

## КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ):

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Колпино, Заводской пр., д. 2, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 33 кв. м., кадастровый номер 78:37:0017112:1920, 1 этаж

### 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 10.09.2020;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 15.09.2020;

### 1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилое помещение – право собственности.

Собственником Объекта оценки является Санкт-Петербург.

### 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

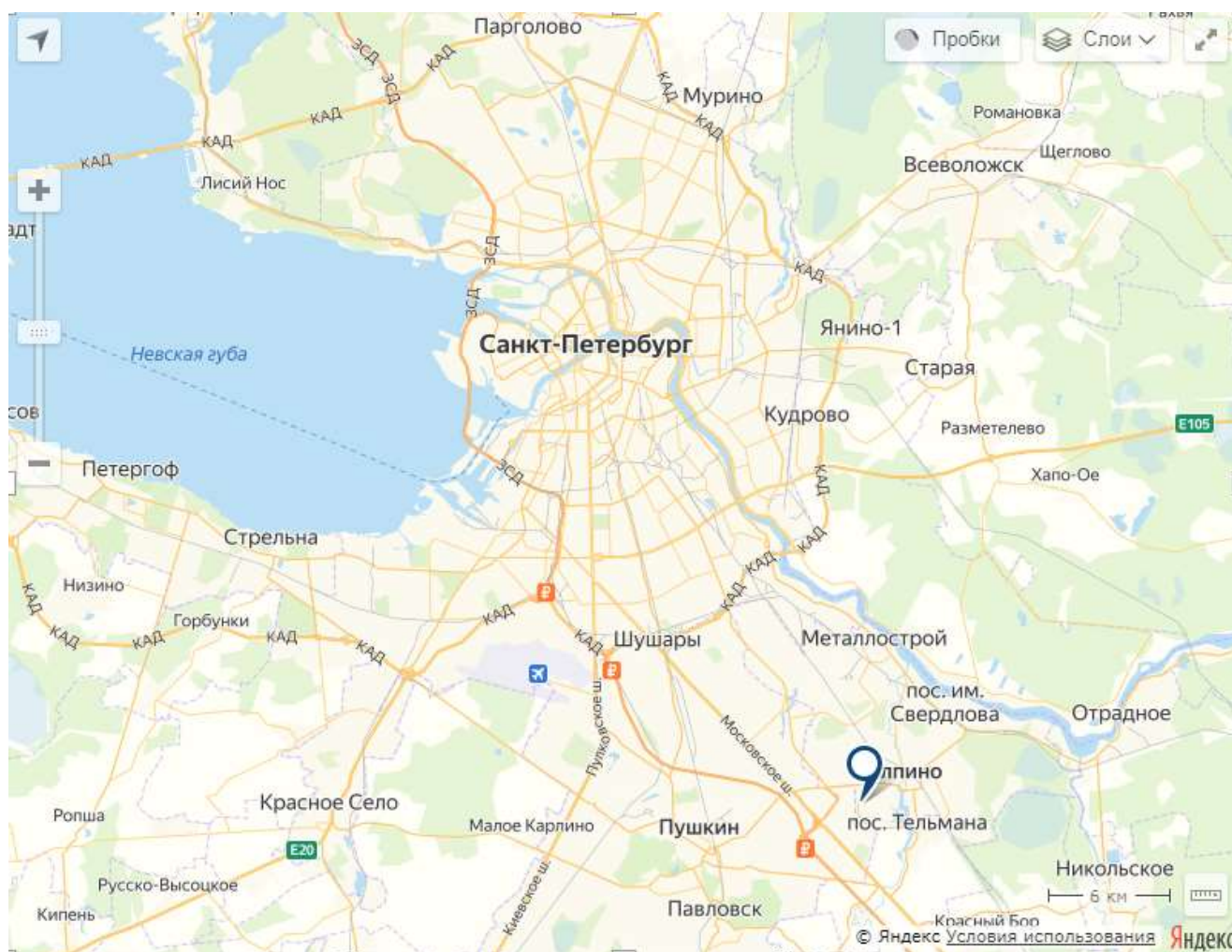
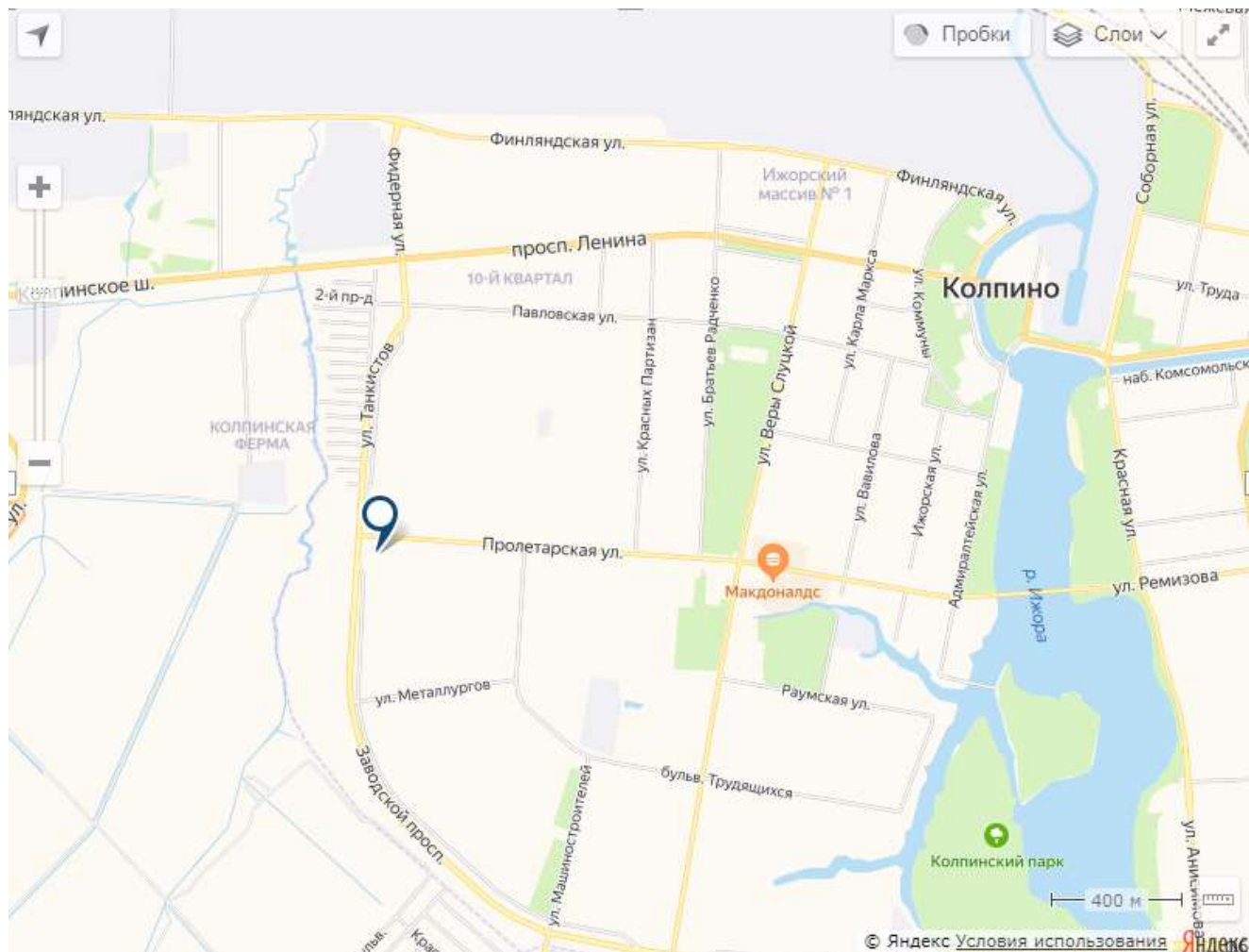


