

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Угловой, дом 3, литера А, помещение 6-Н, общая площадь 57,4 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001717:1792, цоколь

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 21.10.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Угловой, дом 3, литера А, помещение 6-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

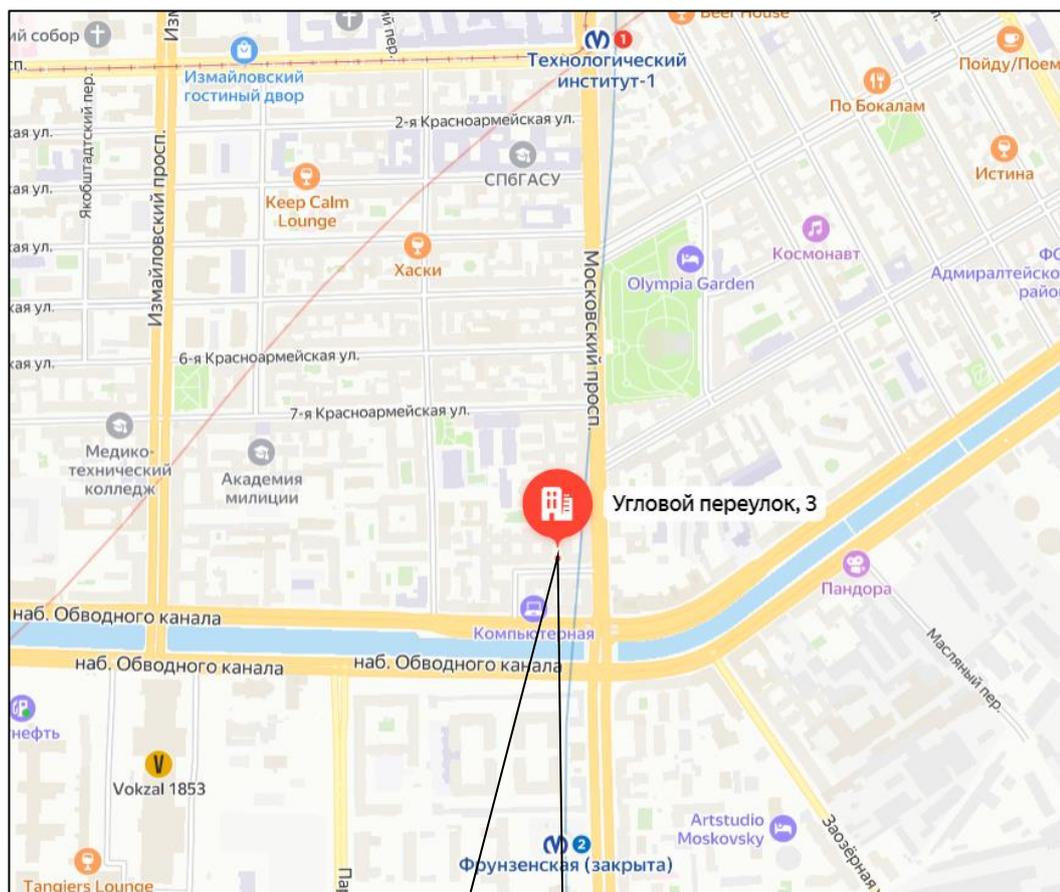


Рисунок 1. Локальное местоположение



→ – Отдельный со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001717:1012
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	3 790.2
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1875
Год последнего капитального ремонта ²	Н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	7
Наличие подвала/цоколя	Цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

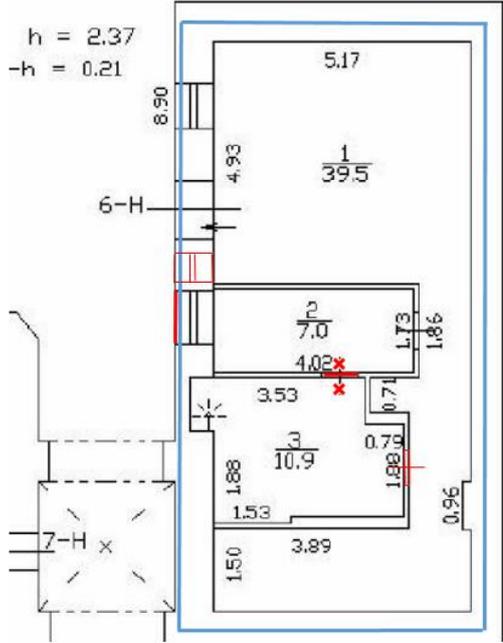
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, переулок Угловой, дом 3, литера А, помещение 6-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001717:1792
Общая площадь, кв. м	57,4
Занимаемый объектом этаж или этажи	Цоколь
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	2 окна, во двор
Вход	Отдельный со двора
Высота пол – потолок, м ³	2,37 (-h=0.21)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, канализация, теплоснабжение ⁴ В помещении проходят транзитные трубы
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

¹ По данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>)

² По данным сайта <https://dom.mingkh.ru/>

³ По данным Выписки из ЕГРН

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 30.05.2024.

