КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Херсонская улица, дом 8, литера А, помещения 10-Н, 12-Н, 13-Н, общая площадь 615,3 кв. м, кадастровый номер 78:31:0145501:2341, 4,5 этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 16.05.2024.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

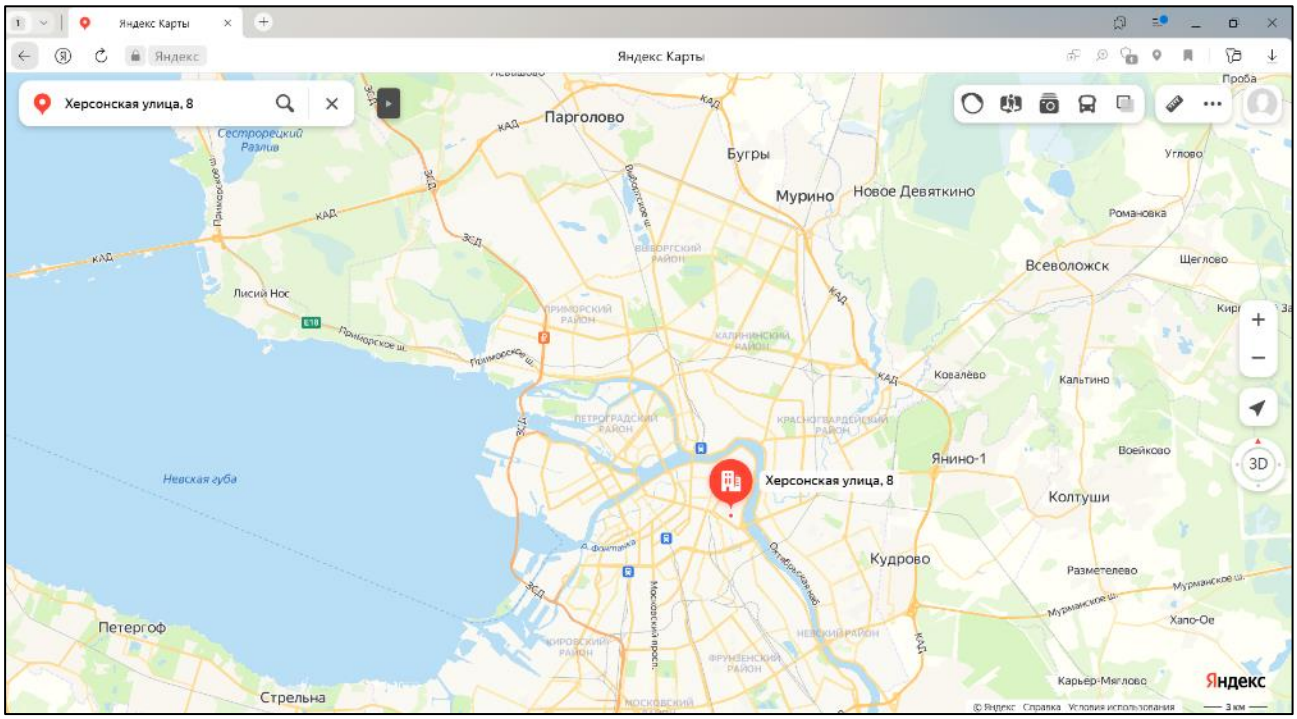

Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

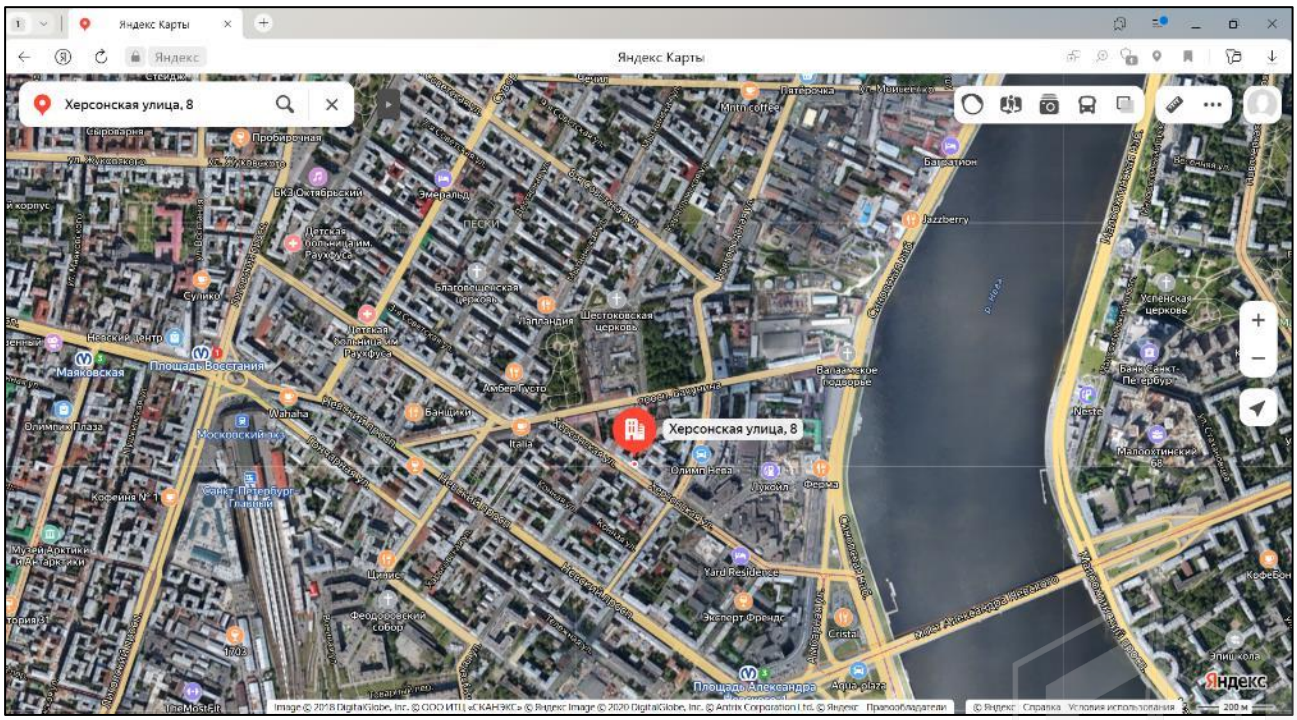

Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	615,3 кв. м
Кадастровый номер	78:31:0145501:2341
Кадастровая стоимость, руб.	34 278 375,98
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	55 710,02
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	4 этаж, 5 этаж
Высота помещения	3,25 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-78-42/039/2011-305 от 23.08.2011
Вход	3 общих с улицы, 3 общих со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: В ч.п. 9 пом. 10-Н визуально выявлены выводы коммуникаций В ч.п. 10 пом. 10-Н демонтировано сантехническое оборудование (раковина). В ч.п. 13 пом. 10-Н установлено сантехническое оборудование (раковина). В ч.п. 9 пом. 12-Н демонтировано сантехническое оборудование (раковина). В ч.п. 10 пом. 12-Н демонтировано сантехническое оборудование (раковина). В ч.п. 11, 12 пом. 12-Н демонтировано сантехническое оборудование (унитазы). В ч.п. 11 пом. 13-Н визуально выявлены выводы коммуникаций. В ч.п. 9 пом. 12-Н установлены перегородка с дверью, образована новая ч.п. В перегородке между ч.п. 15 и ч.п. 16 дверной проем зашит. В перегородке между ч.п. 16 и ч.п. 17 оборудован дверной проем. В ч.п. 17 пом. 12-Н установлена перегородка с дверью, установлена новая ч.п. В перегородке между ч.п. 14 и ч.п. 21 оборудован оконный проем. Наружные границы не изменились.
Состояние объекта	Удовлетворительное
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	78:31:0145501:2341
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул Херсонская, д 8, литера А, пом 10-Н,12-Н,13-Н
Площадь, кв.м	615.3
Назначение	Нежилое
Этаж	4

