

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Колпино, Заводской проспект, дом 34, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 26,1 кв.м, кадастровый номер 78:37:1711202:1778, 1 этаж

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 16.11.2021.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Колпино, Заводской проспект, дом 34, литера А, помещение 1-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

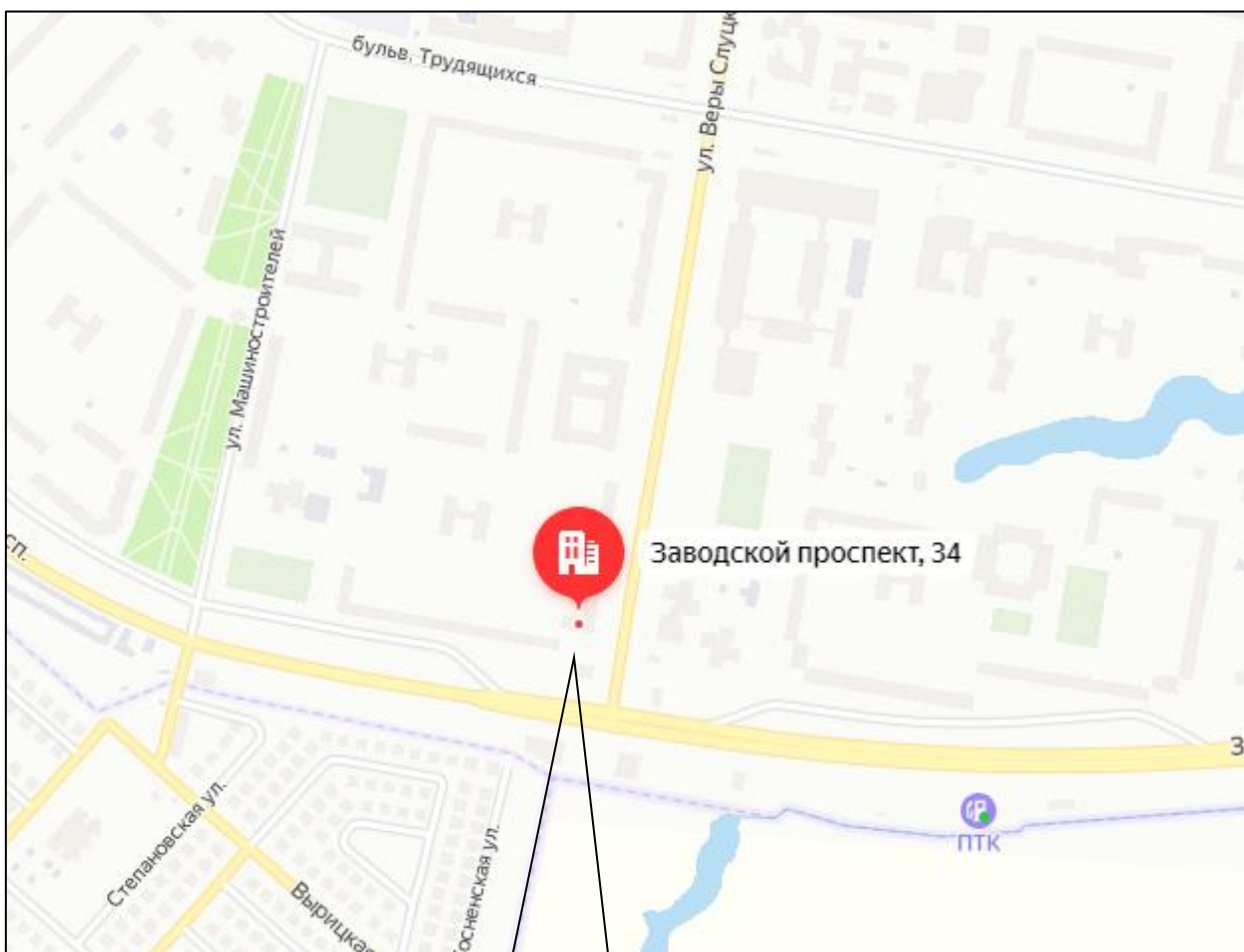


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – 2 отдельных входа со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:37:1711202:1046
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м	2 652,8 кв. м - по данным Росреестра (https://rosreestr.gov.ru)
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1976
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность (в том числе подземная)	9
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение – по данным сайта Реформа ЖКХ (https://www.reformagkh.ru)

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, г. Колпино, Заводской проспект, дом 34, литера А, помещение 1-Н
Кадастровый номер объекта	78:37:1711202:1778
Общая площадь, кв. м	26,1
Занимаемый объектом этаж или этажи	1 этаж
Состояние	Без отделки
Окна (количество, направленность)	1 (направленность во двор)
Вход	2 отдельных со двора
Высота пол – потолок, м	2,53 (согласно ведомости помещений и их площадей)
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, теплоснабжение (согласно визуального осмотра) ¹
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

¹ Внешних признаков наличия коммуникаций (канализации и водоотведения), а также точек подключения к ним, при осмотре не обнаружено. Согласно письму от Жилищного агентства Колпинского района Санкт-Петербурга № 01-2520/21-0-1 от 26.07.2021 информации о возможности подключения Объекта к сетям водоснабжения и водоотведения отсутствует.

Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра установлено: дверной проем между ч.п. 1 и ч.п. 2 зашит
План объекта оценки	

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, ограничено Заводским просп., ул. Веры Слуцкой, ул. Машиностроителей, бульв. Трудящихся
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: продуктовые магазины «Яблоня», «Магнит», «Семишагофф», «Градусы», детские сады №№ 18, 21, 50, школа № 461, бассейн Ижорского колледжа, кафе «Встреча» и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице и во дворе возле здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны ул. Веры Слуцкой
удаленность от ближайшей ж/д станции, км.	3,6 км до ж/д станции «Колпино»
ближайшие остановки общественного транспорта	Около 0,1 км до остановок общественного транспорта «Колпино-Заводской проспект», «Колпино-Веры Слуцкой». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 196, 325, 327, 332, 336, 337, 337А, 364, 374, 390, 392, 475, 475А, 540 и маршрутного такси №№ К-450
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых автомобилей

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-002/2021-80597699 от 01.07.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-5272/21-0-1 от 04.07.2021, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, город Колпино, Заводской проспект, дом 34, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение





Фото 5

Фасад здания



Фото 6

Адресный указатель



Фото 7

Отдельный вход со двора



Фото 8

Отдельный вход со двора



Фото 9

Вид помещения 1-Н



Фото 10

Вид помещения 1-Н





Фото 11

Вид помещения 1-Н

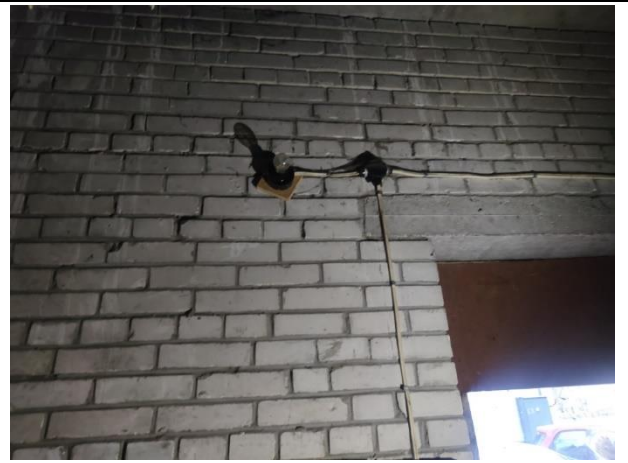


Фото 12

Вид помещения 1-Н



Фото 13

Вид помещения 1-Н



Фото 14

Вид помещения 1-Н



Фото 15

Вид помещения 1-Н



Фото 16

Вид помещения 1-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «16» ноября 2021 г.

1. Адрес объекта: г. Колпино, Заводской проспект, дом 34, литера А, помещение 1-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	Отг.	Вод.	Кан.
1-Н	1 этаж	26,1	не используется	без отделки	2 отдельных со двора	+	+	-	-

Внешних признаков наличия водоснабжения и канализации, а также точек подключения, при осмотре не обнаружено.

В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки: дверной проем между ч.п. 1 и ч.п. 2 зашит. Оконный проем зашит. Внешние границы объекта не изменены.

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

¹ «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 стес; трещины в местах сопряжения перегородки 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 (требует ремонта)» – 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.

«Под чистовую отделку» – сюда входят работы по зачистке и шпаклевке стен, штукатурка, заливка и выравнивание полов, разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.

«Без отделки» – разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения производственно-складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
2. Расположение на 1 этаже;
3. Вход в помещение – 2 отдельных со двора;
4. Состояние помещения – без отделки;
5. Обеспеченность объекта следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, теплоснабжение².

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения производственно-складского назначения.

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	1 260 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	48 276
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 050 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	40 230
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 134 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	1 386 000

² Внешних признаков наличия коммуникаций (канализации и водоотведения), а также точек подключения к ним, при осмотре не обнаружено. Согласно письму от Жилищного агентства Колпинского района Санкт-Петербурга № 01-2520/21-0-1 от 26.07.2021 информации о возможности подключения Объекта к сетям водоснабжения и водоотведения отсутствует.

