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

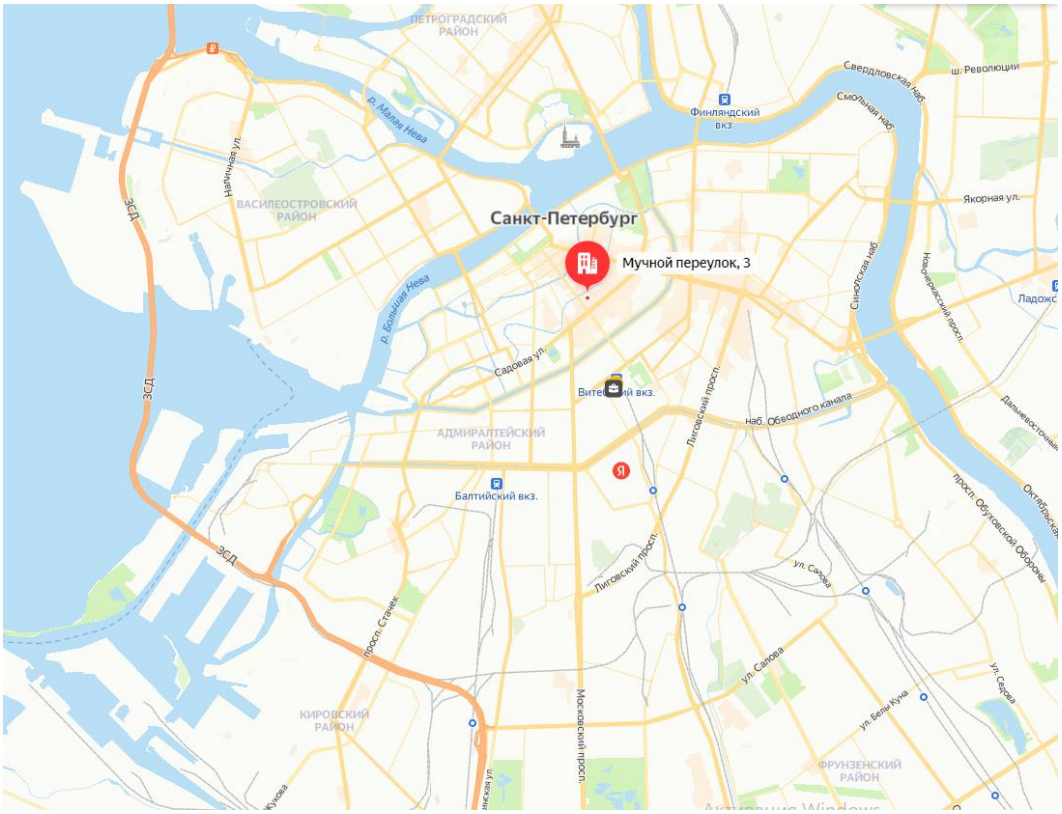
г. Санкт-Петербург, Мучной переулок, дом 3, литера А, помещение 18-Н