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	34278375.98
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Условный номер	78-78-42/039/2011-305
Кадастровый номер	78:31:1455А:0:27:3

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-42/039/2011-305 от 23.08.2011

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки

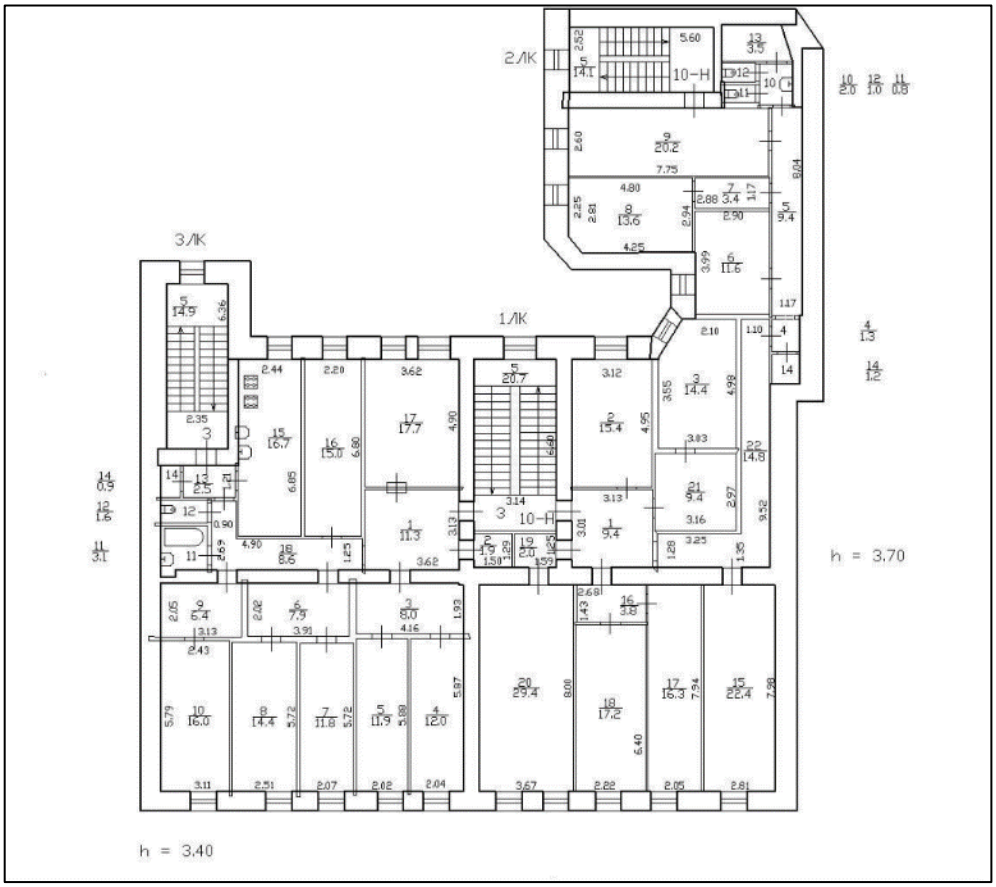

Рисунок 4. План 4 этажа

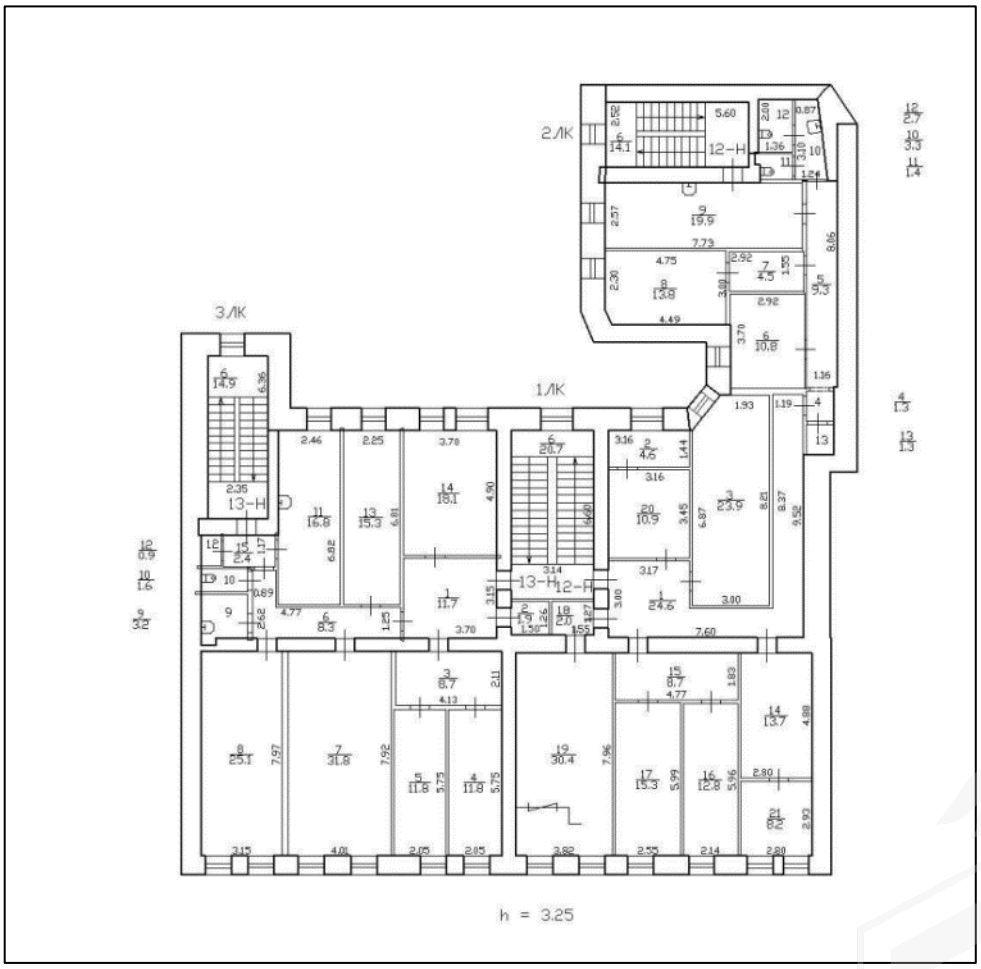

Рисунок 5. План 5 этажа

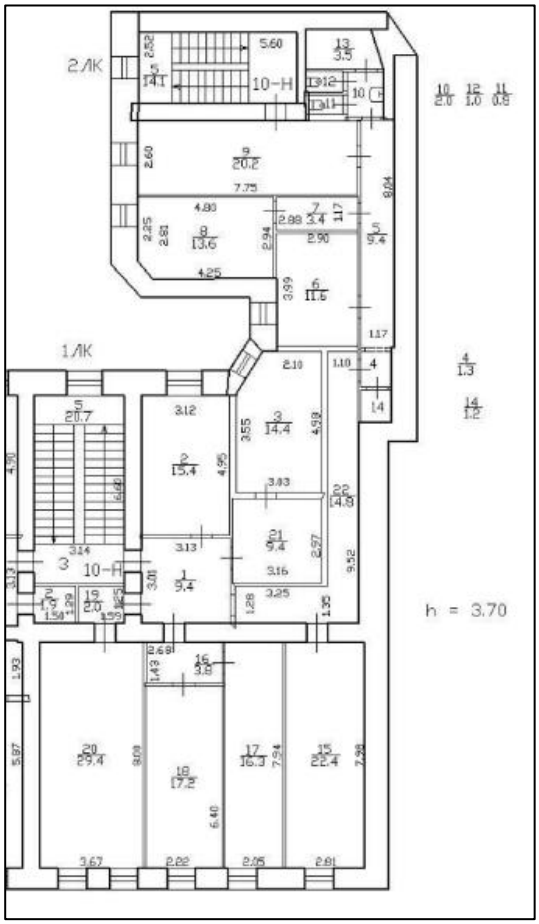

Рисунок 6. План оцениваемого помещения 10-Н

