

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

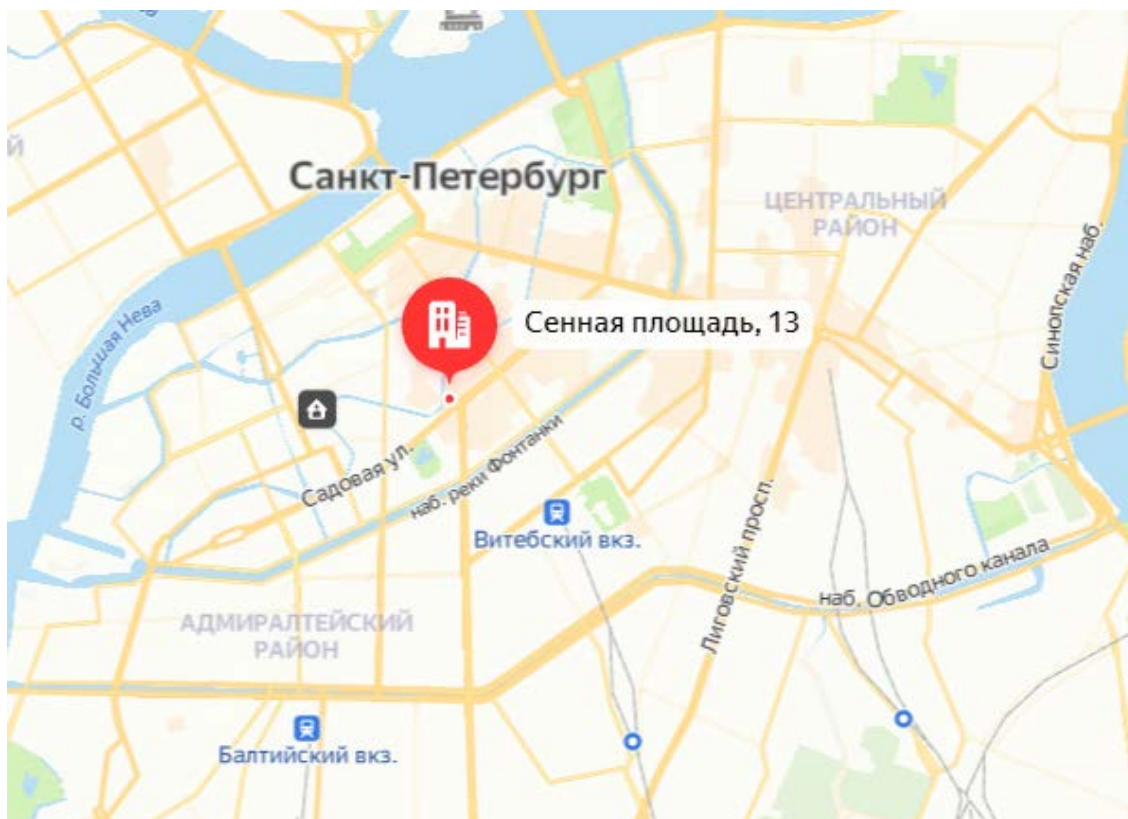
г. Санкт-Петербург, Сенная площадь, дом 13, литера. А, помещение 54-Н

