Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенных нежилых помещений по адресу:

Санкт-Петербург, улица Херсонская, дом 8, литера А, помещения 2-Н, 5-Н

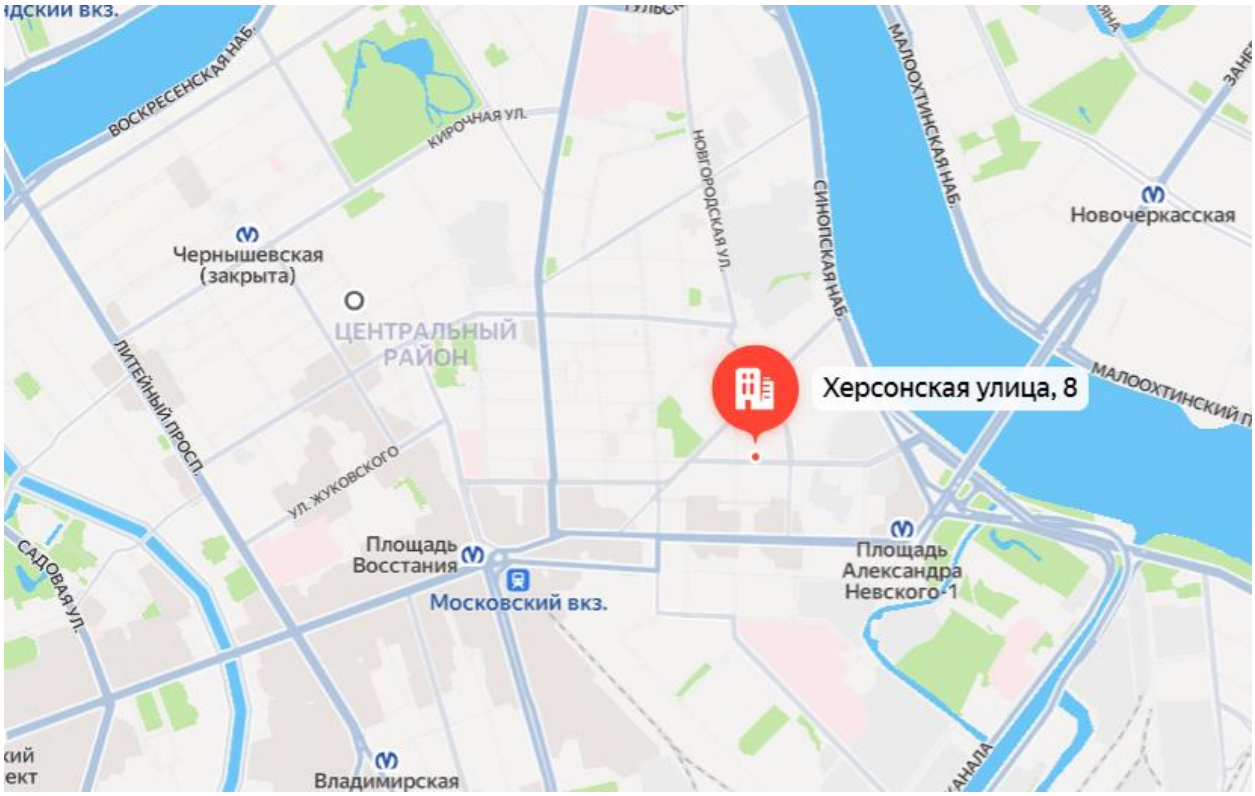
1. Данные об отчете

1.1. Дата оценки: 26 марта 2024 года

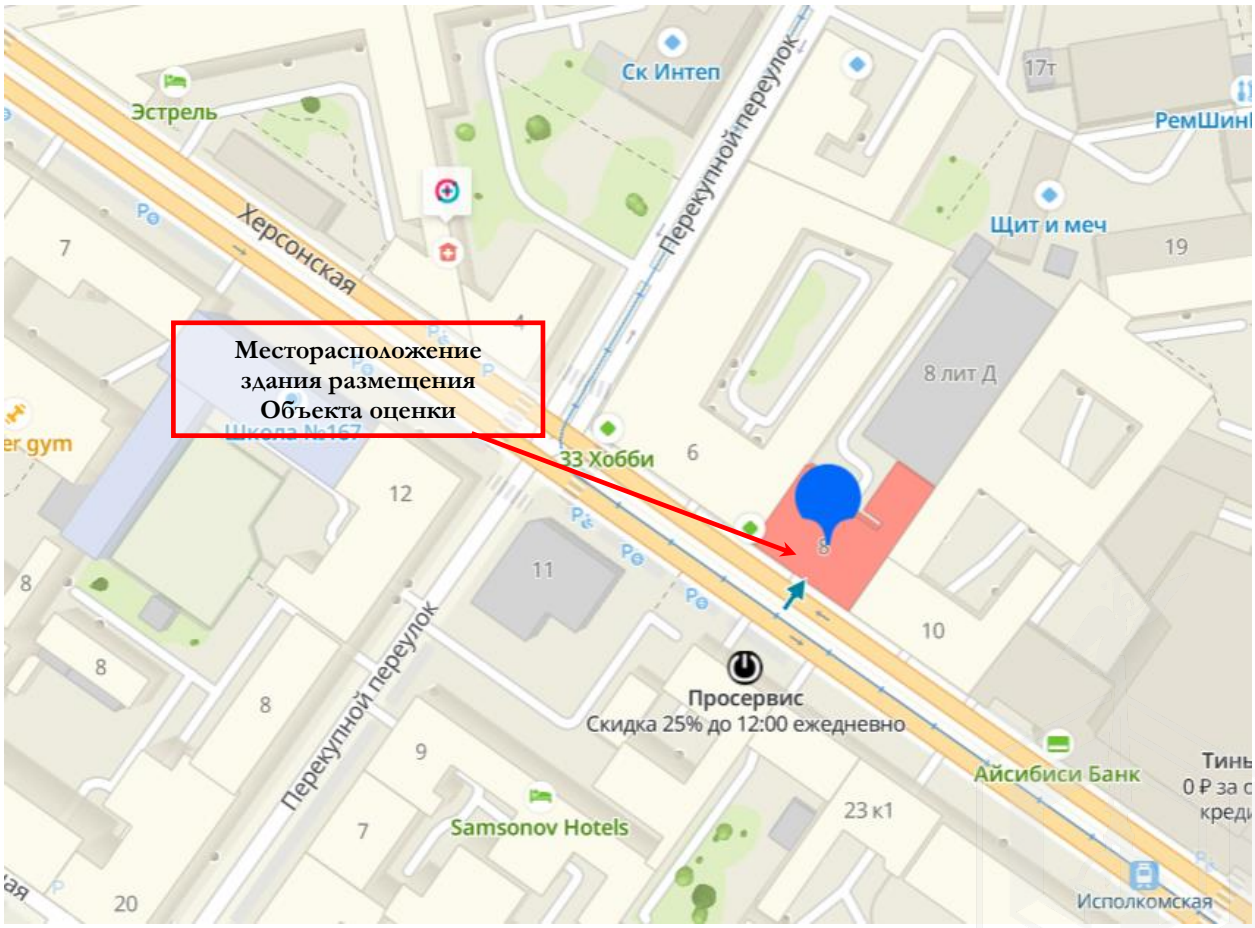
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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 оценки[1]

Кадастровый номер	78:31:0145501:2011
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1896
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	5 (в том числе 1 подземный)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

