

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
встроенного нежилого помещения по адресу:

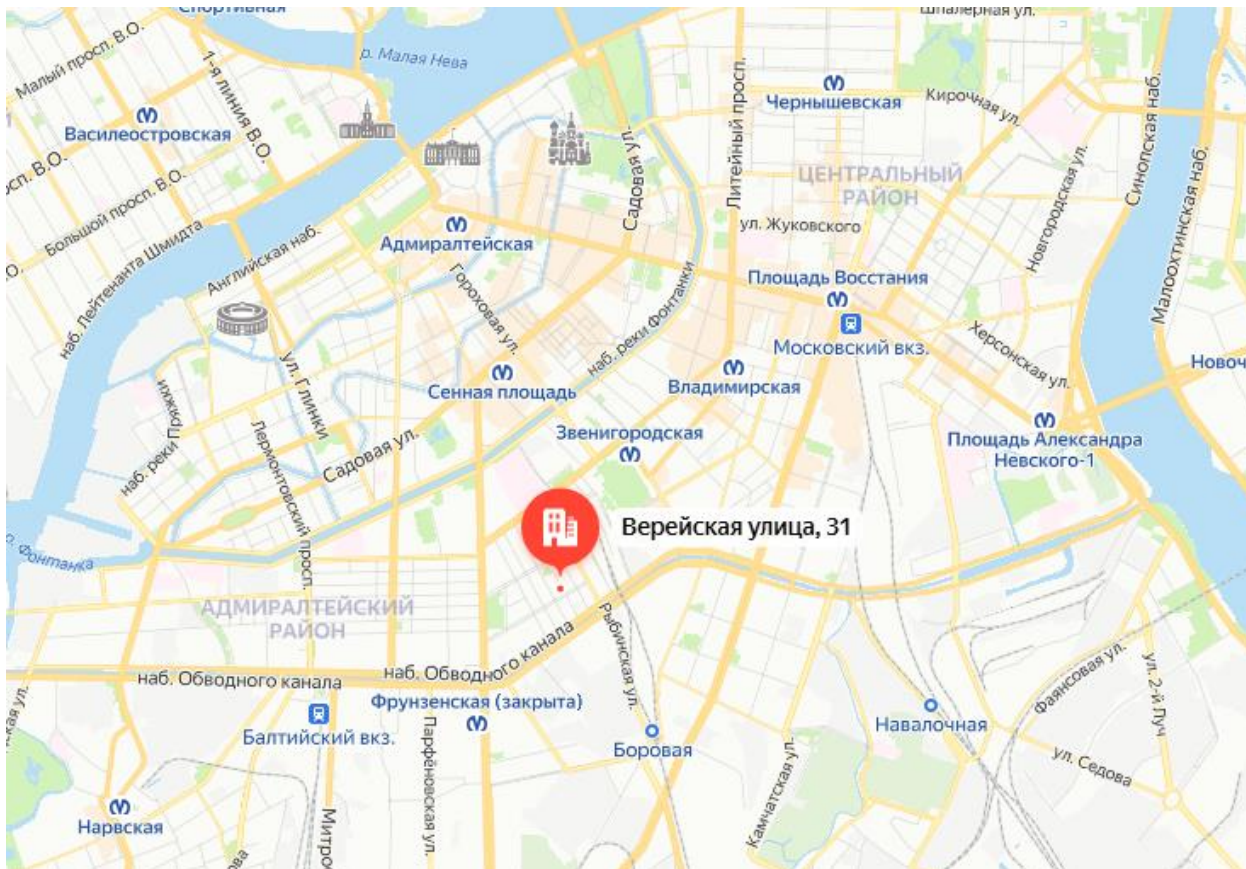
Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 31, литера А, помещение 1-Н

