

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения общей площадью 51 кв. м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Севастьянова, д. 10, литера А, пом. 9-Н, кадастровый номер 78:37:0017216:2084, 2 этаж**

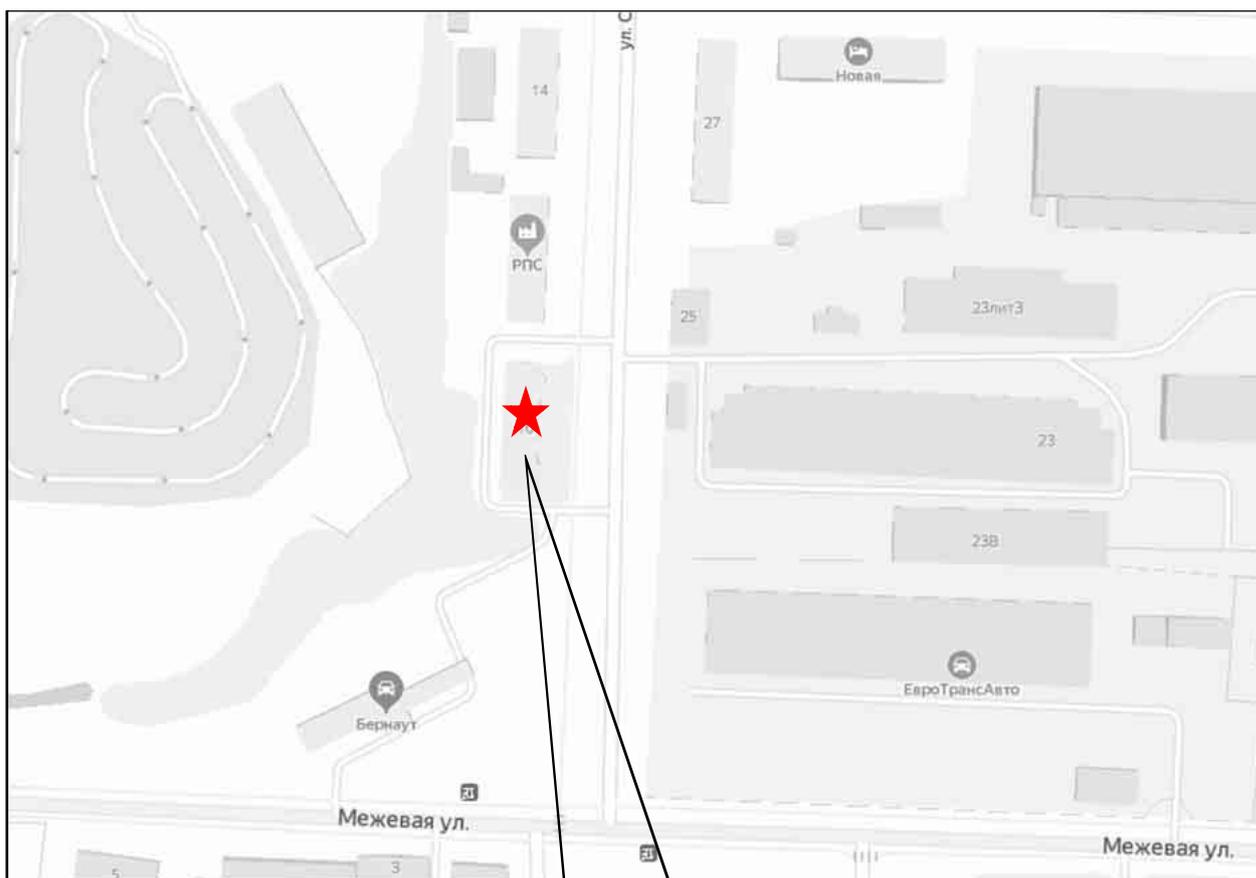
**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 14.04.2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 21.04.2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**Описание нежилого помещения общей площадью 51 кв. м, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Севастьянова, д. 10, литера А, пом. 9-Н, кадастровый номер 78:37:0017216:2084, 2 этаж**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1. Локальное местоположение*

 – вход общий со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Нежилое
Кадастровый номер	78:37:00017216:2012
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1959
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	3
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электричество

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Кадастровый номер объекта	78:37:0017216:2084
Общая площадь, кв. м	51
Занимаемый объектом этаж или этажи	2
Состояние	Неудовлетворительное
Окна	3
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок (по документам)	2,75 м
Инженерные коммуникации <sup>1</sup>	Теплоснабжение, водоснабжение, канализация, электричество
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	Перепланировки отсутствуют

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Производственно-складские и офисные помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено в квартале, ограниченном ул. Севастьянова, Саперным пер., Межевой ул.,

<sup>1</sup> В результате осмотра было выявлено, что инженерные коммуникации, которыми обеспечено оцениваемое помещение, не функционируют. Это связано с тем что здание, в котором расположено помещение, расселено и согласно информации СПб ГКУ «Жилищное агентство Колпинского района» инженерные коммуникации подведены к зданию на дату оценки перекрыты.

