

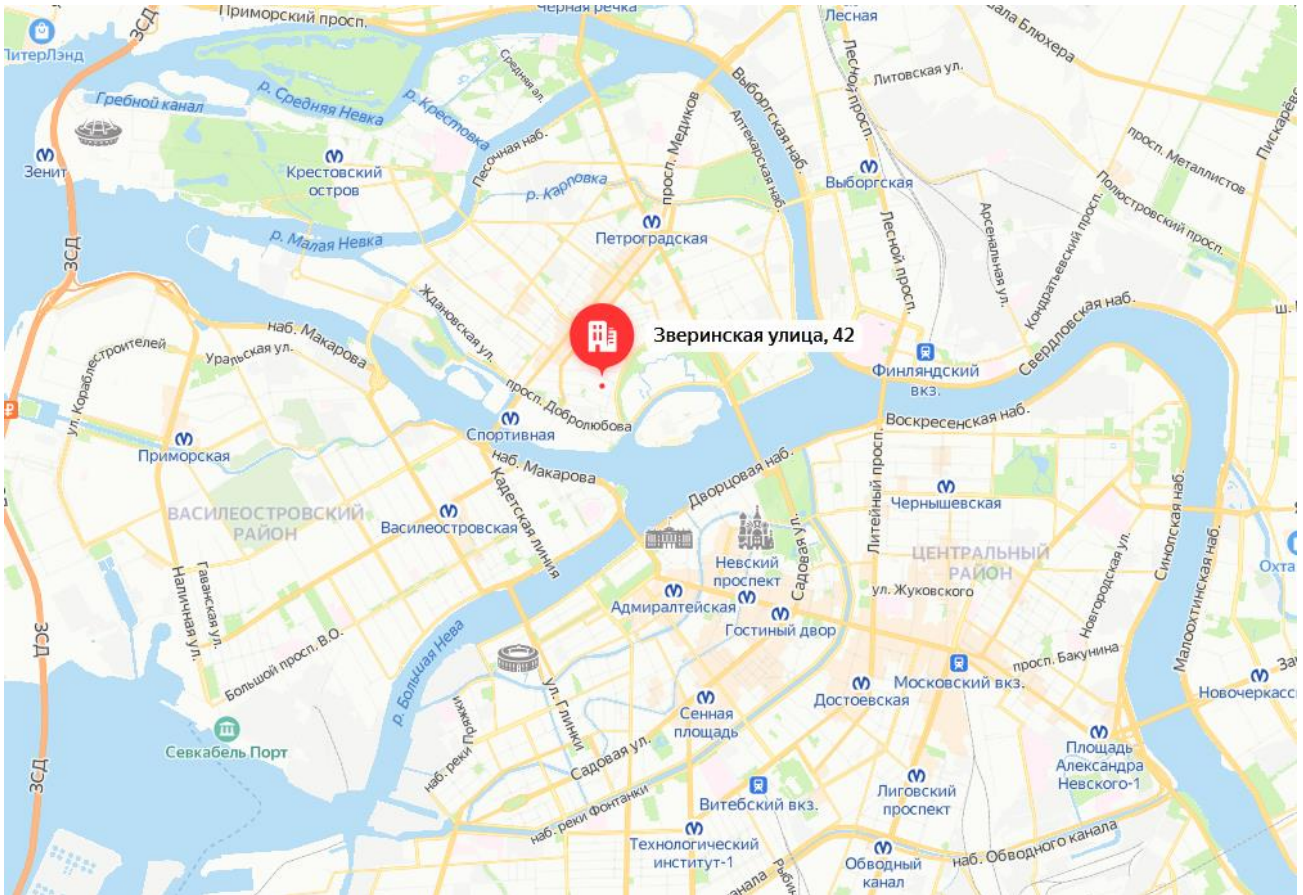
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного помещения по адресу:
Санкт-Петербург, улица Зверинская, дом 42, литера А, помещения 5-Н**