1. Данные об отчете

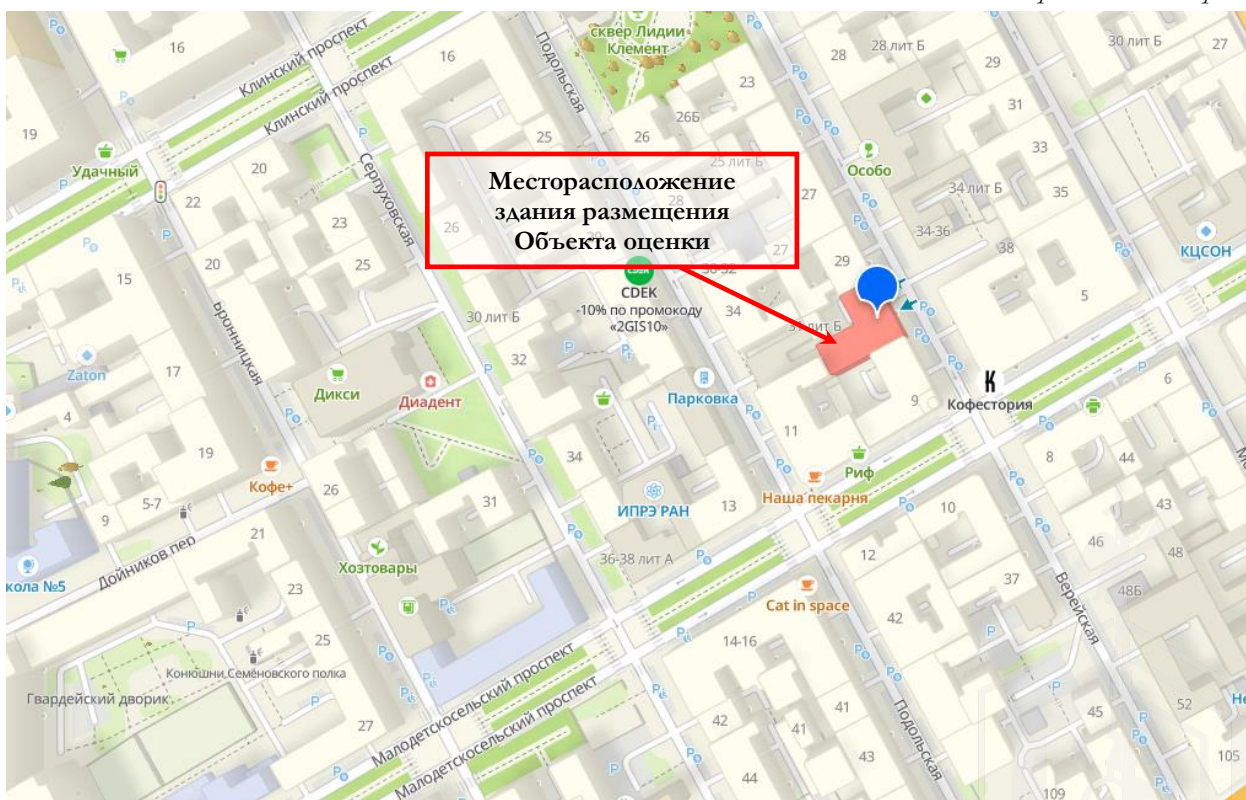
- 1.1. Дата оценки: 19 ноября 2024 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС

## 2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки<sup>1</sup>

Кадастровый номер	78:32:0001685:1011
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1884
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	6 (в том числе подземные)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения

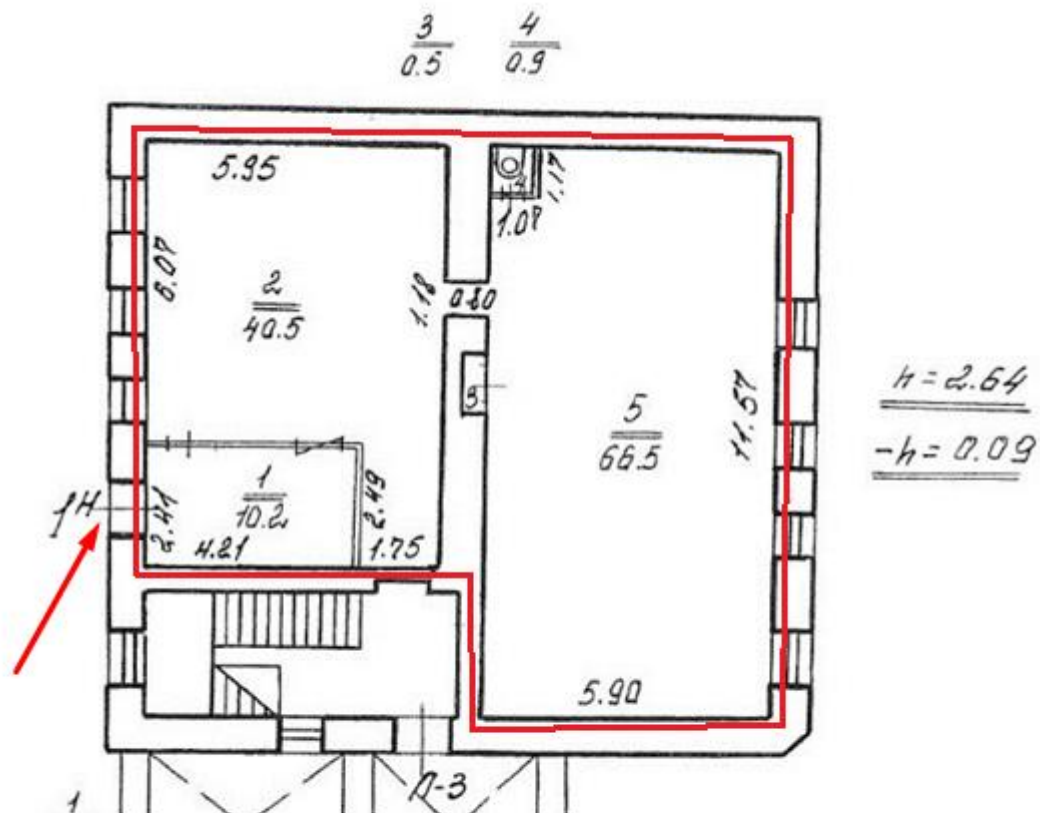
### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 12.07.2024г. № КУВИ-001/2024-182178975
Кадастровый номер объекта	78:32:0001685:1156	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 12.07.2024г. № КУВИ-001/2024-182178975
Общая площадь, кв. м	118,6	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 12.07.2024г. № КУВИ-001/2024-182178975
Высота потолка	2,64	согласно выписке из ЕГРН от 12.07.2024г. № КУВИ-001/2024-182178975
Занимаемый объектом этаж	цокольный	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 12.07.2024г. № КУВИ-001/2024-182178975
Состояние	удовлетворительное	согласно данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть	согласно данным визуального осмотра
Вход	отдельный со двора	согласно данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	согласно данным визуального осмотра и данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 25.07.2024 г.
Текущее использование	помещение используется третьими лицами, захламлено	согласно данным визуального осмотра
Наличие перепланировок	<ul style="list-style-type: none"><li>В ч.п.2 установлены перегородки с дверями, оборудовано 6 новых ч.п.;</li><li>В перегородке между ч.п.1 и ч.п.2 оборудован дверной проем;</li><li>В ч.п.5 установлены перегородки с дверями, образованы 7 новых ч.п.;</li><li>Оконные проемы в ч.п.2, ч.п.5 защиты.</li></ul>	согласно данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 25.07.2024 г.