1. Данные об отчете

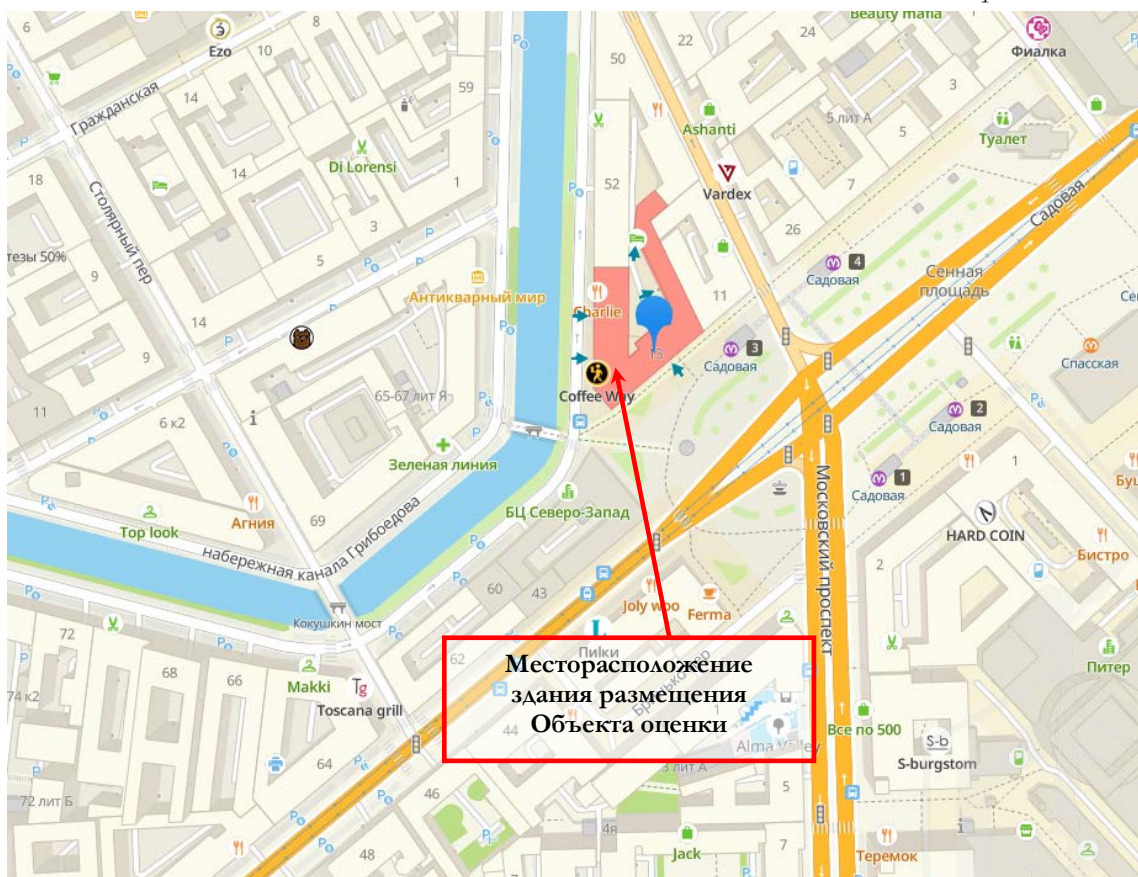
- 1.1. Дата проведения оценки: 20 февраля 2023 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

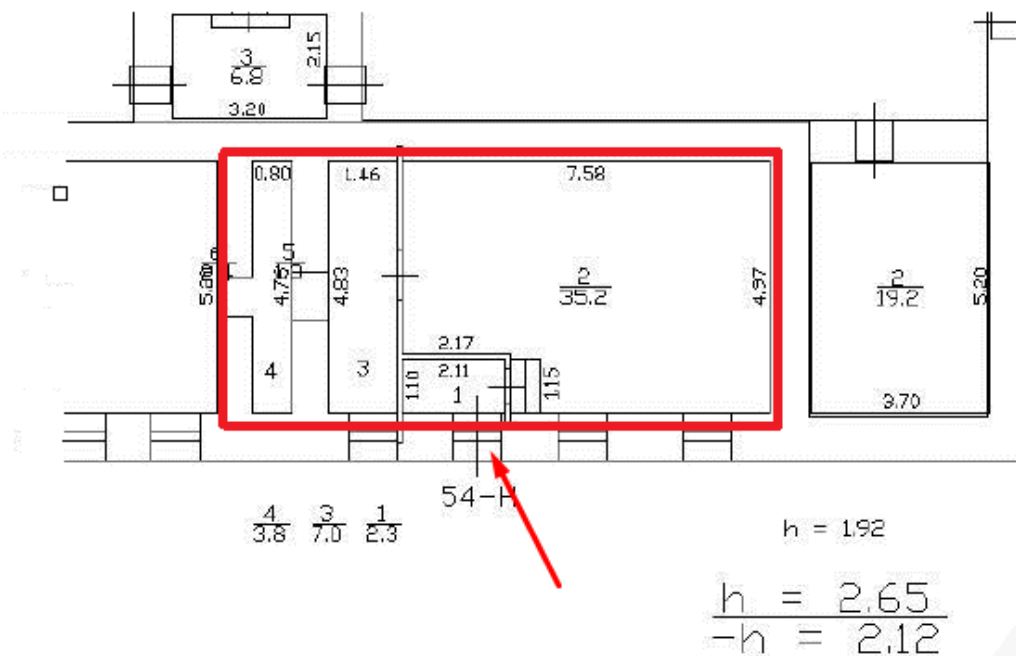
## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки<sup>1</sup>