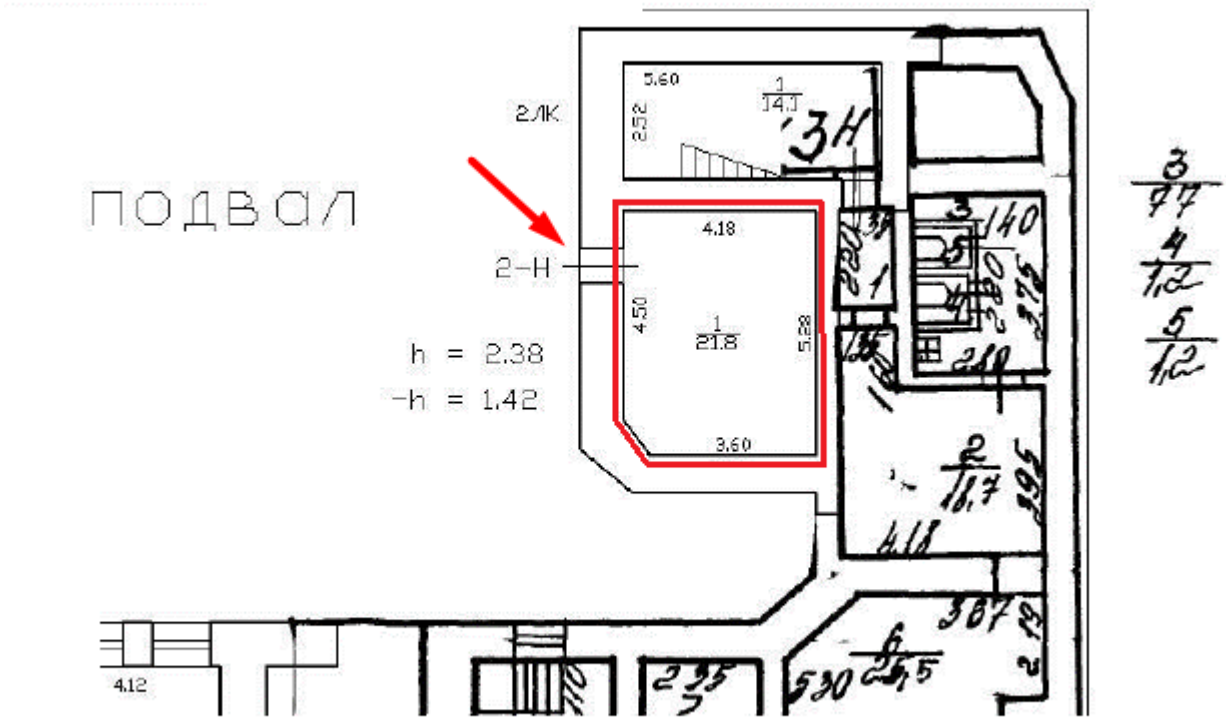
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

