

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

**Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Херсонская, д. 8, литера. А, пом. 7-Н, общая площадь 164,2 кв. м, кадастровый номер 78:31:0145501:2352, 2 этаж.**

### 1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 05.06.2024.

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

### 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

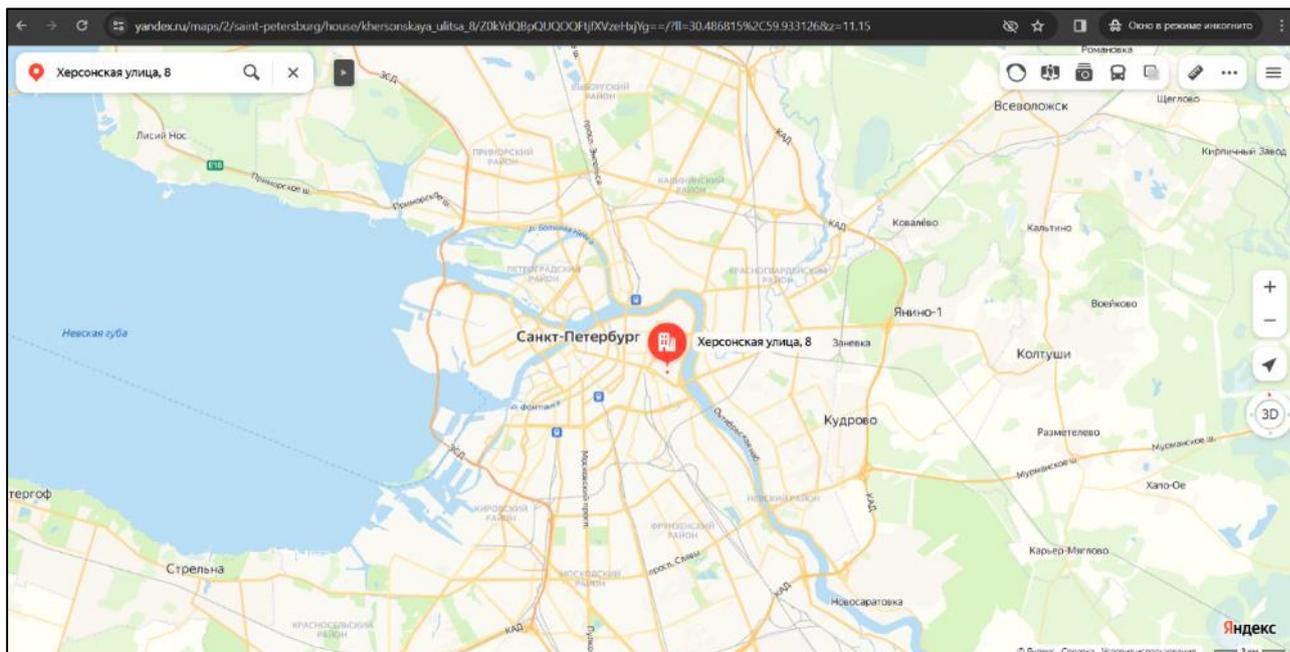


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

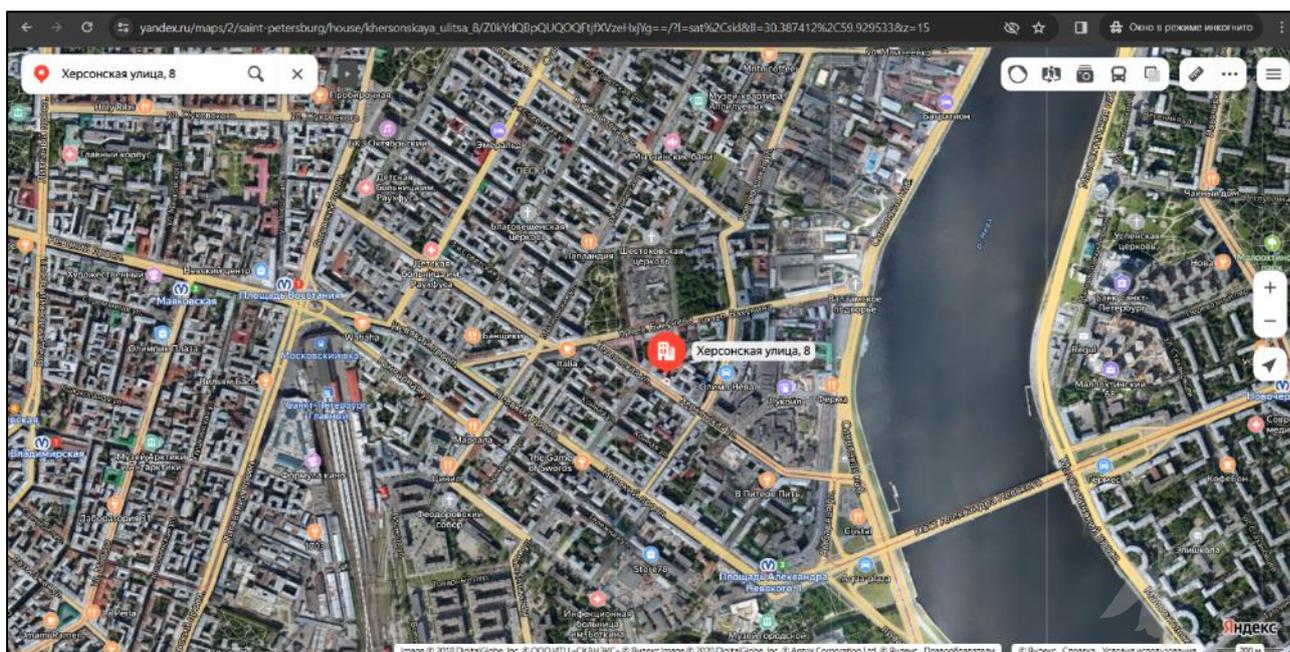


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	164,2 кв. м
Кадастровый номер	78:31:0145501:2352
Кадастровая стоимость, руб.	12 170 226,21
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	74 118,3
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	Этаж № 2
Высота помещения	3,8 м
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-78-89/031/2014-081 от 02.10.2014
Вход	1 общий со двора, 1 общий с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. В ходе осмотра и интервью с ответственным лицом, было выявлено, что для подключения электроснабжения необходимо будет заключать договор с ресурсоснабжающей компанией
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Удовлетворительное (требуется косметический ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

**Помещение**

Дата обновления информации: 15.12.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:31:0145501:2352
Дата присвоения кадастрового номера	09.01.2013

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, ул. Херсонская, д. 8, литера. А, пом. 7-Н
Площадь, кв.м	164.2
Назначение	Нежилое
Этаж	2

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	12170226.21
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	11.12.2023

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:31:1455A:0:27:1
-------------------	--------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-89/031/2014-081 от 02.10.2014
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



