

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Мытнинский переулок, дом 5, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 60,7 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003020:1244, цокольный этаж**

### 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 31.05.2024.

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА: право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

### 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

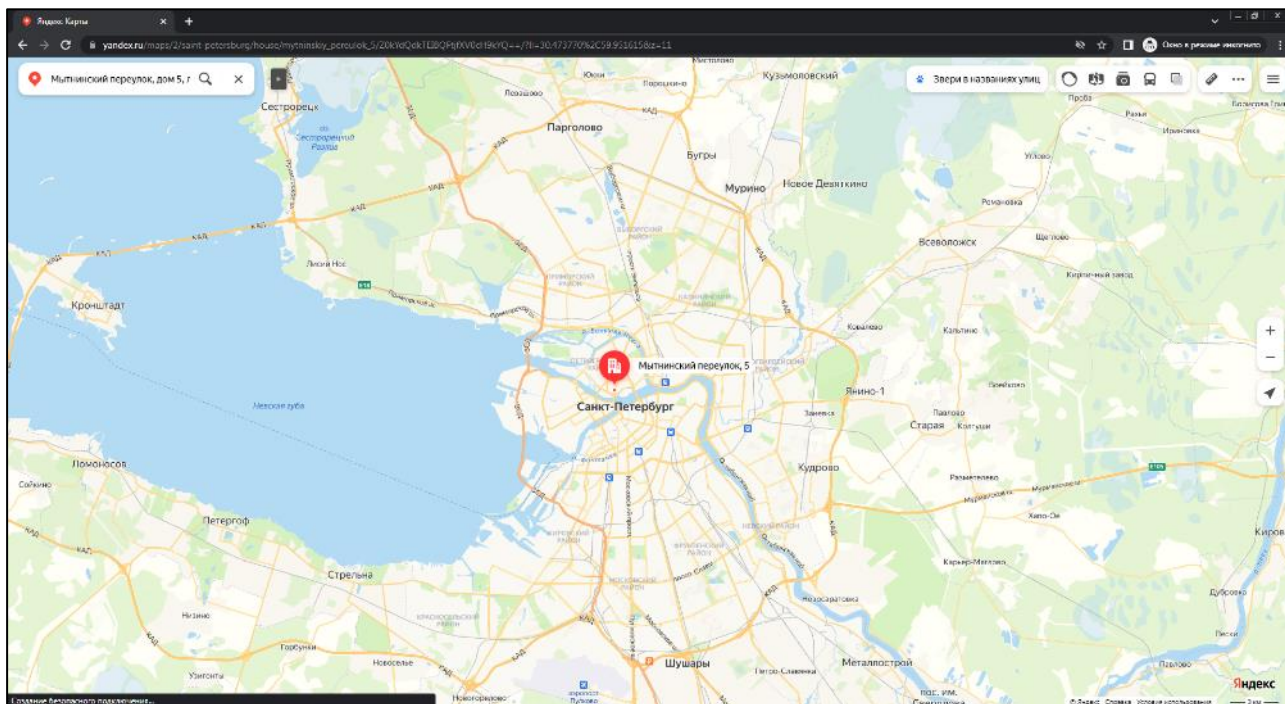


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

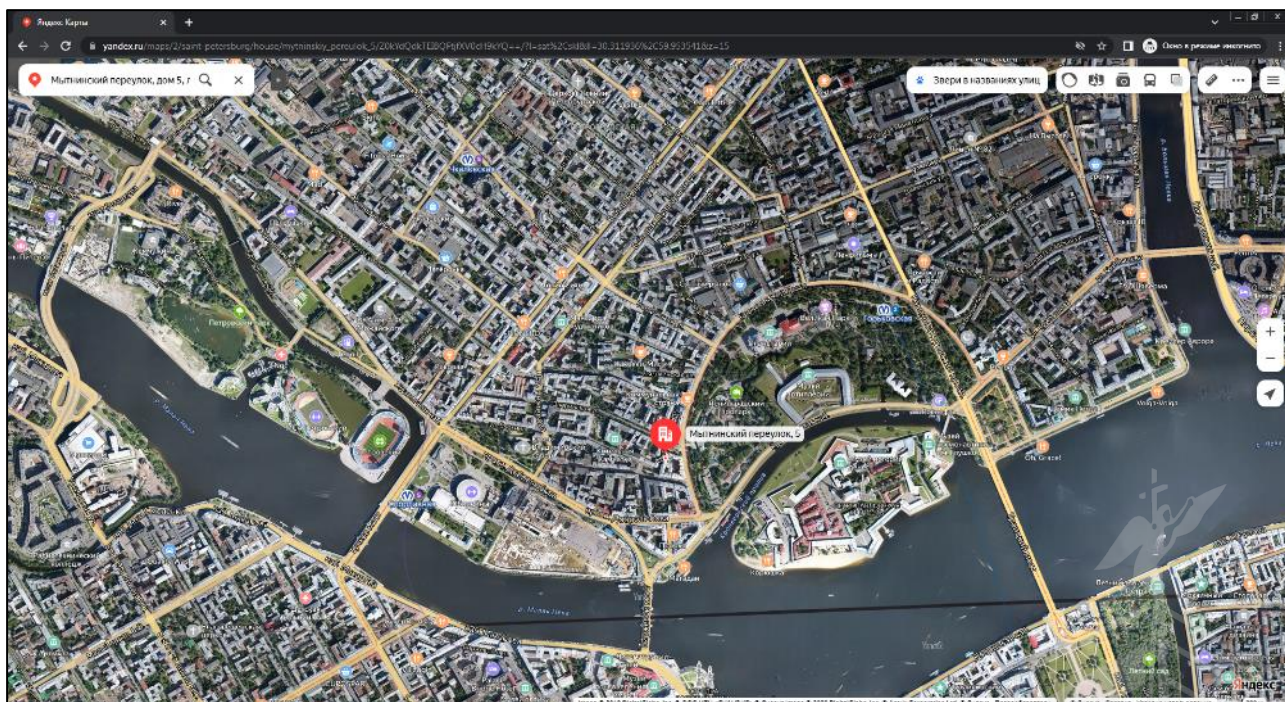
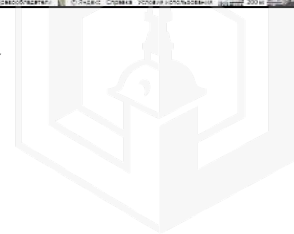



Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	60,7
Кадастровый номер	78:07:0003020:1244
Кадастровая стоимость, руб.	6 436 504,60
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	106 037,90
Наименование	помещение
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	Цокольный этаж
Высота помещения	2,40 м (заглубление -0,93 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-78-80/007/2014-348 от 30.04.2014
Вход	Отдельный со двора через приямок
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: В ч.п. 1 установлены перегородки с дверями и дверными проемами, образовано 3 новые ч.п.
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.



### Помещение

Дата обновления информации: 18.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

#### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:07:0003020:1244
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

#### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пер. Мытнинский, д. 5, литера. А, пом. 2-Н
Площадь, кв.м	60.7
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

#### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	6436504.60
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

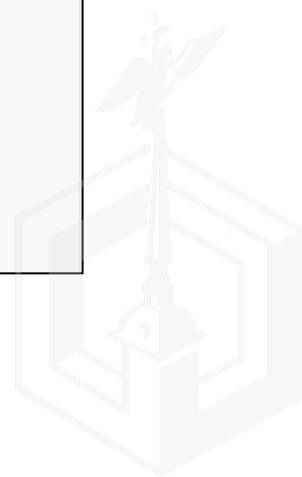
#### Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:7:3020:2:3:2
-------------------	-----------------

#### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-80/007/2014-348 от 30.04.2014
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