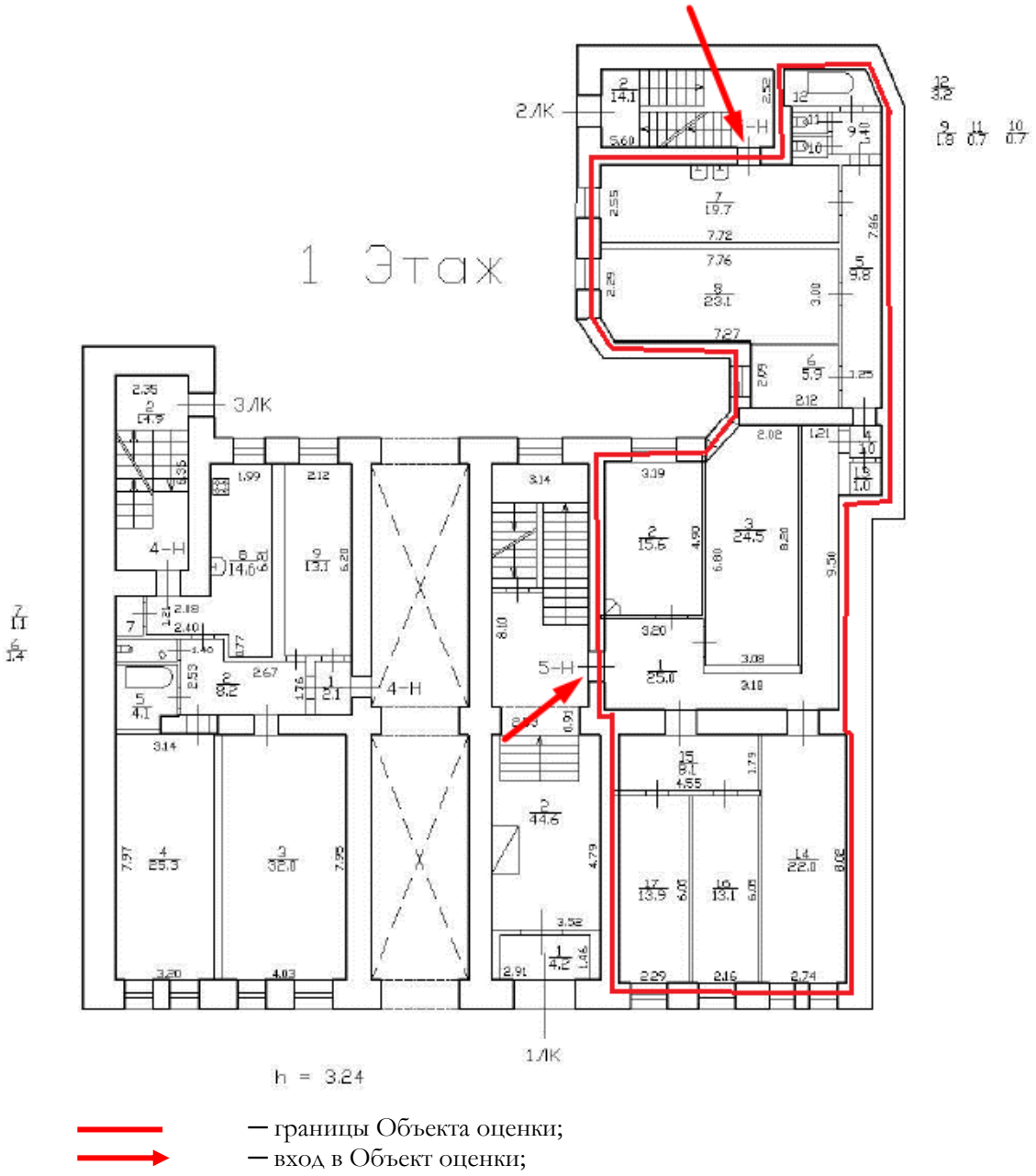
Вид объекта	нежилое помещение		В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 27.02.2024г. № КУВИ-001/2024-57675006
Кадастровый номер объекта	78:31:0145501:2346		В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 27.02.2024г. № КУВИ-001/2024-57675006
Общая площадь, кв. м	210,9 в том числе:		В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 27.02.2024г. № КУВИ-001/2024-57675006
	2-Н	21,8	
	5-Н	189,1	
Занимаемый объектом этаж	подвал, 1 этаж		В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 27.02.2024г. № КУВИ-001/2024-57675006
Состояние	удовлетворительное		В соответствии с визуальным осмотром
Высота помещения, м	2-Н	2,38	В соответствии с планом помещений
	5-Н	3,24	
Заглубление	1,42 (в пом. 2-Н)		В соответствии с планом помещения
Оконные проемы	есть, ориентированы на улицу и во двор		В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Вход	отдельный со двора (у пом. 2-Н), общий со двора, общий с улицы (у пом. 5-Н)		В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация		В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 04.08.2023 г. и результатом визуального осмотра
Текущее использование	помещения не используются, свободны от имущества третьих лиц; в помещении 2-Н проходят транзитные трубы; перед входом в помещение 2-Н оборудована пристройка;		В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 04.08.2023 г. и результатом визуального осмотра
Наличие перепланировок	• входная дверь в пом. 2-Н отсутствует, • в ч.п.1 пом. 2-Н оборудован оконный проём.		В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 04.08.2023 г.

