

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

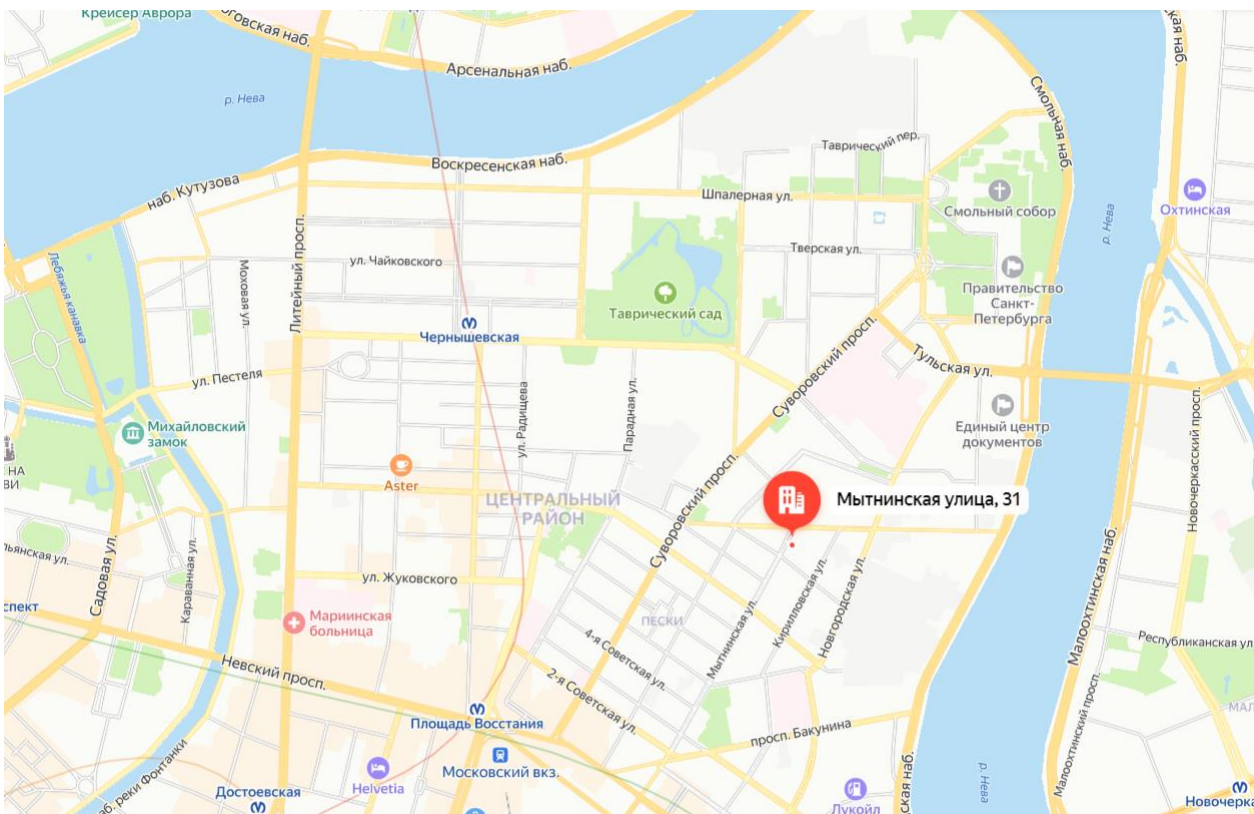
Санкт-Петербург, Мытнинская улица, дом 31, литера А, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