1. Данные об отчете

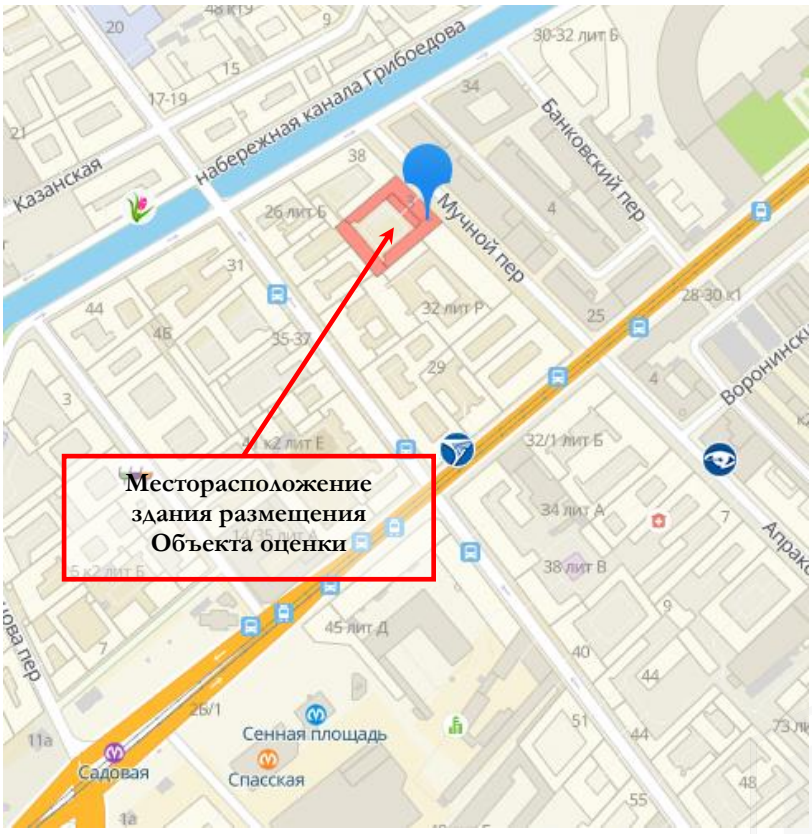
1.1. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

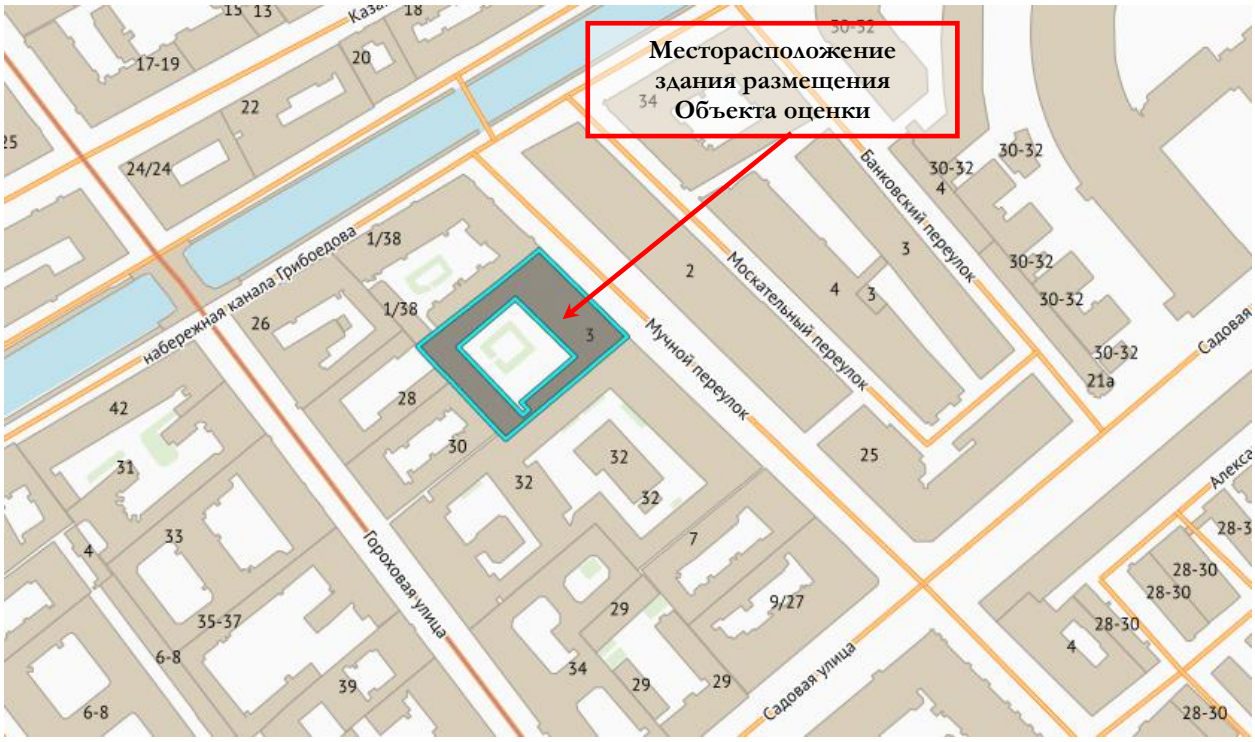
2.1. Карта местоположения Объекта оценки



