

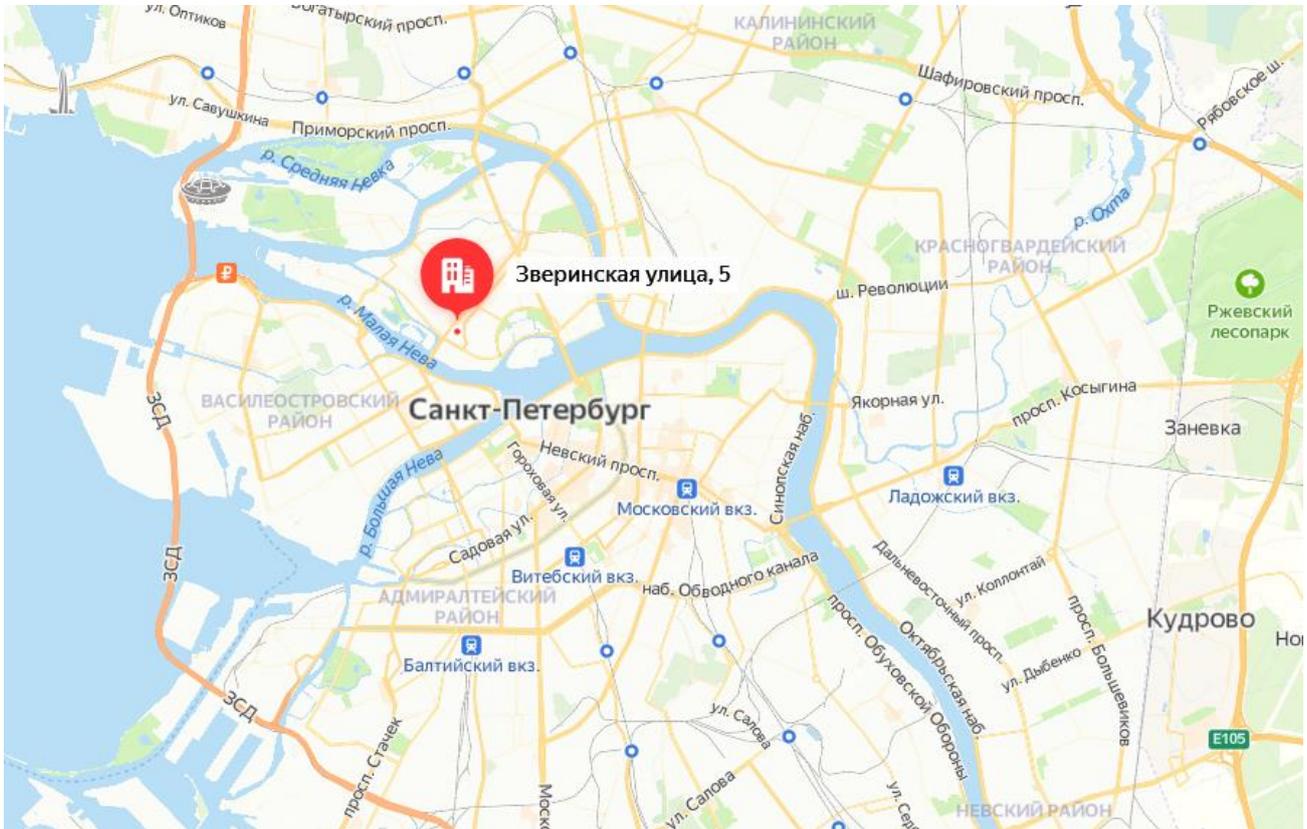
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного помещения по адресу:
Санкт-Петербург, улица Зверинская, дом 5, литера Б, помещения 1-Н**

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 29 июля 2022 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