Кадастровый номер	78:32:0001147:1004
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1904
Год последнего капитального ремонта	н/д
Площадь здания, кв. м	19 353,7
Этажность	8
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:32:0001147:1202
Общая площадь, кв. м	48,3
Занимаемый объектом этаж	подвал
Высота помещения, м	2,65
Заглубление, м	2,12
Состояние (по осмотру)	нормальное
Оконные проемы	нет
Вход	отдельный вход с улицы
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, в соответствии с письмом администрации Адмиралтейского района №01-20-1134/22-0-1 от 02.11.2022 возможность подключения к тепловым сетям, сетям водоснабжения и водоотведения имеется
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц
Наличие перепланировок	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 01.02.2023 г. в помещении выявлены перепланировки: <ul style="list-style-type: none"> <li>в ч.п.4 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п., оборудован санузел.</li> </ul>

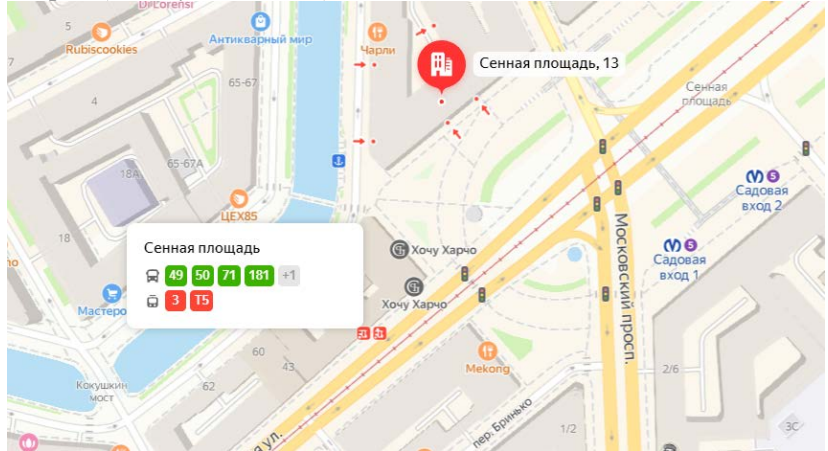
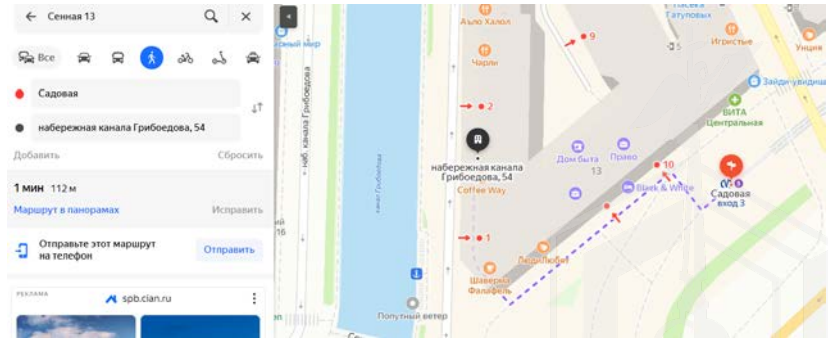
### План помещения



→ вход в Объект оценки (отдельный вход с улицы)

<sup>1</sup>Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/91823/summary/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru>