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[1]

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

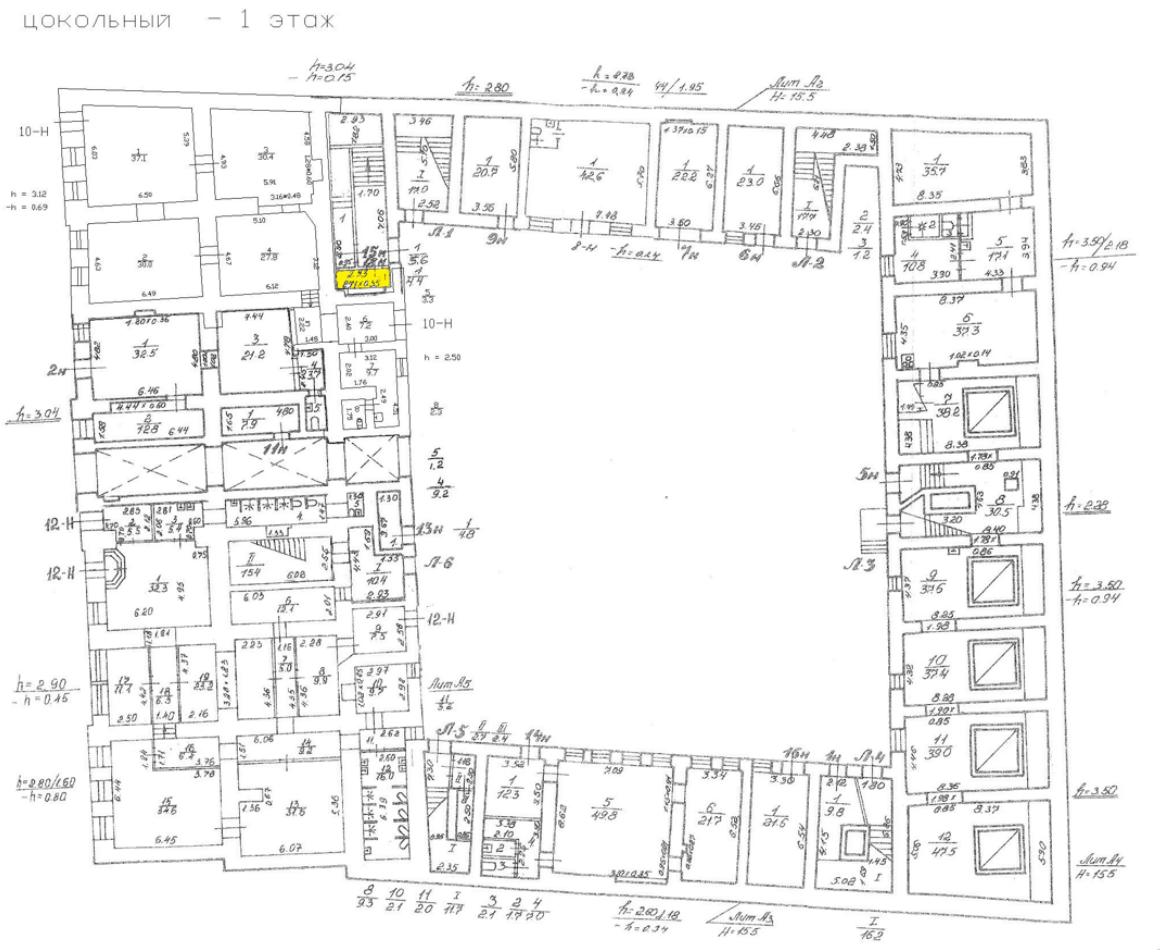
2.3. Описание встроенного помещения

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Мучной переулок, дом 3, литера А, помещение 18-Н		
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 03 февраля 2022г. № КУВИ-001/2022- 15305259
Кадастровый номер объекта	78:31:0001144:398	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 03 февраля 2022г. № КУВИ-001/2022- 15305259
Общая площадь, кв. м	4,4	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 03 февраля 2022г. № КУВИ-001/2022- 15305259
Занимаемый объектом этаж	Этаж №1	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 03 февраля 2022г. № КУВИ-001/2022- 15305259
Высота помещения	2-2,5м	согласно плану этажа и визуальному осмотру