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



**Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта**

## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 1-Н

Характеристики Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Колпино, Заводской проспект, д. 2, литера А, пом. 1-Н		
Площадь помещения	33,0 кв. м	согласно заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН № 78/001/005/2020-3060 от 21.07.2020
Кадастровый номер	78:37:0017112:1920	согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/005/2020-3060 от 21.07.2020
Кадастровая стоимость, руб.	4 276 206,25	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/005/2020-3060 от 21.07.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	148 535,14	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 17.07.2020
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	109 322,14	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 17.07.2020
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/005/2020-3060 от 21.07.2020
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/005/2020-3060 от 21.07.2020
Этаж расположения	1 этаж	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/005/2020-3060 от 21.07.2020
Собственник	Собственность, № 78-78-02/0026/2005-105 от 02.11.2005	по данным выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-64332 от 19.05.2020
Вход	3 отдельных входа со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 05.08.2020 г.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, отопление	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от

		05.08.2020 г.
Наличие перепланировок	Между ч.п. 1 и ч.п. 3 заложен проход, в ч.п. 1, в ч.п. 1 оборудован оконный проем	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 05.08.2020 г.
Состояние объекта	Удовлетворительное, требуется косметический ремонт	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 05.08.2020 г.

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Колпинском районе г. Санкт-Петербурга.

#### **Характер окружения**

Объект оценки расположен в юго-восточной части г. Санкт-Петербург, западной части г. Колпино, в многоквартирном жилом доме. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки с многоквартирными домами, а также окружение представлено медицинскими учреждениями 9Десткая больница № 22 и Инфекционное отделение, в шаговой доступности также расположены индивидуальные жилые дома. В шаговой доступности расположены сквер Героев-Ижорцев и Колпинское военное кладбище.

#### **Транспортная доступность**

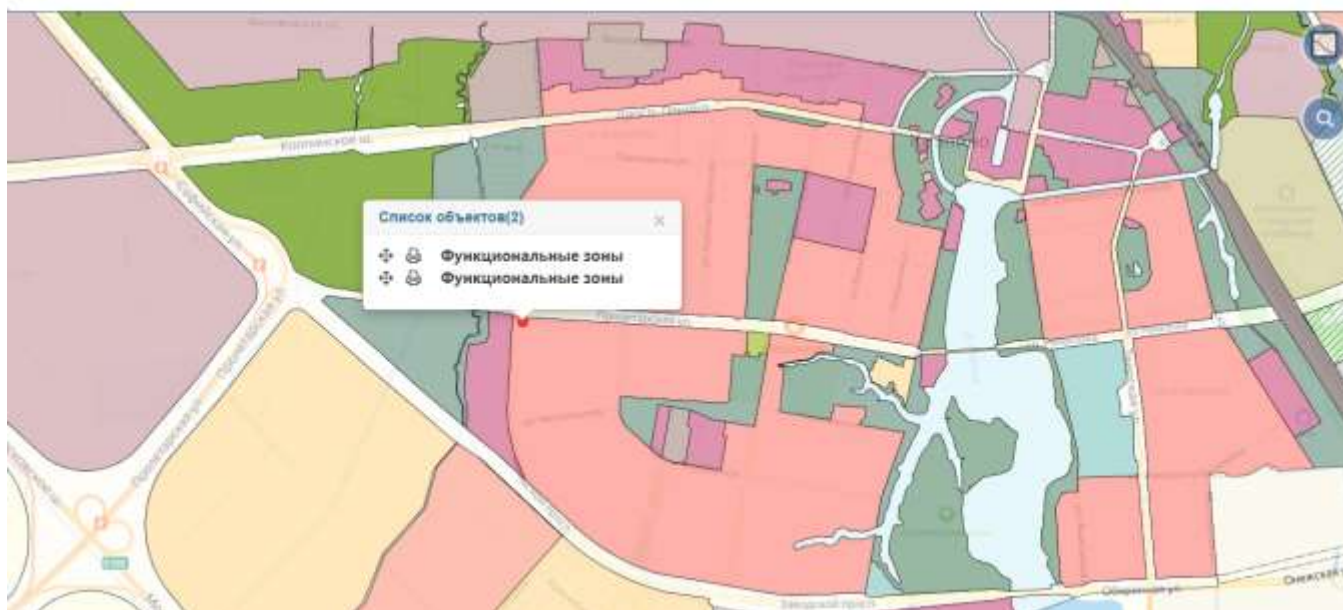
Объект оценки расположен на пересечении Заводского проспекта и Пролетарской улицы. Колпинское шоссе и проспект Ленина – крупные автомагистрали расположены на расстоянии 1,4 км от Объекта. Транспортная доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная. Пешеходный трафик средний.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». Ближайшая остановка общественного транспорта «Улица Танкистов» расположена на расстоянии около 190 м от Объекта оценки. Маршруты: автобусы – 326, 336, 337, 337А, 364, 366, 386, 392А. маршрутное такси: К-201, К-291, К-293А. На расстоянии 3,9 км расположена ж/д станция «Колпино». Объект значительно удален от центральных районов Петербурга. До ближайшей станции метро – Шушары - 14 км.

