

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Зверинская, д. 42, литера. А, пом. 16-Н, общая площадь 175 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003046:2928, цокольный этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 29.08.2025.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

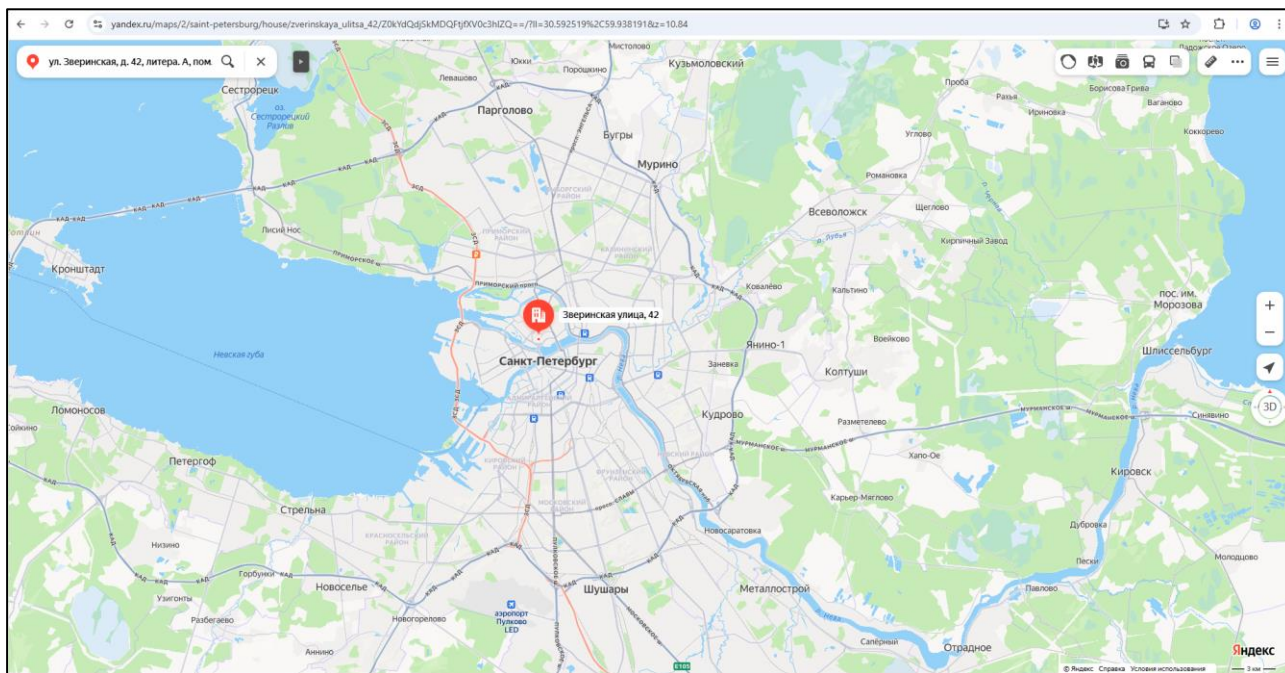


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

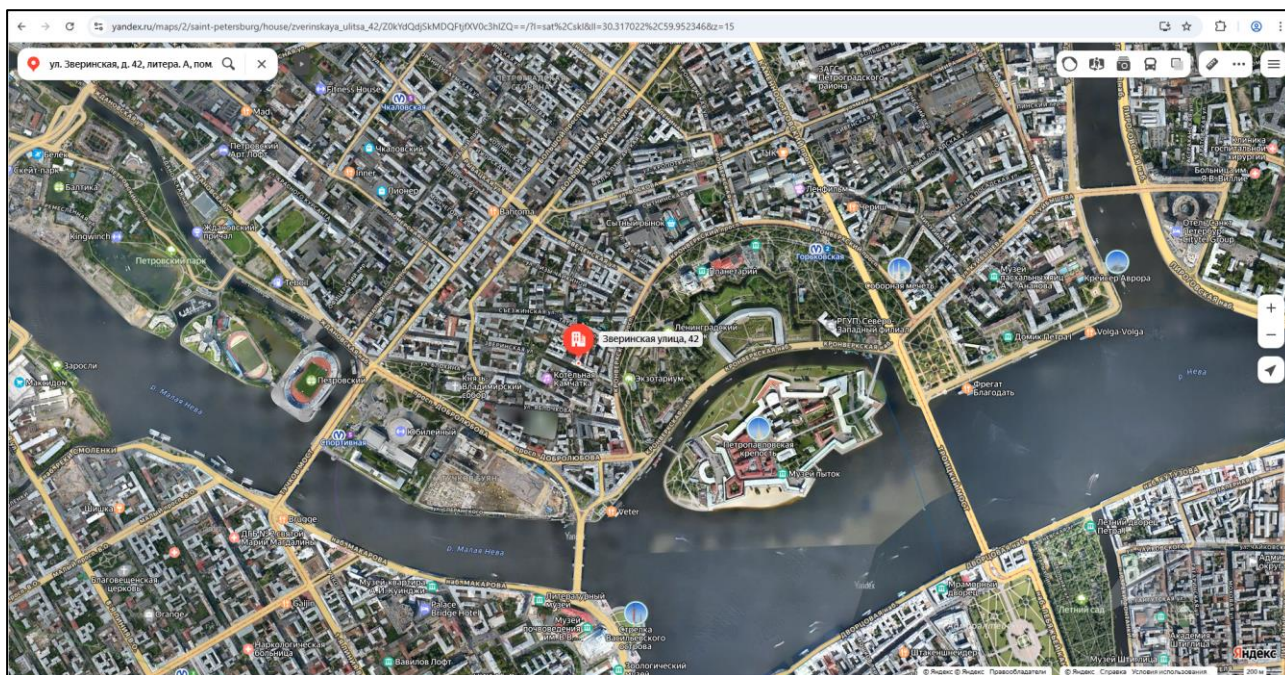
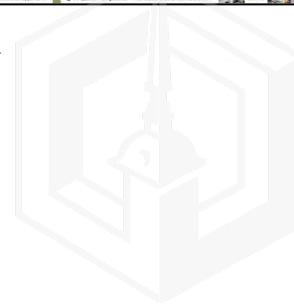


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения	175 кв. м
Кадастровый номер	78:07:0003046:2928
Кадастровая стоимость, руб.	11 500 553,63
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	65 717,45
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	Цокольный этаж
Высота помещения	2,60 м (заглубление -1,12 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78:07:0003046:2928-78/011/2024-1 от 10.10.2024
Вход	2 отдельных со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: оконные проемов в ч.п. 5 и ч.п. 6 заложены. В помещении проходят транзитные трубы. Наружные границы объекта не изменены.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.



Помещение

Дата обновления информации: 17.02.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости

Помещение

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

78:07:0003046:2928

Дата присвоения кадастрового номера

14.09.2012

Форма собственности

Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Санкт-Петербург, ул. Зверинская, д. 42, литера. А, пом. 16-Н

Площадь, кв.м

175

Назначение

Нежилое

Этаж

цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

11500553.63

Дата определения

01.01.2023

Дата внесения

16.02.2024

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер

78:7:3046:3:73:1001

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права

Собственность

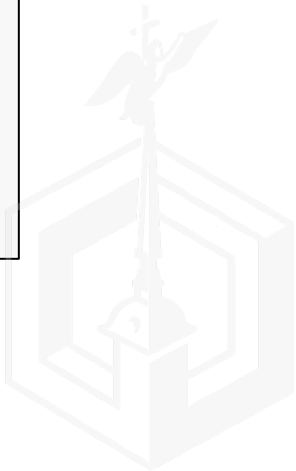
№ 78:07:0003046:2928-78/011/2024-1 от 10.10.2024