Состояние (по осмотру)	нормальное	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.03.2022 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Оконные проемы	нет	по данным визуального смотра
Вход	общий вход со двора	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.03.2022 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Инженерные	электроснабжение, отопление,	в соответствии с письмом

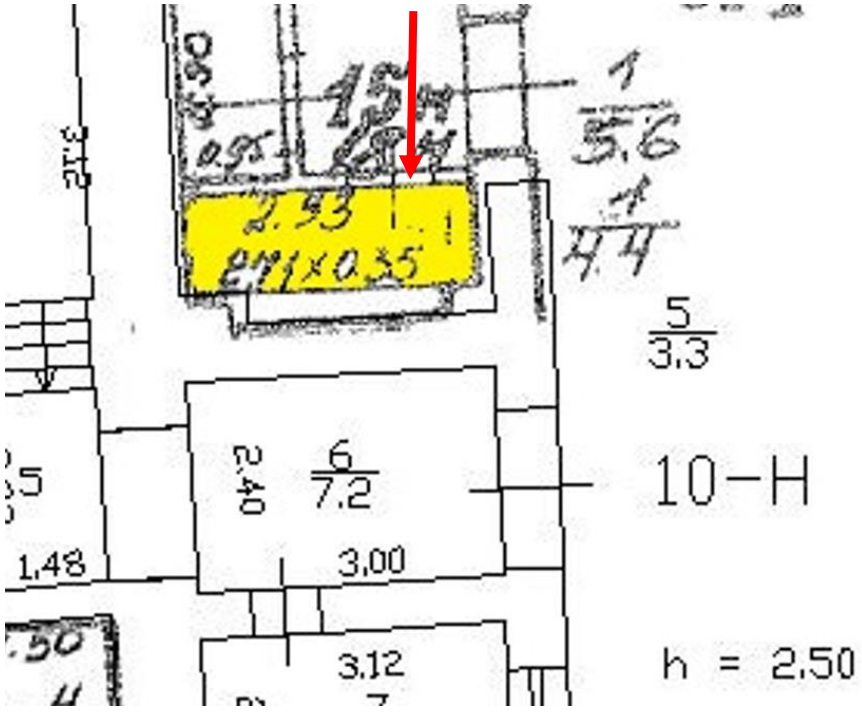
[1]Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» https://gorod.gov.spb.ru/; Публичная кадастровая карта https://pkk.rosreestr.ru

коммуникации	водоснабжение, канализация	администрации Центрального района №01-10-1773/22-0-1 от 04.03.2022 года
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.03.2022 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	визуально перепланировки не выявлены	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.03.2022 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

