

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

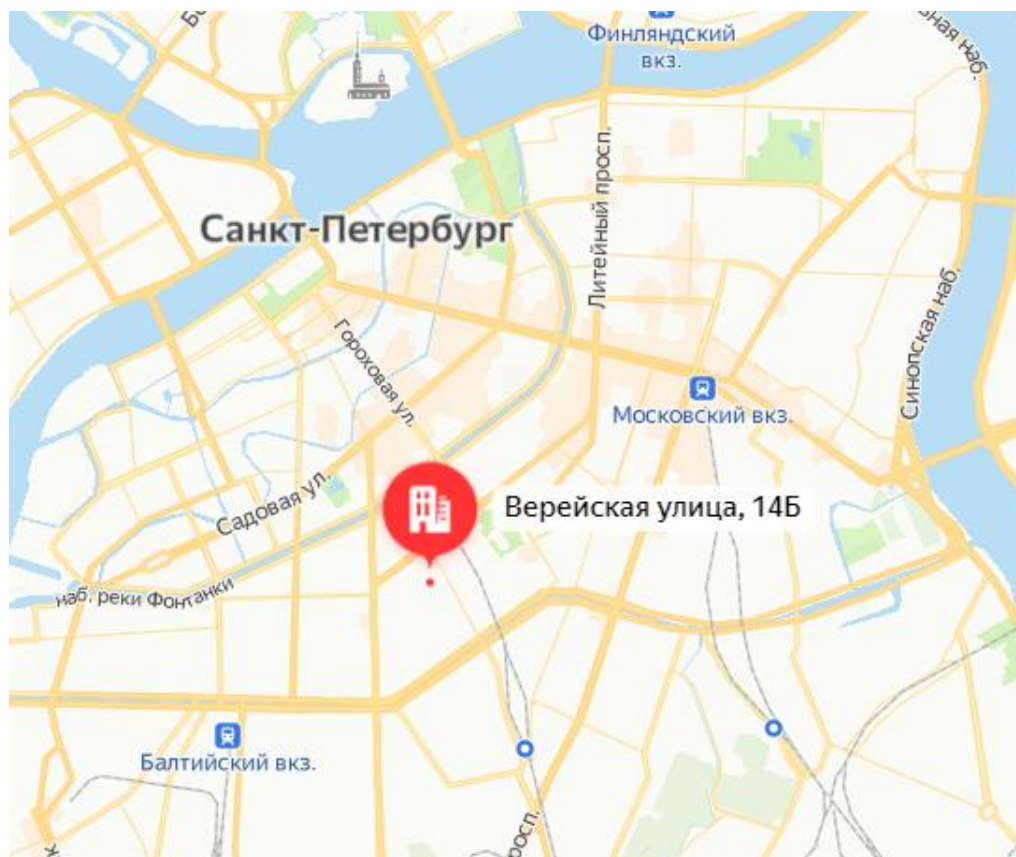
г. Санкт-Петербург, ул. Верейская, д. 14, литера. Б, пом. 3-Н