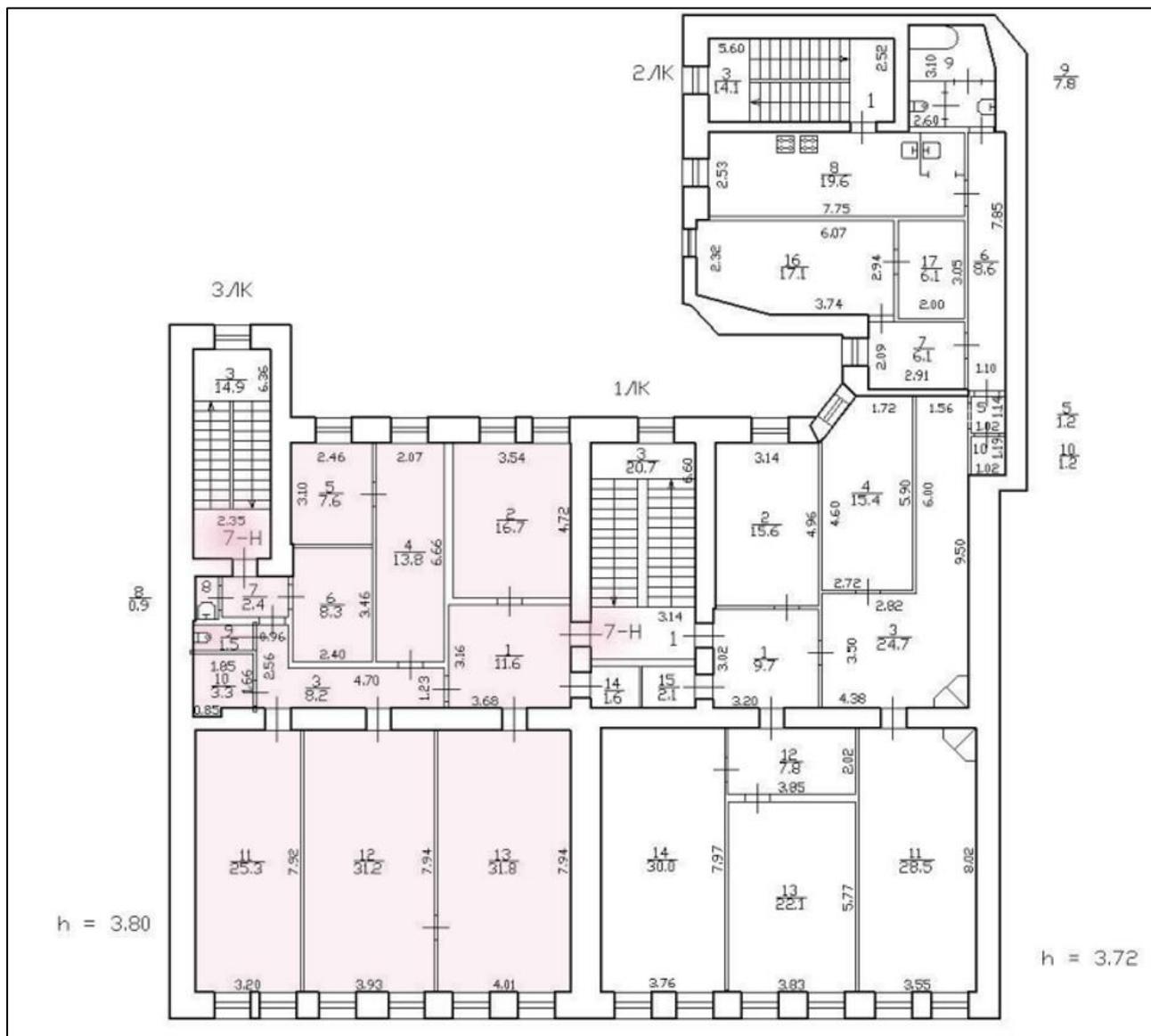


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

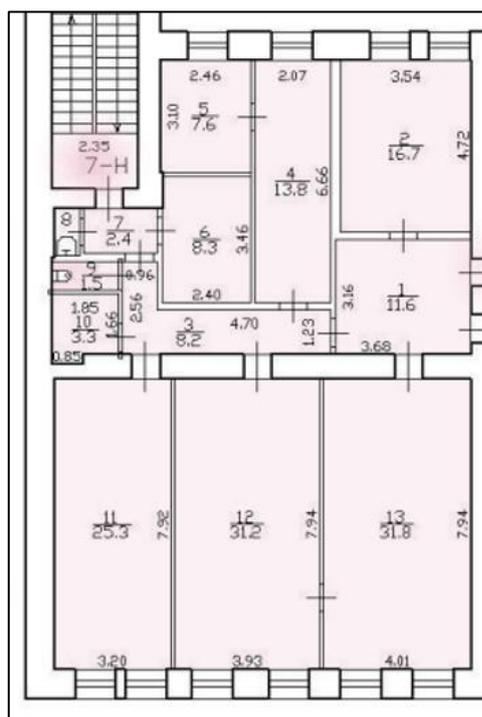


Рисунок 5. План оцениваемого помещения



### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

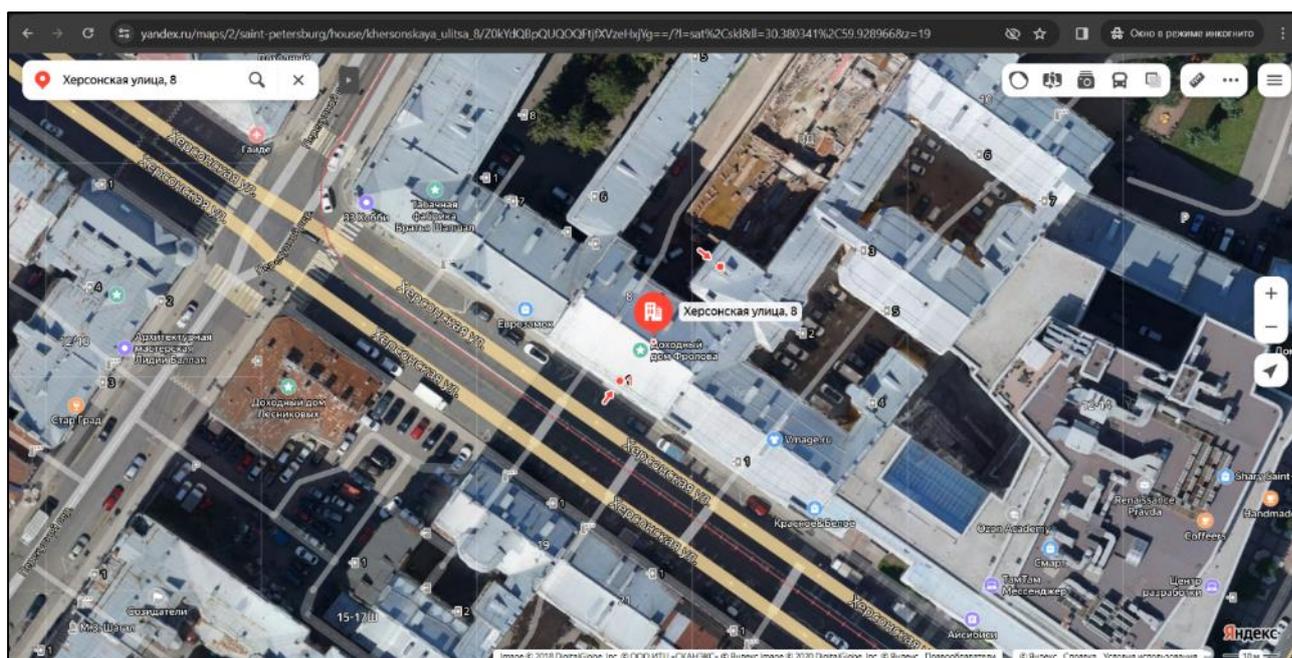


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

#### **Характер окружения**

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

В ближайшем окружении расположены: школы, медицинские учреждения, спортзалы, рестораны, детские сады, Овсяниковский сад, Митрополичий сад.

#### **Транспортная доступность**

Объект оценки расположен на расстоянии 360 м от крупной транспортной магистрали – Невский проспект.

Ближайшая станция метро «Площадь Александра Невского 1» располагается в 11 минутах (930 м) пешей доступности.

### 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 27.10.2023г. № КУВИ-001/2023-244090088 на оцениваемый объект не зарегистрировано ограничение (обременение) прав.

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 16.04.2023) "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".

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 № 3138-РЗ от 29.11.2023 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Херсонская, д. 8, литера А, пом. 7-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

