

## 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: 09.02.2024.

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

### 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

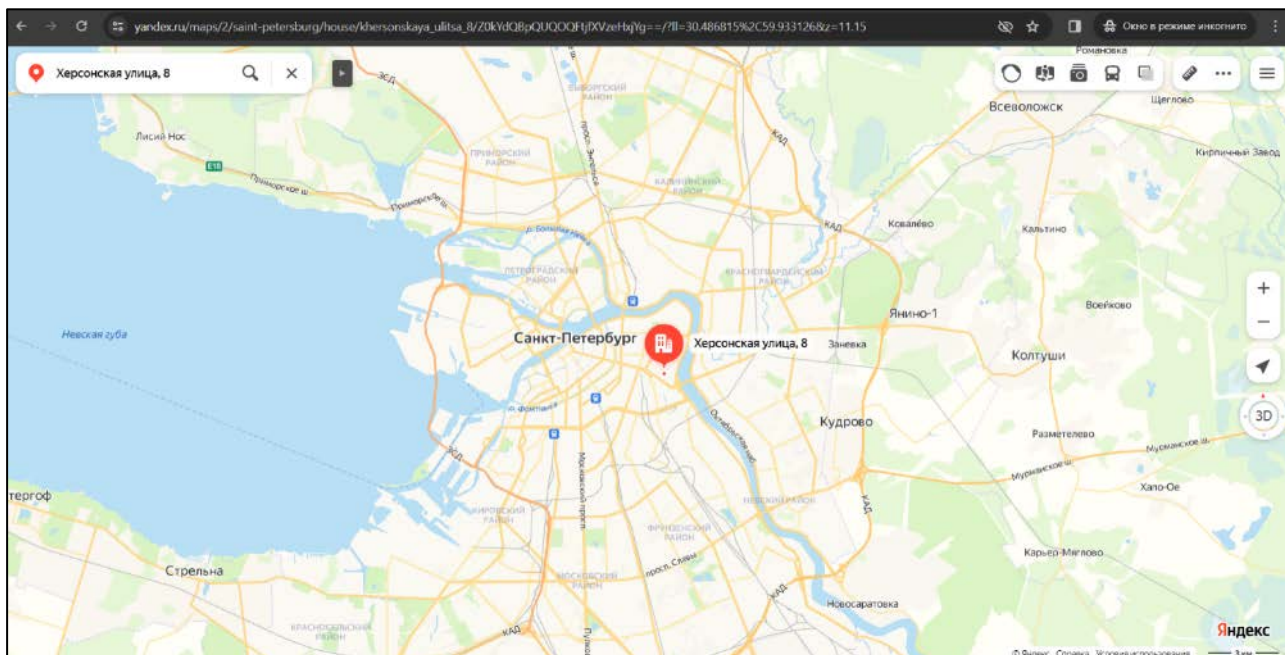


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

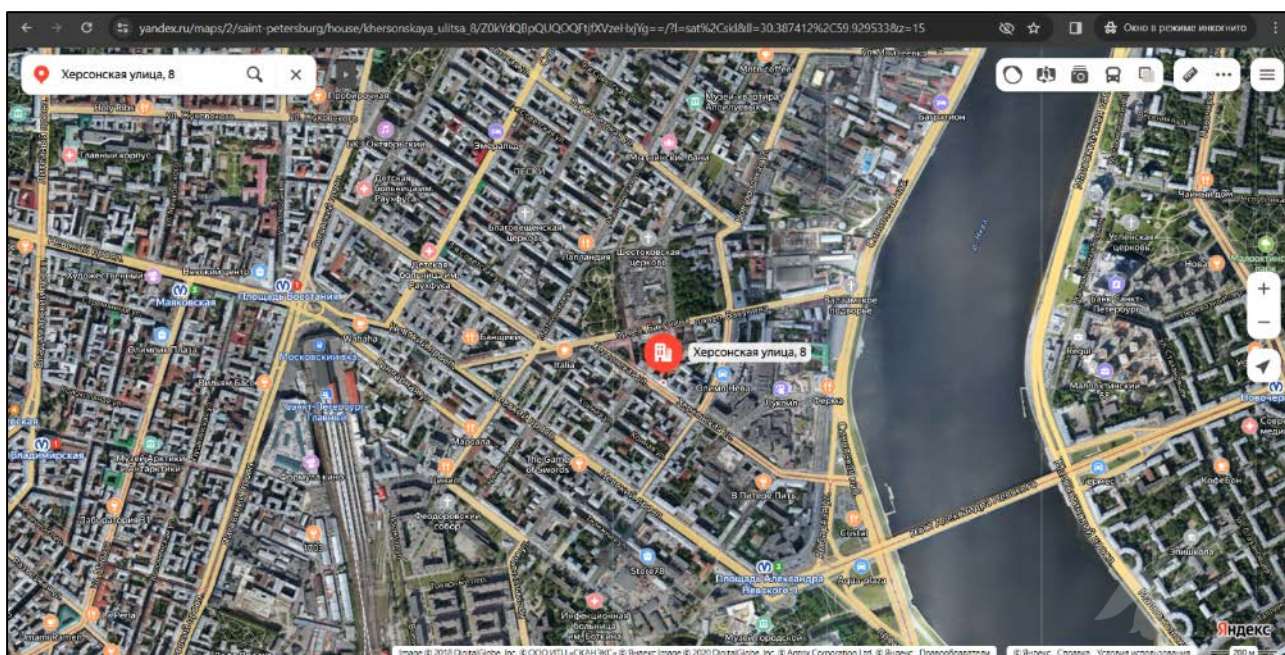


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



## 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.<br>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 | 78:31:1455А: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