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



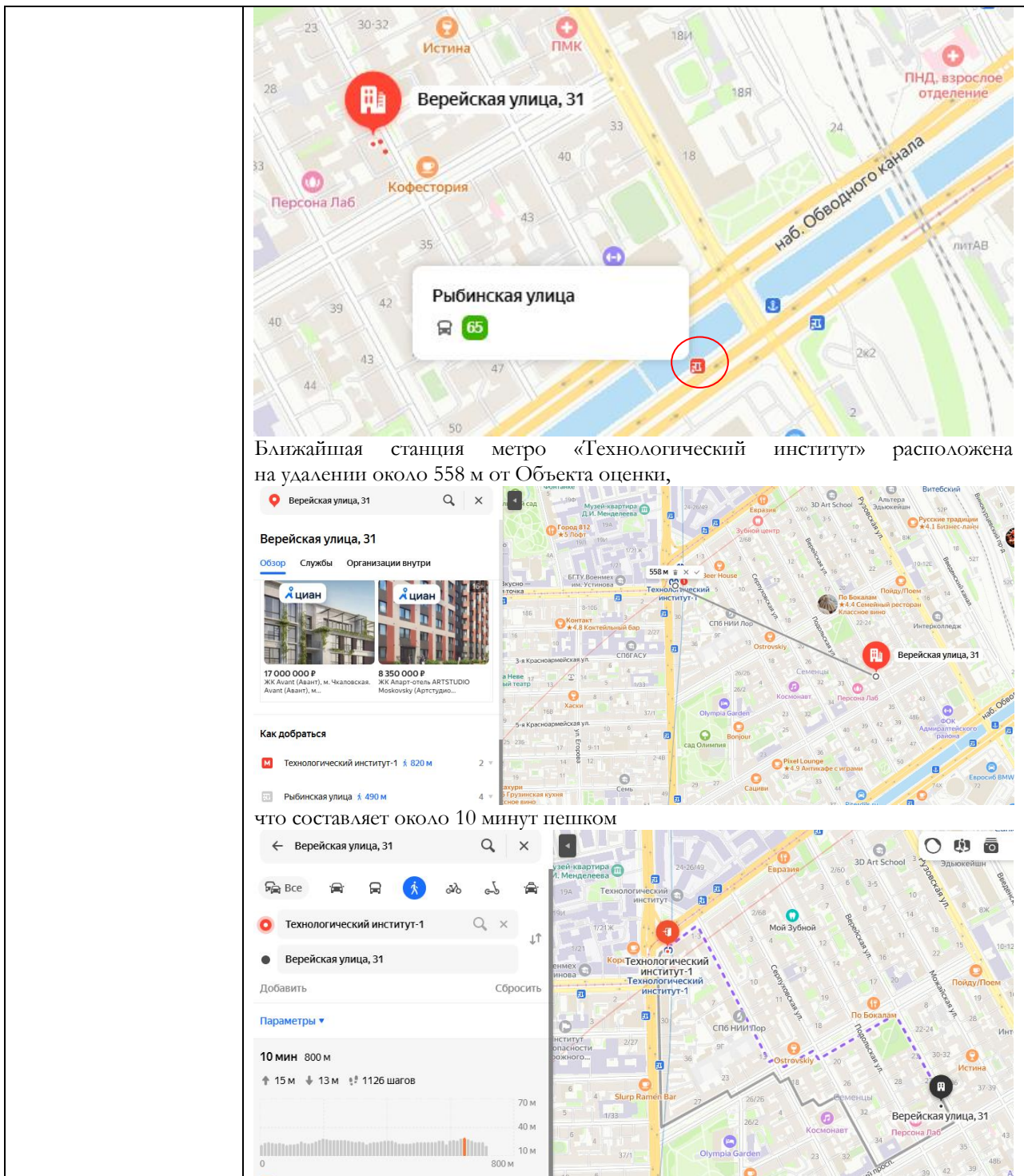
## План помещения



- границы Объекта оценки;  
 — вход в Объект оценки

### 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», Вере́йской улицы.</p> <p>Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, магазины, рестораны и бары. В ближайшем окружении находятся: кофейня «Кофестория», продовольственный магазин «Дикси», и другие коммерческие организации. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 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, в частности, в непосредственной близости расположены Сквер Лидии Клемент, сад Олимпия.</p> <p>В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к объекту оценки осуществляется через арку соседнего дома по адресу Вере́йская 33, доступ не ограничен. Вере́йская улица в районе расположения Объекта оценки характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на удалении около 350 метров (5 минута пешком), где курсируют:</p>



### 2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 12.07.2024г. № КУВИ-001/2024-182178975 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 15.07.2024 № 01-43-16924/24-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 31, 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 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

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".