План этажа, расположение объекта

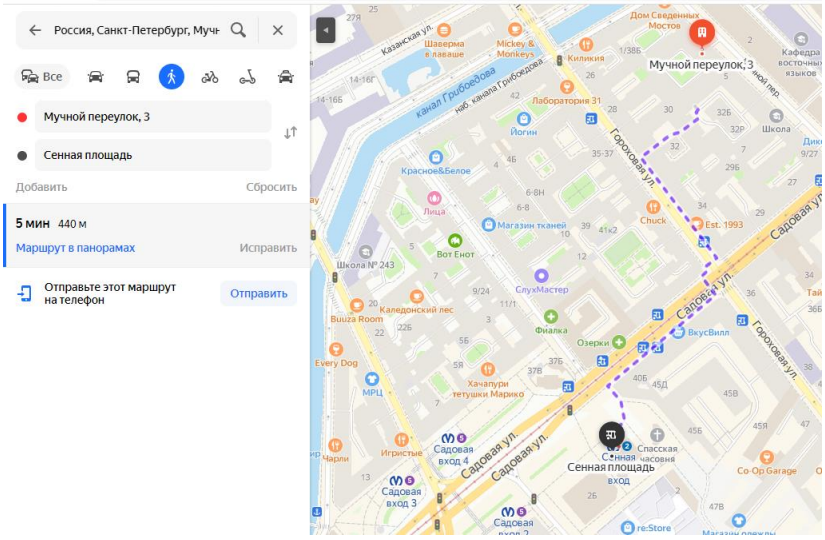


План помещения



вход в Объект оценки

2.4. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	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.
Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется мало- и среднеэтажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	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.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	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 расстоянии около 440 м от Объекта оценки, что составляет около 5 минут пешком. 

2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 03 февраля 2022г. № КУВИ-001/2022- 15305259 ограничения прав и обременения Объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 17.11.2021 № 07-9325/21-0-1 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Мучной переулок, дом 3 литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

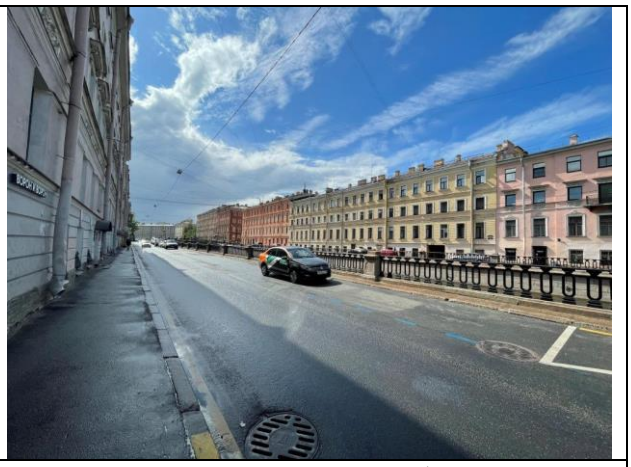
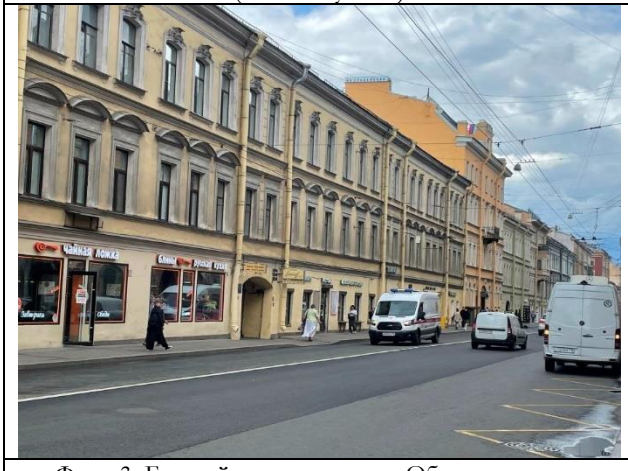
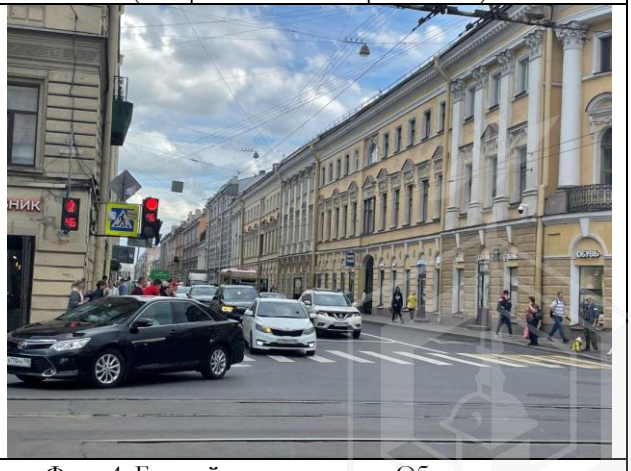
Объект оценки расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой охранной зоне (участок ООЗ(31)).