## 2.4. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится Объект оценки, является угловым, расположено на пересечении Сенной площади и набережной канала Грибоедова. Расположение на «красной» линии. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (винный ресторан авторской кухни «Charlie», пекарня «Люди любят», аптека «Планета здоровья» 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 рекреации, в частности, рядом расположены Юсуповский сад. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ, а также высших учебных заведений. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности Мариинский театр и Музей железнодорожного транспорта и другие учреждения культуры.</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. Вход в помещение осуществляется с набережной канала Грибоедова. Локация Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью транспортных и пешеходных потоков. Расположенная рядом Сенная площадь и Садовая улица – высокой. Движение по набережной канала Грибоедова по четной стороне является односторонним в направлении от Кокушкина переулка до Гривцова переулка.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «Сенная площадь», расположена на Садовой улице на удалении около 50 метров (1 минуты пешком).</p>  <p>Ближайшая станция метро «Садовая» расположена на расстоянии около 112 м от Объекта оценки, что составляет около 1 минуты пешком.</p> 



## 2.5. Обременения Объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 25 ноября 2022 г. без номера, зарегистрированы прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости:

вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
дата государственной регистрации:	25.11.2022 12:38:47
номер государственной регистрации:	78:32:0001147:1202-78/011/2022-2
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 25.11.2022 бессрочно
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
основание государственной регистрации:	Письмо, № 01-43-30356/22-0-1, выдан 17.11.2022, Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

Согласно Справке КГИОП от 17.11.2022 № 01-43-30356/22-0-1 объект, 190031, г. Санкт-Петербург, Сенная площадь, дом 13, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия "Дом Н.В. Безобразовой".

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 правовыми актами.

### Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (переулок Гривцова)

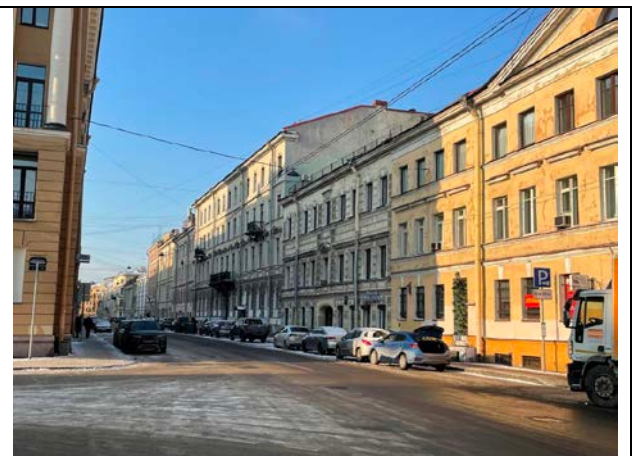


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гражданская улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Кокушкин переулок)

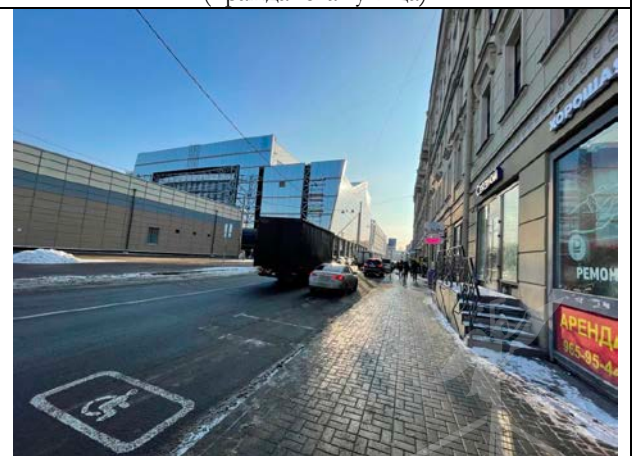
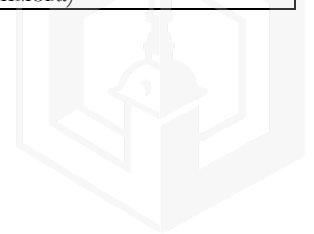


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Ефимова)





