

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Павловская, д. 1/21, литера А, пом. 22-Н, площадь 267 кв.м, кадастровый номер 78:37:1710402:1142, 1 этаж.

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 29.09.2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 01.10.2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения по адресу: Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Павловская, д. 1/21, литера А, пом. 22-Н.

- 2.1. Карта местоположения объекта:

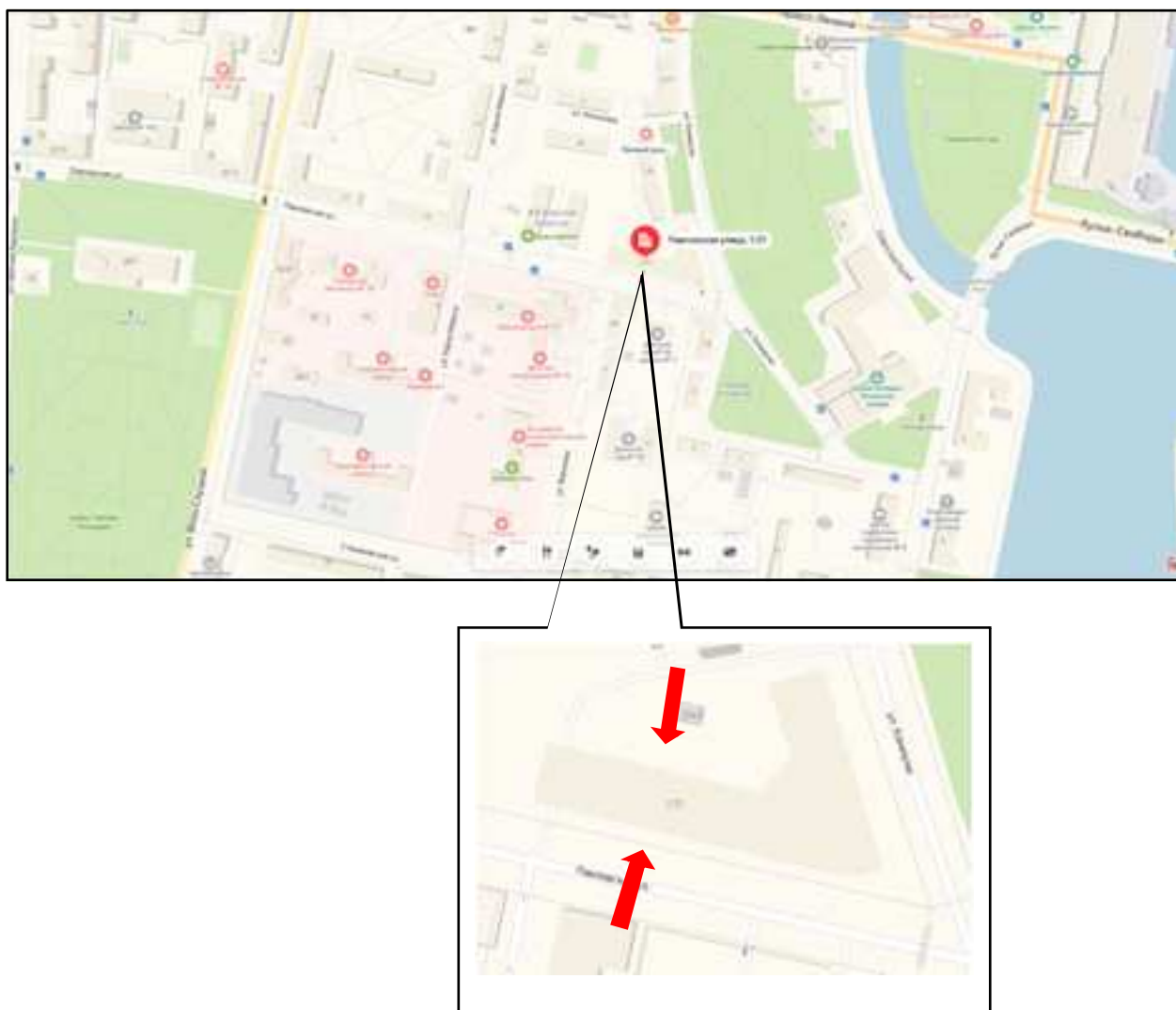



Рисунок 1 Локальное местоположение

 – отдельный вход с улицы, отдельный вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Нежилое здание, Дом быта
Кадастровый номер	78:37:1710402:1011
Материал стен	Кирпич
Состояние по осмотру	Нормальное
Год постройки	1990
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	4
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет данных
Инженерная обеспеченность	Теплоснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализация, электричество

