

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

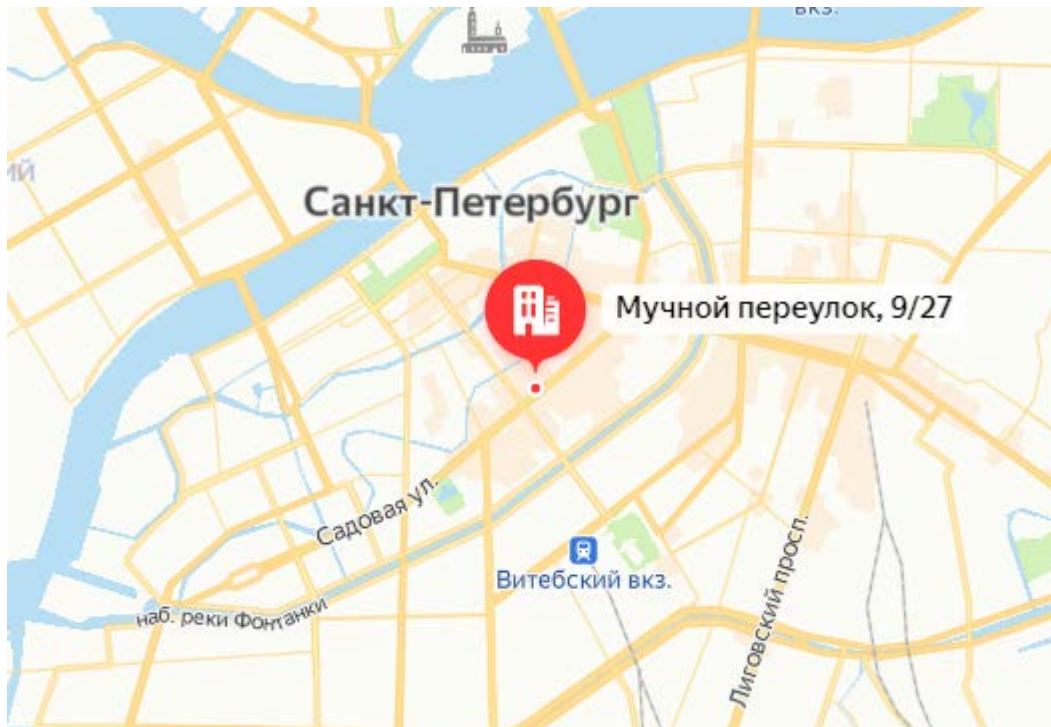
г. Санкт-Петербург, Мучной переулок, дом 9/27, литера А, помещение 14-Н

1. Данные об отчете

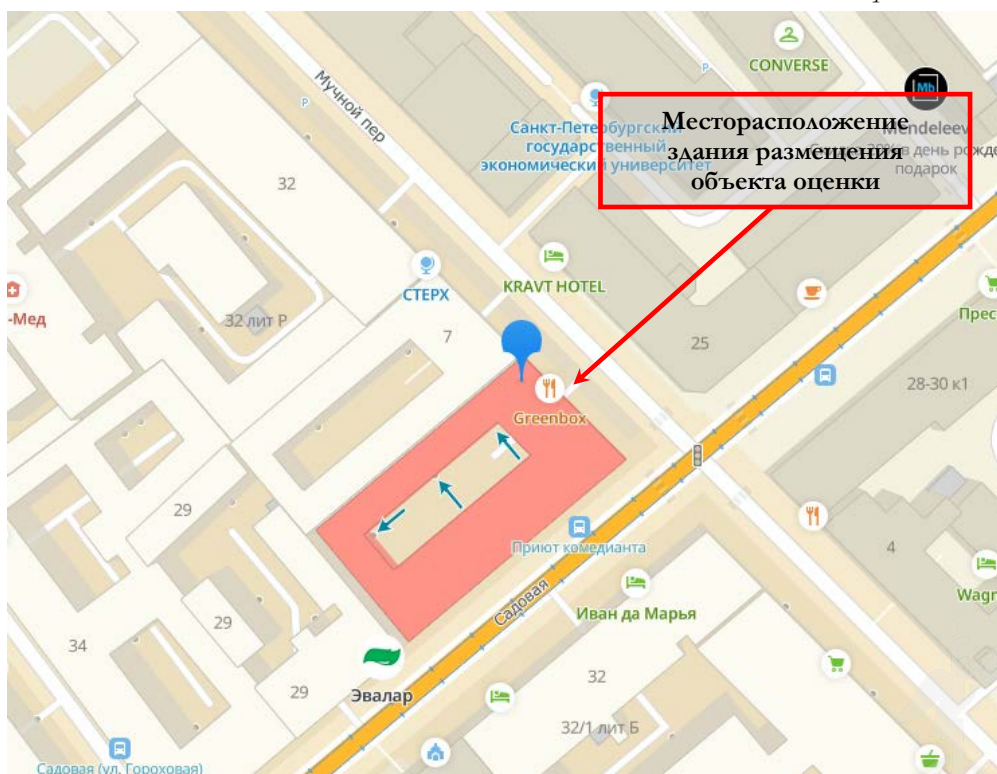
- 1.1. Дата проведения оценки: 01 апреля 2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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	1800 (согласно данным информационного сайта, адрес в сети интернет: https://gorod.gov.spb.ru/facilities/59887/info/)
Год последнего капитального ремонта	1958
Площадь здания, кв. м	3924,2 м ² (согласно данным информационного сайта, адрес в сети интернет: https://gorod.gov.spb.ru/facilities/59887/info/)
Этажность	5 (согласно данным информационного портала информационного портала наш Санкт-Петербург ¹)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение.

