

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения  
по адресу: Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Севастьянова, д. 10, литера А,  
помещение 3-Н, кадастровый номер 78:37:0017216:2078**

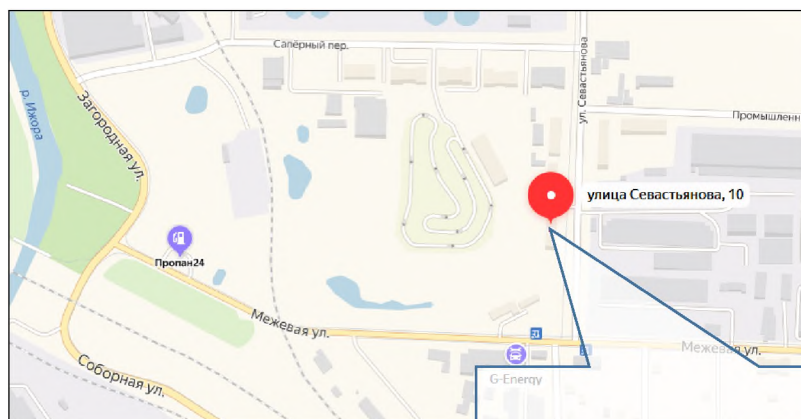
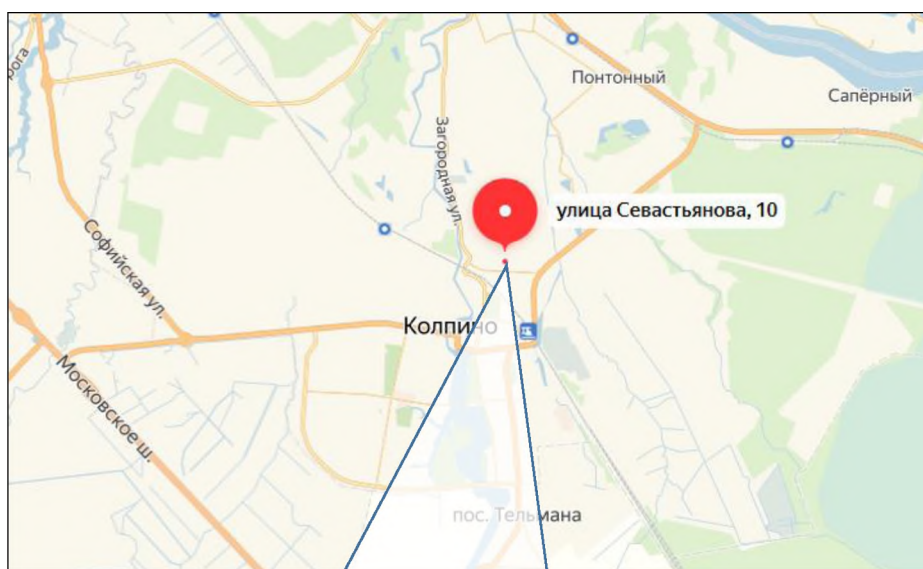
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 07.10.2019.
- 1.2. Дата составления отчета: 09.10.2019.
- 1.3. 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

	
<i>Фото здания</i>	<i>Фото здания</i>
Тип здания	Жилой дом со встроенными нежилыми коммерческими помещениями
Год постройки	1959
Год проведения реконструкции	-
Годы проведения капитального ремонта	-
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Этажность	3
Наличие подвала	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
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	78:37:0017216:2078
Общая площадь, кв. м	39,3
Полезная площадь, кв. м.	39,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние (по осмотру)	Входные двери в помещение металлические. Состояние помещения неудовлетворительное. Имеются дефекты, для устранения которых потребуется капитальный ремонт
Окна (количество, размер, направленность и др.)	3 стандартных оконных проемов, ориентация – во двор
Вход (Отдельный / общий с жилыми/нежилыми со двора / с улицы / арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	В соответствии с данными представленных документов, оцениваемое помещение имеет 1 общий с нежилыми помещениями вход со двора. Доступ во двор, где расположено помещение, свободный
Высота пол - потолок (по документам)	2,75 м

Инженерные коммуникации	Обеспечено инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. По данным визуального осмотра, электротехнические и санитарно-технические приборы на дату оценки утрачены (демонтированы)
Текущее использование	На момент осмотра объект оценки не использовался
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена
Дополнительные сведения	Во время проведения визуального осмотра, было выявлено, что доступ к объекту можно характеризовать как свободный