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Павловская, д. 1/21, литера А, пом. 22-Н
Кадастровый номер объекта	78:37:1710402:1142
Общая площадь, кв. м	267
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна	3/ прямоугольные/ на улицу/ металлопластиковые
Вход	Отдельный с улицы / отдельный со двора
Высота пол – потолок (по документам)	2,80/3,20 м По результатам визуального осмотра в ч.п. 2 отсутствует крыша или перекрытия второго этажа. Высота ч.п. 2 составляет: 10,10 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация (не функционирует)
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	По результатам визуального осмотра в ч.п. 2 отсутствует крыша или перекрытия второго этажа. Высота ч.п. 2 составляет: 10,10 м. Перегородка между ч.п. 8 и ч.п. 9 частично демонтирована

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Офисные помещения и помещения торговли: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено в квартале, ограниченном ул. Коммуны, ул. Косинова, ул. Павловская, ул. Карла Маркса
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: ЖК «Капитал Классик», ГБДОУ детский сад № 59 Колпинского района Санкт-Петербурга Здание № 2, Городская поликлиника № 71, Музей истории Ижорских заводов, сквер Коммуны и др
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на ул. Павловская, ул. Коммуны и во дворе здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны ул. Павловская и ул. Коммуны
Удаленность от ближайшей железнодорожной станции, км	Около 1,7 км до железнодорожной станции «Колпино»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,1 км до остановки общественного транспорта «Павловская улица». В районе локального местоположения объекта осуществляется движение автобусных маршрутов №№ 368, 369, 392А
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Подъезд среднегабаритного грузового транспорта возможен с ул. Коммуны. Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузочно-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для разгрузки.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № 78/001/006/2019-92567 от 30.09.2019 г. на рассматриваемое нежилое помещение ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрированы, собственником объекта недвижимости – является Санкт-Петербург.

Согласно письму Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры № 01-25-2305/20-0-1 от 10.02.2020 г., объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Колпино, Павловская улица, дом 1/21, литера А, пом. 22-Н, 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 (участок ЗРЗ(37)05).



2.3.4. Фотографии объекта:



	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути	Подъездные пути
	
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение и подъездные пути	Ближайшее окружение и подъездные пути
	
Фото 5	Фото 6
Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки, со стороны ул. Павловская	Вид фасада здания, в котором расположен объект оценки, со стороны ул. Павловская





Фото 7
Подъездные пути



Фото 8
Адресный указатель



Фото 9
Вид фасада здания, в котором расположен
объект оценки, со стороны двора



Фото 10
Ближайшее окружение



Фото 11
Вид входа в помещение со стороны
ул. Павловская



Фото 12
Вид входа в помещение со стороны двора





Фото 13

Состояние отделки помещения



Фото 14

Состояние отделки помещения



Фото 15

Состояние отделки помещения



Фото 16

Состояние отделки помещения



Фото 17

Состояние отделки помещения



Фото 18

Состояние отделки помещения



Фото 19

Состояние отделки помещения



Фото 20

Состояние отделки помещения



Фото 21

Состояние отделки помещения



Фото 22

Состояние отделки помещения



Фото 23

Состояние отделки помещения



Фото 24

Состояние отделки помещения



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения
от «29» сентября 2020 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Павловская, д. 1/21, литера А, пом. 22-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние*	Тип ввода	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	Оп.	Вод.	Кан.
22-Н	1	367,0	не используется	удовлетворительный	инженерный с учетом ввода с/двора	+	+	+	+

Выявлены переименования: в ч.и. 2 отсутствует котельная или переименование второго этажа, пересорodka между ч.и. 8 и ч.и. 9 частично демонтирована.

	Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Заместитель генерального директора – директор по оценке	
ФИО	Мельникова Д.Ю.	
Подпись		
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gco-spb.ru	

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

Отличный - 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 (возрастные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения лакокрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

Удовлетворительное - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устраненные с помощью косметического ремонта (заделка трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя и стоек; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заплачиванием дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между панелями перегородки; следы затопления и разлива ливня на площади до 20% поверхности потолка и стен окрасочный слой распределен, потемнел и закрашен, имеет отслаивания и вздутия; трещины, затрещины и обрывы покрытий стен и пола, места установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения лакокрасочного слоя).

Неудовлетворительное - объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устраненные только с помощью капитального ремонта (на инженерного восстановления элементов несущих конструкций); отслаивание трещины в швах и капитальных стенах; обширные трещины в плитах перекрытий; отслаивание штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы затопления трещины на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание чердачных панелей; материал пола истощен, пробит, порван, основание пола прогнило; требуется ремонт запломбированных 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 состояние «Неудовлетворительное».



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

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

1. Объект расположен в г. Колпино Санкт-Петербурга;
2. Ближайшее окружение объекта оценки представлено жилой и общественно-деловой застройкой;
3. Доступность автомобильным и общественным транспортом – нормальная;
4. Объект расположен на красной линии улицы;
5. Отдельный вход с улицы, отдельный вход со двора в помещение;
6. Планировка, подходящая для размещения помещения торгового назначения;
7. На дату осмотра объект оценки не используется;
8. Наличие инженерных коммуникаций.

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

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	14 900 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	55 805
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	12 416 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	46 504
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	13 410 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	16 390 000