¹Ссылка в сети Интернет: <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/59887/info/>

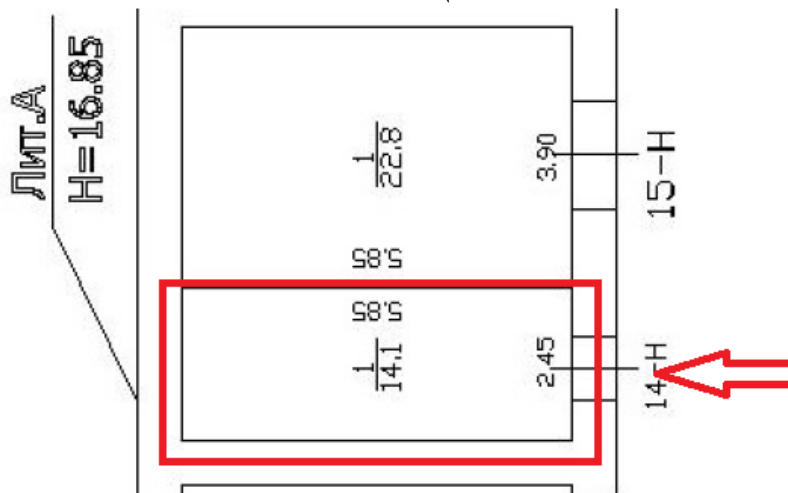


2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001144:374
Общая площадь, кв. м	14,1
Занимаемый объектом этаж	первый
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	отсутствуют
Вход	отдельный со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение
Текущее использование	не используется