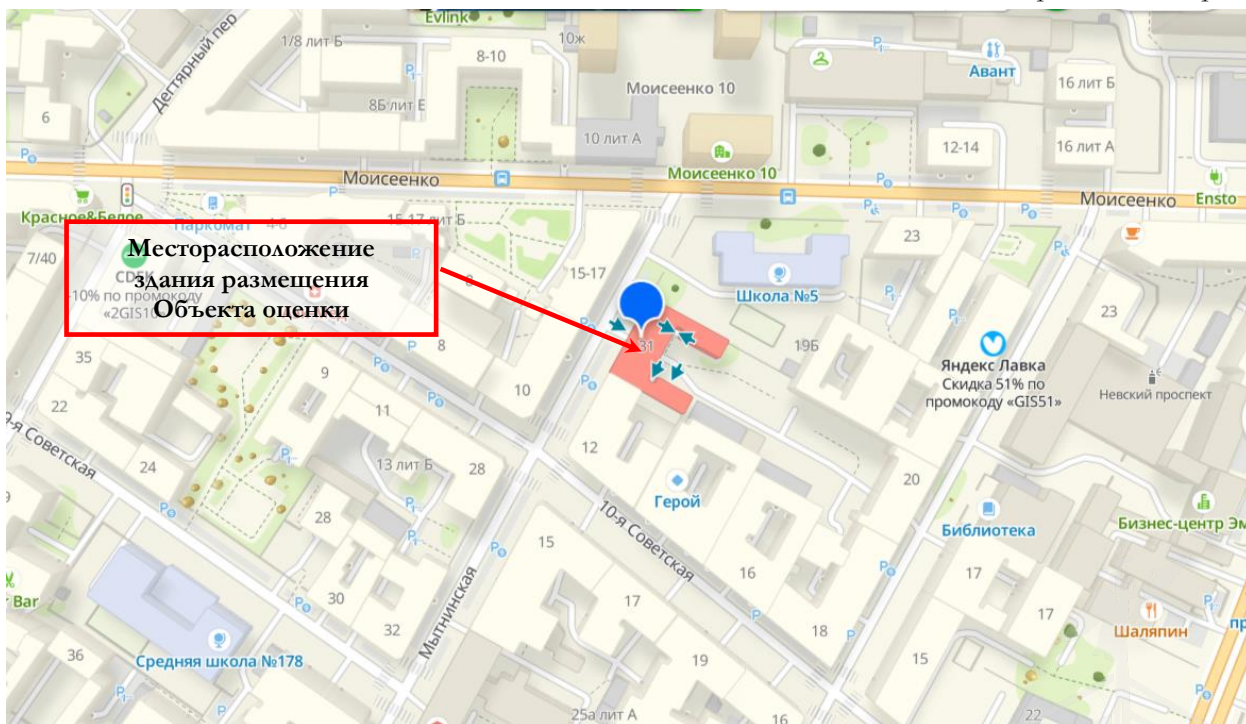
- 1.1. Дата оценки: 21 октября 2024 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС



2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

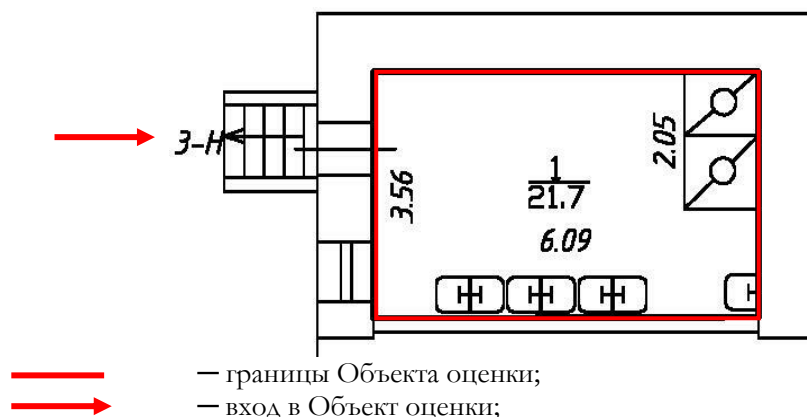
Кадастровый номер	78:31:0001419:2009
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1877
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	3
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 27.09.2023г. № КУВИ-001/2023-219853002
Кадастровый номер объекта	78:31:0001419:2373	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 27.09.2023г. № КУВИ-001/2023-219853002
Общая площадь, кв. м	21,7	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 27.09.2023г. № КУВИ-001/2023-219853002
Занимаемый объектом этаж	подвал	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 27.09.2023г. № КУВИ-001/2023-219853002
Состояние (по осмотру)	неудовлетворительное	согласно данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть	согласно данным визуального осмотра
Вход	отдельный со двора	согласно данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 29.06.2023 г..
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено в ч.п.1 демонтировано сантехническое оборудование (раковины)	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 29.06.2023 г.
Наличие перепланировок	в ч.п.1 оконные проемы зашпты	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 29.06.2023 г.