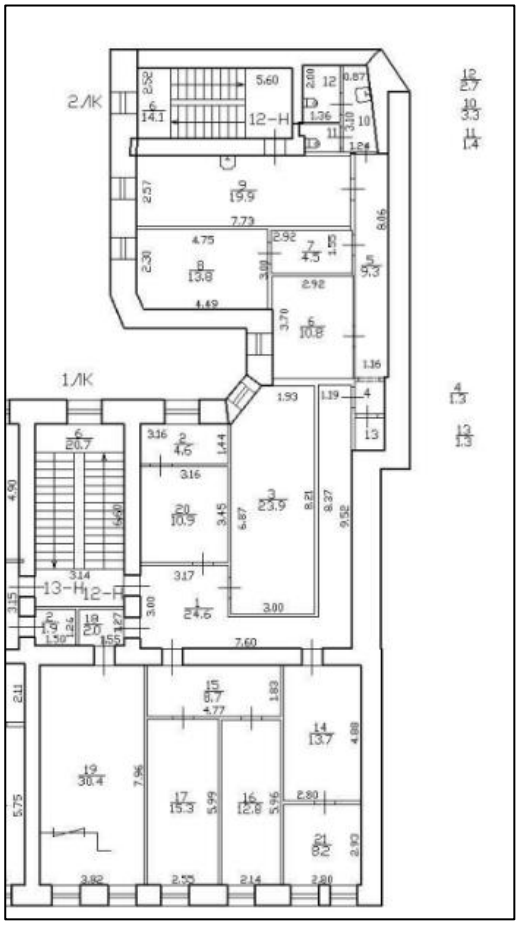

Рисунок 7. План оцениваемого помещения 12-Н

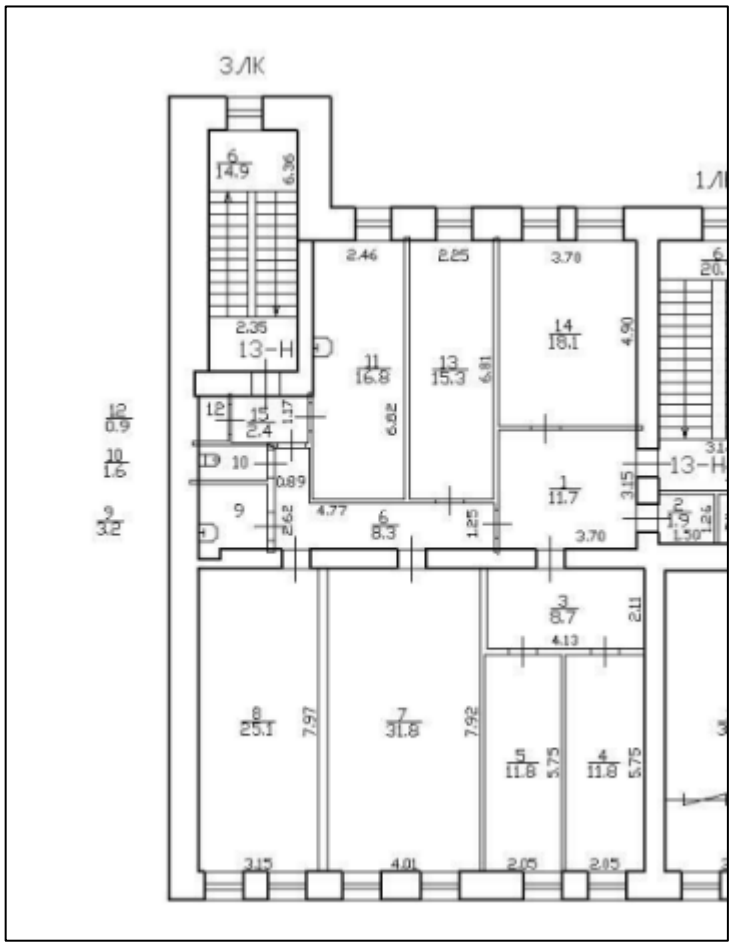

Рисунок 8. План оцениваемого помещения 13-Н

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект расположен в Центральном районе г. Санкт-Петербурга.