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

План помещения 2-Н

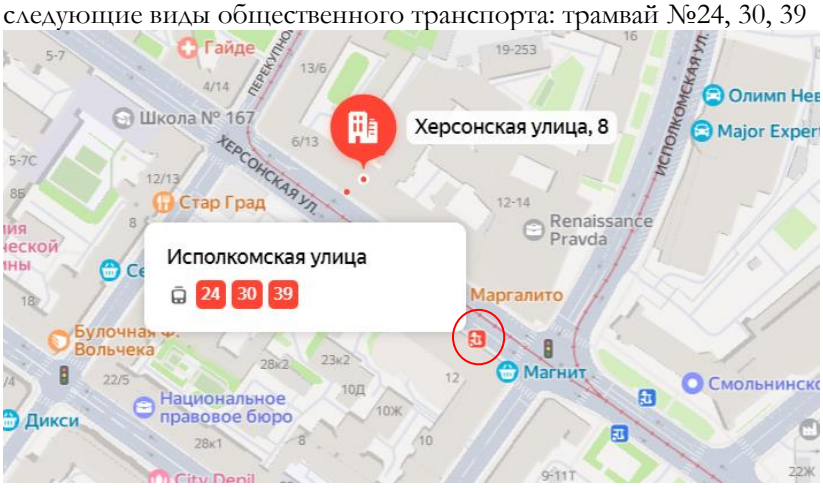
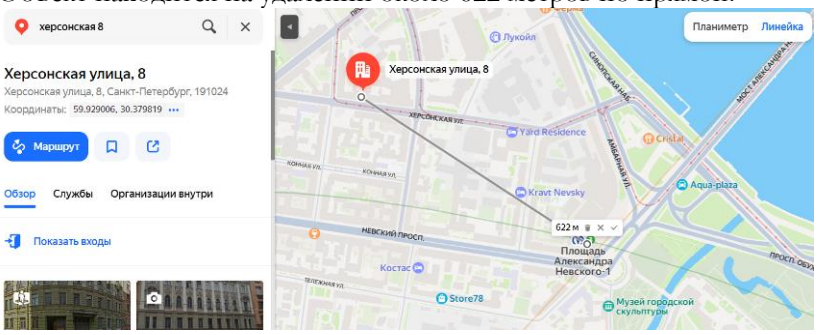
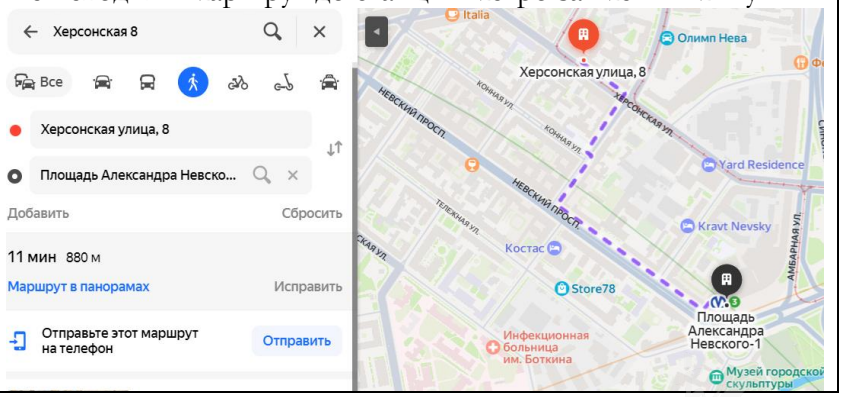


План помещения 5-Н



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 «красной» линии Херсонской улицы. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (ресторан «Чито Маргалито», магазин «Еврозамок», магазин «Красное и Белое» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, 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.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в непосредственной близости расположен Овсянниковский сад, в шаговой доступности расположено также много других скверов, в том числе на дворовых территориях

	близлежащих зданий. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. Имеются учреждения культуры и искусства
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Доступ в помещение	Доступ к Объекту не ограничен
Транспортная доступность	Херсонская улица в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Локальное дворовое местоположение характеризуется низкой интенсивностью движения. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на удалении около 50 метров (2 минуты пешком), где курсируют следующие виды общественного транспорта: трамвай №24, 30, 39  От ближайшей станции метро «Площадь Александра Невского 1» Объект находится на удалении около 622 метров по прямой.  Пешеходный маршрут до станции метро займет 11 минут. 