1. Данные об отчете

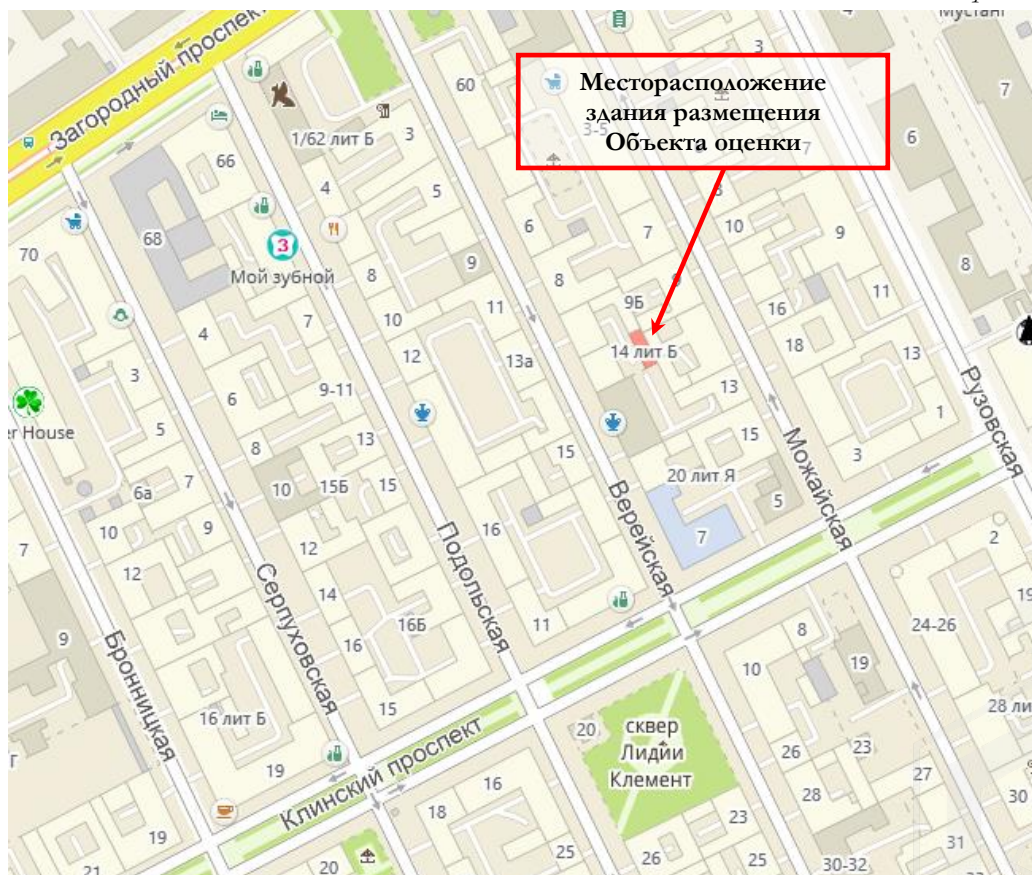
- 1.1. Дата проведения оценки: 10 августа 2021 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

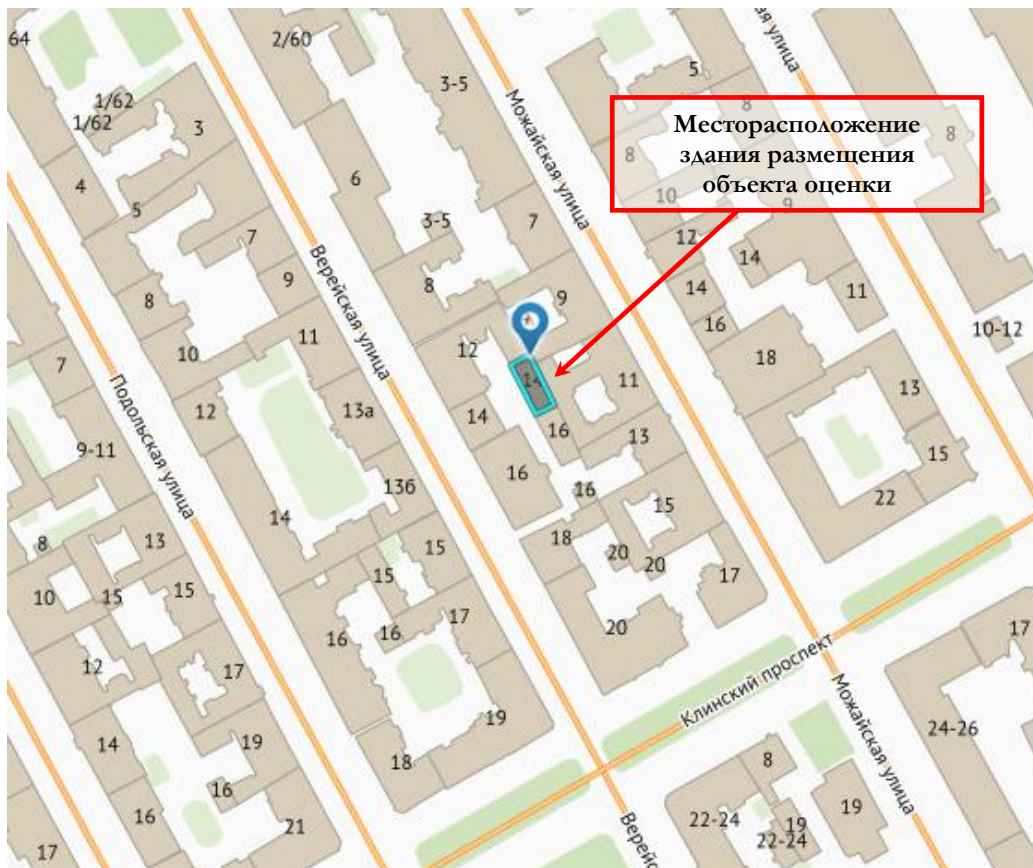
- 2.1. Карта местоположения объекта



*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 оценки<sup>1</sup>

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	3
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение

