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

г. Санкт-Петербург, Мучной переулок, дом 2, литера Г, помещение 17-Н

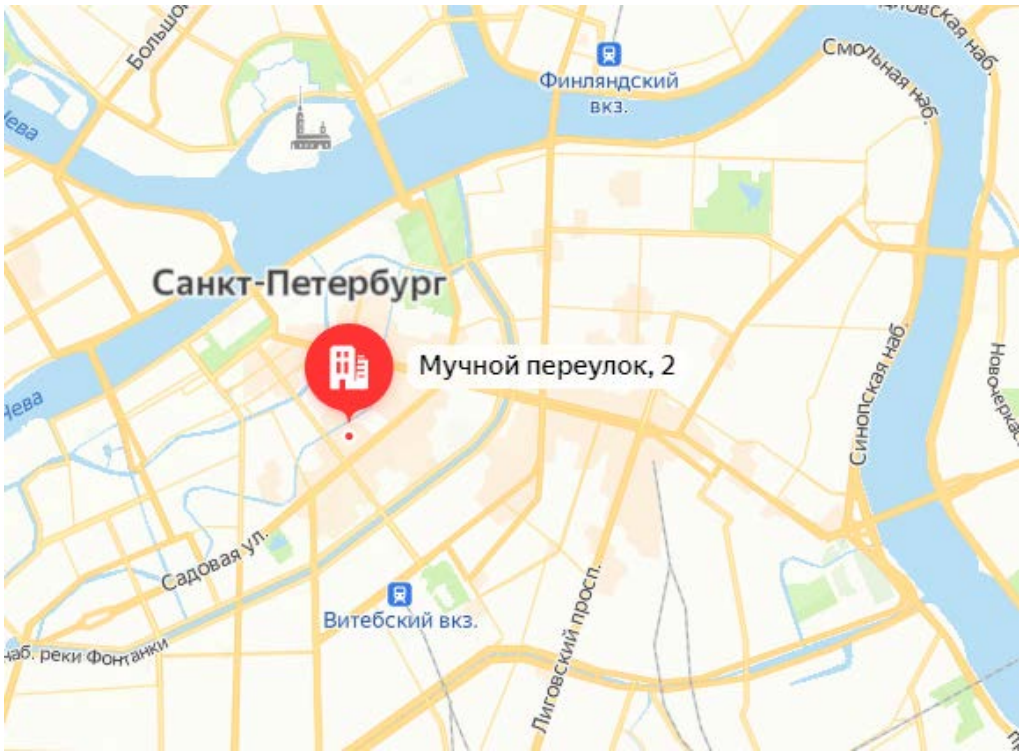
1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки: 2 июня 2022 года.

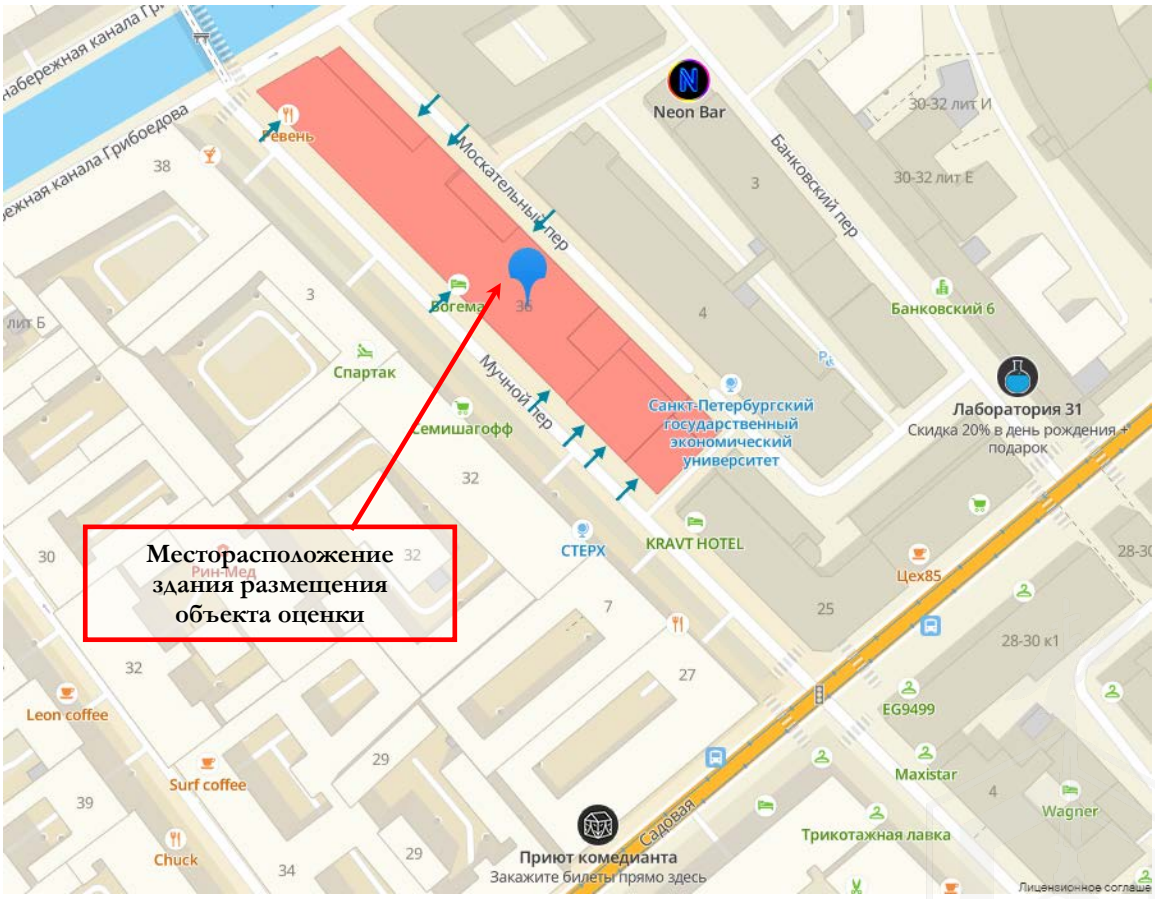
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