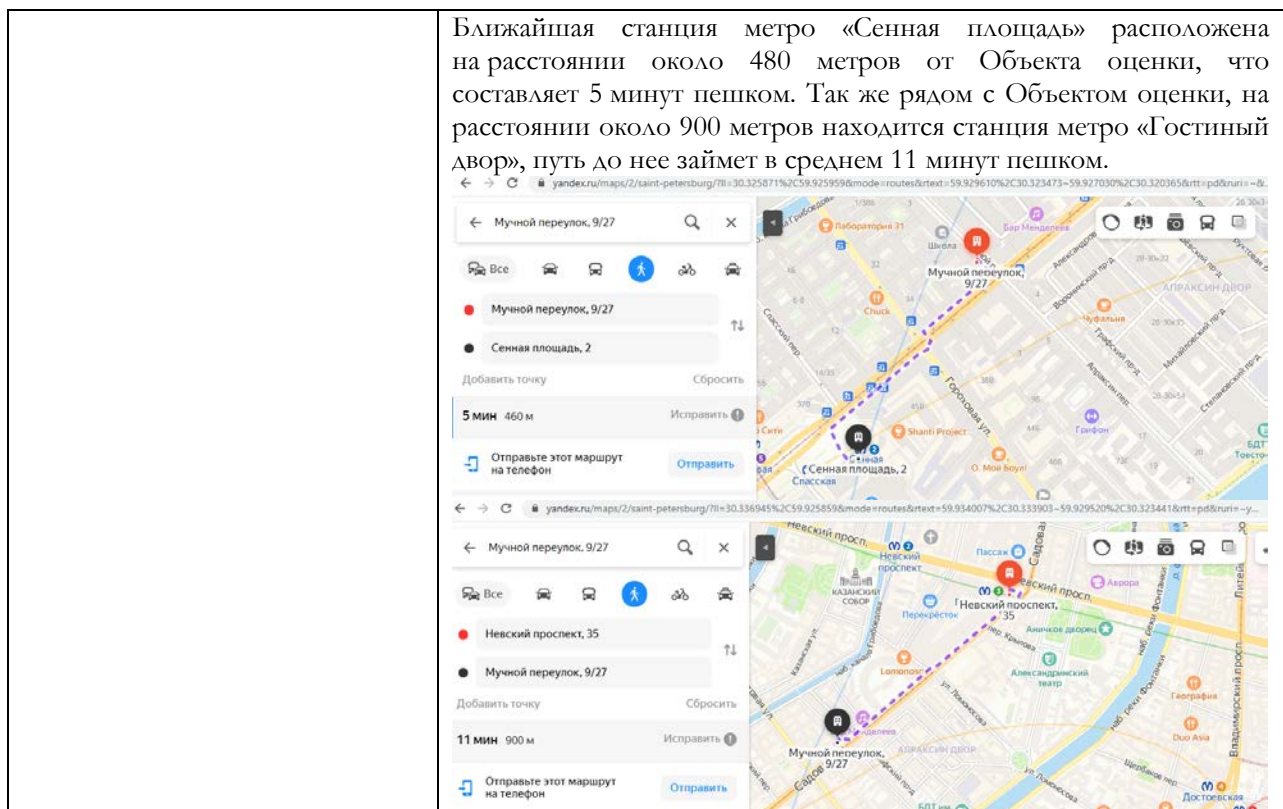
План помещения



→ вход в Объект оценки (отдельный со двора);

1.1.1. 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» Мучного переулка. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (продовольственные магазины, предприятия общепита, магазины одежды), дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-5-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в районе местоположения расположен «Сад Театра Юных зрителей», «Юсуповский сад» в шаговой доступности расположено множество других скверов. 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. Рядом находится Апраксин двор и торговый комплекс Гостиный двор.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Мучной переулок характеризуется высокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков, особенно вблизи Садовой улицы. Ближайшая остановка общественного транспорта «Апраксин переулок – Театр Приют комедианта» расположена на Садовой улице 27, на удалении около 50 м, где курсируют: <ul style="list-style-type: none"> • автобусы № 49, 181;



1.1.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 17 марта 2021г. № КУВИ-002/2021-24030851, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

В соответствии с письмом КГИОП № 07-1308/21-0-0 от 12.02.2021 объект расположенный по адресу Санкт-Петербург, Мучной переулок, дом 9/27, литера А, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая охранная зона (участок ООЗ(31)).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.02.2021) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах - построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов".

1.1.3. Фотографии объекта

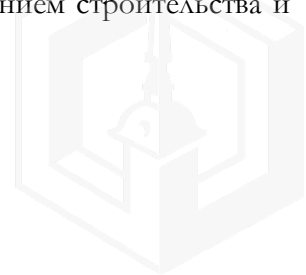




Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Садовая улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Садовая улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Садовая улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Мучной переулок)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Мучной переулок)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Мучной переулок)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Мучной переулок)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Мучной переулок)

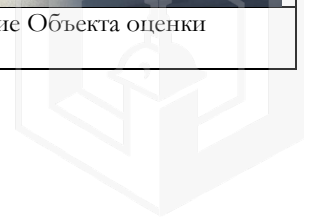




Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки (Мучной переулок)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки (Мучной переулок)