### 2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Соседствующие нежилые помещения не используются
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение объекта оценки составляет преимущественно жилая, индустриальная и общественно-деловая застройка. Плотность застройки – средняя
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Здание, в котором находится оцениваемое помещение, расположено вдоль красной линии улицы Севастьянова. Прилегающие улицы имеют чистую ухоженную территорию, обеспечены мусорными баками, освещение улиц состоит из фонарей. Состояние двора – удовлетворительное
Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)	Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, расположено в Колпинском районе Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: с севера – Саперным пер., с юга – Межевой ул., с востока – ул. Севастьянова, с запада – Загородной ул. Интенсивность транспортных потоков возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «среднюю», пешеходных потоков – как «среднюю». Вход в оцениваемое помещение осуществляется через общий вход со двора. Доступ во двор свободный. Уровень пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки – низкий. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Обухово» расположена на расстоянии ≈ 19 км. Транспортная доступность Объекта

	обеспечивается по улице Межевой. Ближайшие остановки наземного общественного транспорта расположены на Межевой улице (автобусы)
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 – отсутствуют.

2.3.4. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

**Общий вид жилого дома, в котором расположен Объект оценки**



Фото 1. Вид жилого дома с ул. Севастьянова



Фото 2. Вид жилого дома с ул. Севастьянова



Фото 3. Вид жилого дома со двора



Фото 4. Табличка с номером дома



**Ближайшее окружение, вид дворовой территории**



Фото 5. Вид ул. Севастьянова

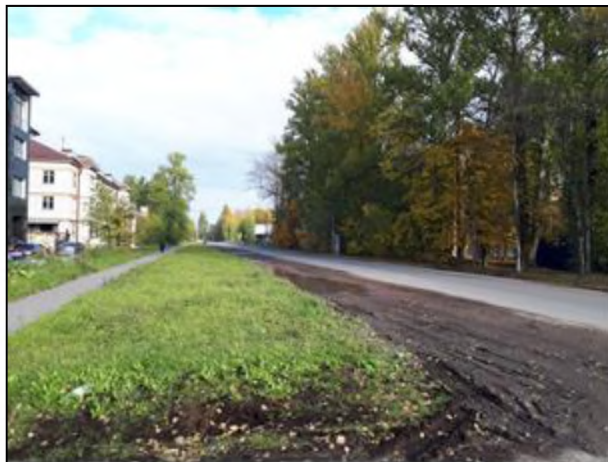


Фото 6. Вид ул. Севастьянова



Фото 7. Объекты ближайшего окружения



Фото 8. Объекты ближайшего окружения



Фото 9. Подъезд к Объекту оценки с ул. Севастьянова

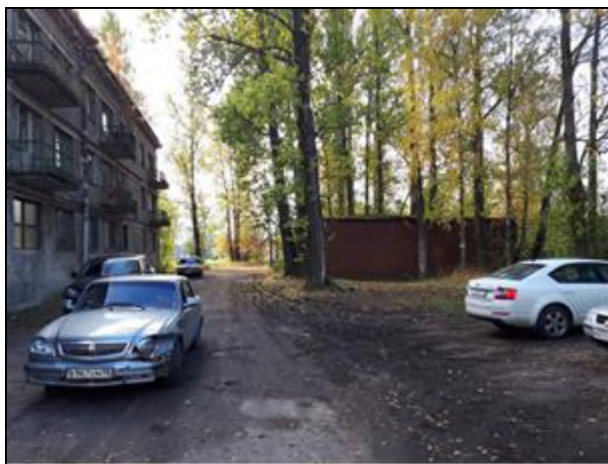


Фото 10. Вид дворовой территории



### Доступ в помещение 3-Н



Фото 11. Общий вход со двора

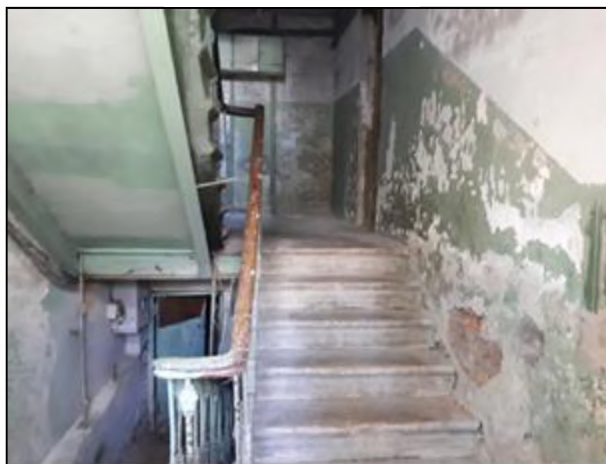


Фото 12. Общий вход со двора

### Состояние помещения



Фото 13. Общий вход в помещение из парадной (со двора)