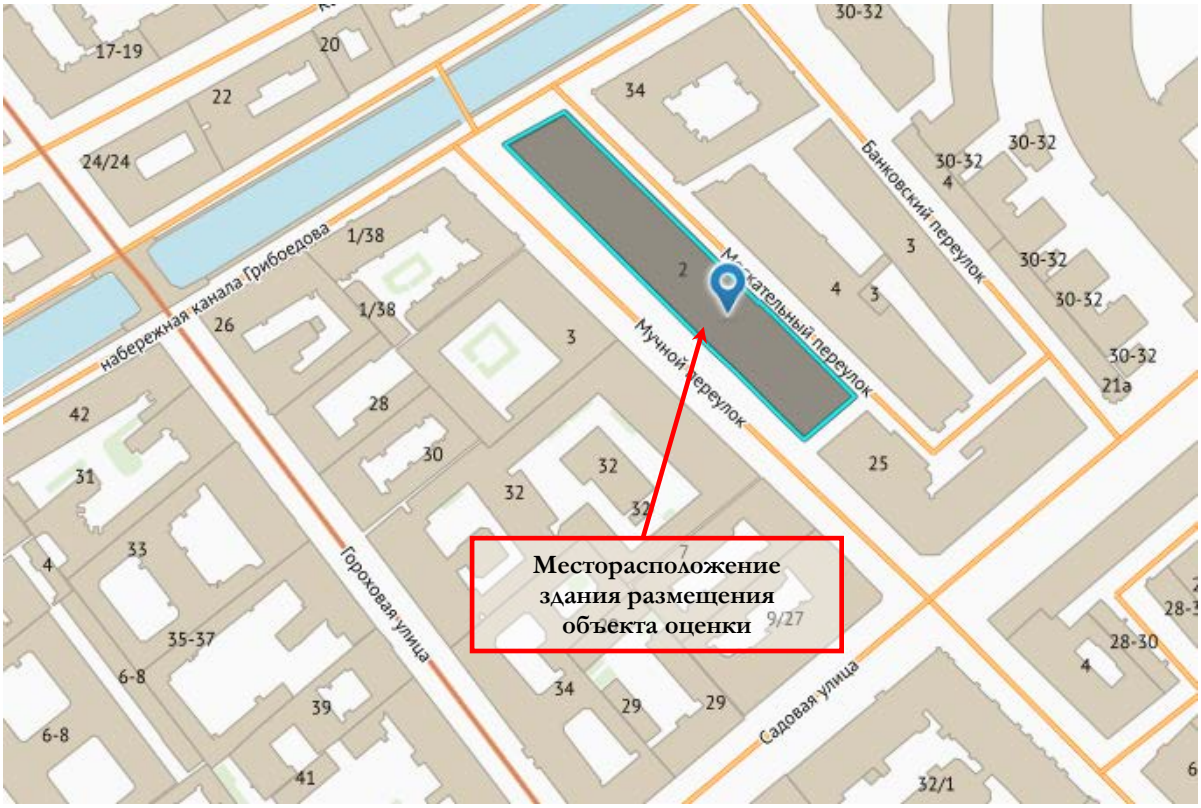
2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные 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	78:31:0001143:1002
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1916
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	11 608,4
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