#### **Градостроительное зонирование**

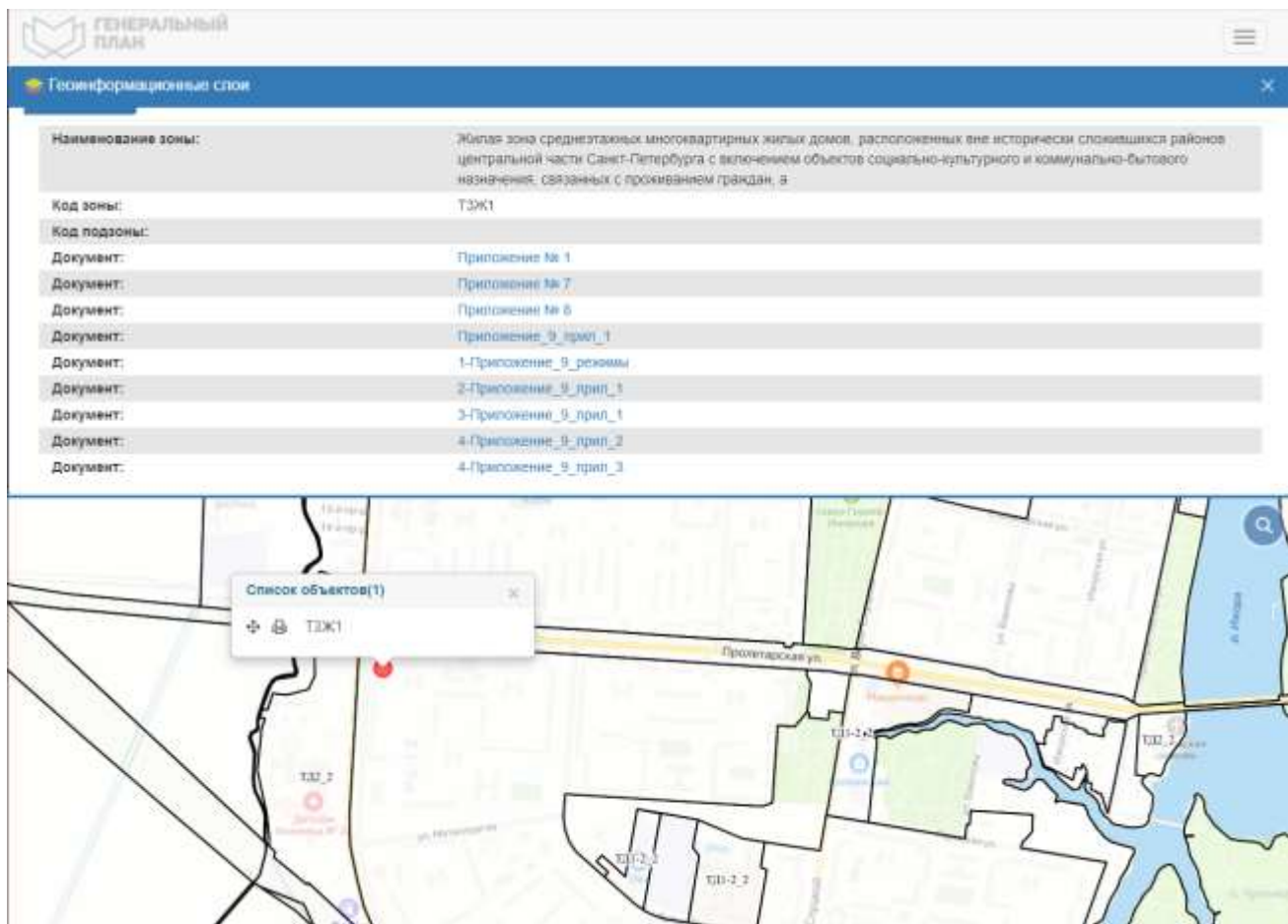
Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161), объект оценки располагается в зоне «ЗЖД» - зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН	
Функциональные зоны	
идентификатор:	3301
код объекта:	050101
статус объекта градостроительной деятельности:	
тип зоны:	Жилая зона
вид функциональной зоны:	ЖД
подвид функциональной зоны:	ЗЖД
Описание:	Зона среднеэтажной и многостаночной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
Документ:	<a href="#">Закон Санкт-Петербурга от 22.12.2005 N 726-99 О Генеральном</a>
Документ:	<a href="#">Закон СПб 19.12.2018 №763-161</a>
Документ:	<a href="#">Аллеационное определение</a>