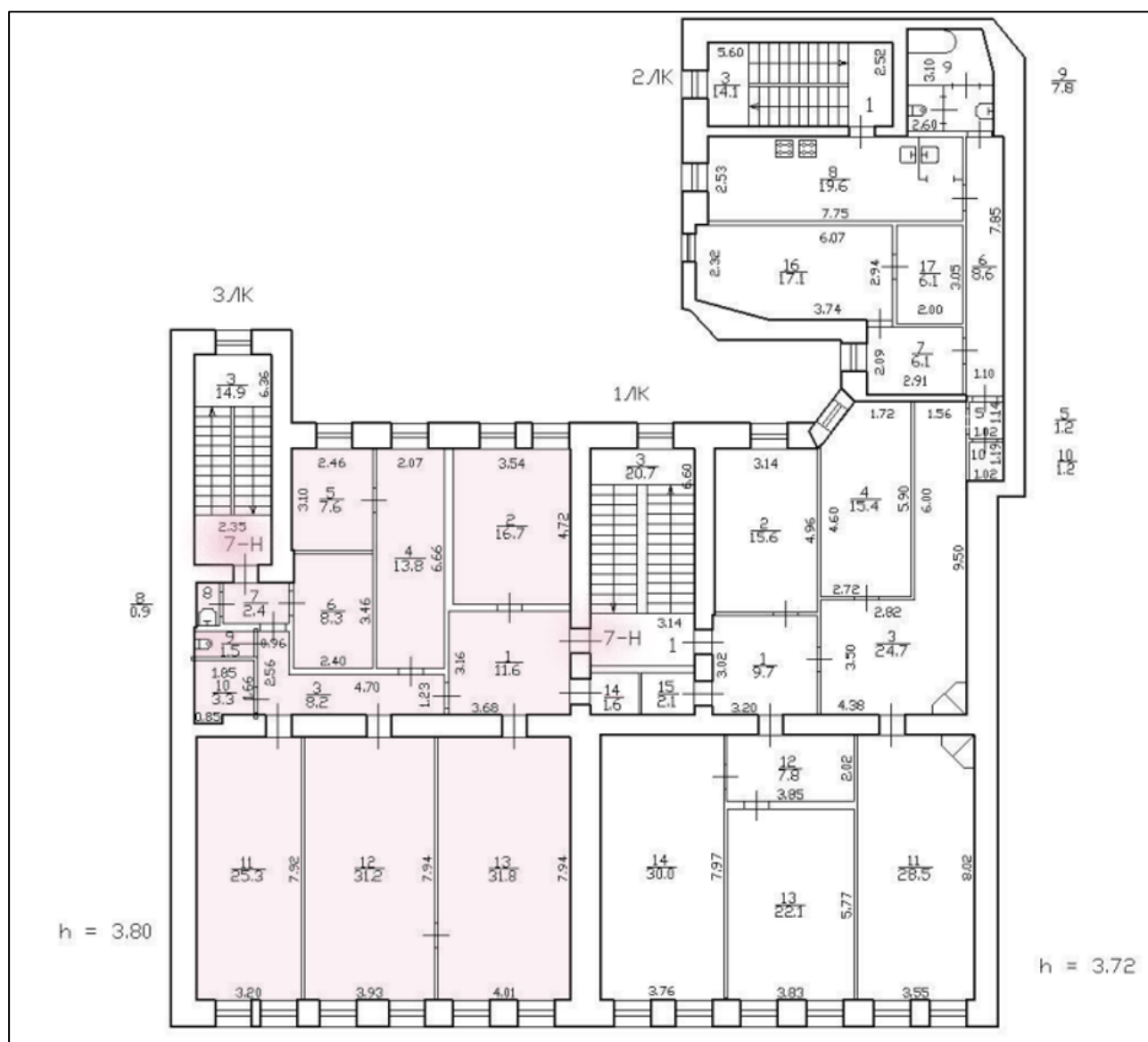


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

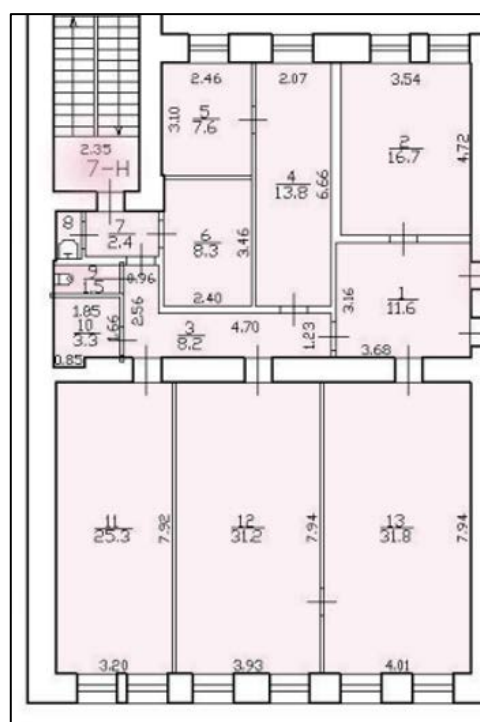




Рисунок 5. План оцениваемого помещения

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

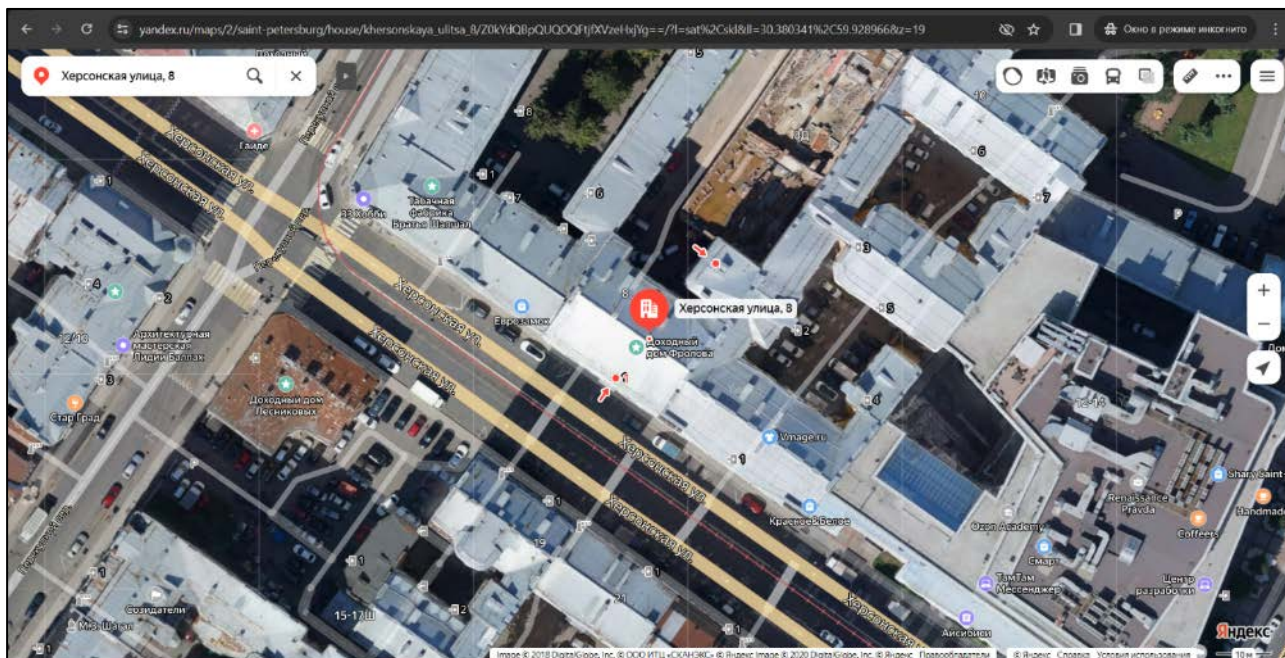


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

#### **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

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| <p>Фото № 1 – Здание, в котором находится Объект оценки</p>                         | <p>Фото № 2 – Адресный указатель</p>                                                 |
|  |  |
| <p>Фото № 3 – Подъездные пути и окружение</p>                                       | <p>Фото № 4 – Подъездные пути и окружение</p>                                        |
|  |  |
| <p>Фото № 5 – Внутреннее окружение</p>                                              | <p>Фото № 6 – Вход обций со двора</p>                                                |