\* 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 (Клинский проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Малодетскоесельский проспект)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Подольская улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Верейская улица)



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. Адрес Объекта оценки



Фото 10. Вид здания Объекта оценки



Фото 11. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 12. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 13. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки

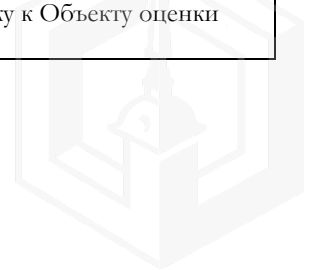




Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 16. Проход к Объекту через соседний дом (Верейская 33)



Фото 17. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 18. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 19. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 20. Вид здания расположения Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 21. Входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 22. Входная группа Объекта оценки

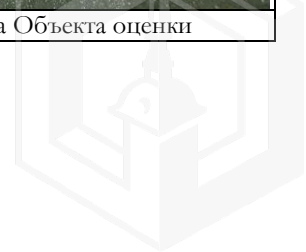




Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



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

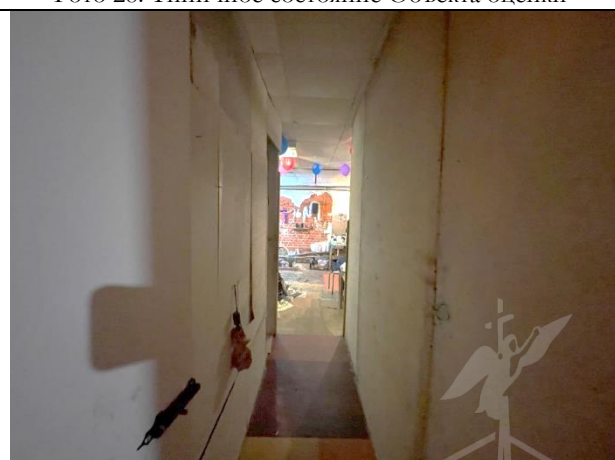
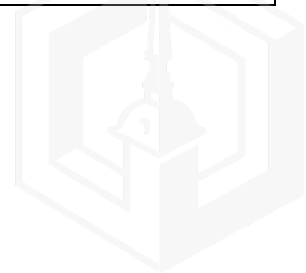


Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки





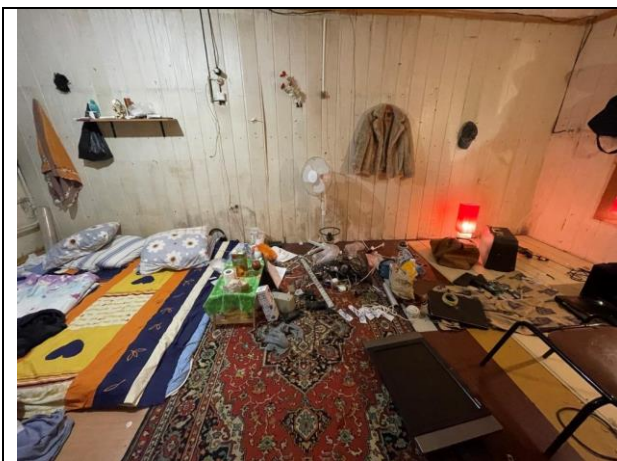


Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки

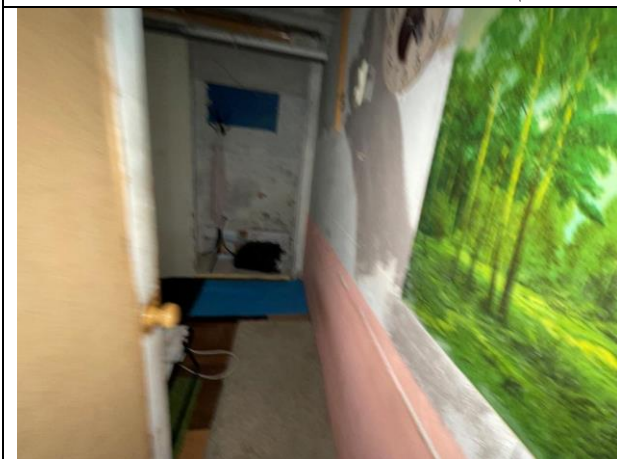


Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки

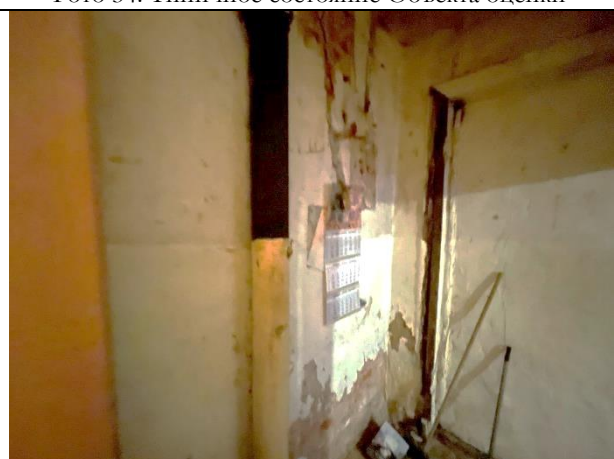


Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки

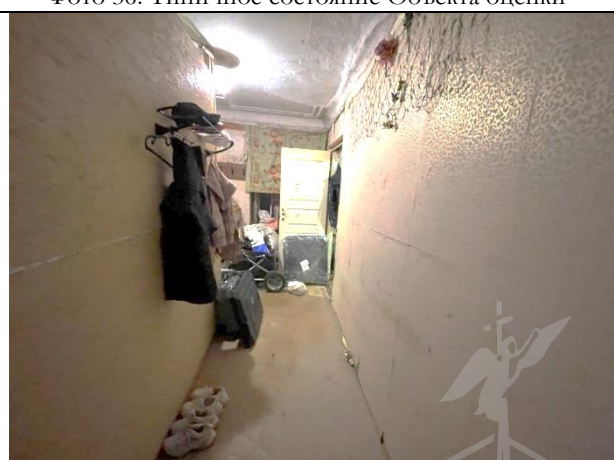


Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки

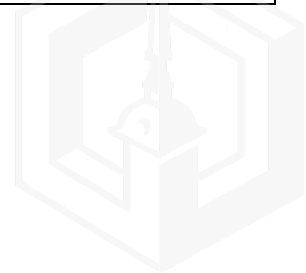




Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 43. Типичное состояние Объекта оценки

