

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Мучной переулок, дом 9/27,
литера А, помещение 16-Н, общая площадь 5,5 кв.м, кадастровый номер
78:31:0001144:376, 1 этаж**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 04.04.2022 г.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Мучной переулок, дом 9/27, литера А, помещение 16-Н.**

2.1. Карта местоположения объекта:

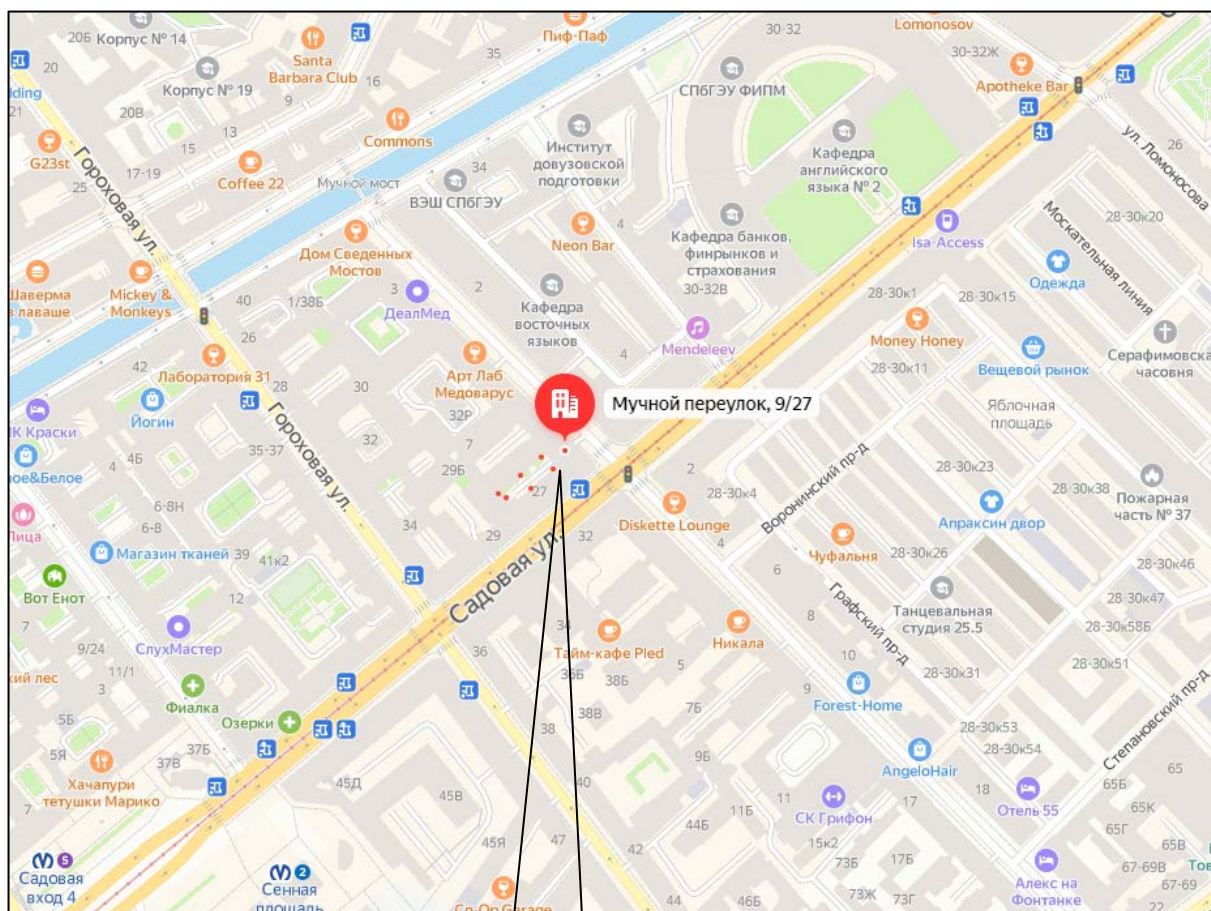


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – Отдельный входа со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:31:0001144:10
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	3 632,5 (данные https://rosreestr.ru/)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1800
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная)	6 (данные https://rosreestr.ru/)
Наличие подвала/цоколя	Цоколь
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Мансарда
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:

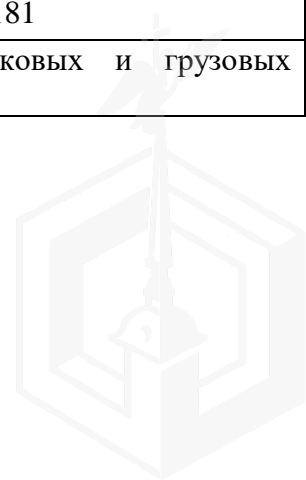
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Мучной переулок, дом 9/27, литера А, помещение 16-Н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001144:376
Общая площадь, кв. м	5,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	Одно, во двор (окно зашито)
Вход	Отдельный вход со двора
Высота пол – потолок, м	2,7 – по данным ведомости помещений
Инженерные коммуникации	Отсутствуют (согласно визуального осмотра)
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена



Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Оконный проем зашит. 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 наб. канала Грибоедова, Мучным пер., Садовой ул., Гороховой ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: театр «Приют комедианта», рестораны «Всё хорошо», «Сабай», «Ягер», «Теремок», бары «Bloody Mary Bar&Grill», «Арт Лаб Медоварус», кафе «Гранд кафе», «Est. 1993», продуктовый магазин «Дикси», гимназия «Стерх» и пр.
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 Мучного пер. и Садовой ул.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,4 км до ст. м. «Сенная площадь»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,1 км до остановки общественного транспорта «Апраксин переулок – Театр Приют комедианта». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 49, 181
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-001/2022-15910176 от 04.02.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-9906/21-0-1 от 09.12.2021, объект по адресу: 191023, г. 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: единой охранной зоне (участок ООЗ (31)).

2.3.4. Фотографии объекта:


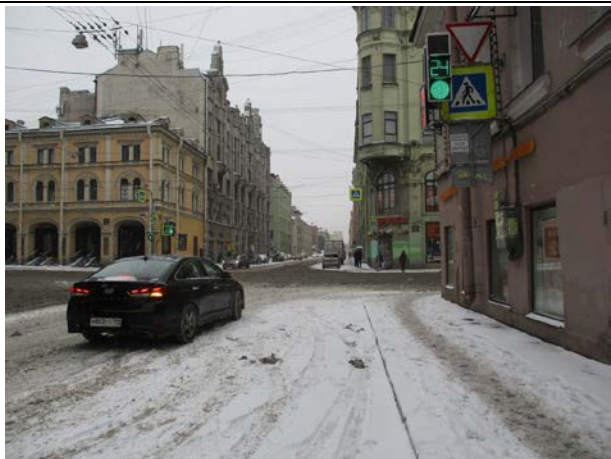



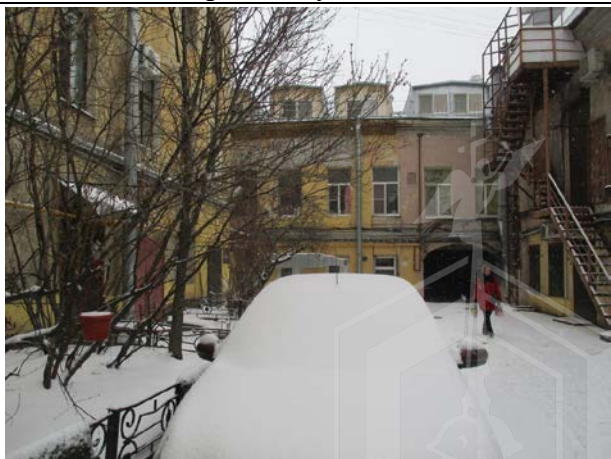
	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Фасад здания с улицы	Адресный указатель
	
Фото 5	Фото 6
Въезд во двор	Двор



Фото 7

Двор



Фото 8

Отдельный вход в помещение со двора



Фото 9

Окно помещения 16-Н (заложено)



Фото 10

Вид помещения 16-Н



Фото 11

Вид помещения 16-Н



Фото 12

Вид помещения 16-Н





Фото 13

Вид помещения 16-Н



Фото 14

Вид помещения 16-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

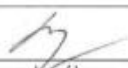
Акт контрольного осмотра помещения от «28» марта 2022 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Мучной переулок, дом 9/27, литера А, помещение 16-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.
16-Н	1	5,5	не используется	удовлетворительное	отдельный со двора	-	-	-	-

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. Оконный проем зашит. Внешние границы объекта не изменены.

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 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 перекрытия; 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 перекрытия; 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 шпаклевка 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.



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Расположение на 1 этаже;
3. Вход в помещение – отдельный со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Отсутствие инженерно-технических коммуникаций.

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

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	560 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	101 818
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	466 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	84 848
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	504 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	616 000