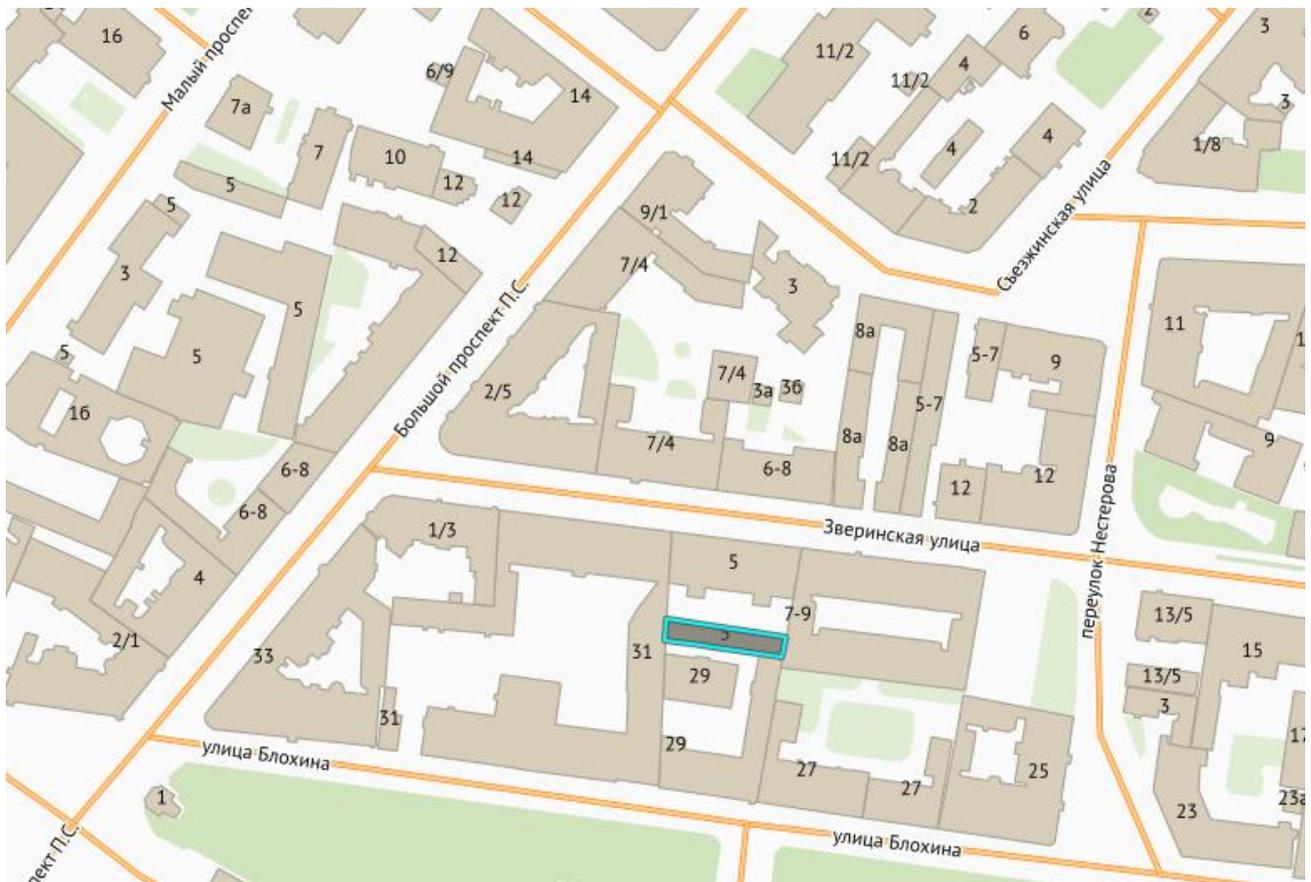
2.1. Карта местоположения объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет <https://2gis.ru/spb>



Источник: данные сайта в сети интернет <https://rgis.spb.ru/mapui/>

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:07:0003066:19
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1863
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	2
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