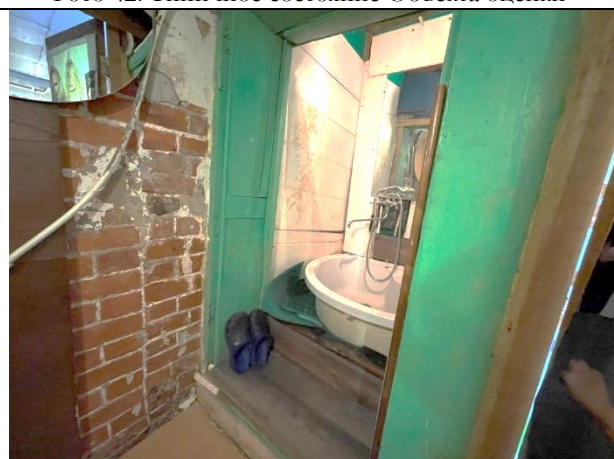


Фото 44. Типичное состояние Объекта оценки

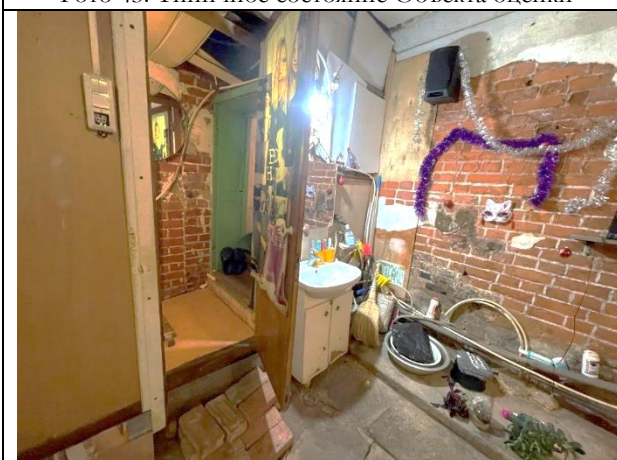


Фото 45. Типичное состояние Объекта оценки

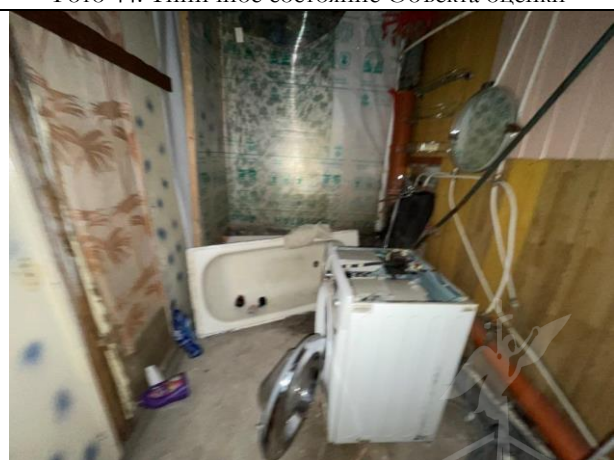


Фото 46. Типичное состояние Объекта оценки

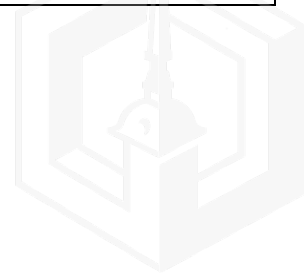




Фото 47. Типичное состояние Объекта оценки

## 2.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 19 ноября 2024 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Верейская улица, дом 31, литера А, помещение 1-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001685:1156	118,6	цокольный	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления и канализации;
- В результате обследования выявлено:
  - Помещение используется третьими лицами, захламлено;
  - В помещении проходят транзитные трубы;
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 25.07.2024 г. установлено:
  - В ч.п.2 установлено сантехническое оборудование (2 раковины);
  - В ч.п.5 установлено сантехническое оборудование (2 раковины, душ, унитаз);
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 25.07.2024 г. установлено, что в помещении выявлены перепланировки:
  - В ч.п.2 установлены перегородки с дверями, оборудовано 6 новых ч.п.;
  - В перегородке между ч.п.1 и ч.п.2 оборудован дверной проем;
  - В ч.п.5 установлены перегородки с дверями, образованы 7 новых ч.п.;
  - Оконные проемы в ч.п.2, ч.п.5 защищены.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



## 2.5. 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 Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на Верейской улице, в доме №31, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, площадь составляет 118,6 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора. Объект находится в удовлетворительном состоянии. Оконные проемы есть. Объект инженерно-обеспеченный.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на «красной линии». Объект расположен на внутридворовой территории.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают, преимущественно, рестораны и бары. Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно характер локального расположения Объекта оценки, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений свободного (универсального коммерческого, офисного) назначения.

## 2.6. Результаты проведения оценки\*

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>12 900 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	108 769
Диапазон стоимости, руб.	11 610 000 – 14 190 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	10 750 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	90 641

\*

Учитывая, сложную политическую обстановку, которая сформировалась на фоне военного конфликта, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, что создает неопределенность, обусловленную нестабильностью экономики и повышением уровня сложности прогнозирования и, как следствие, повышением рисков. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

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.

