

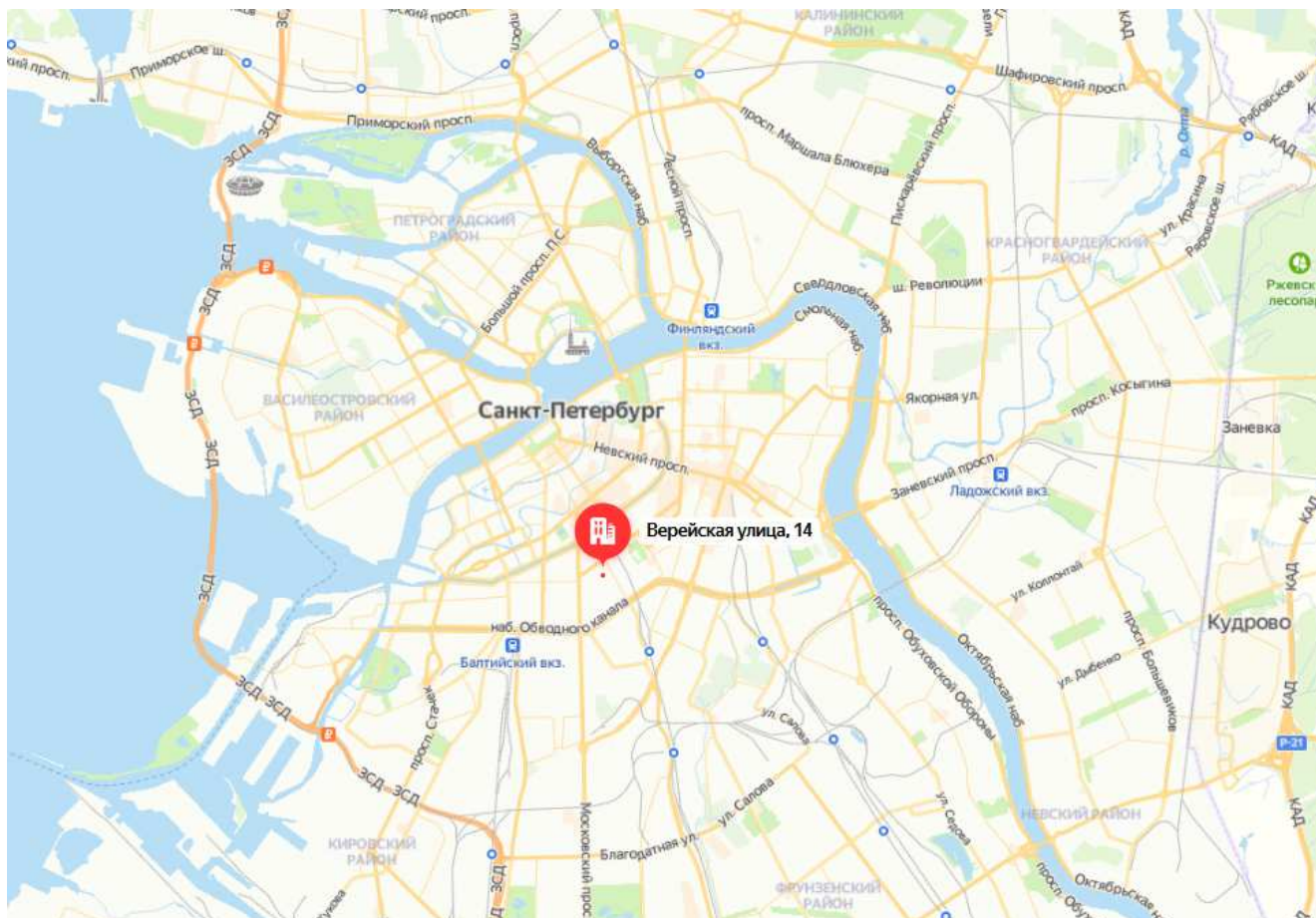
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного помещения по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Верейская, д. 14, лит. А, помещение 1-Н**