1. Данные об отчете

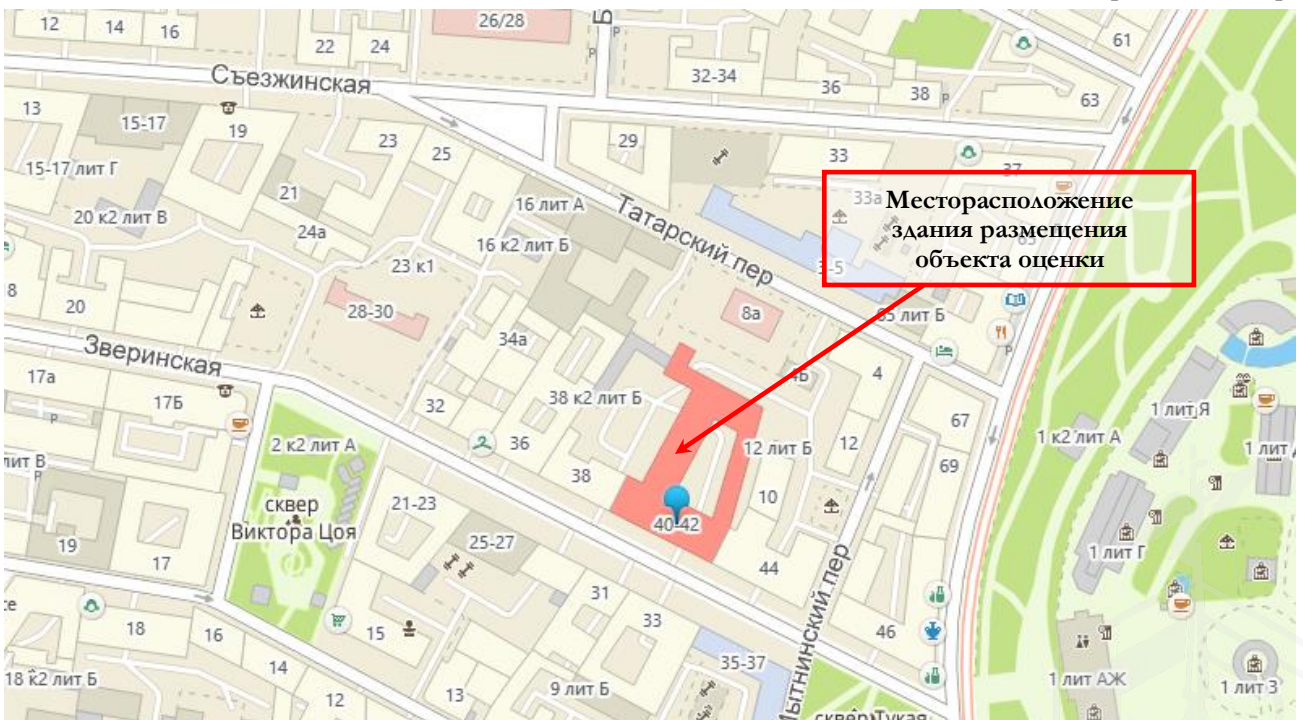
- 1.1. Дата проведения оценки: 17 февраля 2023 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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/map/>

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:07:0003046:2014
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1910
Год последнего кап. ремонта	н/д
Этажность	8, в том числе 1 подземный
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	78:07:0003046:2932
Общая площадь, кв. м	118,2
Занимаемый объектом этаж	повал с заглублением 1,26 м
Высота помещения	2,40
Состояние (по осмотру)	нормальное ~80%/удовлетворительное ~20%
Оконные проемы	есть небольшие окна
Вход	отдельный вход со двора, общий со двора
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Наличие перепланировок	Согласно Акту обследования нежилого фонда от 27.04.2022 г., в помещении выявлены следующие перепланировки: <ul style="list-style-type: none"> • в стене между ч.п.1 и под лестничным пространством оборудован дверной проем, установлена дверь (фото №№); • в ч.п. 1 установлена перегородка с дверным проемом, который ведет в под лестничное пространство; • в стене между ч.п.8 пом.5-Н и ч.п.2 пом.2-Н оборудован дверной проем, установлена дверь.
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 (отдельный со двора)