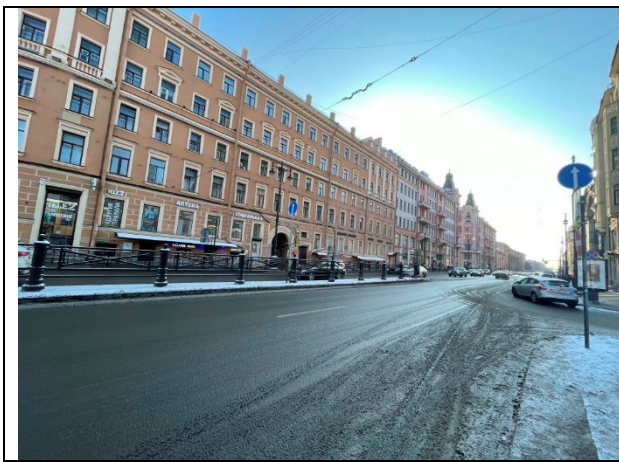


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Московский проспект)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(Садовая улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки  
(набережная канала Грибоедова)



Фото 8. Вид здания расположения Объекта оценки  
(Сенная площадь)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки

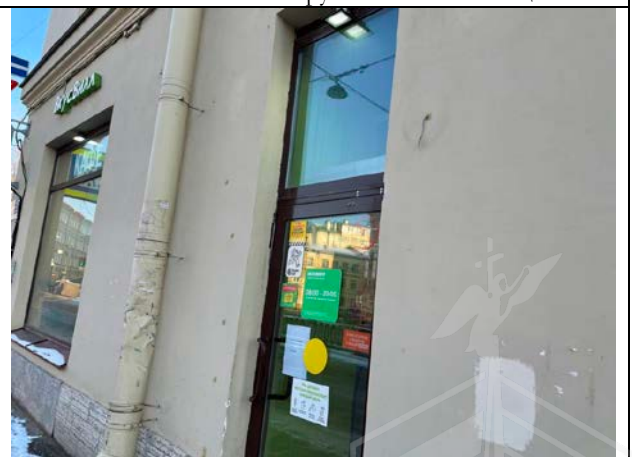


Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки







Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 17. Адрес Объекта оценки



Фото 18. Вид здания расположения Объекта оценки (наб. канала Грибоедова)



Фото 19. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 20. Входная группа объекта оценки







Фото 21. Типичное состояние 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

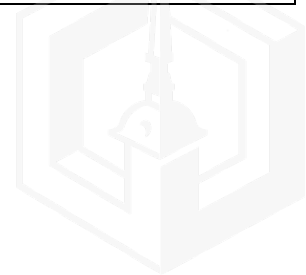




Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки





## 2.6. Акт осмотра помещений

### А К Т контрольного осмотра помещения от 20 февраля 2023 года

1. Адрес объекта:  
Санкт-Петербург, Сенная площадь, дом 13, литера. А, помещение 54-Н

2. Данные по помещению:

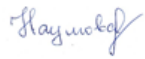
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001147:1202	48,3	подвал	*	+	*	+	+	-	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: отдельный с улицы
- Состояние: нормальное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения и водоотведения, конечные приборы частично отсутствуют.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 01.02.2023 г. в помещении выявлены перепланировки:
  - в ч.п.4 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п., оборудован санузел.

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 54-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на Сенной площади в доме №13, литера А. Вход в помещение осуществляется со стороны набережной канала Грибоедова.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Площадь помещения составляет 48,3 кв. м. У помещения имеется отдельный вход с улицы. Состояние Объекта оценки характеризуется как нормальное. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект Оценки расположен в районе со средней интенсивностью транспортных и пешеходных потоков.
- Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности, рядом расположены Юсуповский сад. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ, а также высших учебных заведений. Имеется много учреждений культуры и искусства, в частности Мариинский театр и Музей железнодорожного транспорта, а также Никольский морской собор.
- Здание, в котором находится Объект оценки, является угловым, расположено на пересечении Сенной площади и набережной канала Грибоедова. Расположение на «красной» линии. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (винный ресторан авторской кухни «Charlie», пекарня «Люди любят», аптека «Планета здоровья» 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 помещения, позволяет позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений торгово-сервисного (свободного) назначения.

### 4. Результаты проведения оценки\*

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>5 900 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	122 1535
Диапазон стоимости, руб.	5 310 000 – 6 490 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 916 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	101 794

\*

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация<sup>2</sup>, 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.

<sup>2</sup>Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