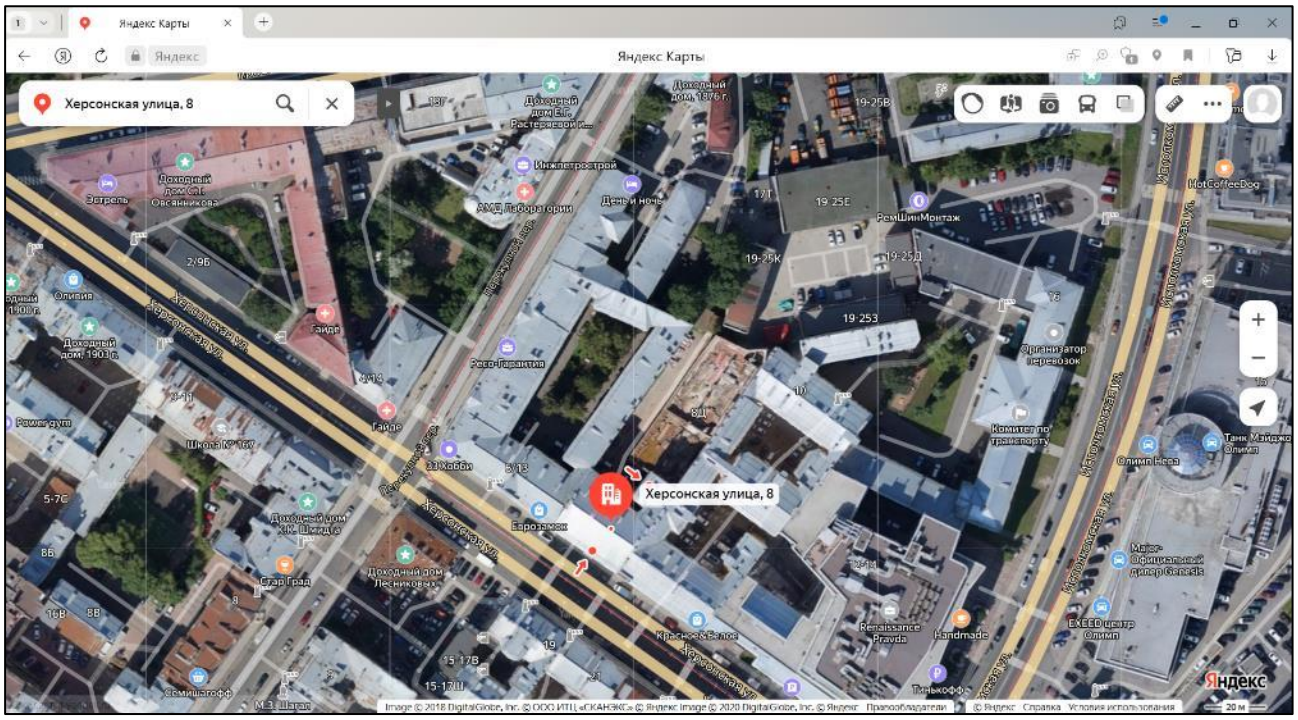

Рисунок 9. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

<u>Характер окружения</u>

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

В ближайшем окружении расположены: рестораны, медицинские учреждения, гостиницы, музеи, Московский вокзал и др.