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 27.02.2024г. № КУВИ-001/2024-57675006 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП № 01-43-17522/23-0-1 от 20.07.2023 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Херсонская улица, дом 8, 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 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 16.04.202 3) "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 (Невский проспект)

Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Перекупной переулок)

Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Конная улица)

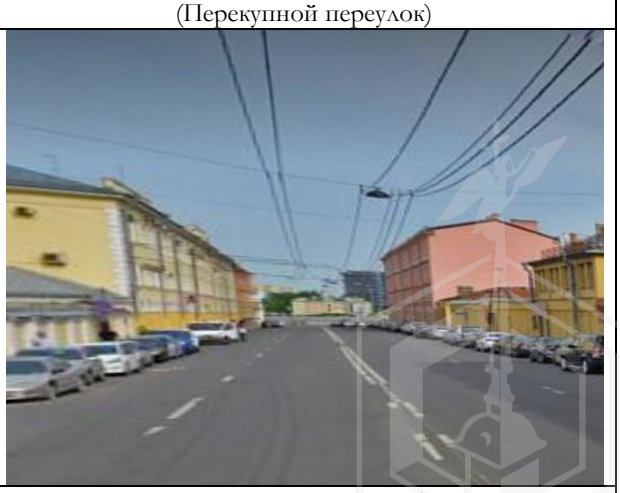


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Бакунина)

Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Исполкомская улица)

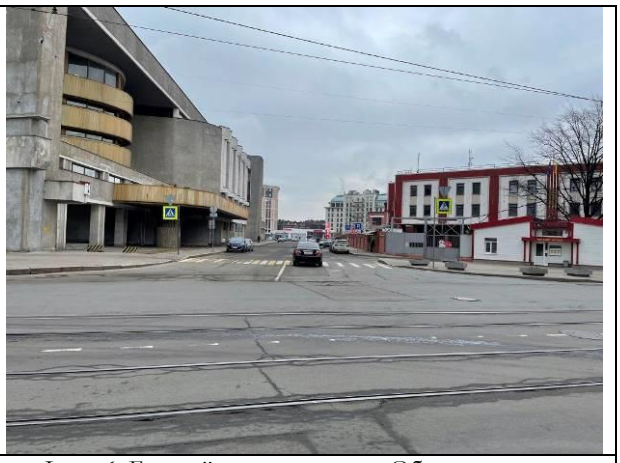


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Херсонский проезд)

Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Херсонская улица)

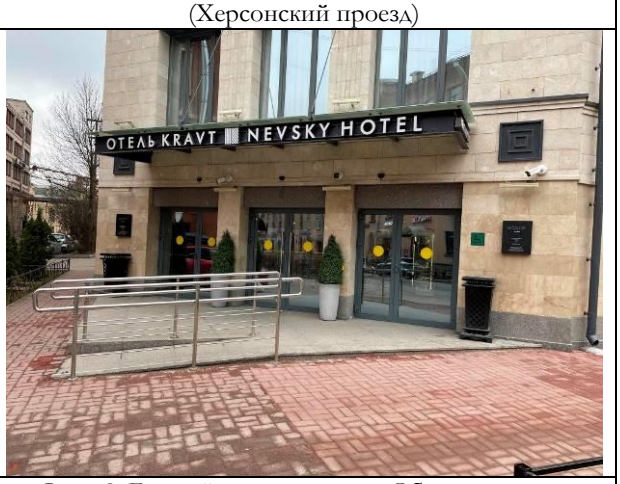


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки

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. Адрес Объекта оценки

Фото 17. Вид здания расположения Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки, входная и оконная группа Объекта оценки с улицы, пом.5-Н

Фото 18. Проход через арку к Объекту оценки, входная группа Объекта оценки с улицы, пом.5-Н