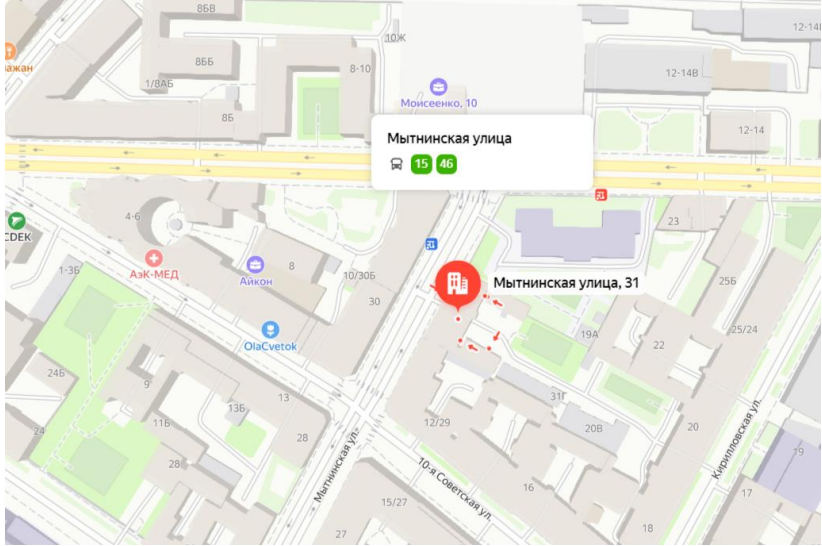
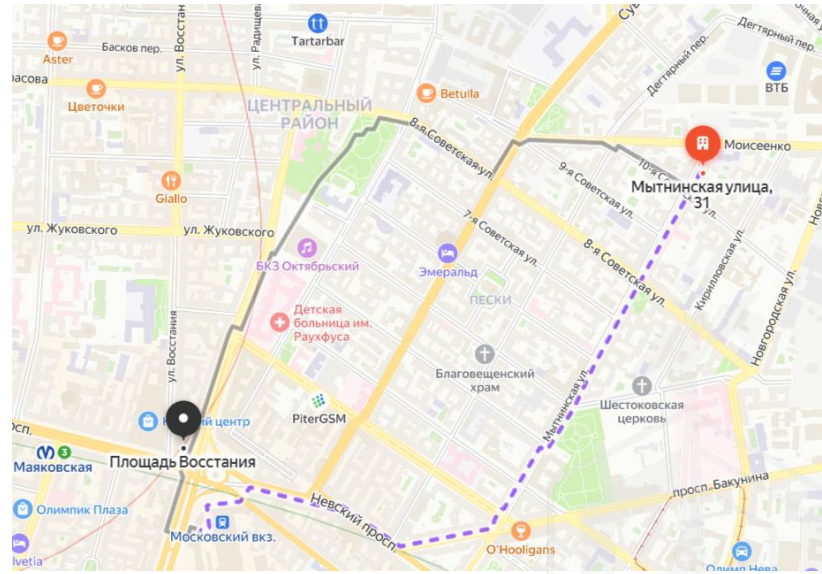
План помещения



2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на красной линии Мытнинской улицы. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющих выход на
--	---

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

использование	улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию. В ближайшем окружении расположены: ресторан «Mirussio», пункт выдачи «Ozon», и другие торгово-сервисные объекты. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые (например, гостиницы, студия косметологии и др.). Помещения на верхних этажах здания используются как жилые.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-5-этажной исторической застройкой города. Некоторые здания прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Объект оценки расположен в Центральном районе. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений, школ. Имеется много учреждений культуры и искусства. В относительной близости от Объекта оценки расположен один из главных объектов рекреации района – сквер Пирогового.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на набережной реки Фонтанки, в локации Объекта оценки характеризуется как средняя. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Шпалерной улице, в 1 минуте ходьбы, здесь курсируют следующие маршруты общественного транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена согласно данным, Яндекс-карты, на расстоянии около 21 минуты пешком.</p> 

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 27.09.2023г. № КУВИ-001/2023-219853002, ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 25.09.2023 № 01-43-23094/23-0-1 объект, расположенный по адресу: 191187, г. Санкт-Петербург, Мытнинская улица, дом 31, литера А не относится к числу выявленных объектов культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(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 16.04.2023) "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



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (10-я Советская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Кирилловская улица)

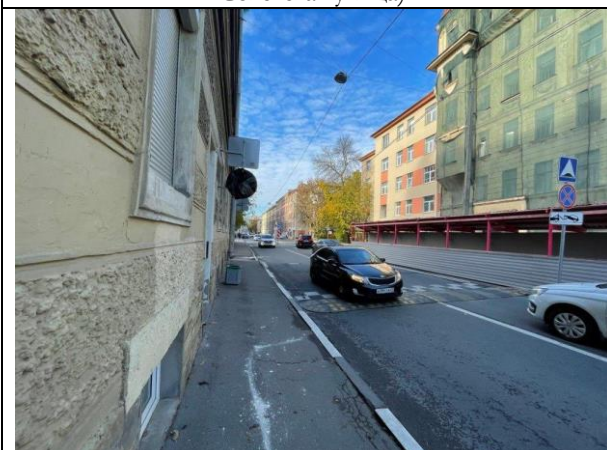


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Моисеенко)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Мытнинская улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Адрес Объекта оценки