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости

Объект культурного наследия

№ 78:07:0003046:2928-78/011/2024-2 от 10.10.2024

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



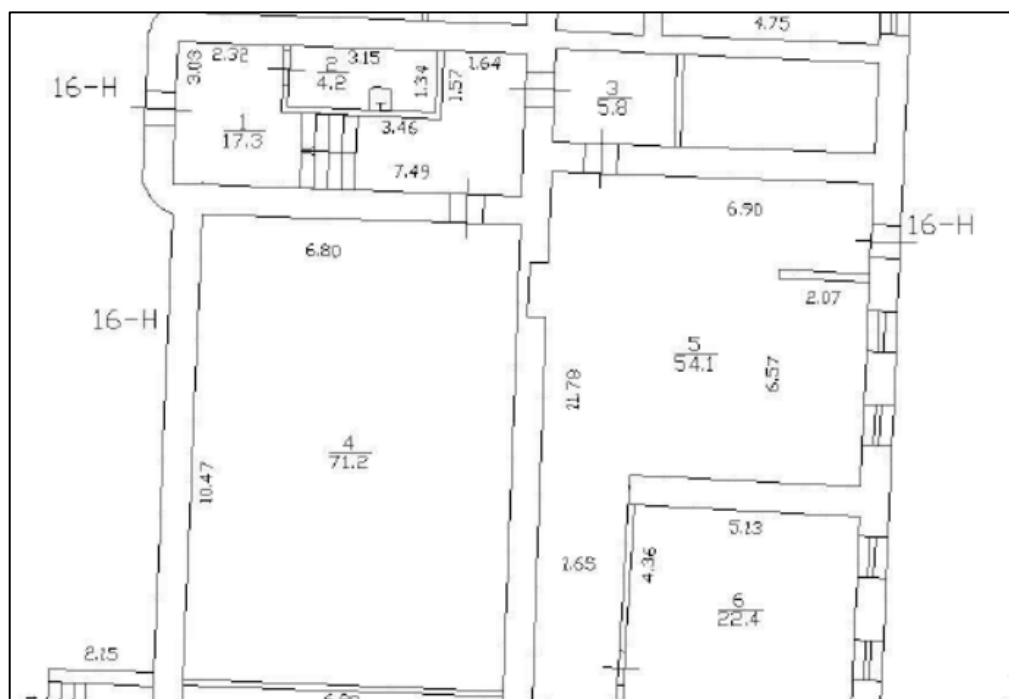
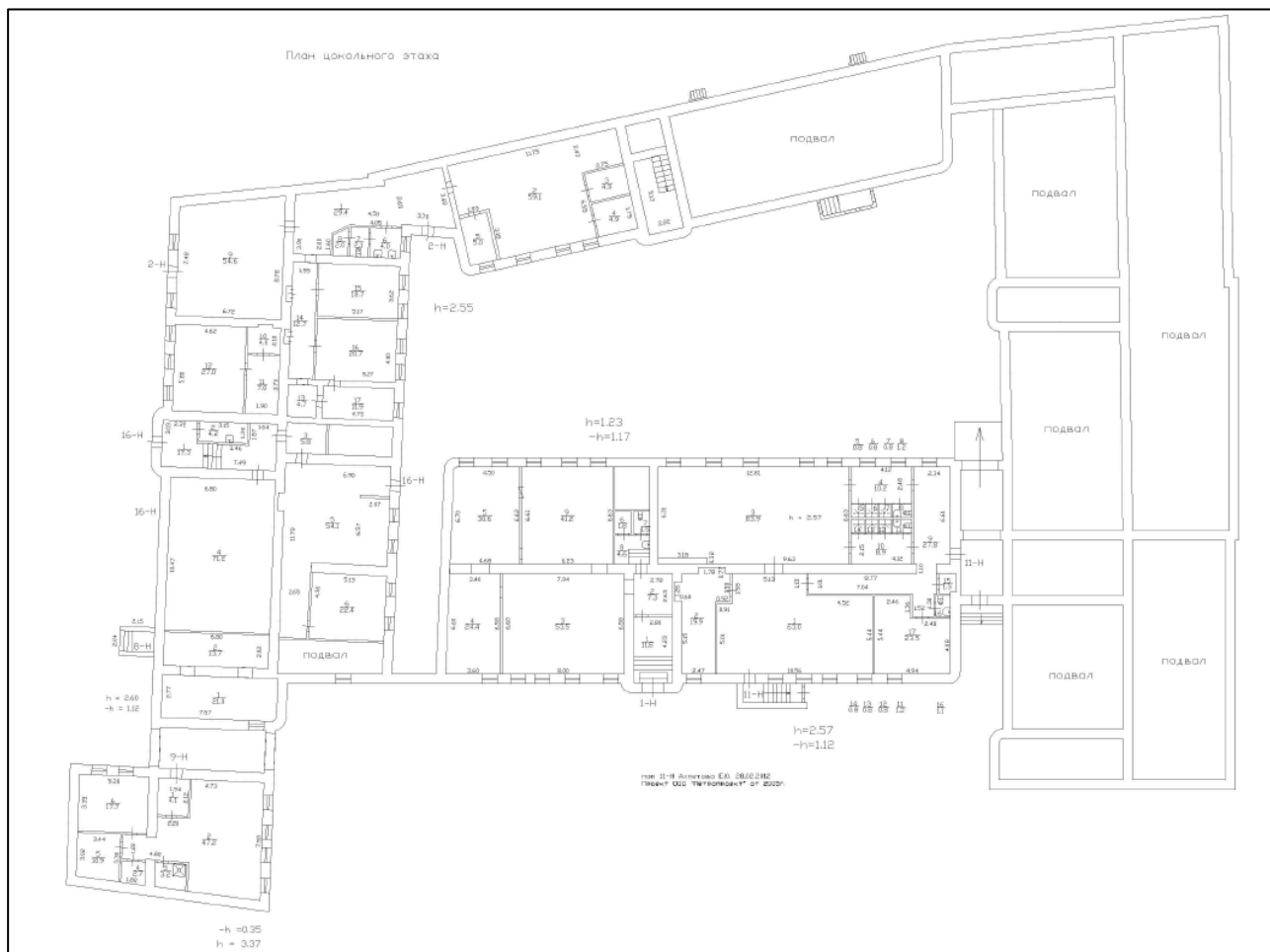