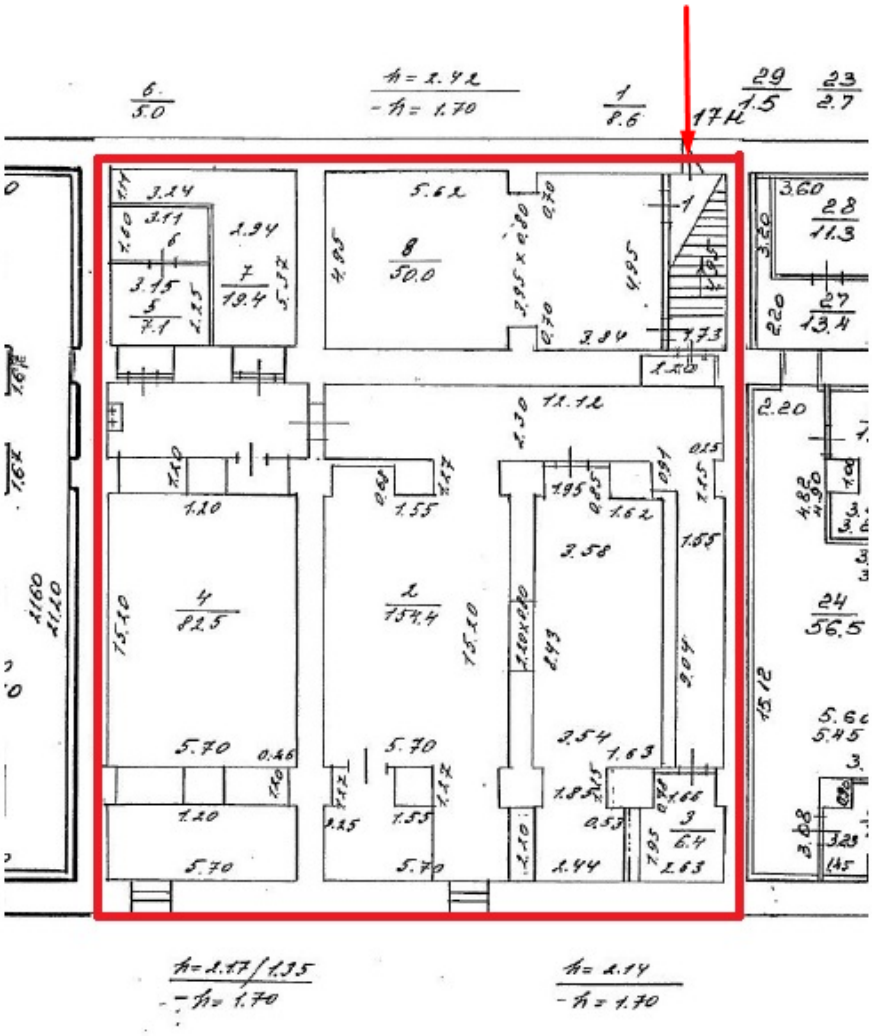
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:31:0001143:1012
Общая площадь, кв. м	333,4
Занимаемый объектом этаж	подвал
Размер заглубления	1,7 м
Высота помещения	2,42/2,17/2,14/1,35 м
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Оконные проемы	зашиты
Вход	отдельный с улицы
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой, сильно захламлено
Наличие перепланировок	визуально выявлена перепланировка: в стене между ч.п.2 пом. 17-Н и ч.п.4 пом. 14-Н установлена дверь; проход между ч.п.2 и ч.п.4 зашит

[1] Публичная кадастровая карта https://pkk.rosreestr.ru

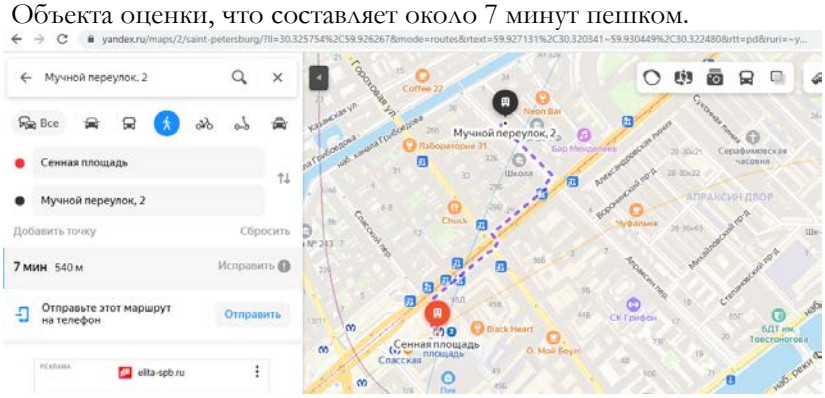
План помещения



— границы Объекта оценки;