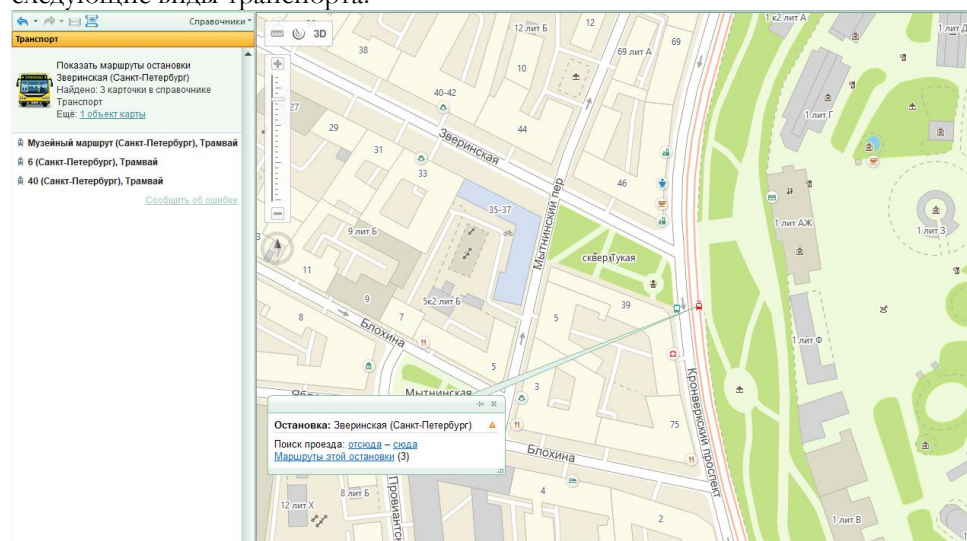
2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии улицы Зверинская. Вход в оцениваемое помещение со двора здания. Встроенные коммерческие помещения в ближайшем окружении на нижних этажах используются, в основном для объектов сервиса (офисы, магазины, например, центр психологический центр «Аврора», центр здоровья «Жизневед», магазин одежды и другие). 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 Виктора Цоя, Александровский парк. 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>

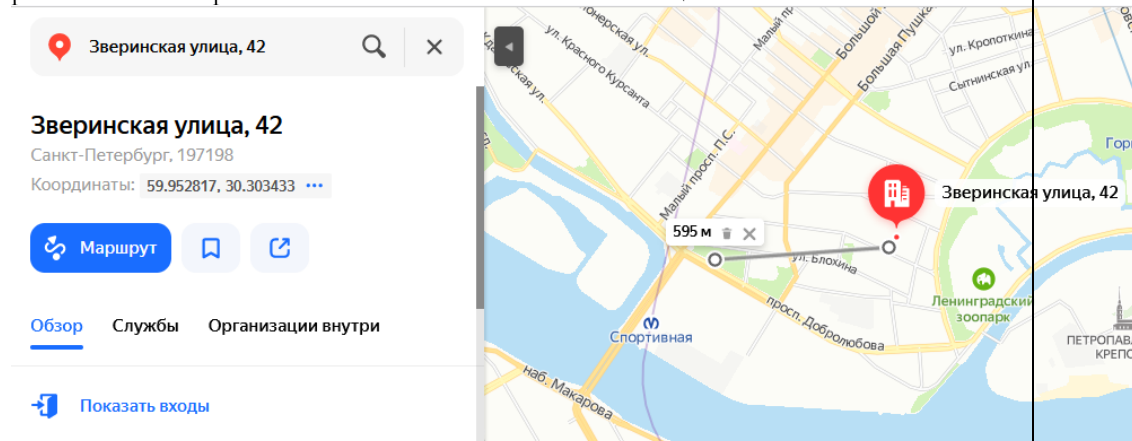


Транспортная доступность

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 600 м. Ближайшая остановка общественного транспорта «ул. Зверинская», согласно данным 2ГИС, расположена на удалении около 150 метров, где курсируют следующие виды транспорта:



Ближайшая станция метро «Спортивная», согласно данным Яндекс-Карты, расположена на расстоянии около 595 м от Объекта оценки.