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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

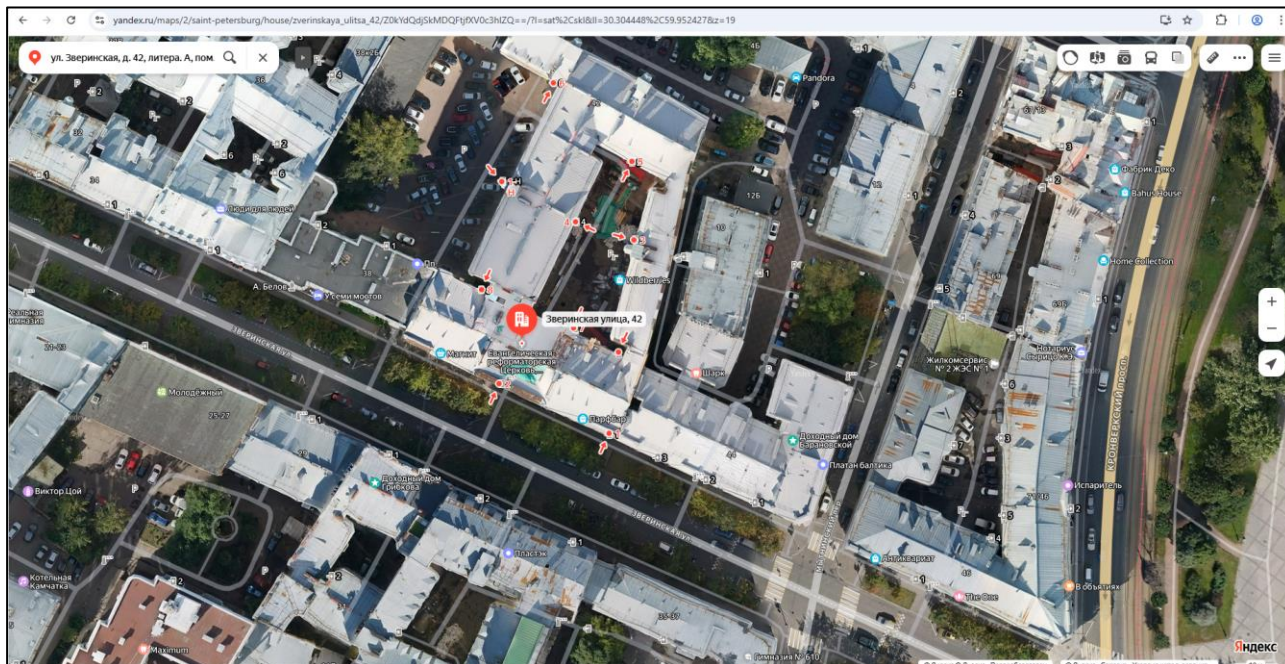


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: гимназия, барбершоп, школа танцев, салон красоты, пункты выдачи ОЗОНСПХФУ (фармацевтический техникум), кафе, магазины, стоматология, отели, Ленинградский зоопарк, школы, медицинские учреждения, спортзалы, рестораны, детские сады, сад Андрея Петрова, Матвеевский сад.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии менее 0,500 км от Большой Пушкарской ул., Кронверской наб, пр. Добролюбова, Биржевого моста. На расстоянии около до и около 0,650 км до Большого пр. П.С.

Ближайшая станция метро «Спортивная» располагается в 10 минутах (820 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 31.07.2025г. № КУВИ-001/2025-148132359 на оцениваемый объект зарегистрированы ограничения (обременения) прав в виде объекта культурного наследия.

В соответствии с письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-2484 от 19.02.2025 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООН № 01-43-1073/25-0-0 от 22.01.2025 г. объект, расположенный по адресу: 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. Шувльгина».

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.