— вход в Объект оценки (отдельный с улицы);

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на углу Мучного переулка и набережной канала Грибоедова. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (кафе «Lounge & bar Monte-Cristo», бар «Арт Лаб Медоварус», гостиница «Богема», кафе «Hugs», сеть магазинов косметики и парфюмерии «Подружка»), мини-отели. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 4-6-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности Юсуповский сад. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеется много учреждений культуры и искусства: театр «Приют комедианта», «Музей Мостов», а также высшие учебные заведения: Санкт-Петербургский государственный университет экономики и финансов, Высшая экономическая школа.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль близлежащих улиц в локации Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Вход в Объект оценки осуществляется с Москательного переулка. Мучной переулок выходит на Садовую улицу — важную магистраль района, которая характеризуются интенсивным движением пешеходных и транспортных потоков. Локальное местоположение Объекта характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Садовой улице, на расстоянии около 200 метров, где курсируют: • трамвай № 3; • автобусы №49 и №181. Ближайшая станция метро «Сенная площадь», согласно данным Яндекс-карты, расположена на расстоянии около 540 м от Объекта оценки, что составляет около 7 минут пешком. 

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 29 июня 2021г. ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 10.06.2021 № 07-4609/21-0-1, объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Мучной переулок, дом 2, литера Г, на основании приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Большой железный ряд или Кожевенная линия», входящего в состав ансамбля «Малый Гостиный Двор».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 №333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными актами.

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Мучной переулок, д. 2, литера Г, пом. 17-Н» №2517-рз от 25.10.2021, обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Большой железный ряд или Кожевенная линия», входящего в состав ансамбля «Малый Гостиный Двор», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- 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.

2.3.4. Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гороховая улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гороховая улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки

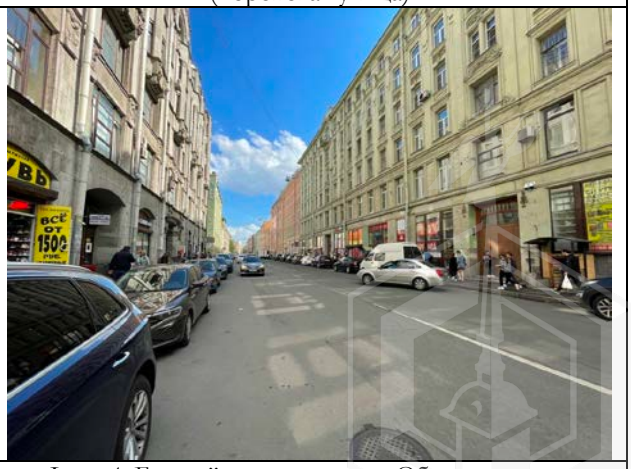


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки

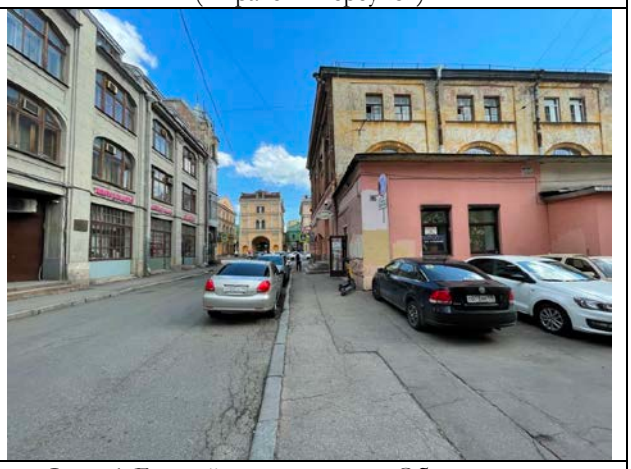
(Садовая улица)	(Апраксин переулок)
	
Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Мучной переулок)	Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Банковский перелок)
	
Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Банковский переулок)	Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Москательный переулок)
	
Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. канала Грибоедова)	Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки
	
Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки (Москательный переулок)	Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки (Москательный переулок)



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки (Москательный переулок)



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки (Москательный переулок)



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. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 20. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 21. Адрес Объекта оценки



Фото 22. Вид здания расположения Объекта оценки (Мучной переулок пересечение с Москательный переулком)