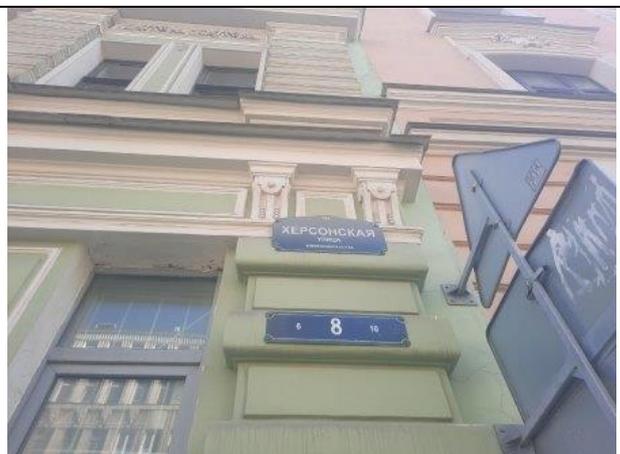


Фото № 2 – Адресный указатель



Фото № 3 – Подъездные пути и окружение



Фото № 4 – Подъездные пути и окружение



Фото № 5 – Внутреннее окружение



Фото № 6 - Внутреннее окружение





Фото № 7 – Вход общий со двора



Фото № 8 – Вход общий с улицы



Фото № 9 – Лестница



Фото № 10 – Лестница



Фото № 11 – Вход в помещение



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения

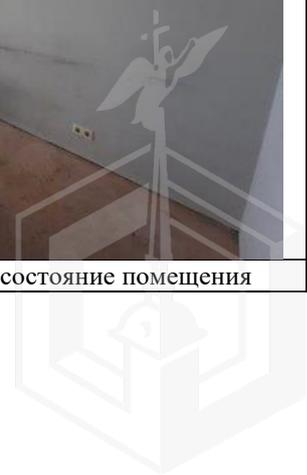




Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения



Фото №19– Внутреннее состояние помещения

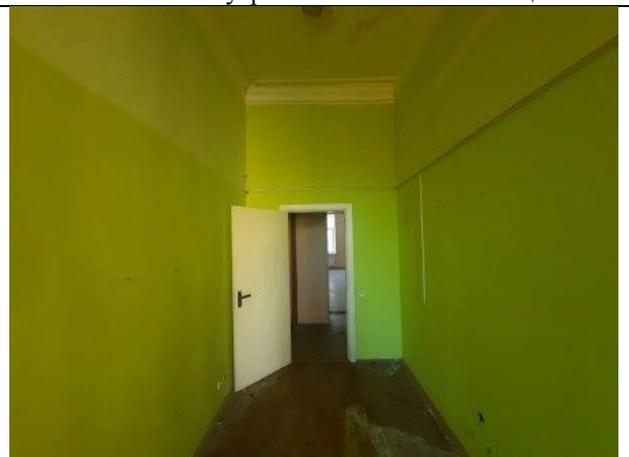


Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 23 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 24 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 25 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 26 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 27 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 28 – Внутреннее состояние помещения

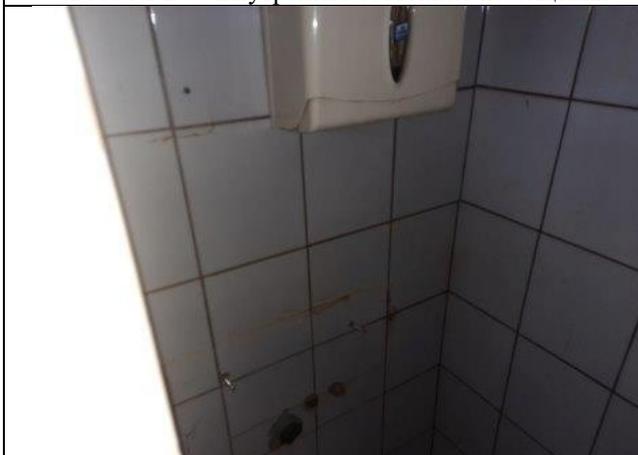


Фото № 29 – Внутреннее состояние помещения

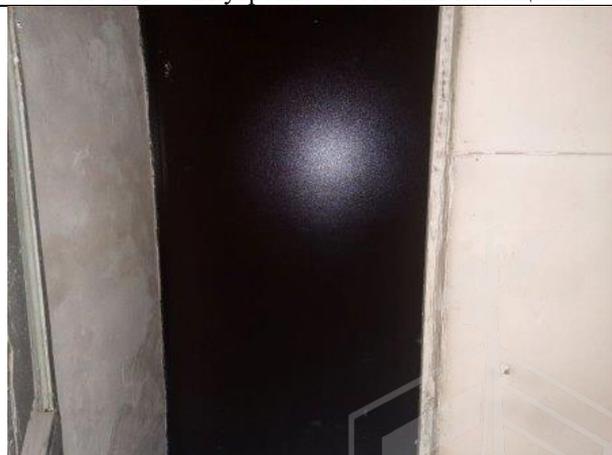


Фото № 30 – Второй вход в помещение



## АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,  
ул. Херсонская, д. 8, литера. А, пом. 7-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Херсонская, д. 8, литера. А, пом. 7-Н, общая площадь 164,2 кв. м, кадастровый номер 78:31:0145501:2352, 2 этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 05.06.2024, при дневном освещении
Вход	1 общий со двора, 1 общий с улицы
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация. В ходе осмотра и интервью с ответственным лицом, было выявлено, что для подключения электроснабжения необходимо будет заключать договор с ресурсоснабжающей компанией
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Удовлетворительное (требуется косметический ремонт)
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреева А.С.
Подпись	
Дата	05.06.2024



## 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.*

### 3. 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
Нежилое помещение расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Херсонская, д. 8, литера. А, пом. 7-Н, общая площадь 164,2 кв.м, кадастровый номер 78:31:0145501:2352, 2 этаж.	91 108	14 960 000	109 330	17 952 000
<b>Итого:</b>	<b>91 108</b>	<b>14 960 000</b>	<b>109 330</b>	<b>17 952 000</b>