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 2149-рз от 12.08.2025 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Зверинская улица, д. 42, литера А, пом. 16-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом А.И. Шульгина», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки

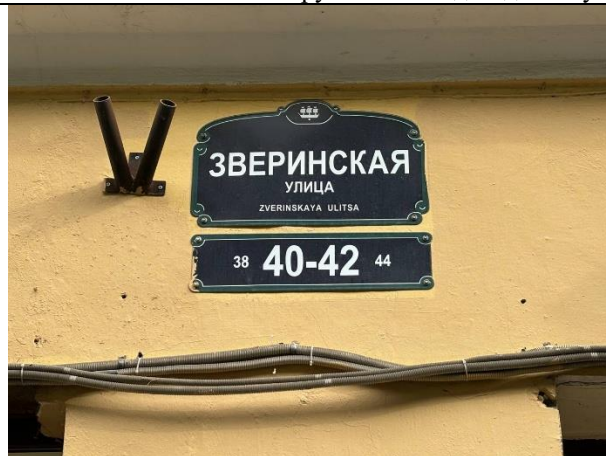


Фото № 4 – Адресный указатель

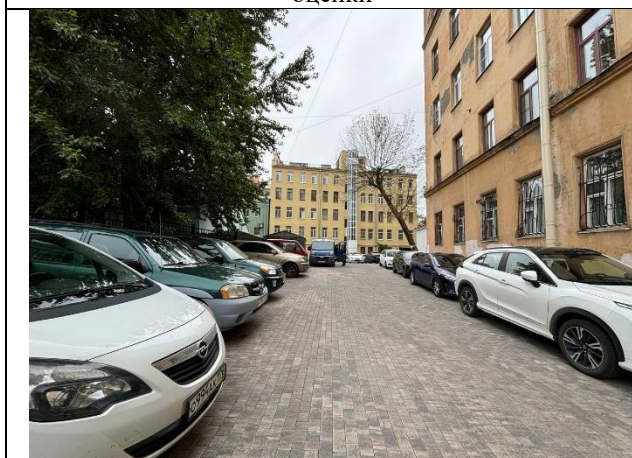


Фото № 5 – Внутреннее окружение



Фото № 6 – Внутреннее окружение

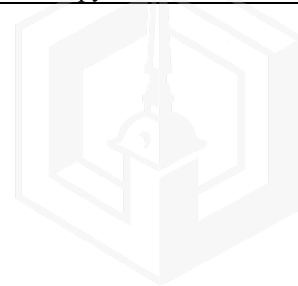




Фото № 7 – Вход в помещение со двора



Фото № 8 – Вход в помещение со двора



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения с



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения с

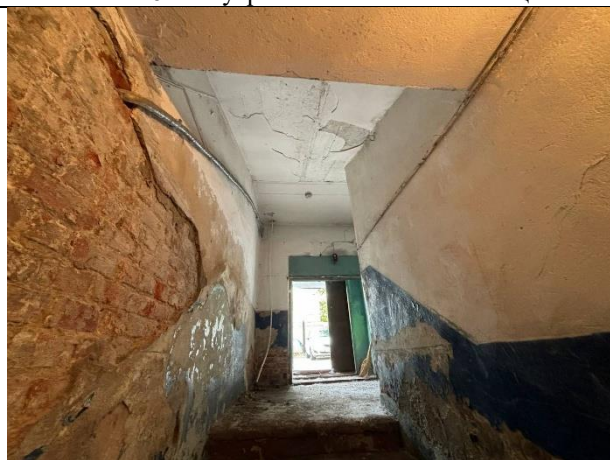


Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения

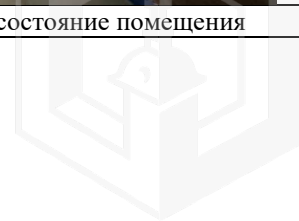




Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



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



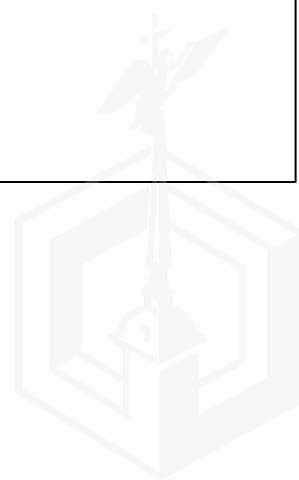
Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения

АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Зверинская, д. 42, литера. А, пом. 16-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Зверинская, д. 42, литера. А, пом. 16-Н, общая площадь 175 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003046:2928, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 29.08.2025, при дневном освещении.
Вход	2 отдельных со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: оконные проемов в ч.п. 5 и ч.п. 6 заложены. В помещении проходят транзитные трубы. Наружные границы объекта не изменены.
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	29.08.2025



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 складского назначения.*

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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. Зверинская, д. 42, литера. А, пом. 16-Н, общая площадь 175 кв.м, кадастровый номер 78:07:0003046:2928, цокольный этаж	51 429	9 000 000	61 714	10 800 000
Итого:	51 429	9 000 000	61 714	10 800 000

