

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,  
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Верейская ул., дом 40, литера А,  
помещение 4-Н, общая площадь 11,7 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001686:1275,  
1 этаж**

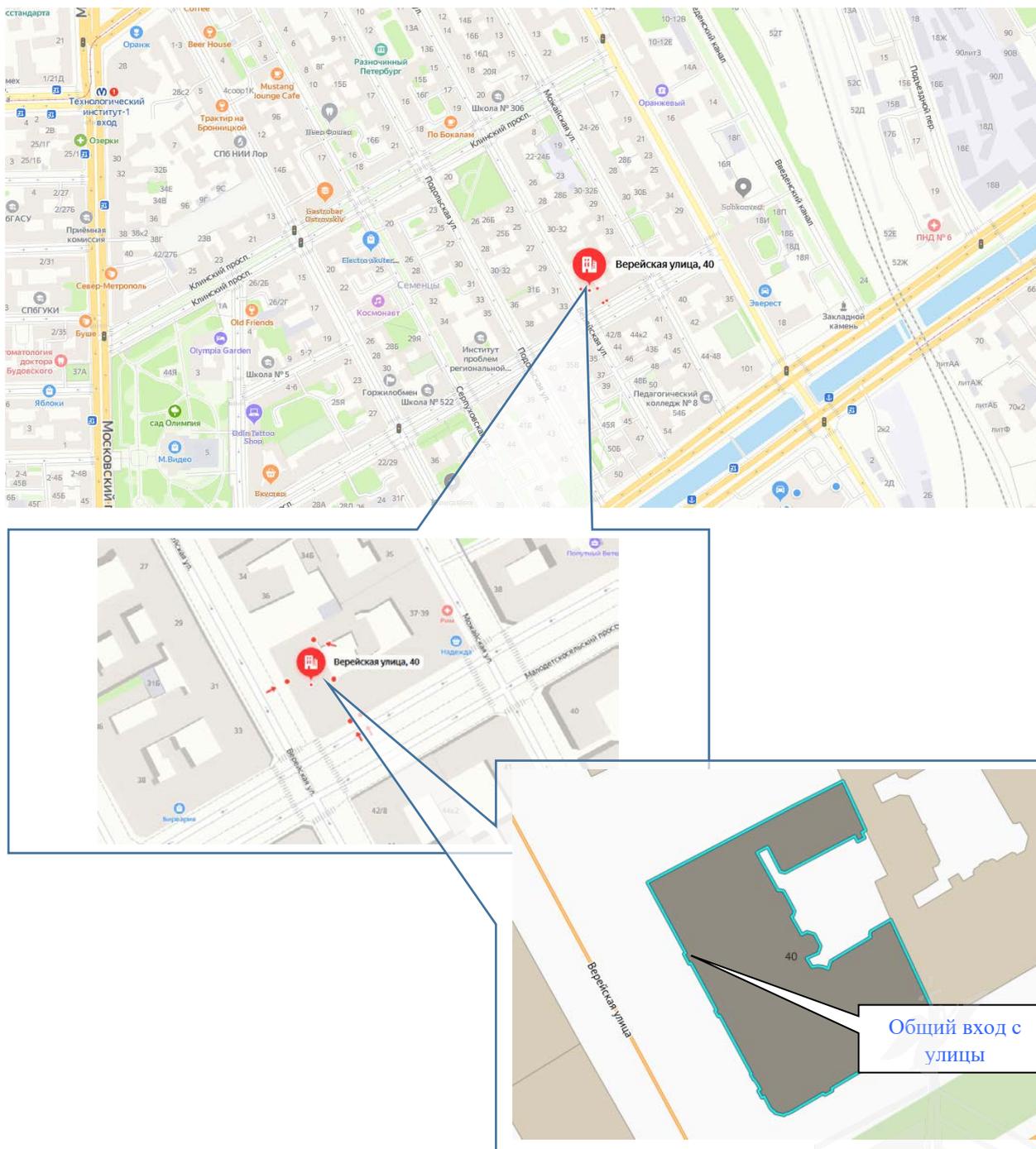
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 18.01.2021.
- 1.2. Дата составления отчета: 19.01.2021.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения**

Карта местоположения объекта представлена на рис.1



## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Фото здания	
Тип здания	Здание (Многоквартирный дом). Год постройки: 1912. Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	6
Наличие подвала	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения:

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0001686:1275
Общая площадь, кв. м	11,7
Полезная площадь, кв. м.	11,7
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения неудовлетворительное; в помещении проходят транзитные трубы
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Во двор – 2 (закрыты); стандартные
Вход (Отдельный /общий с жилыми /нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения	1 общий вход с улицы, также из помещения есть вход в подвал дома (ограничен транзитными трубами), состояние подъезда удовлетворительное, домофон – есть, консьерж, видеонаблюдение – нет
Высота пол - потолок (по документам)	3,50
Инженерные коммуникации	Здание, в котором расположено помещение, обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. В помещении отсутствуют отопительные приборы
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена.