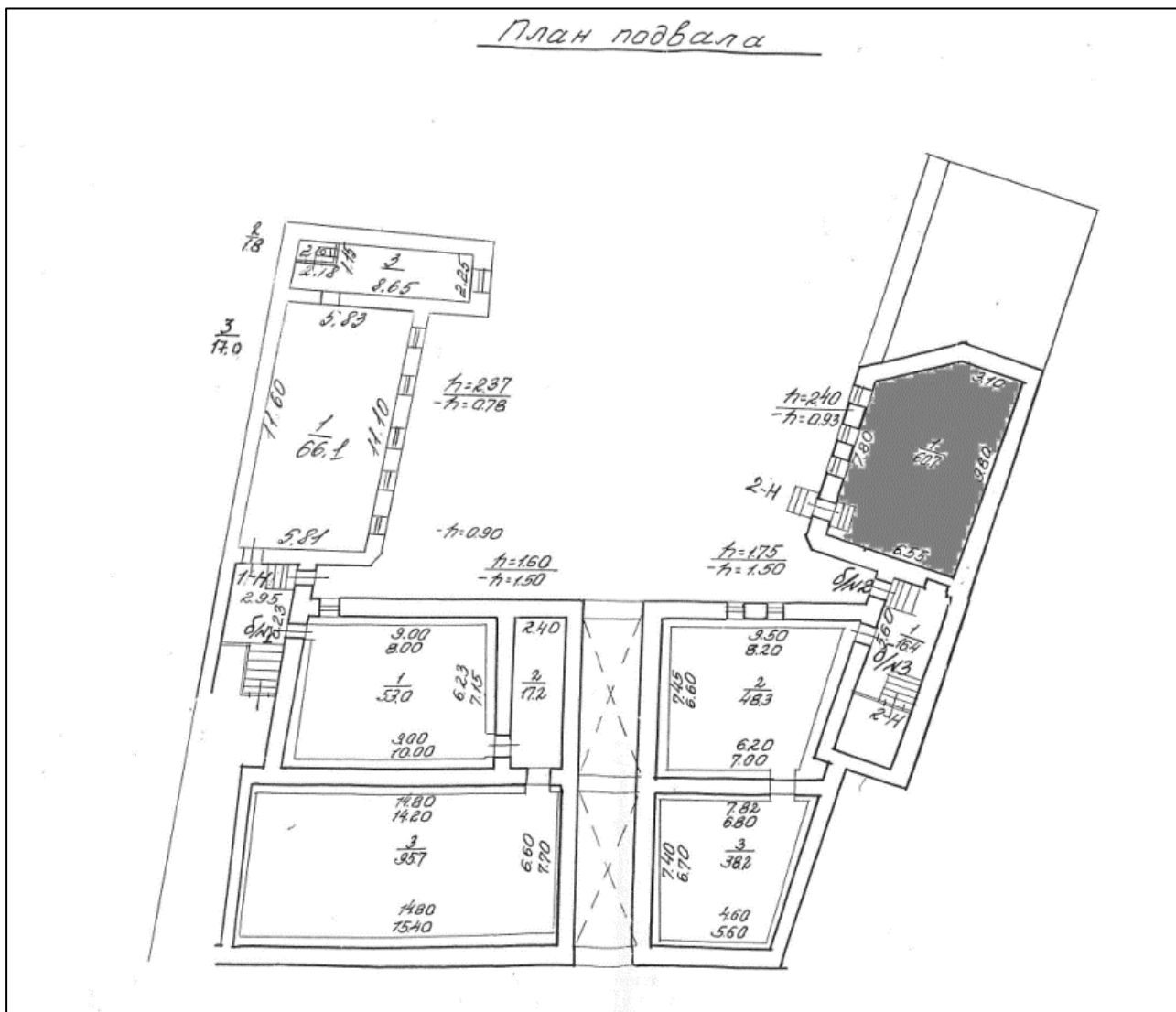


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

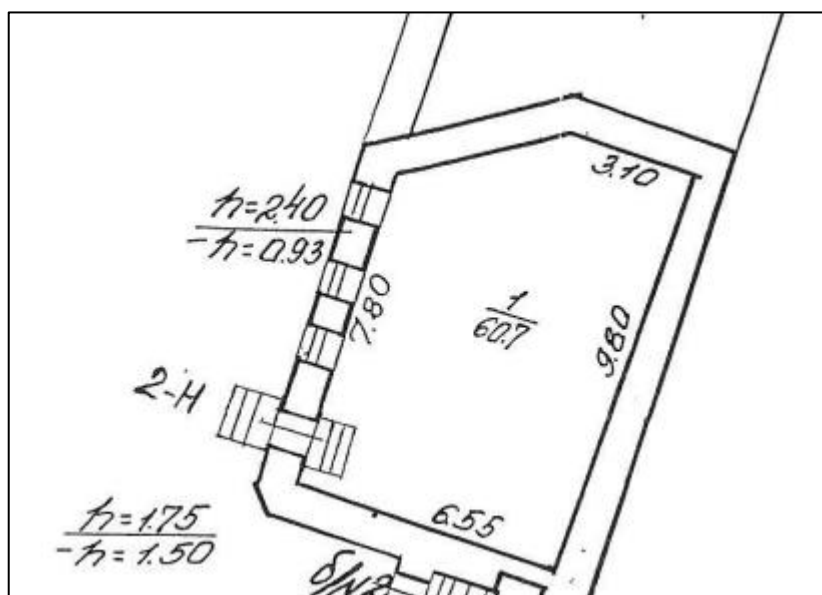


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Петроградском районе г. Санкт-Петербурга.