1. Данные об отчете

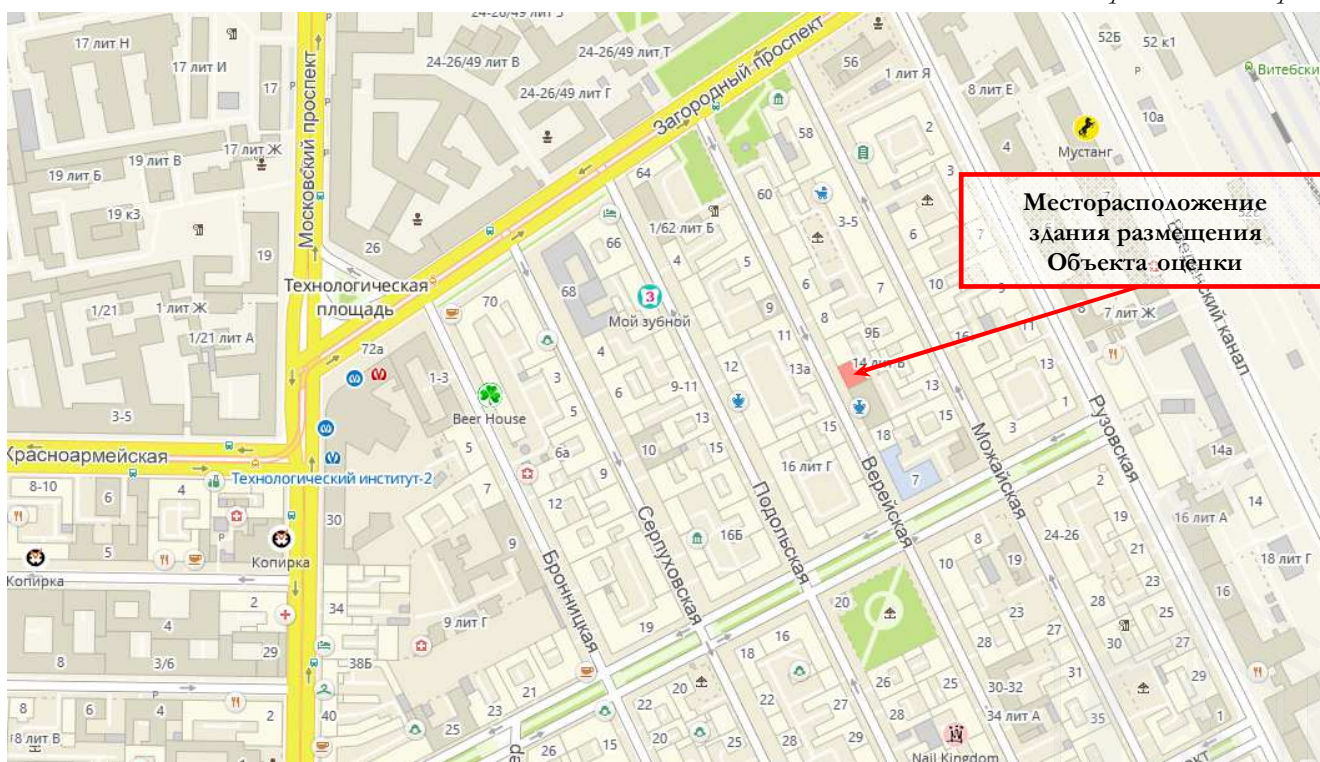
- 1.1. Дата проведения оценки: 19 января 2021 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 20 января 2021 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС



Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1955
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	нет данных
Этажность	4
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид Объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер Объекта	78:32:0001631:1326
Общая площадь, кв. м	89,7
Занимаемый Объектом этаж	цоколь
Состояние	удовлетворительное
Оконные проемы	двойные простые створные
Вход	два отдельных входа с улицы, один отдельный вход со двора
Высота пол-потолок	2,67 м
Заглубление	0,36
Наличие перепланировок	в ч.п. 1 установлена перегородка и оборудован дверной проем
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление (согласно данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 30.07.2020)
Текущее использование	помещение не используется



¹ <http://dom.mingkh.ru/sankt-peterburg/sankt-peterburg/725419>; <https://dom.gogov.ru/houses/9110293>

Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Верейская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Верейская улица)

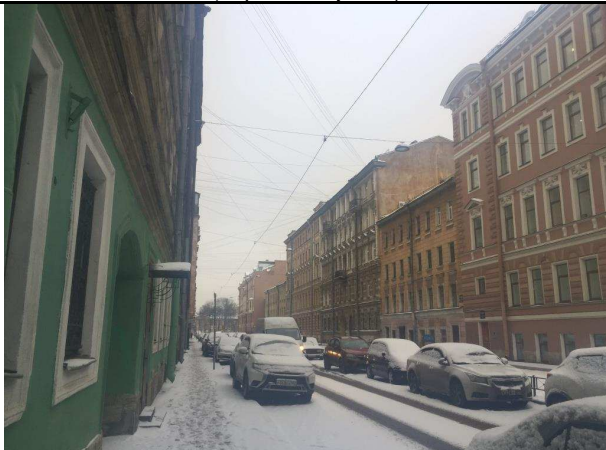


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Верейская улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Верейская улица)