### 2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и нежилые помещения
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение Объекта оценки составляет преимущественно жилая застройка. В ближайшем окружении располагаются школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, аптеки. Плотность застройки – высокая.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Дом, в котором находится оцениваемое помещение, расположен на красной линии Верейской улицы. Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное.
Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)	Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Адмиралтейском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – Клинским пр.,</li> <li>▪ с юга – Малодетскосельским пр.,</li> <li>▪ с востока – Можайской ул.,</li> <li>▪ с запада – Верейской ул.</li> </ul> Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю». По ближайшей магистрали (Клинскому проспекту) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов. Вход в оцениваемое помещение осуществляется через общий вход с улицы. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Технологический институт» расположена на расстоянии $\approx 0,86$ км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Верейской ул.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки

### 2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:



Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-20196128 от 11.09.2020, в отношении Объекта оценки ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП № 01-25-16370/20-0-1 от 09.09.2020, Объект оценки 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: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

Объект расположен в историческом здании.

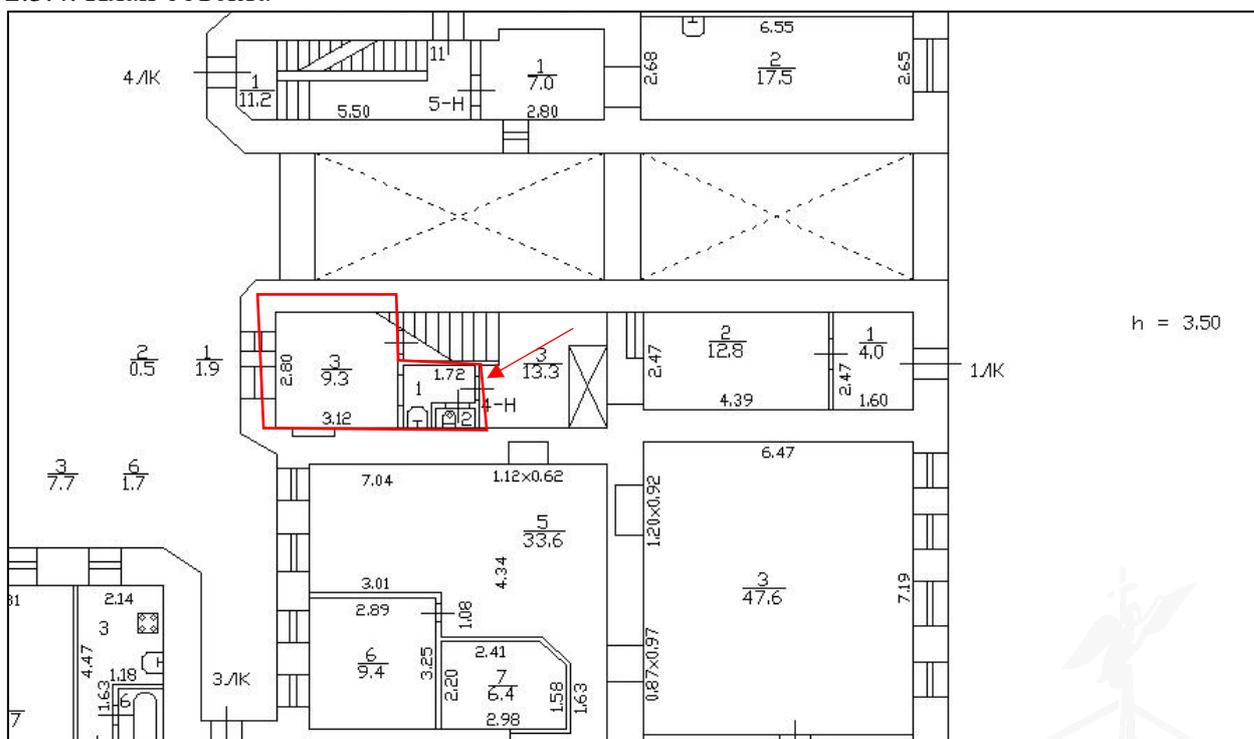
Требования по сохранению исторических зданий\* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (ред. от 07.07.2016) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, 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».

#### 2.3.4. План объекта



### 2.3.5. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

**Общий вид здания, в котором расположен Объект оценки, придомовой территории и ближайшего окружения**



Фото 1. Вид здания, в котором расположен  
Объект оценки, с улицы



Фото 2. Вид здания, в котором расположен  
Объект оценки, со двора



Фото 3. Табличка с номером дома



Фото 4. Ближайшее окружение



Фото 5 Ближайшее окружение



Фото 6. Дворовая территория



**Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов**



Фото 7. Доступ к Объекту оценки с улицы



Фото 8. Доступ к Объекту оценки (парадная № 2)



Фото 9. Доступ к Объекту оценки (парадная № 2)



Фото 10. Вход в помещение 4-Н



Фото 11. Вход со двора в парадную №3, из которой осуществляется спуск в подвал жилого дома, откуда есть вход в пом. 4-Н



Фото 12. Окна, выходящие во двор



**Внутреннее состояние Объекта оценки**



Фото 13.