## 2.3. Описание встроенного помещения

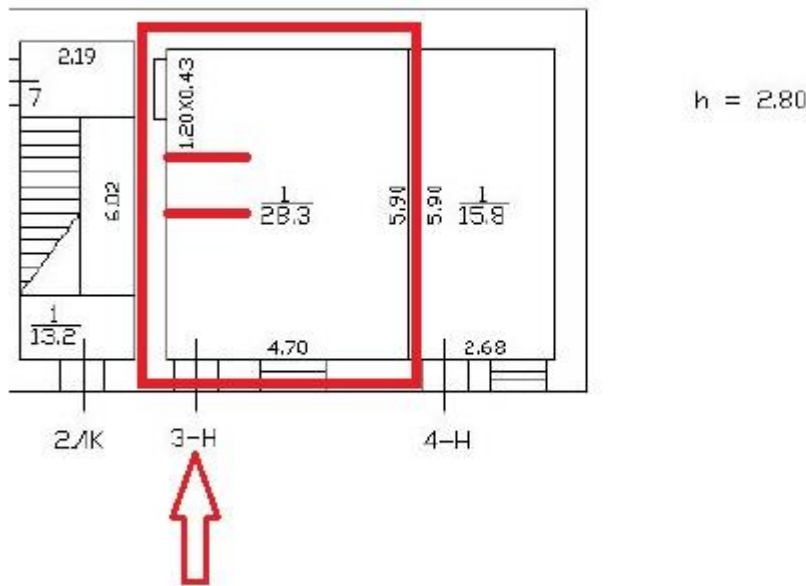
### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид Объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер Объекта	78:32:0001631:1336
Общая площадь, кв. м	28,3
Занимаемый Объектом этаж	первый
Состояние	неудовлетворительное
Оконные проемы	простые створные, с установленной металлической решеткой
Вход	отдельный вход со двора
Высота пол-потолок	2,8 м
Заглубление	-
Наличие перепланировок	в ч.п. 1 установлены гипсокартонные перегородки, образована новая часть помещения, в которой устроен санузел
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление (согласно данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 27.07.2021)
Текущее использование	помещение не используется, частично захламлено, в помещении проходят транзитные трубы.

<sup>1</sup> <https://dom.mingkh.ru/sankt-peterburg/sankt-peterburg/789025>



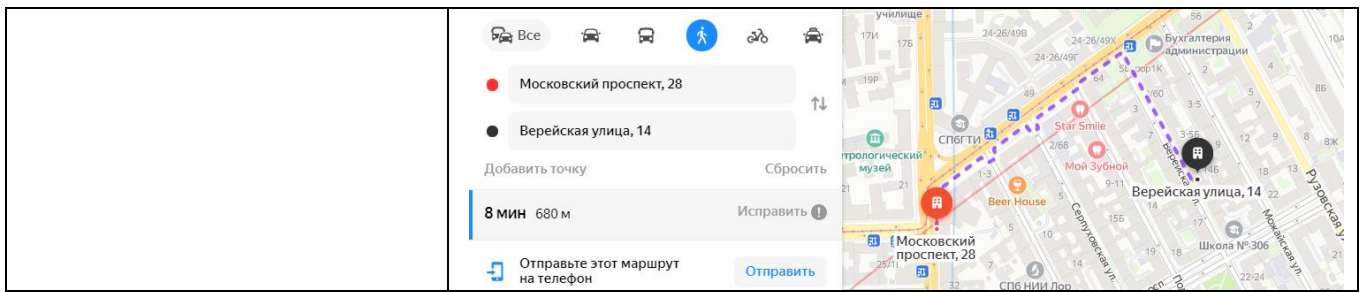
## План помещения



- ➔ - вход в Объект оценки  
— - установленные перегородки в ч.п. 1.