Фото 19. Входная группа Объекта оценки с улицы, пом.5-Н

Фото 20. Входная группа Объекта оценки с улицы, пом.5-Н

Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки

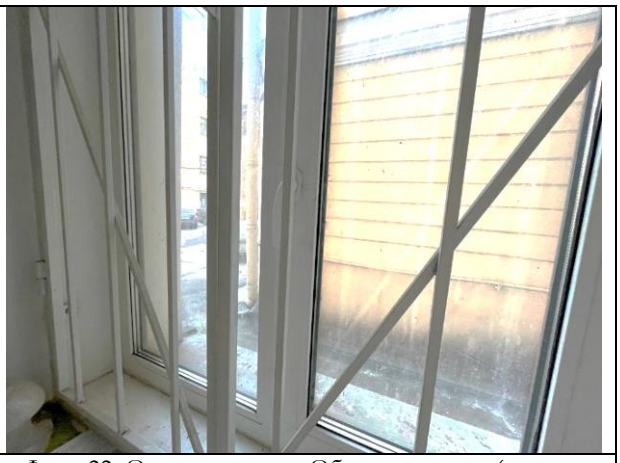


Фото 22. Оконная группа Объекта оценки (окна во двор)

Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки

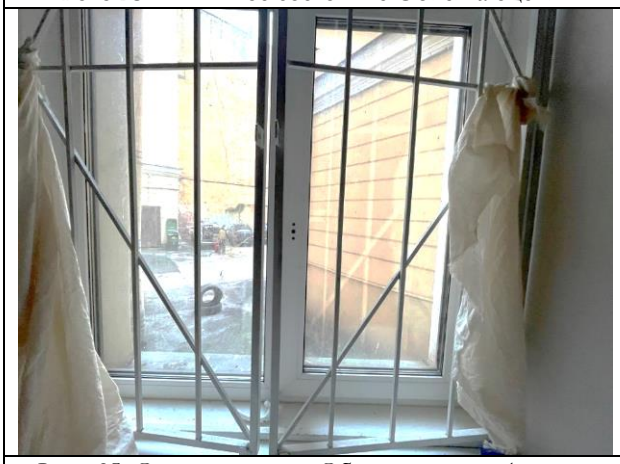


Фото 25. Оконная группа Объекта оценки (окно во двор)

Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 29. Оконная группа Объекта оценки (окна на улицу)

Фото 30. Типичное состояние объекта оценки

Фото 31. Оконная группа Объекта оценки (окно во двор)

Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки

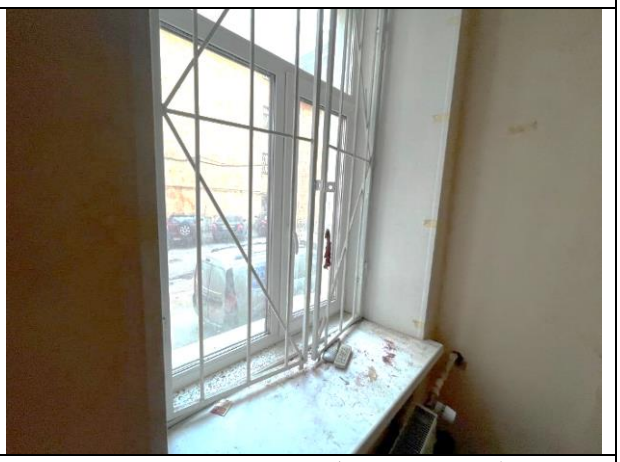


Фото 34. Оконная группа Объекта оценки (окно на улицу)

Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 37. Оконная группа Объекта оценки (окно во двор)

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

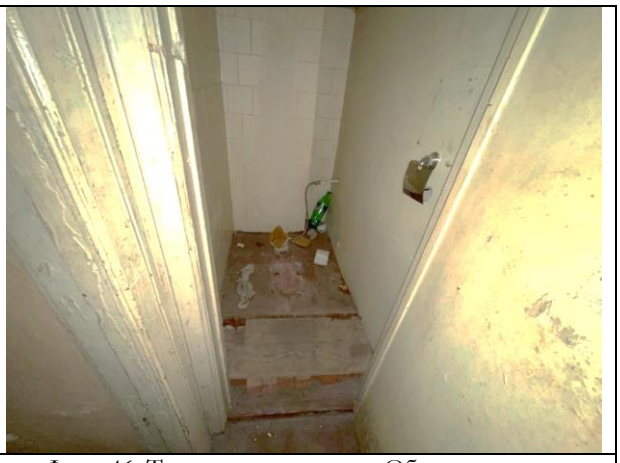


Фото 46. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 47. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 48. Проход через арку к Объекту оценки