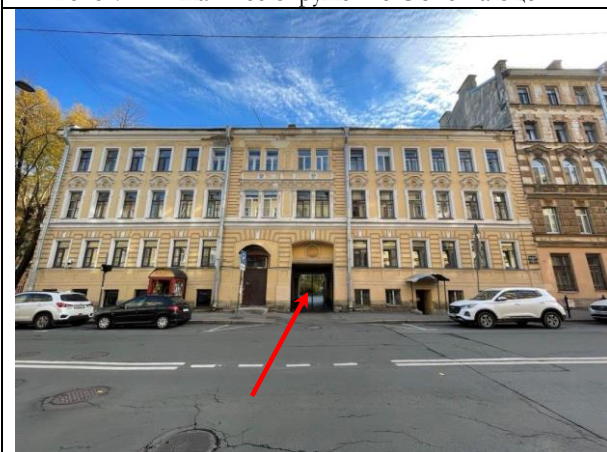


Фото 9. Вид здания Объекта оценки



Фото 10. Проход через арку к Объекту оценки

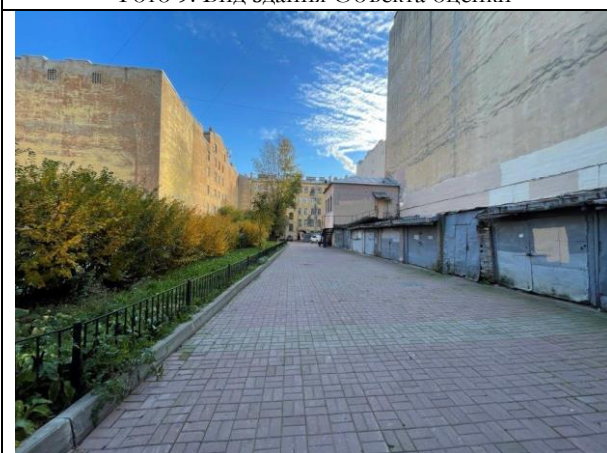


Фото 11. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 12. Внутридворовая территория Объекта оценки

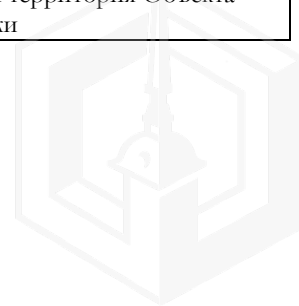




Фото 13. Внутривдворовая территория Объекта оценки

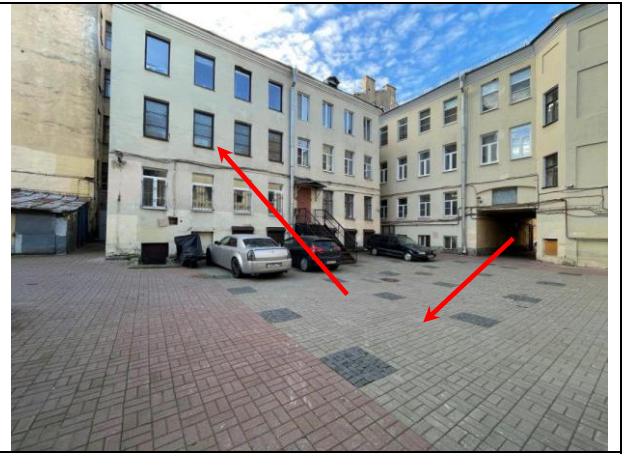


Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки, вид здания расположения Объекта оценки



Фото 15. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 16. Оконная группа Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки, оконная группа Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 21 «октября» 2024 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Мытнинская улица, дом 31, литера А, помещение 3-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001419:2373	21,7	подвал	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

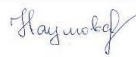
- Тип входа: отдельный со двора;
- Состояние: неудовлетворительное.

В результате обследования выявлено:

- помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- в ч.п.1 демонтировано сантехническое оборудование (раковины).

В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 29.06.2023 года выявлено:

- в ч.п.1 демонтировано сантехническое оборудование (раковины);
- в ч.п.1 оконные проемы защищены.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 3-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Мытнинской улице в доме №31, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь составляет 21,7 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное. Объект полностью инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки находится сквер Пироговского.
- В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ. В непосредственной близости расположено много памятников архитектуры, скверов и прочего.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на красной линии Мытнинской улицы.
- Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию. В ближайшем окружении расположены: ресторан «Mirсissio», пункт выдачи «Ozon», и другие торгово-сервисные объекты. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах здания используются как жилые.

Вышесказанное, а именно характер локального расположения Объекта оценки, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений свободного (универсального коммерческого, складского) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 500 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	69 124
Диапазон стоимости, руб.	1 350 000 – 1 650 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	1 250 000,00
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	57 604

*

Учитывая, сложную политическую обстановку, которая сформировалась на фоне военного конфликта, 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. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

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.