### 2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено во дворе. 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 универсамов «РеалЪ», Медицинский центр «Петер-Сваллоу Санкт-Петербург»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или бытовые.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется среднеэтажной жилой застройкой, дореволюционной и советской постройки.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности в шаговой доступности расположен сквер Обуховской больницы и сад театра Юных зрителей, сад Олимпия. В районе расположение имеется много дошкольных учреждений и школ.</p>
<p>Расположение Объекта оценки</p>	<p>Объект оценки расположен во дворе, куда можно попасть через арку соседнего дома, расположенного по адресу Верейская ул. д. 12.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков по Верейской улице характеризуется как низкая. Движение по улице является односторонним, в направлении от Загородного проспекта к Обводному каналу. 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.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Загородном проспекте на удалении около 200 м от Объекта оценки, где курсирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• троллейбусы: №№3, 8, 15, 17;</li> <li>• маршрутные такси: К-177, К-25, К-90.</li> </ul> <p>Ближайшая станция метро «Технологический институт» расположена на расстоянии около 680 м, что составляет около 8 минут пешком, согласно данным Яндекс-карты.</p>



## 2.4. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 05.02.2021 №КУВИ-002/2021-6927827, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП от 16.02.2021 №07-985/21-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Верейская, д. 14, литера Б, 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)).

### Фотографии объекта

<p>Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (кадровое агентство Роспром персонала)</p>	<p>Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Верейская улица, Медицинский центр «Петер-Сваллоу Санкт-Петербург»)</p>
<p>Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Верейская улица, продуктовый магазин Реал)</p>	<p>Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Верейская улица)</p>
<p>Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Верейская улица)</p>	<p>Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Верейская улица)</p>







Фото 7. Адресная табличка на здании Объекта оценки



Фото 8. Вид здания, во дворе которого расположен Объект оценки



Фото 9. Вид арки во двор расположения Объекта оценки (вид со стороны улицы)



Фото 10. Проход через арку к Объекту оценки (вид со стороны двора)



Фото 11. Дворовая территория Объекта оценки



Фото 12. Дворовая территория Объекта оценки



Фото 13. Дворовая территория Объекта оценки (вид здания, в котором расположен Объект оценки)



Фото 14. Вход в Объект оценки



Фото 15. Входная группа Объекта оценки



Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки

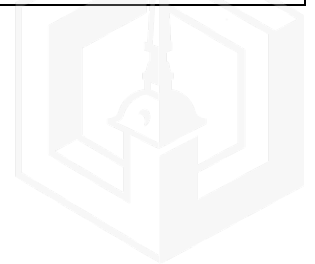






Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки



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



## 2.5. Акт осмотра помещения

**Акт осмотра оцениваемого помещения**  
**А К Т**  
**контрольного осмотра помещения от 10 августа 2021 г.**

1. Адрес объекта:  
г. Санкт-Петербург, ул. Верейская, д. 14, литера Б, пом. 3-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Заключаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:32:0001631:1336	28,3	первый	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом\*:

- Тип входа: один отдельный со двора;
- Состояние: неудовлетворительное.
- Текущее использование: не используется, частично захламлено.
- Выявленные перепланировки: в ч.п. 1 установлены гипсокартонные перегородки, образована новая часть помещения, в которой устроен санузел.
- В результате осмотра установлено: в помещении проходят транзитные трубы.

Ф. И. О.	Коленицына Е.В.
Подпись	



## 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 3-Н, расположенное на территории Адмиралтейского района города Санкт-Петербурга на Верейской улице в доме №14, литера Б.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый, площадь составляет 28,3 кв. м. Вход в оцениваемое помещение отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное.
- Проход во двор расположения Объекта оценки возможен через арку дома по адресу Верейская д. 12. Проход не ограничен.
- 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 во дворе, проход к зданию расположения Объекта оценки возможен с Верейской улицы. Движение по улице является односторонним, в направлении от Загородного проспекта к Обводному каналу.

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 универсамов «РеалЪ», Медицинский центр «Петер-Сваллоу Санкт-Петербург»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или бытовые.

Учитывая вышесказанное, а именно локальное расположение Объекта оценки, характер микрорайона и характеристики самого помещения, в частности наличие отдельного входа со двора, позволяет позиционировать объект оценки в секторе встроенных помещений офисного назначения.

## 2.7. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>2 550 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	90 106
Диапазон стоимости, руб.	2 295 000 – 2 805 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	2 125 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	75 088

