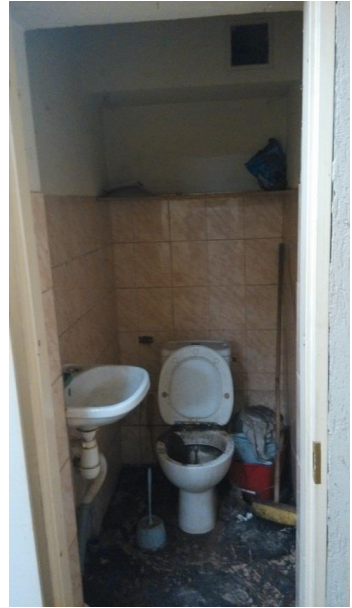


Фото 19

Общий вид и состояние помещения (ч. п. № 4)





2.3.5. Акт осмотра помещения


**АКТ**  
**контрольного осмотра помещения от 07 июня 2017 г.**

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

2. Данные по помещению:

№	№ помещения по тех. паспорту	Площадь по тех. Паспорту, кв. м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1.	10-Н 78:32:00 01717:17 81	60,2	Цоколь	Отдельный со двора	3 – во двор	2,56	+	+	+	+	Удовлетворительное	Не используется

Примечания:

Представитель ЗАО Управляющая компания «Магистр»	
Должность	Зам. директора по развитию бизнеса
Ф.И.О.	Попова Юлия Андреевна
Подпись	



## 2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

### Анализ участка как условно свободного:

Объект оценки является встроенным помещением. В связи с этим, рассмотрение вариантов использования доли земельного участка, относящегося к объекту оценки, как незастроенного не имеет смысла. Таким образом, наилучшим вариантом использования доли земельного участка признается его текущее использование.

### Анализ участка как застроенного:

Учитывая местоположение и технические характеристики Объекта, а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование помещений объекта под офисную функцию.

Текущее состояние помещения является удовлетворительным, однако, для реализации в нем офисной функции потребуются дополнительные затраты на осуществление косметических ремонтных работ. Проведение ремонта и доведение отделки помещения до отличного состояния, значительно повысит привлекательность объекта на рынке, что в свою очередь обеспечит рентабельность проекта.

### **Вывод:**

***Наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является офисное использование после проведения ремонтных работ.***

## 2.5. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки округленно, руб.	3 200 000
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб.	53 156