Фото 23. Оконная группа Объекта оценки



Фото 24. Оконная группа Объекта оценки



Фото 25. Вид здания Объекта оценки (Москательный переулок)



Фото 26. Входная группа Объекта оценки (Москательный переулок)



Фото 27. Входная группа Объекта оценки



Фото 28. Входная группа Объекта оценки



Фото 29. Входная группа Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 43. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 44. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 45. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 46. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 47. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 48. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 49. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 50. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 51. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 52. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 53. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 54. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 55. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 56. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 57. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 58. Типичное состояние Объекта оценки

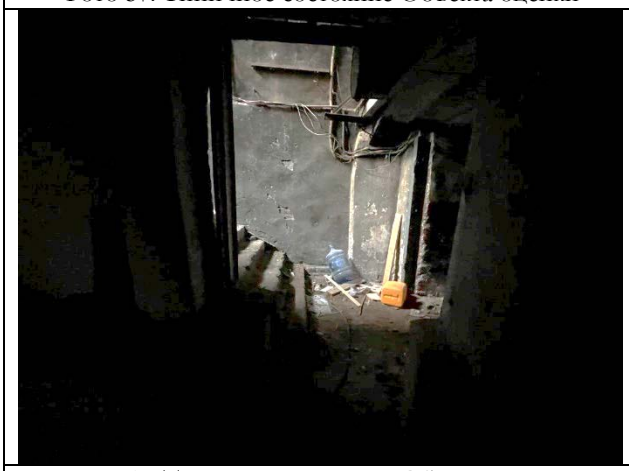


Фото 59. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 60. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 61. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 62. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 63. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 64. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 65. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 66. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 67. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 68. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 68. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 69. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 70. Типичное состояние Объекта оценки

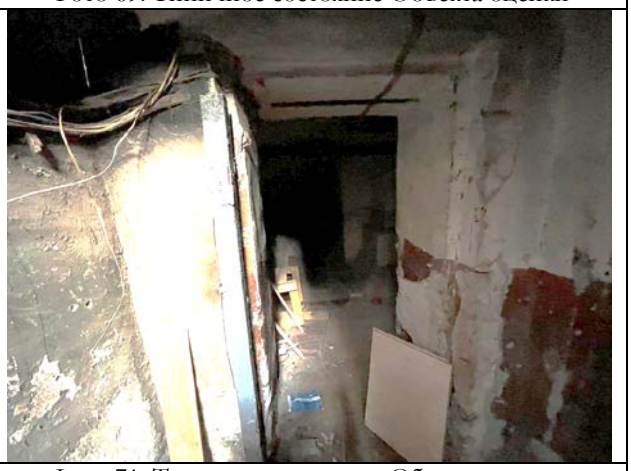


Фото 71. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 72. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 73. Типичное состояние Объекта оценки

2.3.5. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 2 «июня» 2022 года

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, Мучной переулок, дом 2, литера Г, помещение 17-Н
2. Данные по помещению:

Кадастровый номер	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
						Эл.	Вод	От.	Кан.
78:31:0001143:1012	333,4	подвал	*	+*	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Вход: отдельный с улицы, со стороны Москательного переулка.
- Состояние: удовлетворительное.
- Оконные проемы заложены кирпичом

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, в помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой. Помещение захламлено, в связи с чем, доступ в ч.п.5,6,7 не представляется возможным.
- Визуально выявлены перепланировки: в стене между ч.п. 2 помещения 17-Н и ч.п. 4 помещением 14-Н установлена дверь; проход между ч.п. 2 и ч.п. 4 зашит.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	Наумова

2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 17-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Мучном переулке в доме №2, литера Г.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал, площадь – 333,4 кв. м. Вход в помещение – отдельный с улицы. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Есть оконные проемы. Объект обеспечен инженерными коммуникациями – электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на углу Мучного переулка и набережной канала Грибоедова. Мучной переулок выходит на Садовую улицу — важную магистраль района, которая характеризуются интенсивным движением пешеходных и транспортных потоков.
- Локальное местоположение Объекта характеризуется низкой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.
- Вход в Объект оценки не ограничен, осуществляется с Москательного переулка.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (кафе «Lounge & bar Monte-Cristo», бар «Арт Лаб Медоварус», гостиница «Богема», кафе «Hugs», сеть магазинов косметики и парфюмерии «Подружка»), мини-отели. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно локальное местоположение, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений свободного назначения (торговое назначения).

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	**20 200 000**
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	60 588
Диапазон стоимости, руб.	18 180 000 - 22 220 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	16 833 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	50 490