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 28.03.2022г. № КУВИ-001/2022-43796344, ограничение прав и обременение объекта недвижимости: лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: публичное (Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001).

Согласно Письму КГИОП от 28.03.2022 № 07-1341/22-0-0, объект по адресу 197198, г. Санкт-Петербург, Зверинская улица, дом 42, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Дом А.И. Шульгина».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.



Фотографии объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки

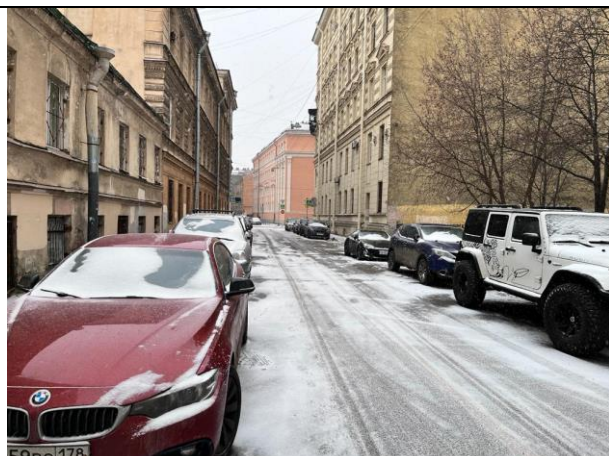


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки

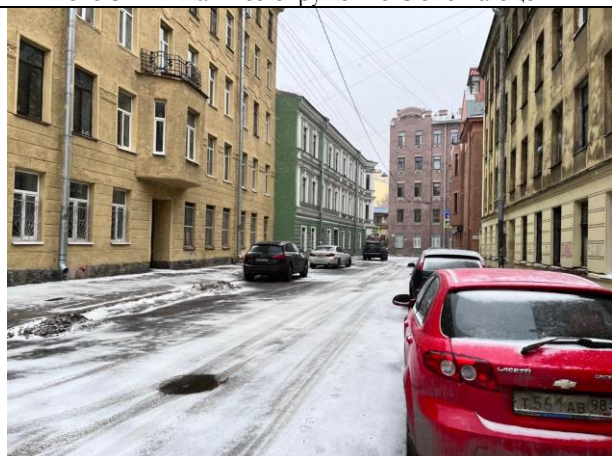


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



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. Адрес Объекта оценки



Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки





Фото 15. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 16. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 17. Вид здания расположения Объекта оценки