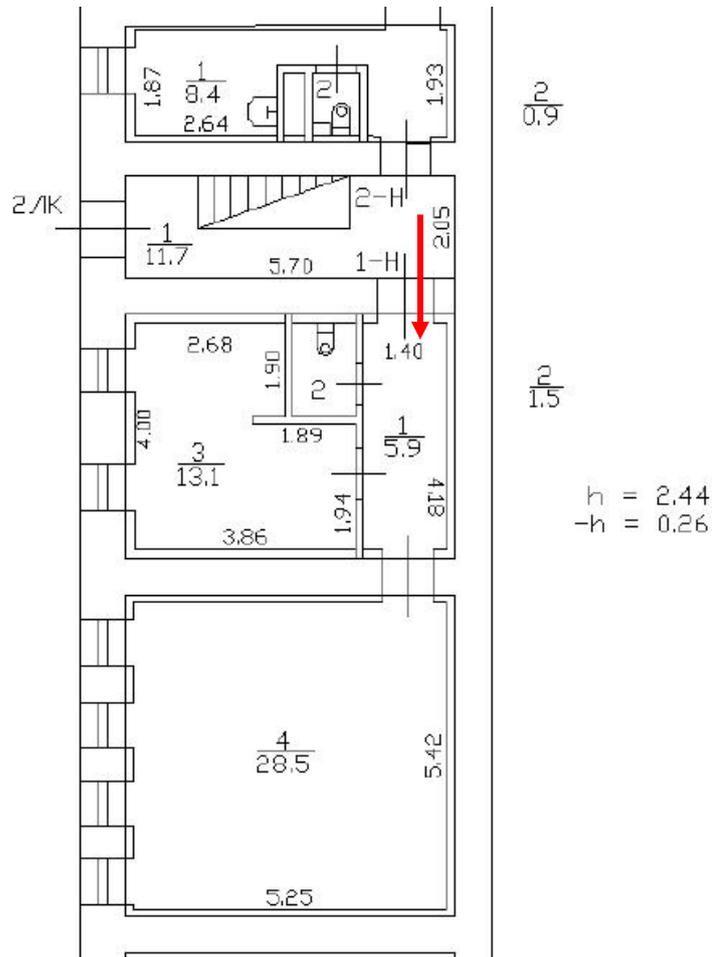
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:07:0003066:349
Общая площадь, кв. м	49,0
Занимаемый объектом этаж	цокольный с заглублением 0,26 м
Высота помещения	2,44
Состояние (по осмотру)	нормальное
Оконные проемы	есть
Вход	общий вход со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Наличие перепланировок	визуально перепланировки не выявлены
Текущее использование	не используется

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



План этажа



— вход в Объект оценки (общий со двора)

2.3.2. Описание локального окружения

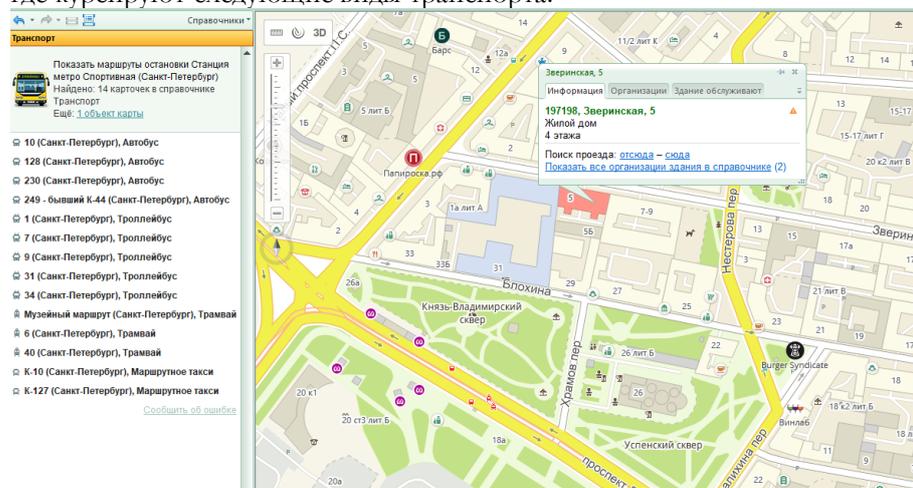
<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится Объект оценки, расположено внутриквартально на улице Зверинская. Встроенные коммерческие помещения в ближайшем окружении на нижних этажах используются, в основном для объектов сервиса (офисы, магазины, например, центр психологического развития «Румола», медицинский центр, магазин женской одежды «Петербургский стиль»). Помещения на верхних этажах используются как жилые.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется преимущественно 4-7-этажной 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 и объектов культуры, в частности, в непосредственной близости расположен сквер Князь-Владимирский и Успенский сквер. В районе расположения Объекта оценки имеется множество объектов социального назначения (детские сады, школы и другие).</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и на дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>