**Рисунок 3. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования**

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 № 82: рассматриваемый Объект оценки входит в зону «ТЗЖ1» – Жилая зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан.



**Рисунок 4. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования**

#### 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН 78/001/005/2020-3060 от 21.07.2020, ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Колпино, Заводской проспект, дом 2, литера А, помещение 1-Н не зарегистрировано.

В соответствии с письмом КГИОП №01-25-12631/20-0-1 от 21.07.2020 Объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, а также то, что Объект расположен вне в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

В соответствии с письмом КИО №ИСПБ-17275/20 от 10.04.2020 Объект не обладает признаками общего имущества собственников помещений дома.

#### 2.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото №1 Внешнее окружение

Фото №2 Внешнее окружение



Фото №3 Жилой дом, в котором располагается Объект оценки



Фото №4 Жилой дом, в котором располагается Объект оценки



Фото №5 Входы в помещение



Фото №6. Входы в помещение



Фото №7 Входы в помещение



Фото №8 Внутренний вид ч.п. 1



Фото №9. Внутренний вид ч.п. 1



Фото №10 Внутренний вид ч.п. 1. Вход в ч.п. 2



Фото №11 Внутренний вид ч.п. 2



Фото №12 Внутренний вид ч.п. 2. Заложенный вход в ч.п. 3



Фото №13 Внутренний вид ч.п. 2



Фото №14 Внутренний вид ч.п. 2



Фото №15. Внутренний вид ч.п. 2. Электрооборудование



Фото №16. Входы в помещение



Фото №17 Вход в ч.п. 3



Фото №18 Внутренний вид ч.п. 3



Фото №19 Внутренний вид ч.п. 3



Фото №20 Внутренний вид ч.п. 3. Заложенный вход в ч.п. 2



## А К Т

контрольного осмотра встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург, город Колпино, Заводской проспект, дом 2, литера А, помещение 1-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Колпино, Заводской проспект, дом 2, литера А, помещение 1-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Колпино, Заводской пр., д. 2, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 33 кв.м., кадастровый номер 78:37:0017112:1920, 1 этаж
Тип недвижимости	встроенные нежилые помещения
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м	33,0
Этаж	1
Кадастровый номер помещения	78:37:0017112:1920
Кадастровая стоимость, руб.	4 276 206,25
Кадастровый номер здания	78:37:0017112:1045
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	№ 78-78-02/0026/2005-105 от 02.11.2005
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 10.09.2020, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Вход: 3 отдельных входа со двора; Обеспеченность инженерной инфраструктурой: электроснабжение, отопление; Наличие перепланировок: между ч.п. 1 и ч.п. 3 заложен проход, в ч.п. 1 оборудован оконный проем; Состояние объекта: удовлетворительное, требуется косметический ремонт.
Расположение относительно красной линии	Здание расположено на красной линии. Входы в помещение со двора.
Использование на дату осмотра	Не используется

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	10.09.2020	Дата	

## 2.6. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

На основании предоставленных документов Заказчиком, а также принимая во внимание анализ мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что *наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является его использование в качестве объекта недвижимого имущества: помещение свободного назначения или торгового назначения после проведения косметического ремонта.*

## 2.7. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование	Площадь, кв. м.	Стоимость за кв. м., руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС округленно	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Колпино, Заводской пр., д. 2, литера А, помещение 1-Н, общая площадь 33 кв.м., кадастровый номер 78:37:0017112:1920, 1 этаж	33,0	34 843	1 150 000	1 380 000
Итого:			1 150 000	1 380 000