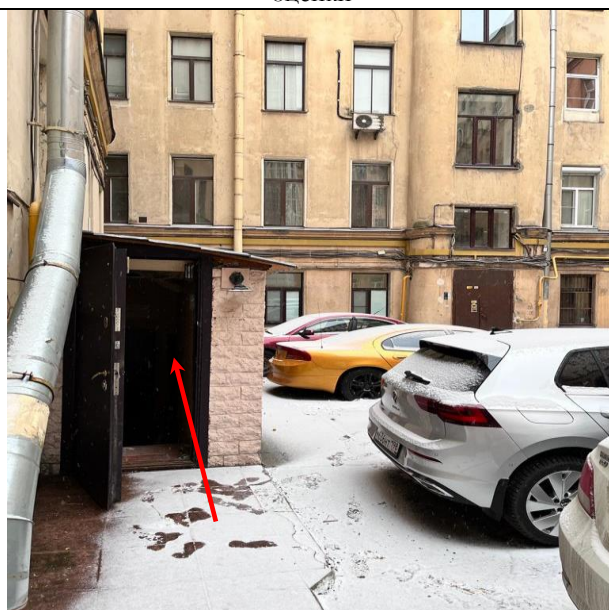


Фото 18. Входная группа Объекта оценки

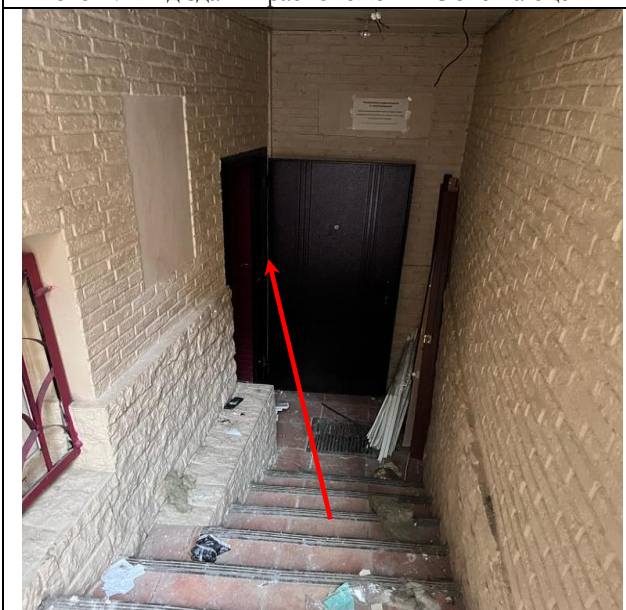


Фото 19. Входная группа Объекта оценки

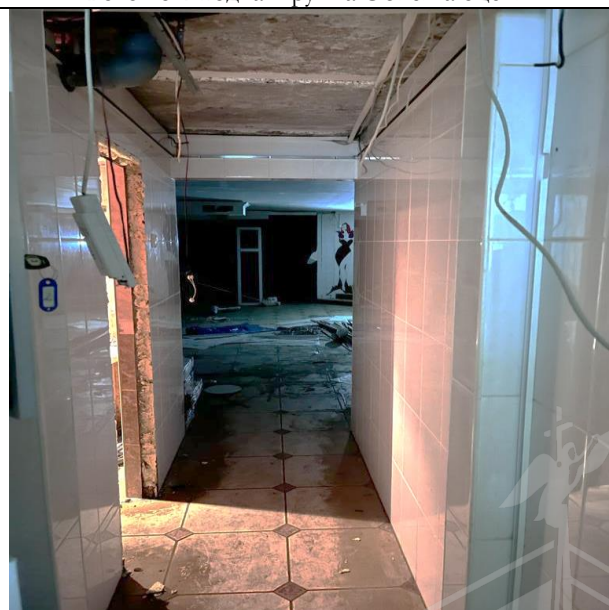


Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки

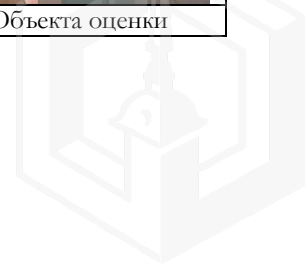




Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки

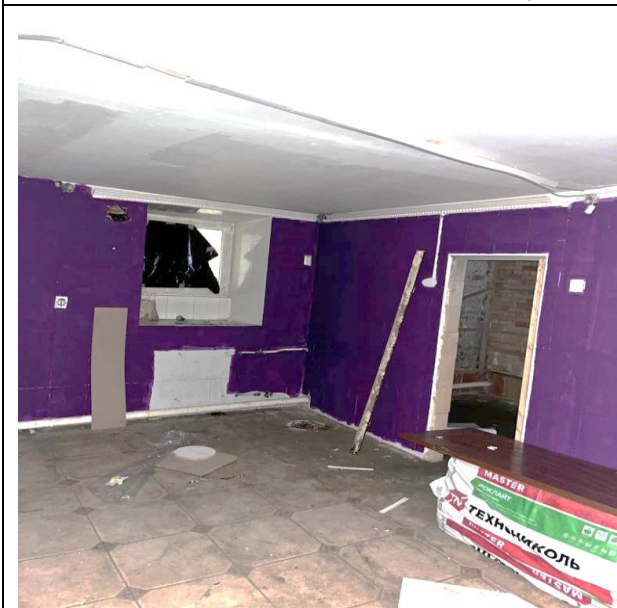


Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки

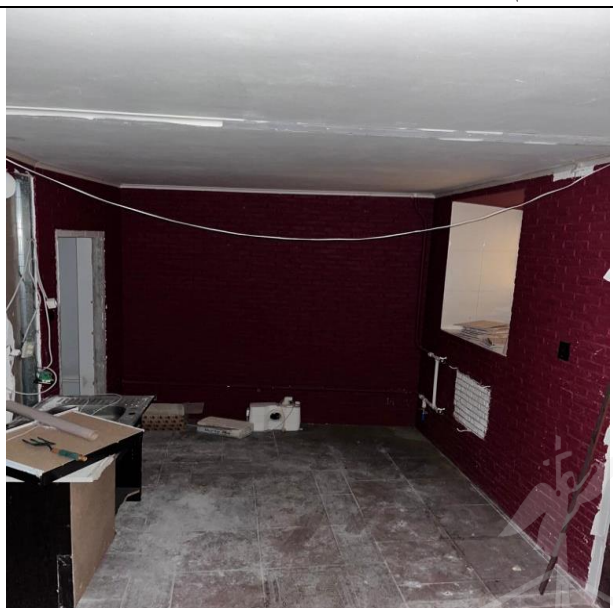


Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки

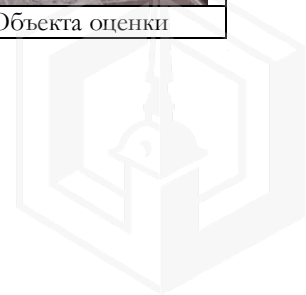




Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки

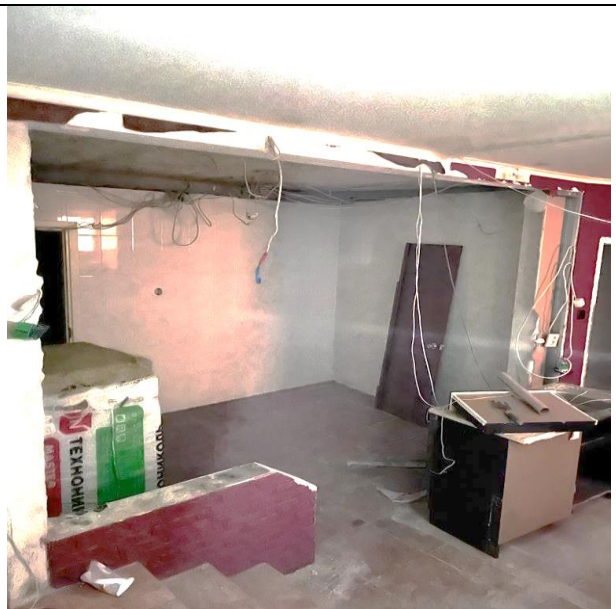


Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки

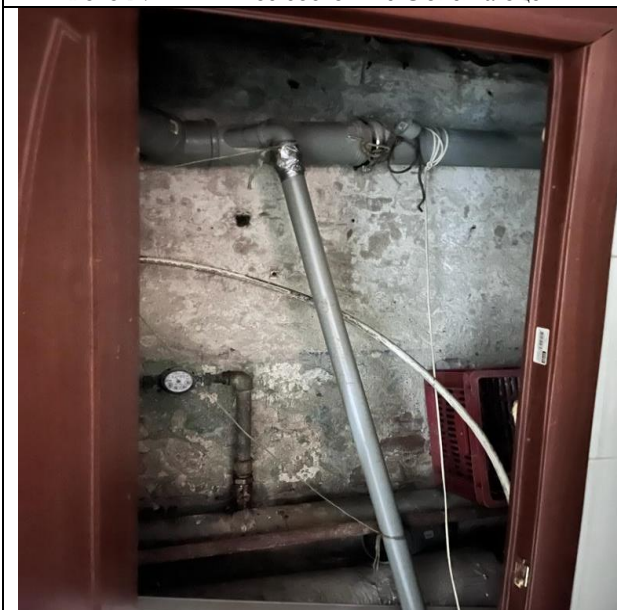


Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки

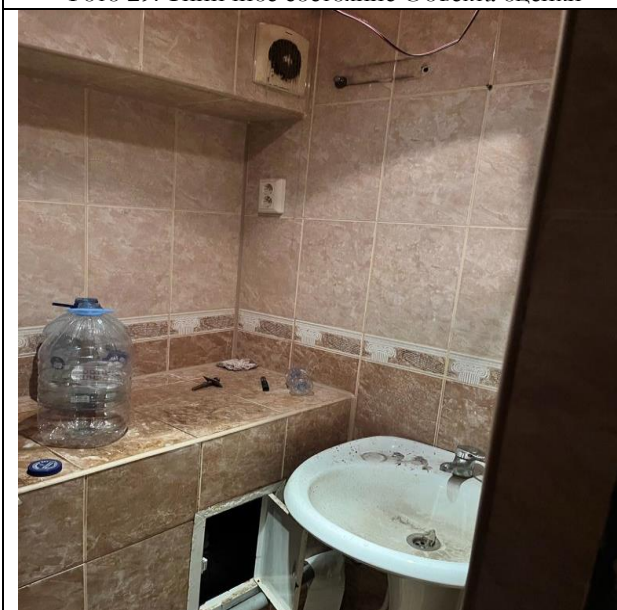


Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки

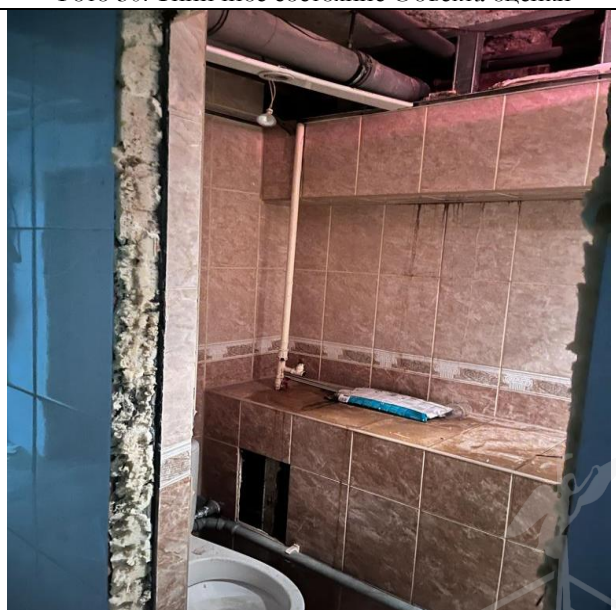
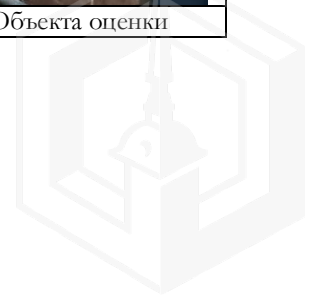


Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 17 «февраля» 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Зверинская, дом 42, литера А, помещения 5-Н

