

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

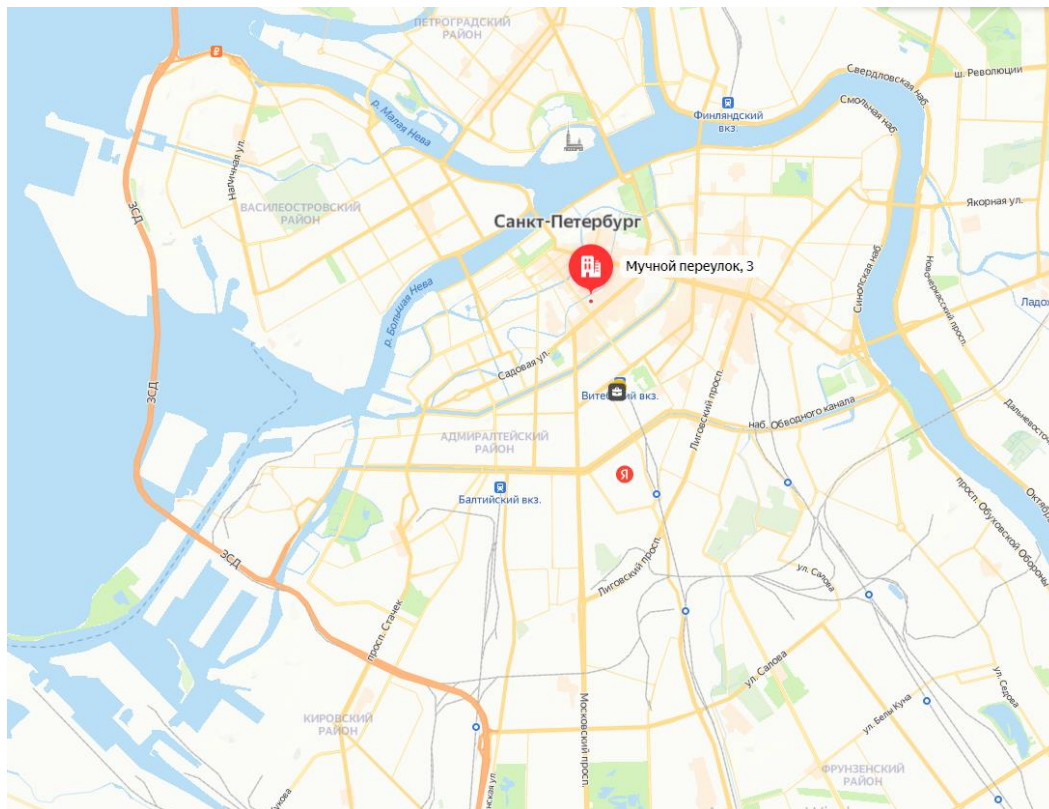
г. Санкт-Петербург, Мучной переулоч, дом 3, литера А, помещение 16-Н

1. Данные об отчете

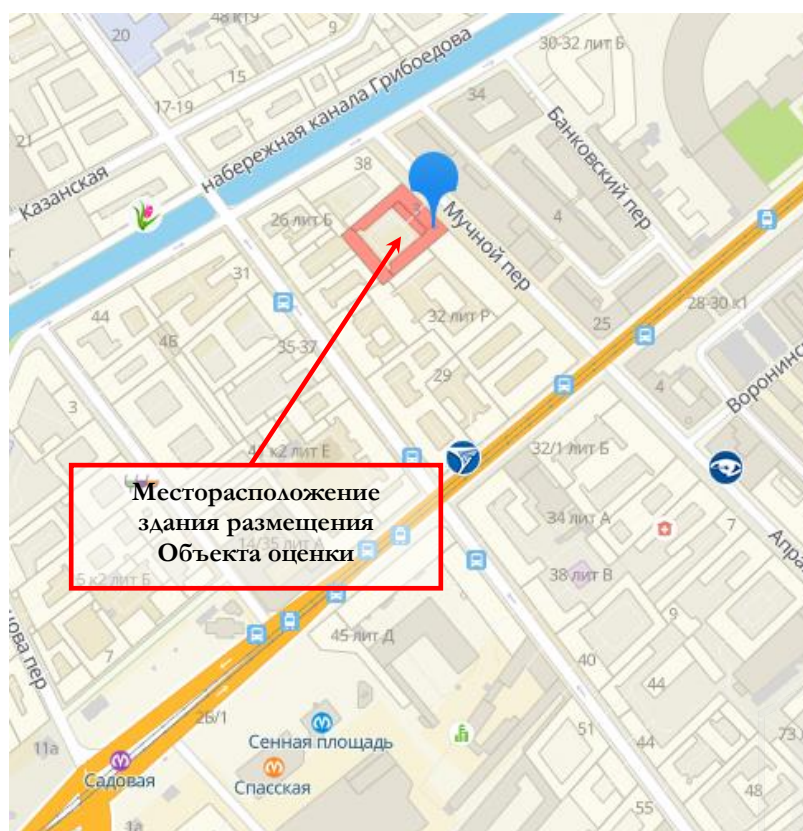
- 1.1. Дата проведения оценки: 15 декабря 2022 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