Фото № 7 – Вход общий со двора



Фото № 8 – Лестница



Фото № 9 – Вход в помещения



Фото № 10 – Вход общий с улицы



Фото № 11 – Лестница



Фото № 12 – Лестница







Фото № 13 – Вход в помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения

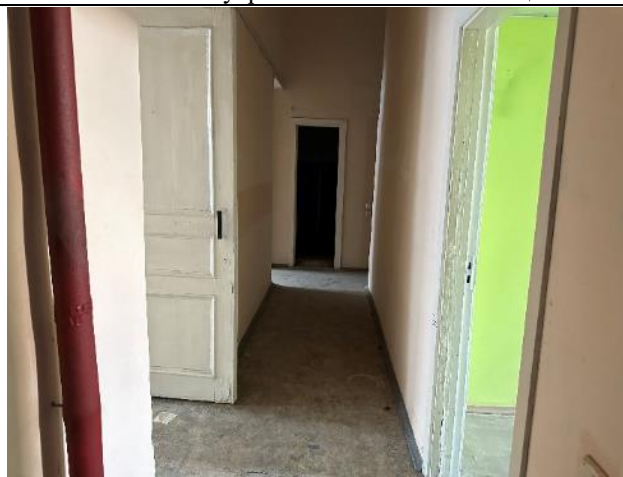


Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения



Фото №19– Внутреннее состояние помещения



Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения

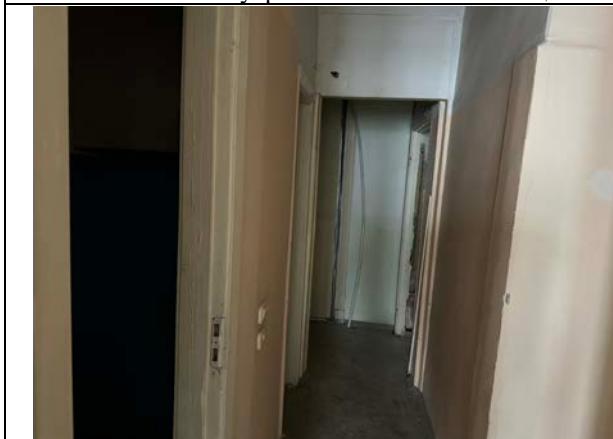


Фото № 23 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 24 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 25 – Внутреннее состояние помещения

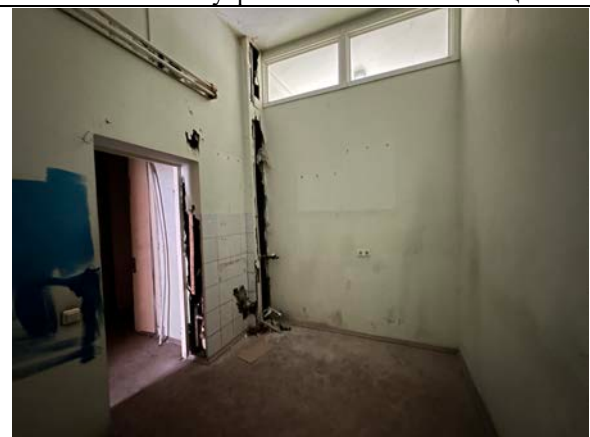


Фото № 26 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 27 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 28 – Внутреннее состояние помещения

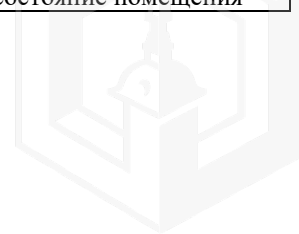






Фото № 29 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 30 – Внутреннее состояние помещения



## 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 — 09.02.2024, при дневном освещении.                                                                                                                                                                                     |
| Вход                                      | 1 общий со двора, 1 общий с улицы                                                                                                                                                                                                                             |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация.<br>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.                              | Анрианова А.С.                                                                      |
| Подпись                             |  |
| Дата                                | 09.02.2024                                                                          |





## 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, литер. А, пом. 7-Н, общая площадь 164,2 кв.м, кадастровый номер 78:31:0145501:2352, 2 этаж. | 113 886                                | 18 700 000                             | 136 663                               | 22 440 000                            |
| <b>Итого:</b>                                                                                                                                                                    | <b>113 886</b>                         | <b>18 700 000</b>                      | <b>136 663</b>                        | <b>22 440 000</b>                     |