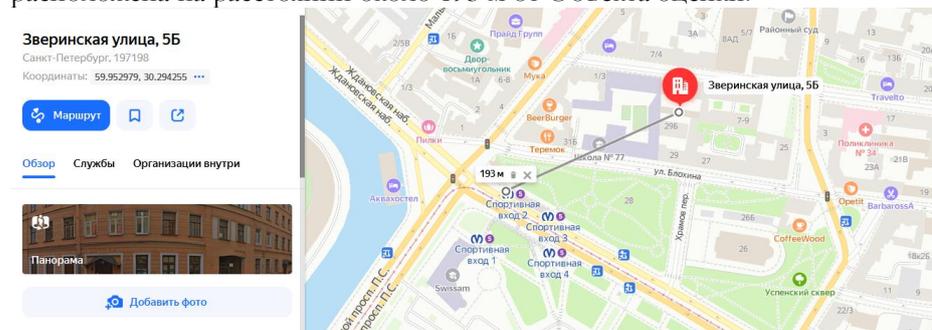
Транспортная доступность

Доступ к объекту оценки не ограничен. Зверинская улица характеризуется невысокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Высокие транспортные и пешеходные потоки характерны ближайшей крупной магистрали Петроградского района – Большой проспект Петроградской стороны (Большой пр. П.С.), которая расположена на расстоянии около 130 м.

Ближайшая остановка общественного транспорта «Станция метро Спортивная», согласно данным 2ГИС, расположена на удалении около 200 метров, где курсируют следующие виды транспорта:



Ближайшая станция метро «Спортивная», согласно данным Яндекс-Карты, расположена на расстоянии около 193 м от Объекта оценки.



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 14.09.2021г. № КУВИ-002/2021-122377229, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 22.09.2021 № 07-7736/21-0-0, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Зверинская улица, дом 5, литера Б 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 1 (участок ОЗРЗ-1(07)).

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 01.08.2021) "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".

Фотографии объекта оценки

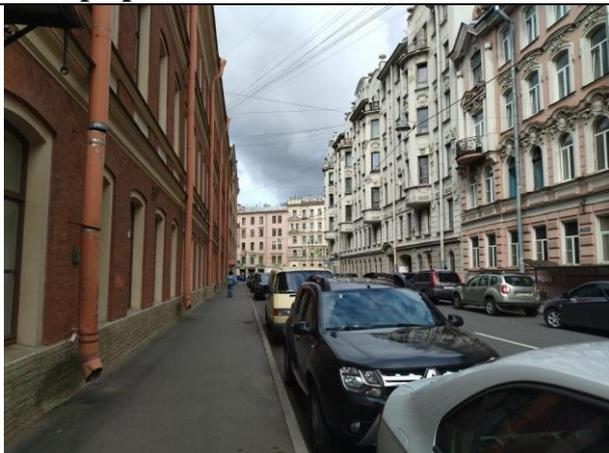


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Зверинская)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Зверинская)