	Загородной ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: сад Урицкого, завод РемПромСнаб, автомастерские, картодром, гостиница «Новая».
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице и во дворе здания, где расположен Объект оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность Объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как удовлетворительная
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны ул. Севастьянова
Удаленность от ближайшей ж/д станции, км.	1,1 км до ст. «Колпино»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,2 км до остановки общественного транспорта «Межевая улица, 3». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение, маршрутных такси №№ К-220А, К-220Б
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей и автомобилей типа «Газель»

### 2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 78/001/004/2020-15549 от 12.02.2020 г. на рассматриваемое помещение не зарегистрировано ограничений прав и обременений.

Согласно справке КГИОП № 01-25-17670/19-0-1/3 от 20.08.2019 г., рассматриваемое помещение не относится к числу выявленных объектов культурного наследия.



2.3.4. Фотографии объекта:

	
<p>Фото 1</p> <p>Вид улицы, на которой расположен объект оценки</p>	<p>Фото 2</p> <p>Вид улицы, на которой расположен объект оценки</p>
	
<p>Фото 3</p> <p>Вид улицы, на которой расположен объект оценки</p>	<p>Фото 4</p> <p>Вид улицы, на которой расположен объект оценки</p>
	
<p>Фото 5</p> <p>Вид двора, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Фото 6</p> <p>Вид двора, в котором расположен объект оценки</p>





Фото 7



Фото 8

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки со стороны улицы

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки со стороны улицы



Фото 9



Фото 10

Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки со стороны двора

Адресный указатель



Фото 11

Вход в здание



Фото 12

Подъезд





Фото 13

Подъезд



Фото 14

Вход в помещение



Фото 15

Типичное состояние отделки



Фото 16

Типичное состояние отделки



Фото 17

Типичное состояние отделки



Фото 18

Типичное состояние отделки



Фото 19

Типичное состояние отделки



Фото 20

Типичное состояние отделки



Фото 21

Типичное состояние отделки



Фото 22

Типичное состояние отделки



Фото 23

Типичное состояние отделки



Фото 24

Типичное состояние отделки



Фото 25

Типичное состояние отделки



Фото 26

Типичное состояние отделки



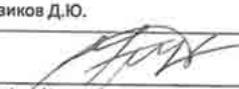
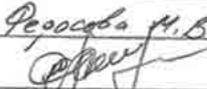
2.3.5. Акт осмотра помещения<sup>2</sup>:

Акт контрольного осмотра помещения  
от «14» апреля 2020 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Севастьянова, д. 10, литера А, пом. 9-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние <sup>1</sup>	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
9-Н	2	51,0	не используется.	неудовлетворительное	общий со двора	+	-	-	-

Представитель ООО «Городской центр оценки»		
Должность	Заместитель Генерального директора – директор по оценке	Инженер-конструктор ПТО СРБ ТКУ Жилищного агентства Колп. р. л.с.
ФИО	Мизиков Д.Ю.	Федосова Н.В.
Подпись		
Контакты	телефон/факс: (812) 834-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru	241-56-02

<sup>1</sup> «Евростандарт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охранным оборудованием, системами вентиляции и (или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

Отличное – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

Нормальное – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

Удовлетворительное – объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

Неудовлетворительное – объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

Для объектов, которые без проведения ремонта непригодны для использования по функциональному назначению, используется градация состояния «Неудовлетворительное».

<sup>2</sup> В результате осмотра было выявлено, что инженерные коммуникации, которыми обеспечено оцениваемое помещение, не функционируют. Это связано с тем что здание, в котором расположено помещение, расселено и согласно информации СПб ГКУ «Жилищное агентство Колпинского района» инженерные коммуникации подведены к зданию на дату оценки перекрытия.



## 2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения свободного назначения:

1. Расположение на втором этаже нежилого здания;
2. Вход общий со двора;
3. Высота потолков – 2,75 м;
4. Неудовлетворительное состояние отделки;
5. Оцениваемое помещение обеспечено инженерные коммуникации, однако в результате осмотра было выявлено, что они не функционируют. Это связано с тем что здание, в котором расположено помещение, расселено и согласно информации СПб ГКУ «Жилищное агентство Колпинского района» инженерные коммуникации подведены к зданию на дату оценки перекрыты.
6. На дату осмотра объект не используется.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения свободного назначения.

## 2.6 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	1 100 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	21 569
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	916 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	17 974