<p>Данные о перепланировках</p>	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: в ч.п 1 оборудован оконный проем. В перегородке между ч.п 1 и ч.п 3 оборудован дверной проем. В ч.п 2 оконный проем переоборудован в нишу. Внешние границы помещения не изменены В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой. В ч.п 3 установлено сантехническое оборудование (унитаз, раковина).</p>
<p>План объекта оценки</p>	

2.3.2. Описание локального окружения:

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Здание, в котором находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном Угловой переулком, Московский просп., 7-я Красноармейская ул., ул. Егорова.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)</p>	<p>В ближайшем окружении расположены: Кафедра рекреации и туризма, Юридический факультет, школа № 564, детский эстрадный центр, рестобар «Авеню 55», ресторан «Чито-Гврито», продовольственные магазины, магазины одежды.</p>
<p>Наличие парковки (организованная/неорганизованная)</p>	<p>Парковка на улице (платная) и во дворе возле здания, где расположен объект оценки.</p>
<p>Транспортная доступность, в т.ч.</p>	<p>Доступность объекта оценки автомобилем может быть охарактеризована как нормальная</p>
<p>удобство подъезда к объекту</p>	<p>Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Угловой переулком.</p>
<p>удаленность от ближайшей станции метро, км.</p>	<p>840 м. до ст. м. Технологический институт.</p>

	480 м. до ст. м. Фрунзенская (закрыто) ⁵
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Набережная обводного канала» 0,1 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение: - троллейбусов №№ 15, 14, 17; - автобусов №№ 50, 225.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ во двор через ворота с кодовым замком.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-61016714 от 01.03.2024, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-2535/24-0-1 от 06.02.2024 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Угловой переулок, дом 3, 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.

Согласно Письму Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу № ИП-130-681 от 27.03.2024 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Угловой, дом 3, литера А, помещение 6-Н, не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2209-РЗ от 10.10.2024, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Угловой переулок, дом 3, литера А, пом. 6-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Жилой дом», входящего в состав ансамбля «Комплекс доходных домов Н.И. Львовой», 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 и контроля.

⁵ Планируемый срок открытия станции метро «Фрунзенская» — 1 июня 2027 года



2.3.4. 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	Фото 6
Въезд во двор	Двор





Фото 7

Окна помещения 6-Н со двора



Фото 8

Отдельный вход в пом. 6-Н



Фото 9

Вид помещения 6-Н



Фото 10

Вид помещения 6-Н



Фото 11

Вид помещения 6-Н



Фото 12

Вид помещения 6-Н





Фото 13

Вид помещения 6-Н



Фото 14

Вид помещения 6-Н



Фото 15

Вид помещения 6-Н



Фото 16

Вид помещения 6-Н



Фото 17

Вид помещения 6-Н



Фото 18

Вид помещения 6-Н





Фото 19

Вид помещения 6-Н



Фото 20

Вид помещения 6-Н



Фото 21

Вид помещения 6-Н



Фото 22

Вид помещения 6-Н



Фото 23

Вид помещения 6-Н



Фото 24

Вид помещения 6-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «21 октября 2024 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, переулок Угловой, дом 3, литера А, помещение 6-Н

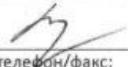
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
6-Н	Цокольный	57,4	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: в ч.п 1 оборудован оконный проем. В перегородке между ч.п 1 и ч.п 3 оборудован дверной проем. В ч.п 2 оконный проем переоборудован в нишу.

Внешние границы помещения не изменены

В помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой. В ч.п 3 установлено сантехническое оборудование (унитаз, раковина).

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

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 охраняемым оборудованием, системой вентиляции и(или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

«Отлично» - 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.



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – отдельный со двора;
3. Состояние помещения –удовлетворительное;
4. Расположение на цокольном этаже многоквартирного дома;
5. Наличие оконных проемов;
6. Высота потолков – 2,37;
7. Расположение на расстоянии 840 м. до ст. м. «Технологический институт»;
8. Обеспеченность объекта электроснабжением, теплоснабжением, элементами водоснабжения, канализации.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	7 070 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	123 171
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	5 891 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	102 642

В связи со сложной политической обстановкой, которая происходит сейчас на фоне конфликта с Украиной, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, что создает неопределенность, обусловленную нестабильностью экономики и повышением уровня сложности прогнозирования и, как следствие, повышением рисков.

Существенное влияние на экономику в целом и рынок коммерческой недвижимости в частности оказывает частое повышение ЦБ РФ ключевой ставки. Повышение ключевой ставки приводит к увеличению процентных ставок по ипотечным кредитам и другим кредитным продуктам, что означает большие затраты для покупателей недвижимости. Повышение доходности облигаций и ставок по депозитам дает возможность инвесторам уходить с рынка недвижимости, вкладываясь с меньшими рисками в финансовые активы (вклады, депозиты, ОФЗ и т.п.).

Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