Фото 11. Адрес Объекта оценки



Фото 12. Вид здания Объекта оценки



Фото 13. Проход через арку к Объекту оценки

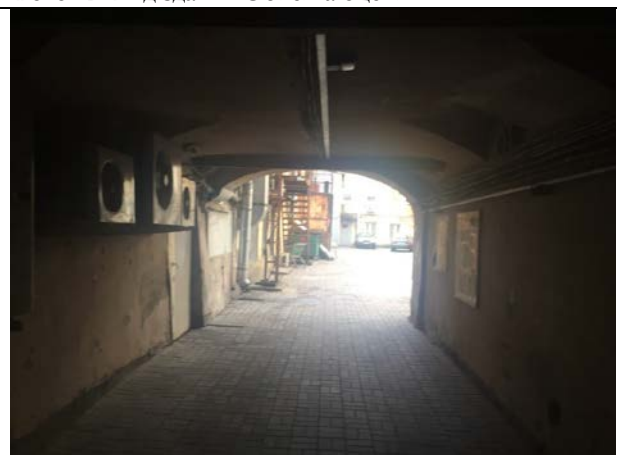


Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 16. Внутри дворовая территория Объекта оценки

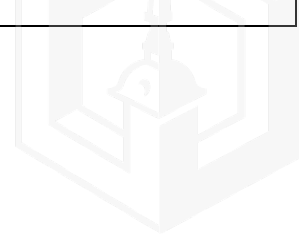




Фото 17. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 18. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 19. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 20. Вид здания Объекта оценки



Фото 21. Вход в здания Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



1.1.4. Акт осмотра помещения

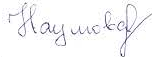
А К Т контрольного осмотра помещения от 01 «апреля» 2021 года

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, Мучной переулок, дом 9/27, литера А, помещение 14-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001144:374	14,1	первый	*	*	*	+	-	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: 1 отдельный вход со двора;
- Наличие окон: отсутствуют;
- Состояние: удовлетворительное;
- Наличие перепланировок: не выявлено.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	

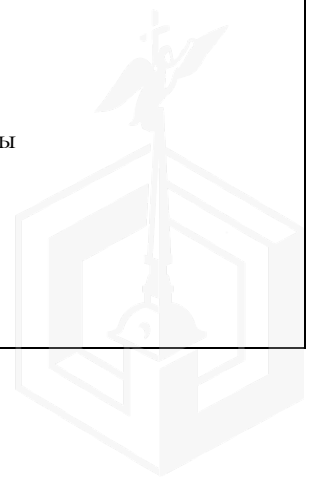


1.2. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 14-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Мучном переулке в доме №9/27, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 14,1 кв.м. Имеется отдельный вход со двора. Оконные проемы в помещении отсутствуют. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, в особенности вблизи Садовой улицы. Локальный район насыщен транспортным обеспечением, что обусловлено расположением Объекта вблизи одной из центральных улиц района – Садовой..
- 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 зданий близлежащих домов, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет отдельный вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, дворовые помещения, как правило, используются как офисные или складские, а этажи выше как офисные или жилые помещения.

Функция использования (сегмент)	Факторы, положительно влияющие на потенциал Объекта оценки	Факторы, отрицательно влияющие на потенциал Объекта оценки
Торговая	<ul style="list-style-type: none"> • Расположение в исторической части города Санкт-Петербурга в Центральном районе • Шаговая доступность остановки общественного транспорта. • Транспортная доступность характеризуется как высокая. 	<ul style="list-style-type: none"> • Дворовое расположение помещения: общий вход со двора, отсутствие оконных проемов.
Офисная	<ul style="list-style-type: none"> • Расположение в исторической части города Санкт-Петербурга. • Шаговая доступность остановки общественного транспорта. • Интенсивность пешеходных потоков характеризуется как высокая • Наличие общего входа со двора. • Высота потолков в помещении - 2,7 м 	<ul style="list-style-type: none"> • Отсутствие оконных проемов
Складская	<ul style="list-style-type: none"> • Расположение в исторической части города Санкт-Петербурга. • Шаговая доступность остановки общественного транспорта. • Интенсивность пешеходных потоков характеризуется как высокая • Наличие общего входа со двора и ориентация окон во двор. • Высота потолков в помещении - 2,7 м • Отсутствие оконных проемов 	<ul style="list-style-type: none"> • Не выявлены



Учитывая вышесказанное, а именно 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, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений складского назначения (сфера услуг, например, мастерская, пункт выдачи).

1.3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 030 000
Диапазон стоимости, руб.	990 000 – 1 080 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	858 333,33