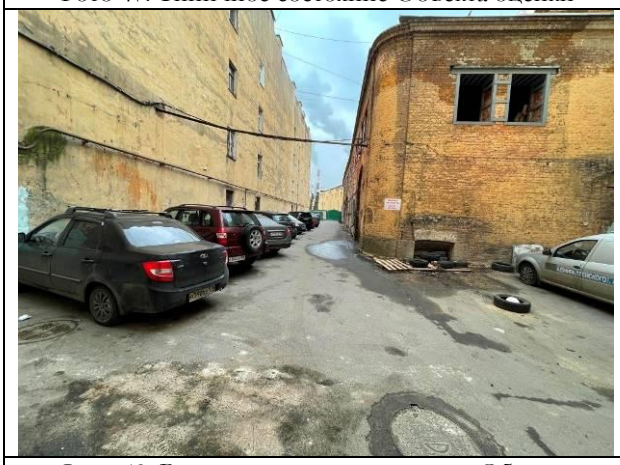


Фото 49. Внутридворовая территория Объекта оценки

Фото 50. Вид здания расположения Объекта оценки (входная и оконная группа Объекта оценки, вход отдельный со двора через приямок, пом.2-Н

Фото 51. Входная группа Объекта оценки (вход отдельный со двора через приямок, пом.2-Н

Фото 52. Входная группа Объекта оценки, пом.2-Н

Фото 53. Типичное состояние объекта оценки (пом. 2-Н)	Фото 54. Типичное состояние объекта оценки (пом. 2-Н)
Фото 55. Типичное состояние объекта оценки (пом. 2-Н)	Фото 56. Типичное состояние объекта оценки (пом. 2-Н)

2.4. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещений от 26 марта 2024 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Херсонская улица, дом 8, литера А, помещения 2-Н, 5-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
	78:31:0001213:2246	210,9								
1	2-Н	21,8	подвал	*	+	*	+	+	+	+
2	5-Н	189,1	1 этаж	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: в помещении 2-Н отдельный вход со двора; в помещении 5-Н общий вход с улицы и общий вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы благоустройства: электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации;

В результате обследования выявлено:

- Помещения не используются, свободны от имущества третьих лиц;
- Перед входом в помещение 2-Н оборудована пристройка;
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 04.08.2023 г.:
  - В помещении 2-Н проходят транзитные трубы,
  - Перед входом в пом. 2-Н оборудована пристройка,
  - В ч.п.7 пом. 5-Н демонтировано сантехническое оборудование (раковины),
  - В ч.п.10,11 пом. 5-Н демонтировано сантехническое оборудование (унитазы),
  - В ч.п12 пом. 5-Н демонтировано сантехническое оборудование (ванна),
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 04.08.2023 г установлено, что в помещении имеются перепланировки:
  - Входная дверь в пом. 2-Н отсутствует,
  - В ч.п.1 пом. 2-Н оборудован оконный проём.

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

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенные нежилые помещения 2-Н и 5-Н расположенные на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Херсонской улице, дом 8, литера А.
- Помещения расположены на 1 этаже и в подвале. Общая площадь составляет 210,9 кв. м. Входы в помещения – отдельный и общий со двора, общий с улицы. Состояние Объекта характеризуется как нормальное. Оконные проемы ориентированы на улицу и во двор. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры и искусства.
- В районе расположения Объекта оценки много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (ресторан «Чито Маргалито», магазин «Еврозамок», магазин «Красное и Белое» и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, а этажи выше – жилые помещения.

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

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	**22 000 000**
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	104 315
Диапазон стоимости, руб.	19 800 000 – 24 200 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	18 333 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	86 929

***** Учитывая, сложную политическую обстановку, которая сформировалась на фоне военного конфликта, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводится 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.