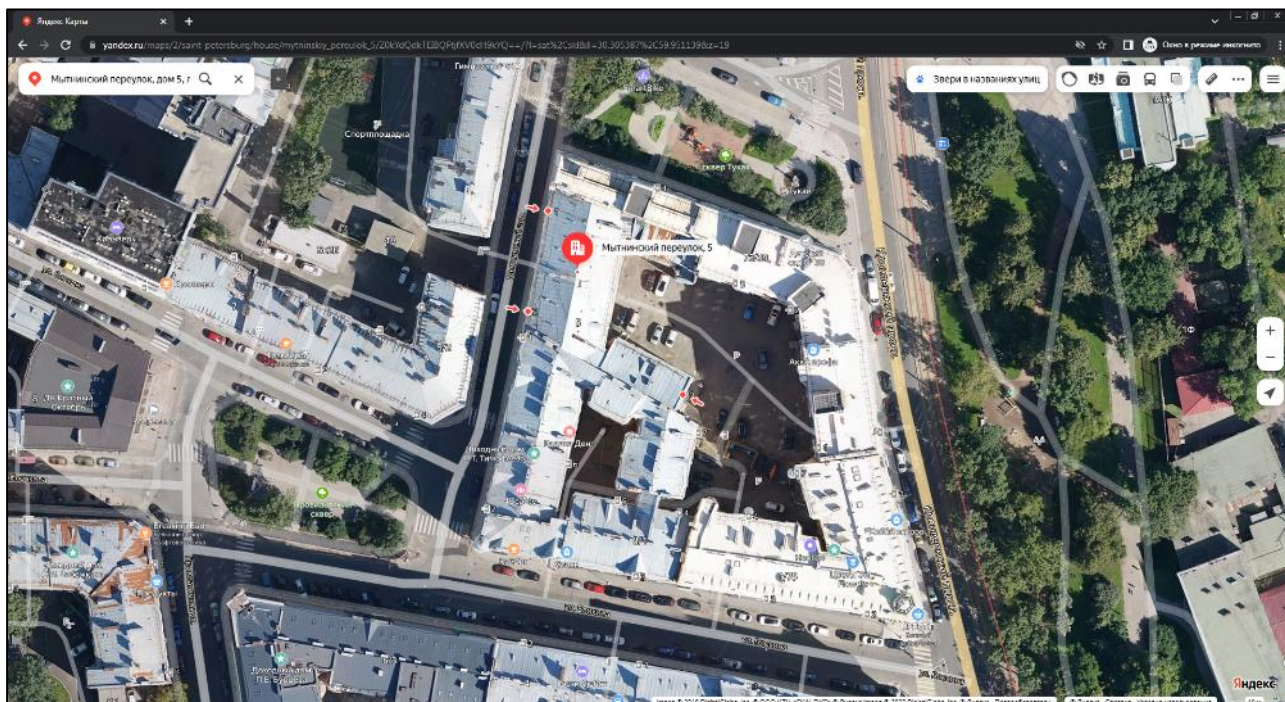


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

### **Характер окружения**

Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами.

В ближайшем окружении расположены: школы, детские сады, магазины продуктов, рестораны, гостиницы, медицинские учреждения, Ленинградский зоопарк.

### **Транспортная доступность**

Объект оценки расположен на первой линии крупной транспортной магистрали – Кронверский проспект.

Ближайшая станция метро «Спортивная» располагается в 10 минутах (830 м) пешей доступности.

## 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 01.03.2023г. № КУВИ-001/2023-52330247 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-3103 от 24.03.2023 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-4437/23-0-1 от 01.03.2023 г. объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Мытнинский переулок, дом 5, 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 зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(07)).

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 01.08.2021) "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".

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 1283-РЗ от 22.05.2023 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Мытнинский переулок, д. 5, литера А, пом. 2-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.
- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно - строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

#### 2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Подъездные пути



Фото № 2 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 3 – Адресный указатель



Фото № 4 – Дворовая территория





Фото № 5 – Дворовая территория



Фото № 6 – Расположение окон помещения



Фото № 7 – Расположение окон помещения



Фото № 8 – Вход в помещение со двора



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения




Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения



## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,  
Мытнинский переулок, дом 5, литера А, помещение 2-Н

Параметр	Значение
Объект осмотра	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Мытнинский переулок, дом 5, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 60,7 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003020:12:44, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 31.05.2024, при дневном освещении.
Вход	Отдельный со двора через крыльцо
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перегородок	Визуально выявлены перегородки: В ч.п. 1 установлены перегородки с дверями и дверными проемами, образовано 3 новые ч.п. Нарушения границ не выявлены.
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Ахриязова А.С.
Подпись	
Дата	31.05.2024





### 3. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

На основании предоставленных документов Заказчиком, а также принимая во внимание анализ мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что *наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является его использование в качестве объекта недвижимого имущества помещения свободного назначения.*

### 4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В связи со сложившейся в феврале 2022 г. ситуацией, а также после введения дополнительных санкций против России, может возникнуть разнонаправленное влияние на экономику России. Оценка производится в условиях существенной неопределенности, вызванной, в том числе, внешними факторами, общей политической и социально-экономической обстановкой в Российской Федерации, которые могут вызывать негативные тенденции на рынке недвижимости и оказывать влияние на стоимость объекта оценки. Так же негативное влияние на стоимость объекта оценки оказывает повышение ключевой ставки, которое приводит к снижению спроса на недвижимость.

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС округленно
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Мытнинский переулок, дом 5, литера А, помещение 2-Н, общая площадь 60,7 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003020:1244, цокольный этаж	65 898	4 000 000	79 077	4 800 000
<b>Итого:</b>	<b>65 898</b>	<b>4 000 000</b>	<b>79 077</b>	<b>4 800 000</b>