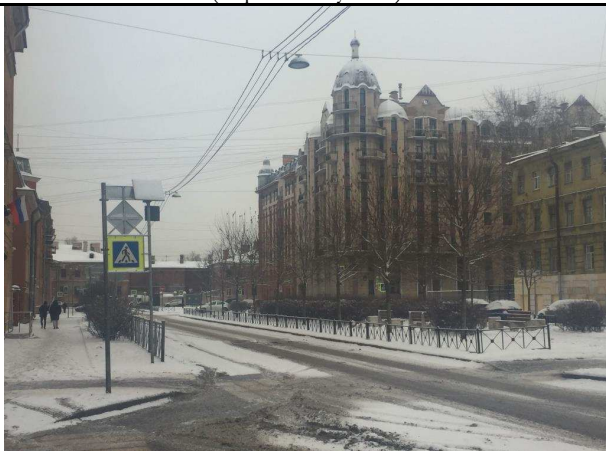


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Клинский проспект)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Клинский проспект)



Фото 7. Адрес Объекта оценки

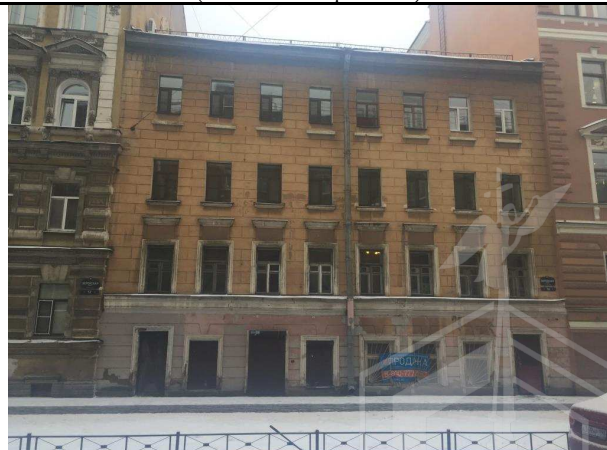


Фото 8. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 9. Вид отдельного входа с улицы Объекта оценки



Фото 10. Вид отдельного входа с улицы и оконных проемов Объекта оценки



Фото 11. Проход через арку к дворовой территории здания расположения Объекта оценки



Фото 12. Вид арки



Фото 13. Вид внутри дворовой территории здания



Фото 14. Вид внутри дворовой территории здания



Фото 15. Вид внутри дворовой территории здания



Фото 16. Вид отдельного входа со двора Объекта оценки



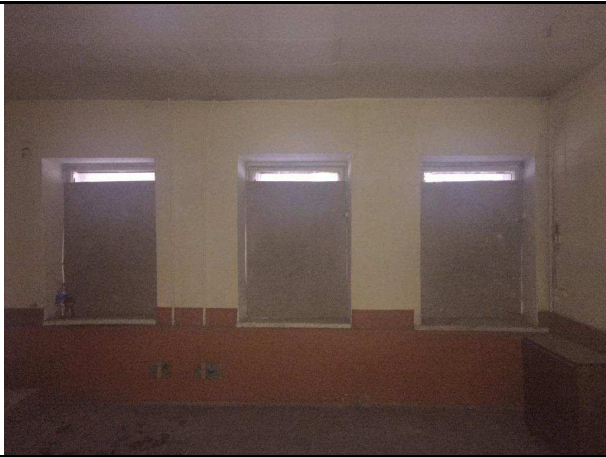


Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



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



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

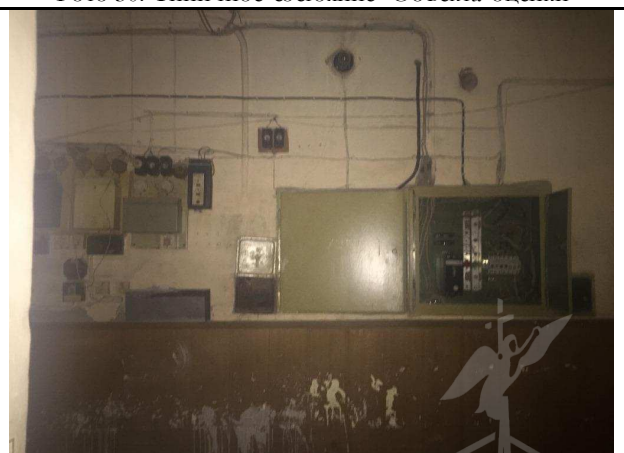
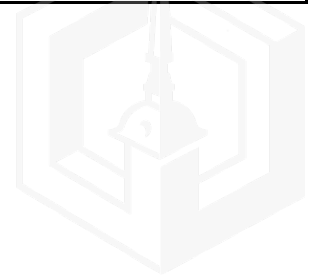


Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



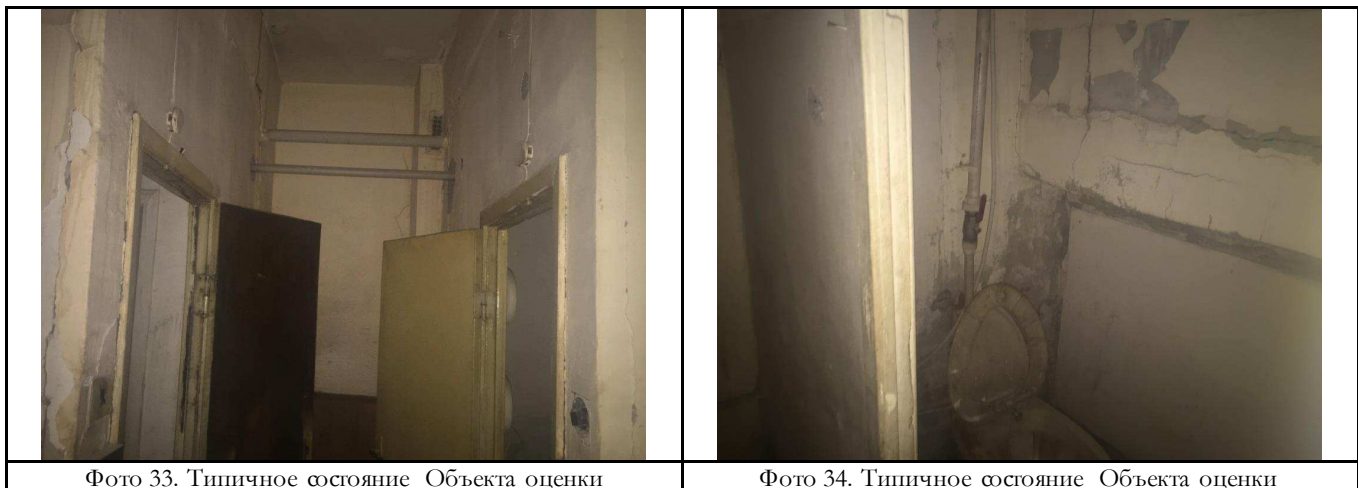


Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки

2.5. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 19 «января» 2021 г.

1. Адрес объекта:
г. Санкт-Петербург, ул. Верейская, д. 14, лит. А, помещение 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	78:32:0001631:1326	89,7	цоколь	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: два отдельных входа с улицы и отдельный вход со двора;
- Состояние: удовлетворительное.
- Текущее использование: не используется.
- Выявлены перепланировки: в ч.п. 1 установлена перегородка и оборудован дверной проем.

Ф. И. О.	Наумова Я.А.
Подпись	<i>Наумова Я.А.</i>



2.6. 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 №14, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь (заглубление 0,36 м), площадь составляет 89,7 кв. м. Имеется: два отдельных входа с улицы, один отдельный вход со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по Верейской улице характеризуется как низкая. Интенсивность транспортных потоков по Загородному проспекту (одна из главных магистралей Адмиралтейского района города), который расположен на удалении около 200 м от Объекта оценки, характеризуется как высокая, интенсивность пешеходных потоков – средняя.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на красной линии Верейской улицы, проход к зданию расположения Объекта оценки возможен с Верейской улицы. Первые этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли ориентированные на жителей микрорайона (сеть баров «Beer House», сеть универсамов «РеалТь»).

Учитывая вышесказанное, а именно локальное расположение Объекта оценки, характер микрорайона и характеристики самого помещения, в частности наличие двух отдельных входов с улицы и цокольный этаж расположения, позволяют позиционировать Объект в секторе встроенных помещений торгового (свободного) назначения.

2.7. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	7 800 000
Диапазон стоимости, руб.	7 100 000 – 8 400 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	6 500 000