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

<table>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Садовая улица)</td><td>Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная канала Грибоедова)</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гороховая улица)</td><td>Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Казанская улица)</td></tr>
</table>

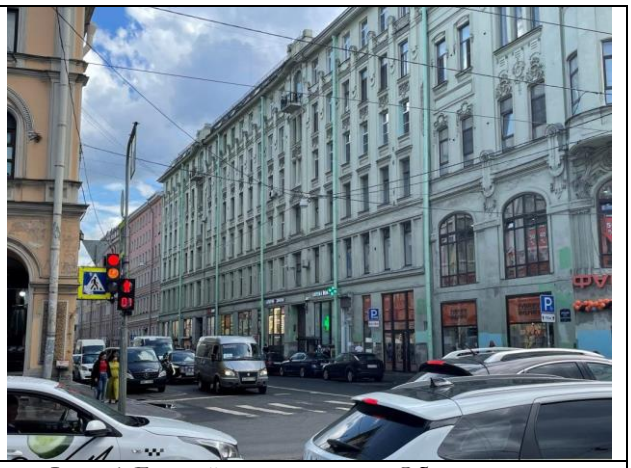
	
Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Банковский переулок)	Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Апраксин переулок)
	
Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Москательный переулок)	Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Мучной переулок)
	
Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки (Мучной переулок)	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. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 19. Адрес Объекта оценки



Фото 20. Вид здания Объекта оценки



Фото 21. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 22. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 23. Вид расположения здания Объекта оценки



Фото 24. Входная группа Объекта оценки



Фото 25. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 26. Лестничный проём Объекта оценки



Фото 27. Входная группа Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

	
Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки	

2.6. Акт осмотра помещений

А К Т
контрольного осмотра помещения от 4 июля 2023 года

Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Мучной переулок, д. 3, литера. А, помещение 18-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:31:0001144:398	4,4	этаж №1	*	-	*	+	-	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход со двора;
- Состояние: нормальное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется;
- Визуально перепланировки не выявлены.

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 18-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 4,4 кв. м. Вход в помещение – со двора через общий вход. Состояние Объекта оценки характеризуется как нормальное. Объект инженерно-обеспеченный.
- Мучной переулок в месте расположения Объекта оценки характеризуется низкой интенсивностью транспортных и пешеходных потоков. Расположенная рядом Садовая улица – высокой.
- 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.
- Окружающая территория представлена множеством объектов культуры, в частности, рядом расположен театр Приют комедианта. В непосредственной близости находятся СПбЭУ и Апраксин двор. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ.

Вышесказанное, а именно дворовое местоположение, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений складского (универсального, в том числе сервисного) назначения.

4. Результаты проведения оценки *

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	**380 000**
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	86 364
Диапазон стоимости, руб.	342 000 – 418 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	316 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	71 970

*

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация[2], 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.

Кроме того, необходимо отметить, что Объект оценки в 2022 году и в 2023 году несколько раз[3] выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

[2]Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

[3]https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=722011
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=710013
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=694429
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=681577
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=667981
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=648192