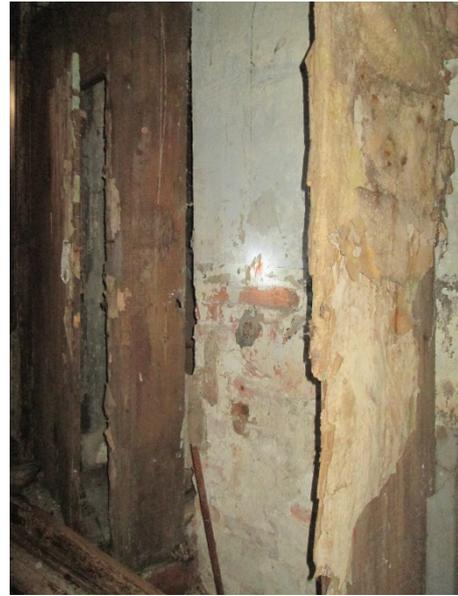


Фото 14. Вход в ч.п. 2 (санузел) – ограничен



Фото 15.



Фото 16.



Фото 17.



Фото 18.

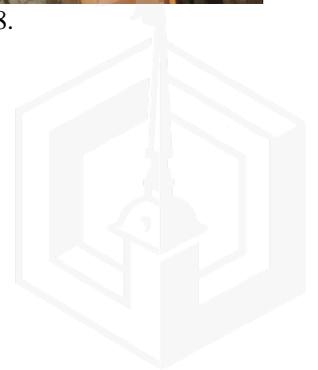




Фото 19.



Фото 20. Вход в пом. 4-Н из подвала жилого дома



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

### Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 18.01.2021

Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Верейская ул., дом 40, литера А, помещение 4-Н

#### 1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта:

1.2 Текущее использование:

1.3 Входы: с улицы  отдельных   общих  через проходную  
со двора  отдельных   общих

1.4 Соответствие текущей планировки предоставленным документам:

Соответствует /  Частично соответствует /  Не соответствует

1.5 Описание различий текущей планировки и планировки согласно предоставленным документам

1.6 Этаж:

1.7 Высота:

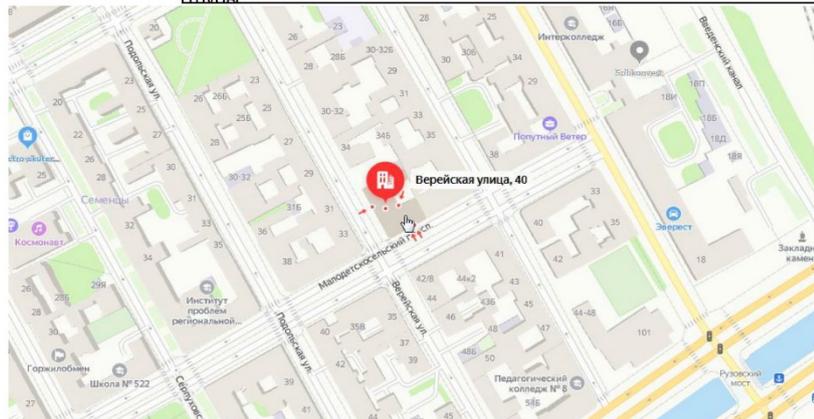
1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:

электричество  водоснабжение

отопление  канализация

1.10 Дополнения:



\*в п. 1.9 Акта: характеристика здания, в котором расположен Объект оценки



## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как условно свободного:

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного не проводился по следующим причинам:

- земельный участок, относящийся к Объекту оценки, является частью большого участка, относящегося к зданию, в котором расположен Объект оценки (встроенное помещение). Оценщик не может рассматривать различные функциональные варианты использования, отличающиеся от использования всего (большого) земельного участка;

- доля земельного участка, относящегося к Объекту оценки, не выделена «в натуре», данные о размере доли земельного участка не предоставлены.

Анализ участка как застроенного:

В соответствии с п.17. ФСО№7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта. При проведении осмотра было установлено, что фактическим использованием других частей здания размещения Объекта оценки, является коммерческое на 1 этаже, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещение свободного назначения.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение, отличную транспортную доступность, хорошую доступность общественным транспортом и технические характеристики Объекта (наличие входа с улицы, удобная планировка, наличие коммуникаций, достаточные условия для парковки), а также конъюнктуру рынка коммерческой недвижимости, Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта под помещение свободного назначения.

**Вывод:** наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве помещения свободного назначения.

## 2.5. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС</b>	<b>1 100 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	956 071	1 259 205
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	94 017,09	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	81 715	107 624
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>	<b>1 320 000</b>	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	1 147 285	1 511 046
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	112 820,51	
<i>Диапазон стоимости, руб. / кв. м</i>	98 059	129 149