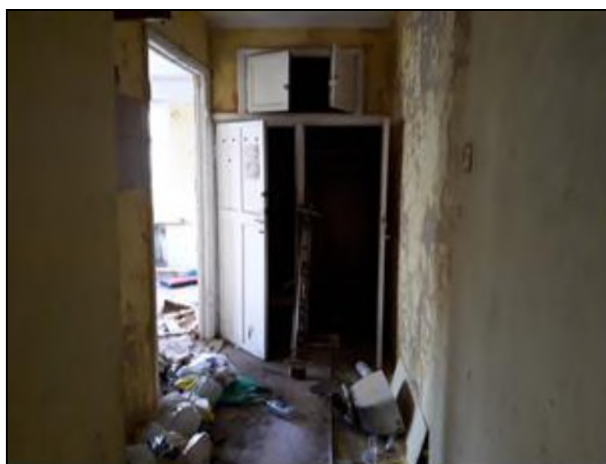


Фото 14. Состояние помещения

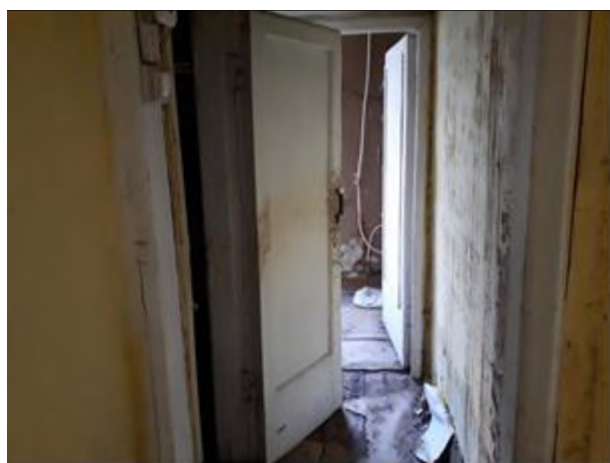


Фото 15. Состояние помещения

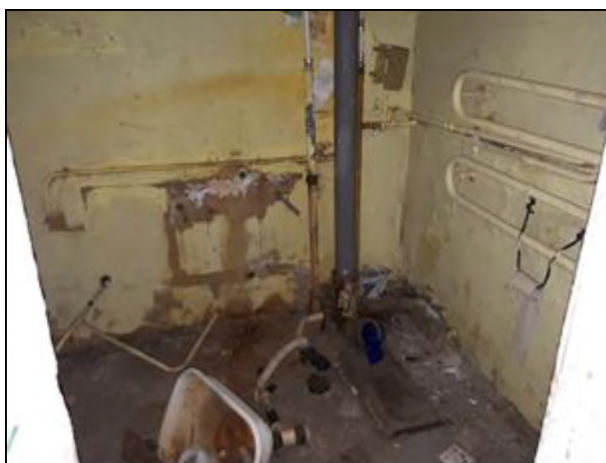


Фото 16. Состояние помещения



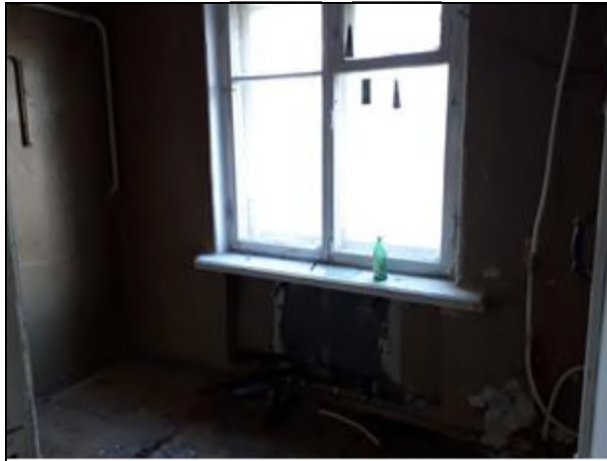


Фото 17. Состояние помещения



Фото 18. Состояние помещения



Фото 19. Состояние помещения



Фото 20. Состояние помещения



Фото 21. Состояние отделки потолка помещения

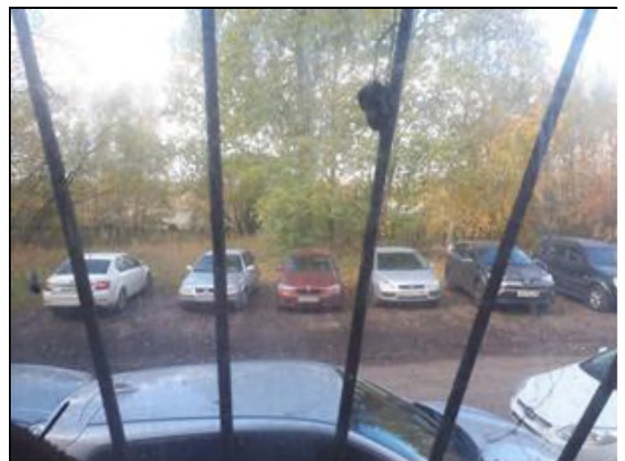


Фото 22. Вид из окна помещения во двор





Фото 23. Состояние помещения



Фото 24. Состояние помещения

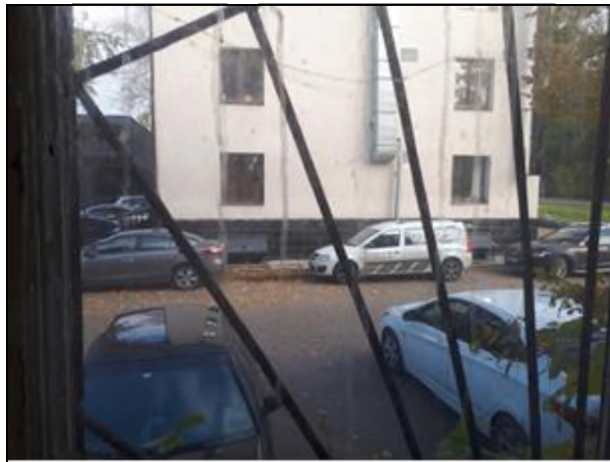


Фото 25. Вид из окна помещения во двор

#### 2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как условно свободного:

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

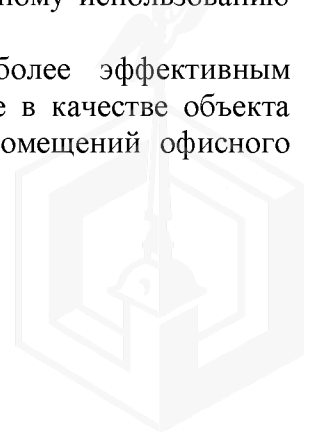
- земельный участок, относящийся к Объекту оценки, является частью большого участка, относящегося к зданию, в котором расположен Объект оценки (встроенное помещение). Оценщик не может рассматривать различные функциональные варианты использования, отличающиеся от использования всего (большого) земельного 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 нежилое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – офисное.

Руководствуясь вышеизложенным, оценщик считает, что наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является его использование в качестве объекта коммерческой недвижимости, в сегменте встроенных нежилых помещений офисного назначения (при условии проведения ремонтных работ).





**Вывод:** наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является его использование в качестве объекта коммерческой недвижимости, в сегменте встроенных нежилых помещений офисного назначения (при условии проведения ремонтных работ).

#### 2.5. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, рублей, без учета НДС</b>	<b>1 200 000</b>
<i>Рыночная стоимость Объекта оценки, рублей/кв.м, без учета НДС (справочно)</i>	<i>30 534,35</i>
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, рублей, с учетом НДС</b>	<b>1 440 000</b>
<i>Рыночная стоимость Объекта оценки, рублей/кв.м, с учетом НДС (справочно)</i>	<i>36 641,22</i>



Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата 07.10.2019

Адрес объекта: Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Севастьянова, д. 10, литера А, помещение 3-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:



Представитель исполнителя (ГУП "ГУИОН") Лисова А.А.

Подпись [Signature]

Представитель пользователя Иванова Д.А.

Подпись [Signature]