<u>Транспортная доступность</u>

Объект оценки расположен на расстоянии около 500 м от крупной транспортной магистрали – Невский проспект.

Ближайшая станция метро «Площадь Александра Невского» располагается в 11 минутах (890 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 27.10.2023г. № КУВИ-001/2023-244090030 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-17522/23-0-1 от 20.07.2023 г. объект, расположенный по адресу г. 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 01.02.2021) «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 № 2823-РЗ от 03.11.2023 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Херсонская ул., д. 8, литера А, пом. 10-Н,12-Н,13-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: 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

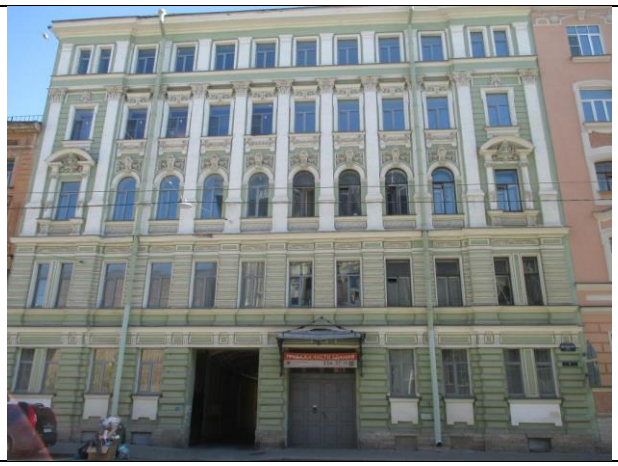	
Фото № 1 – Здание, в котором находится Объект оценки	Фото № 2 – Адресный указатель
Фото № 3 – Внутреннее окружение	Фото № 4 – Внутреннее окружение

Фото № 5 – Вход в помещение со двора

Фото № 6 – Вход в помещение со двора

Фото № 7 – Вход в помещение с улицы

Фото № 8 – Вход в помещение 10-Н 4 этаж

Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения 10-Н

Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения 10-Н

Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения 10-Н

Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения 10-Н

Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения 10-Н	Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения 10-Н
Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения 10-Н	Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения 10-Н
Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения 10-Н	Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения 10-Н
Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения 10-Н	Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения 10-Н

Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения 10-Н

Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения 10-Н

Фото № 23 – Внутреннее состояние помещения 10-Н

Фото № 24 – Внутреннее состояние помещения 10-Н

Фото № 25 – Внутреннее состояние помещения 10-Н

Фото № 26 – Вход в помещение 13-Н 5 этаж

Фото № 27 – Внутреннее состояние помещения 13-Н

Фото № 28 – Внутреннее состояние помещения 13-Н

Фото № 29 – Внутреннее состояние помещения 13-Н

Фото № 30 – Внутреннее состояние помещения 13-Н

Фото № 31 – Внутреннее состояние помещения 13-Н

Фото № 32 – Внутреннее состояние помещения 13-Н

Фото № 33 – Внутреннее состояние помещения 13-Н

Фото № 34 – Внутреннее состояние помещения 13-Н

Фото № 35 – Внутреннее состояние помещения 13-Н

Фото № 36 – Внутреннее состояние помещения 13-Н

Фото № 37 – Внутреннее состояние помещения 13-Н

Фото № 38 – Внутреннее состояние помещения 13-Н

Фото № 39 – Внутреннее состояние помещения 13-Н

Фото № 40 – Внутреннее состояние помещения 13-Н

Фото № 41 – Вход в помещение 12-Н 5 этаж

Фото № 42 – Внутреннее состояние помещения 12-Н

Фото № 43 – Внутреннее состояние помещения 12-Н

Фото № 44 – Внутреннее состояние помещения 12-Н

Фото № 45 – Внутреннее состояние помещения 12-Н

Фото № 46 – Внутреннее состояние помещения 12-Н

Фото № 47 – Внутреннее состояние помещения 12-Н

Фото № 48 – Внутреннее состояние помещения 12-Н

Фото № 49 – Внутреннее состояние помещения 12-Н

Фото № 50 – Внутреннее состояние помещения 12-Н

Фото № 51 – Внутреннее состояние помещения 12-Н

Фото № 52 – Внутреннее состояние помещения 12-Н

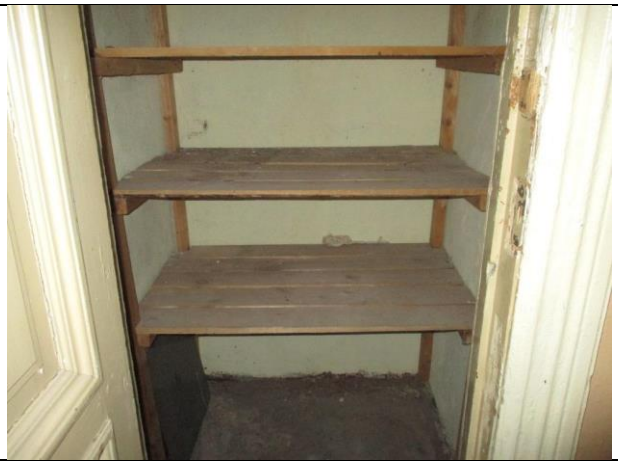

Фото № 53 – Внутреннее состояние помещения 12-Н

Фото № 54 – Внутреннее состояние помещения 12-Н

Фото № 55 – Внутреннее состояние помещения 12-Н

Фото № 56 – Внутреннее состояние помещения 12-Н

Фото № 57 – Внутреннее состояние помещения 12-Н

Фото № 58 – Внутреннее состояние помещения 12-Н

Фото № 59 – Внутреннее состояние помещения 12-Н

Фото № 60 – Внутреннее состояние помещения 12-Н

Фото № 61 – Внутреннее состояние помещения 12-Н	Фото № 62 – Внутреннее состояние помещения 12-Н

АКТ

контрольного осмотра нежилых помещений, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Херсонская улица, дом 8, литера А, помещения 10-Н, 12-Н, 13-Н, общая площадь 615,3 кв. м, кадастровый номер 78:31:0145501:2341, 4,5 этаж

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Херсонская улица, дом 8, литера А, помещения 10-Н, 12-Н, 13-Н, общая площадь 615,3 кв.м, кадастровый номер 78:31:0145501:2341, 4,5 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 16.05.2024, при дневном освещении.
Вход	3 общих с улицы, 3 общих со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: В ч.п. 9 пом. 10-Н визуально выявлены выводы коммуникаций В ч.п. 10 пом. 10-Н демонтировано сантехническое оборудование (раковина). В ч.п. 13 пом. 10-Н установлено сантехническое оборудование (раковина). В ч.п. 9 пом. 12-Н демонтировано сантехническое оборудование (раковина). В ч.п. 10 пом. 12-Н демонтировано сантехническое оборудование (раковина). В ч.п. 11, 12 пом. 12-Н демонтировано сантехническое оборудование (унитазы). В ч.п. 11 пом. 13-Н визуально выявлены выводы коммуникаций. В ч.п. 9 пом. 12-Н установлены перегородка с дверью, образована новая ч.п. В перегородке между ч.п. 15 и ч.п. 16 дверной проем зашит. В перегородке между ч.п. 16 и ч.п. 17 оборудован дверной проем. В ч.п. 17 пом. 12-Н установлена перегородка с дверью, установлена новая ч.п. В перегородке между ч.п. 14 и ч.п. 21 оборудован оконный проем. Наружные границы не изменились.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	16.05.2024

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 учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
Нежилые помещения, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Херсонская улица, дом 8, литера А, помещения 10-Н, 12-Н, 13-Н, общая площадь 615,3 кв.м, кадастровый номер 78:31:0145501:2341, 4,5 этаж	80 611	49 600 000	96 733	59 520 000
Итого:	**80 611**	**49 600 000**	**96 733**	**59 520 000**