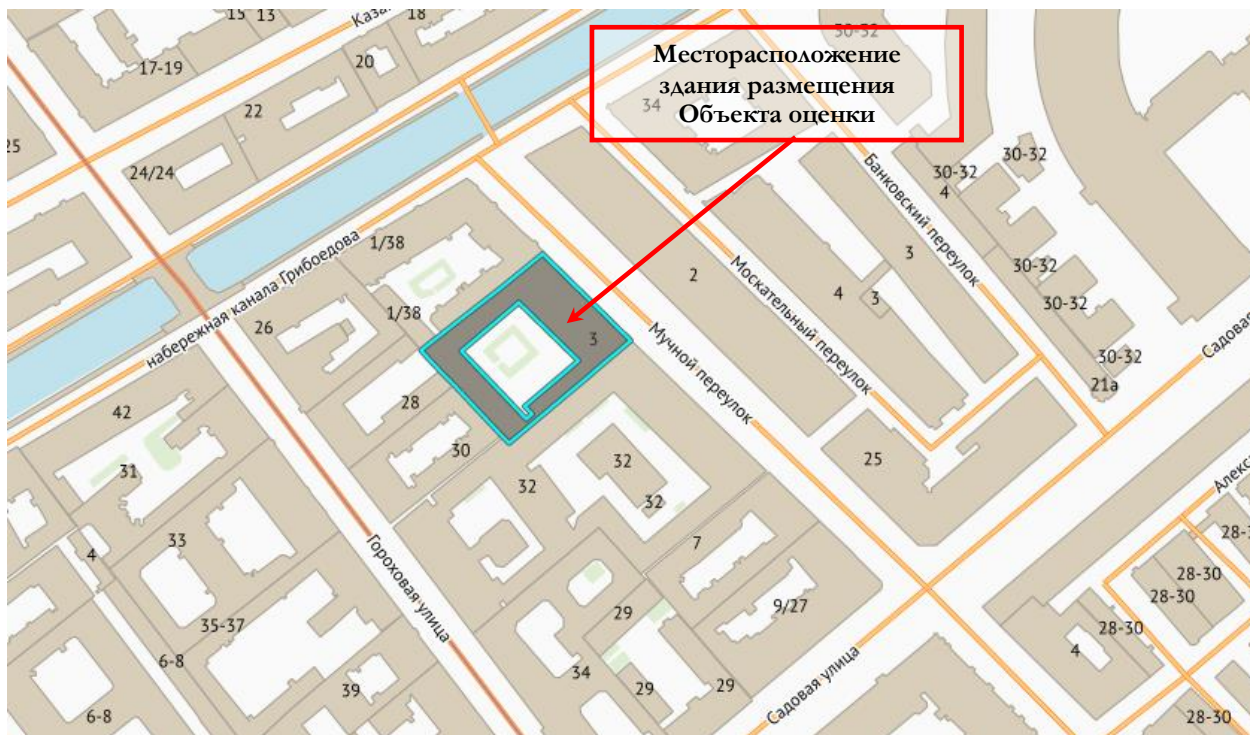
2.1. Карта местоположения Объекта оценки



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<sup>1</sup>

Кадастровый номер	78:31:0001144:11
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

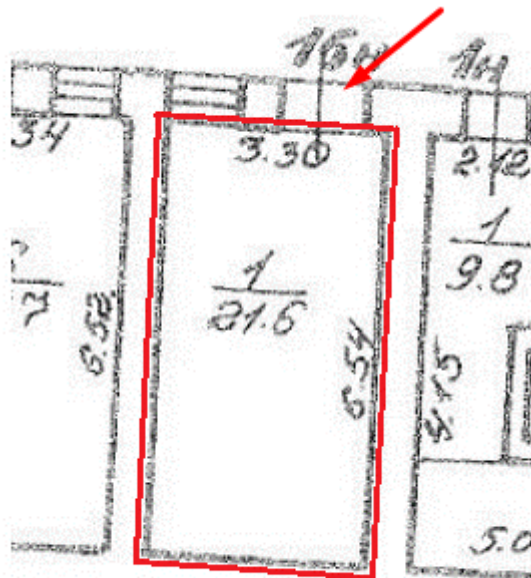
Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001144:397
Общая площадь, кв. м	21,6
Занимаемый объектом этаж	Этаж №1
Высота помещения	2,6 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	есть
Вход	отдельный вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, водоотведение
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено
Наличие перепланировок	не выявлены