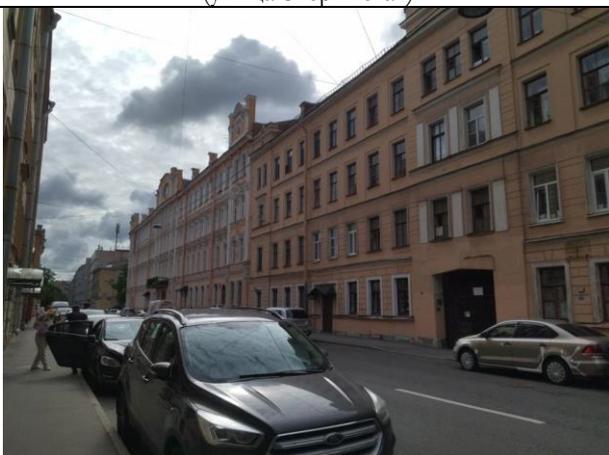


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Зверинская)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Зверинская)

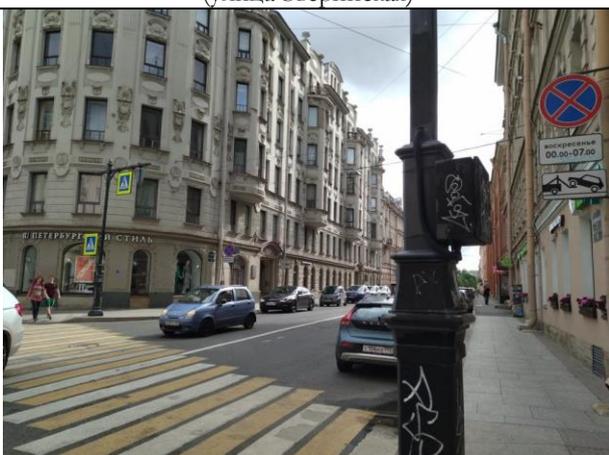


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Большой проспект П.С.)

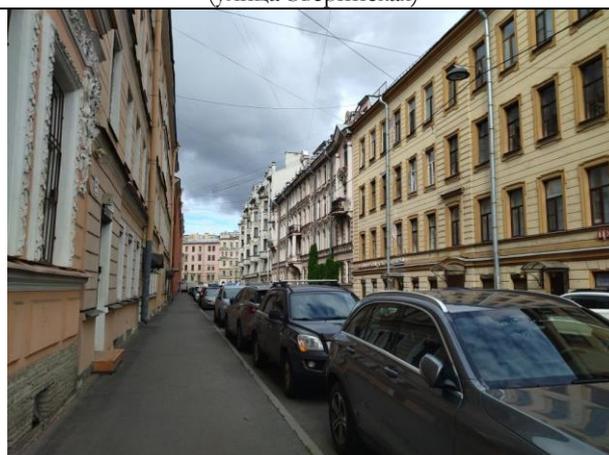


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Большой проспект П.С.)





Фото 7. Табличка дома (адрес Объекта оценки)



Фото 8. Вид здания расположения Объекта оценки с улицы Зверинская



Фото 9. Проход в арку (вход Объекта оценки со двора)



Фото 10. Дворовая территория



Фото 11. Вид здания расположения Объекта оценки (дворовая территория)



Фото 12. Общий вход со двора Объекта оценки, вид оконных проемов



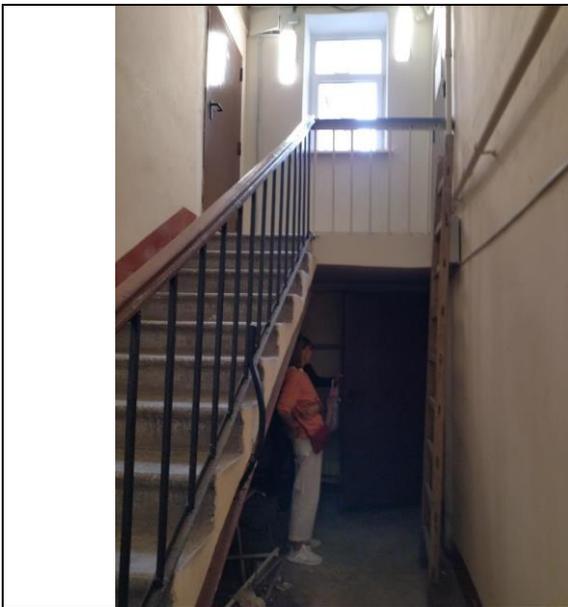


Фото 13. Общий вход со двора Объекта оценки
(парадная жилого дома)