2. Данные по помещению:

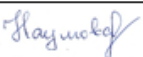
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:07:0003046:2932	118,2	подвал	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: нормальное ~80%/удовлетворительное ~20%;
- Инженерные коммуникации: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение, отопление.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
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 5-Н, расположенное на территории Петроградского района города Санкт-Петербурга, на улице Зверинская в доме 42, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Площадь составляет 118,2 кв. м. Имеется отдельный вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как нормальное~80%/удовлетворительное ~20%. 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 600 м.
- Здание, в котором находится Объект оценки, расположено на красной линии улицы Зверинская. Вход в оцениваемое помещение со двора здания. Встроенные коммерческие помещения в ближайшем окружении на нижних этажах используются, в основном для объектов сервиса (офисы, магазины, например, центр психологический центр «Аврора», центр здоровья «Жизневед», магазин одежды и другие). Помещения на верхних этажах используются как жилые.
- Ближайшая станция метро «Спортивная», согласно данным Яндекс-Карты, расположена на расстоянии около 595 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	9 750 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	82 487
Диапазон стоимости, руб.	8 775 000 – 10 725 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	8 125 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	68 739

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация², на рынке формируется ситуация с высокой степенью неопределенности, вызванная внешними причинами по отношению к Объекту оценки и его рынку (политические, военные и прочие). 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.

Кроме того, необходимо отметить, что Объект оценки в 2022 году и в январе 2023 года несколько раз³ выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

²Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

³ <https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=117767003>

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=120311003>

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=124194003>