<sup>1</sup>Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru>





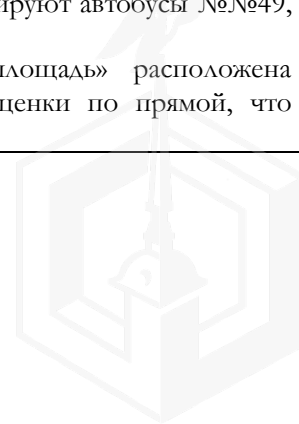
## План помещения

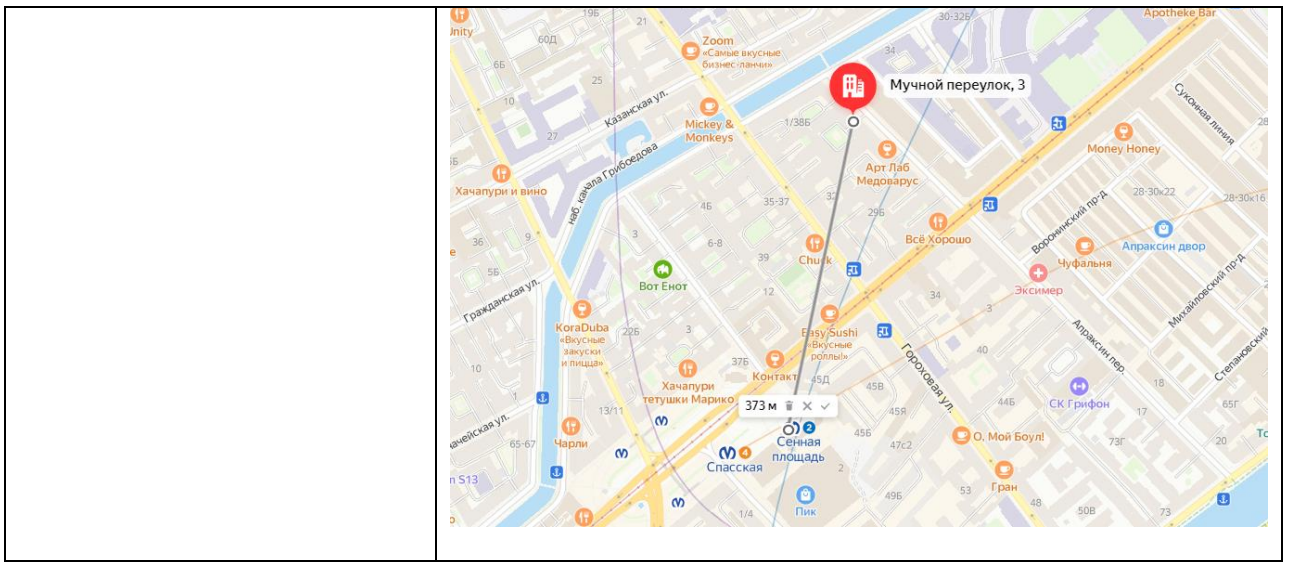


- — границы Объекта оценки;  
→ — вход в Объект оценки (отдельный со двора);

### Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии Мучного переулка. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под развлекательную, торговую и сервисную функцию (магазин «Семишагофф», рестораны «Grand Bianco», «Арт Лаб Медоварус», «Дом сведенных мостов» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется мало- и среднеэтажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов культуры, в частности, рядом расположен театр Приют Комедианта. В непосредственной близости находятся СПбГЭУ и Апраксин двор В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков в Мучном переулке не высокая. Ближайшая остановка общественного транспорта «Апраксин переулок/Театр Приют комедианта», находится на Садовой улице на расстоянии около 250 метров. Там курсируют автобусы №№49, 181 и трамвай №3. Ближайшая станция метро «Сенная площадь» расположена на удалении около 373 м от Объекта оценки по прямой, что составит около 7 минут пешком.</p>





## 2.4. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 10.08.2022г. № КУВИ-001/2022-136482658 ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 11.08.2022 № 01-43-21098/22-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Мучной переулоч, дом 3 литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект оценки расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (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 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) «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».

### Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)

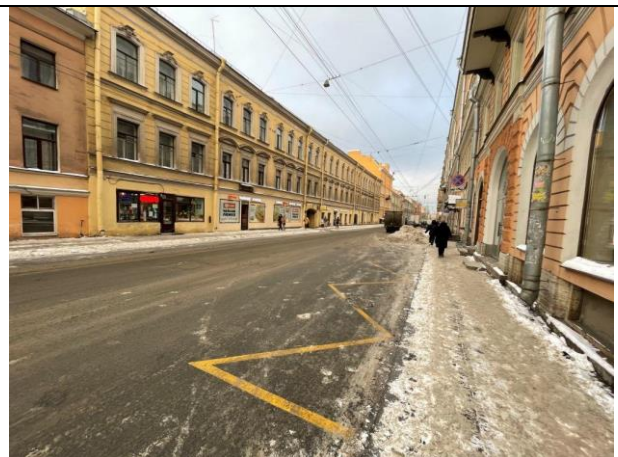


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гороховая улица)