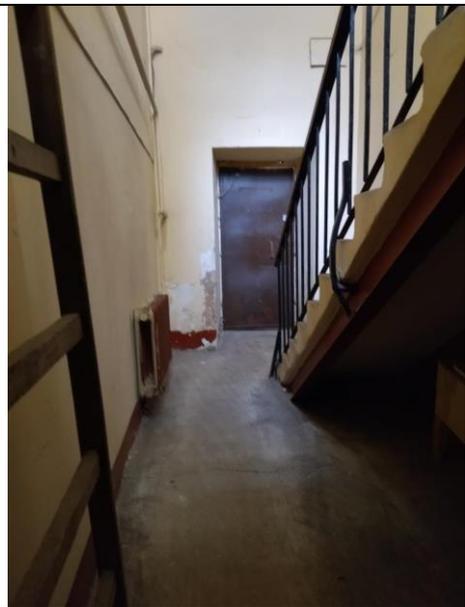


Фото 14. Общий вход со двора Объекта оценки
(парадная жилого дома)



Фото 15. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки

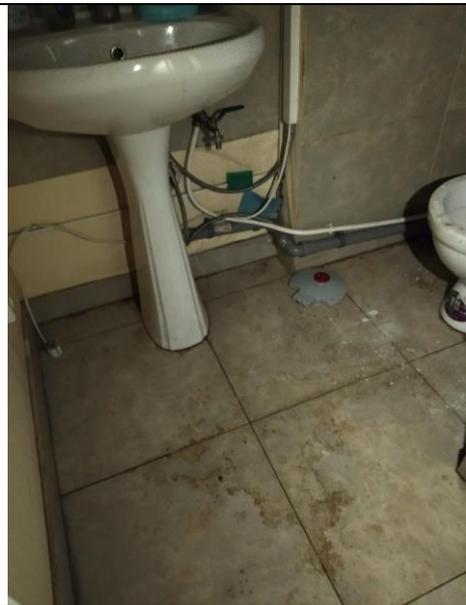


Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 29 «июля» 2022 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, улица Зверинская, дом 5, литера Б, помещения 1-Н

2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:07:0003066:349	49,0	цокольный	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход со двора (парадная жилого дома);
- Состояние: нормальное;
- Инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Ф. И. О.	Гайсина А.Д.
Подпись	



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 1-Н, расположенное на территории Петроградского района города Санкт-Петербурга, на улице Зверинская в доме 5, литера Б.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный. Площадь составляет 49,0 кв. м. Имеется общий вход со двора (парадная жилого дома). Состояние Объекта характеризуется как нормальное. Помещение инженерно обеспечено (электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление).
- Доступ к объекту оценки не ограничен. Зверинская улица характеризуются невысокой интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Высокие транспортные и пешеходные потоки характерны ближайшей крупной магистрали Петроградского района – Большой проспект Петроградской стороны (Большой пр. П.С.), которая расположена на расстоянии около 130 м.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено внутриквартально на улице Зверинская. Встроенные коммерческие помещения в ближайшем окружении на нижних этажах используются, в основном для объектов сервиса для объектов сервиса (офисы, магазины, например, центр психологического развития «Румола», медицинский центр, магазин женской одежды «Петербургский стиль»). Помещения на верхних этажах используются как жилые.
- Ближайшая станция метро «Спортивная», согласно данным Яндекс-Карты, расположена на расстоянии около 193 м от Объекта оценки.

Вышесказанное, а именно характеристики локального местоположения, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений универсального (свободного, в том числе офисного) назначения.

Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	6 500 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	132 653
Диапазон стоимости, руб.	5 850 000 – 7 150 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	5 416 666,67
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	110 544