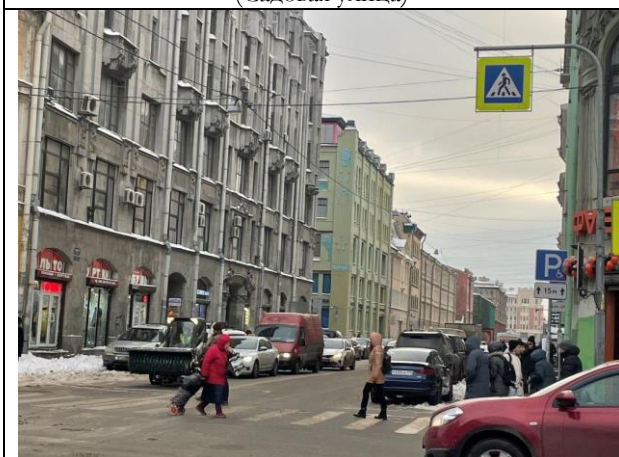


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Апраксин переулоч)

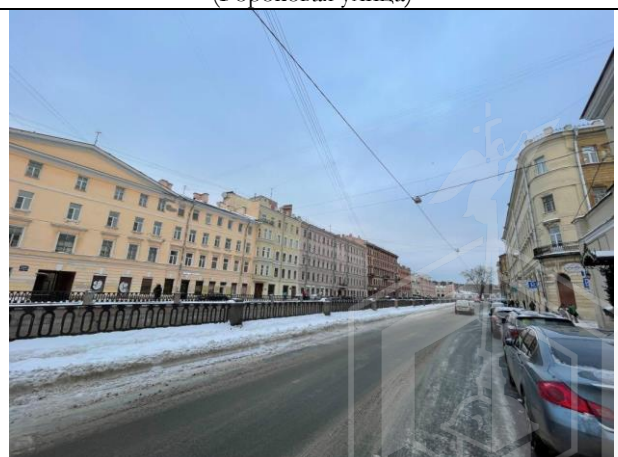


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. канала Грибоедова)





Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Мучной переулок)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее Окружение объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки

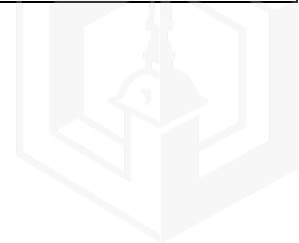






Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Адрес Объекта оценки



Фото 15. Вид здания Объекта оценки



Фото 16. Проход через арку к Объекта оценки



Фото 17. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 18. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 19. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 20. Входная и оконная группа Объекта оценки

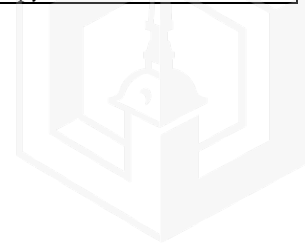






Фото 21. Входная группа Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки







Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки





## 2.5. Акт осмотра помещений

### А К Т контрольного осмотра помещения от 15 декабря 2022 года

1. Адрес объекта:  
Санкт-Петербург, Мучной переулок, дом 3, литера А, помещение 16-Н
2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001144:397	21,6	1 этаж	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 08.11.2022 г., в помещении не выявлены перепланировки.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	





### 3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования Объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 16-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Мучном переулке в доме №3, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый. Площадь помещения составляет 21,6 кв. м. Вход в помещения отдельный со двора. Состояние Объекта оценки характеризуется как удовлетворительное. Объект инженерно-обеспеченный.
- Мучной переулоч в месте расположения Объекта оценки характеризуется низкой интенсивностью транспортных и пешеходных потоков. Расположенная рядом Садовая улица – высокой.
- Окружающая территория представлена множеством объектов культуры, в частности, рядом расположен театр Приют комедианта. В непосредственной близости находятся СПбГЭУ и Апраксин двор. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии Мучного переулоча. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под развлекательную, торговую и сервисную функцию (магазин «Семишагофф», рестораны «Grand Bianco», «Арт Лаб Медоварус», «Дом сведенных мостов» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.

Вышесказанное, а именно дворовое местоположение, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного (универсального коммерческого) назначения.

### 4. Результаты проведения оценки \*

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>2 500 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	115 741
Диапазон стоимости, руб.	2 250 000 – 2 750 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 083 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	96 451

\*

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация, на рынке формируется ситуация с высокой степенью неопределенности, вызванная внешними причинами по отношению к Объекту оценки и его рынку (политические, военные и прочие). В этой связи Оценщики считают необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка.

