

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по адресу: Санкт-Петербург, город Колпино, Павловская ул., д. 82, литера А, нежилое помещение 31-Н**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 19.08.2019.
- 1.2. Дата составления отчета: 19.08.2019.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

**2.1. Карта местоположения**

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1

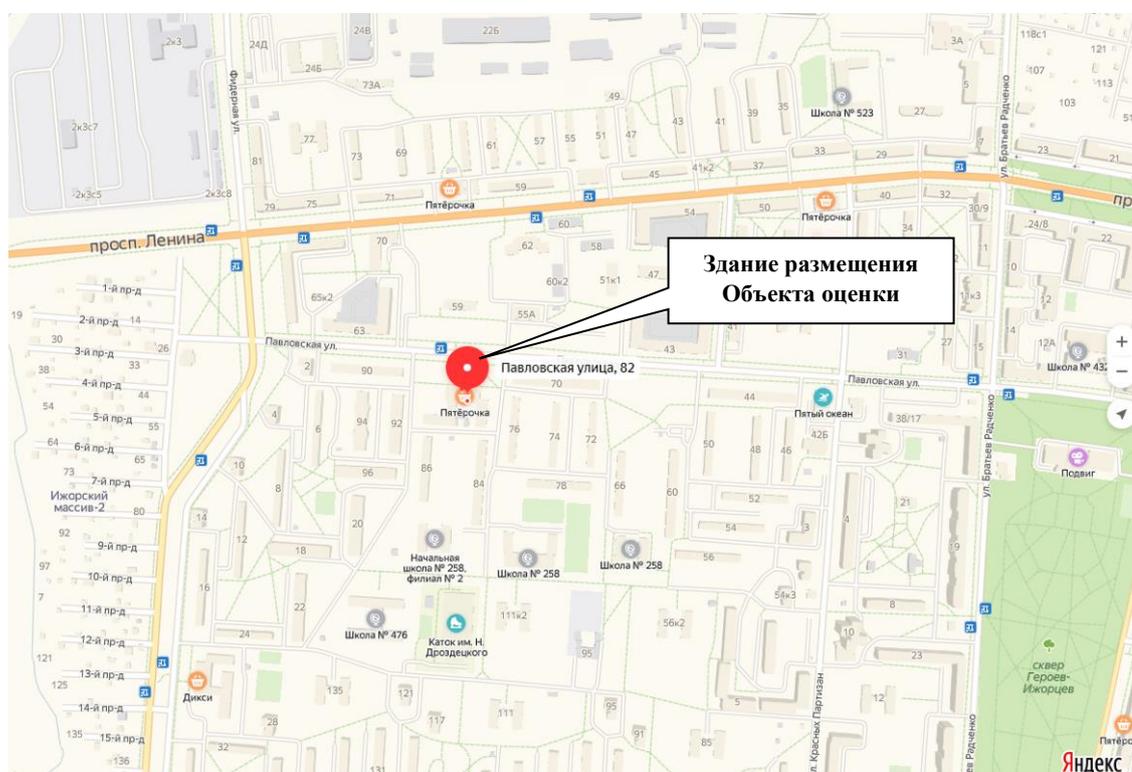


Рисунок 1 - Схема местоположения здания размещения Объекта оценки



## 2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 1. Вид на фасад здания размещения  
Объекта оценки



Фото 2. Вид на фасад здания размещения  
Объекта оценки.



Фото 3. Номерной знак д. 82 по Павловской  
улице



Фото 4. Общий вход в здание размещения  
Объекта оценки



### 2.3. Краткая характеристика здания размещения Объекта оценки

Общая характеристика	Торговый центр, лит. А (лит. А, а1, а2, а3, а4, а5, а6, а7)
Год постройки	1967
Этажность	2, кроме того: подвал, мезонин-надстройка
Общая площадь, кв. м.	4 217,7
Строительный объем, куб. м	17 319,0
Площадь застройки, кв. м	3 479,1
Высота, м	2,55 / 2,84 / 3,20 / 3,30 / 6,75 / 7,40 / 8,35
Данные об износе и устареваниях	11% - 13%, согласно данным Технического паспорта, составленного 18.07.2012 г.
Группа капитальности	I
Лифт	Отсутствует
Возможность подъезда к зданию	Со стороны Павловской улицы
Расположение в квартале	1-я («красная») линия застройки Павловской улицы

### 2.4. Описание Объекта оценки:

#### 2.4.1. Общая характеристика Объекта оценки

Общая характеристика	Нежилое помещение 31-Н
Кадастровый номер	78:37:1710101:7165
Общая площадь	9,8
Занимаемый этаж	2
Количество и типы входов	1 общий со двора
Ориентация окон по плану	Односторонняя, во двор
Тип окон	1 стандартное
Высота потолка, м	3,10
Тип планировки	Единое пространство - зальная <sup>1</sup>
Состояние внутренней отделки	Удовлетворительное
Текущее использование	Не используется
Обеспеченность Объекта оценки инженерной инфраструктурой	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Электроосвещение</li> <li>• Отопление</li> </ul> По данным визуального осмотра, водоснабжение и канализация (санузлы) находятся на 1-м этаже здания расположения Объекта оценки, доступ к которым – свободный
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	Соответствует
Система доступа	Доступ неограничен
Балансовая стоимость Объекта оценки по состоянию на 01.01.2019 г., руб.	116 313,81
Кадастровая стоимость, руб.	172 234,71

<sup>1</sup> В соответствии с п. 1.8. Приложения №3 Инструкции по проведению осмотра объектов недвижимости ГУП «ГУИОН»:

«Зальная» - осматриваемый объект состоит из комнат количеством от одной до трех, соединенных по анфиладному принципу или объект состоит из комнат большой площади, а площадь подсобных помещений составляет не более 30% площади больших комнат.

«Коридорная» - в составе осматриваемого объекта присутствует ярко выраженное помещение, используемое для доступа в остальные комнаты объекта и по своим характеристикам не способное служить другим целям.

«Смешанная» - все остальные помещения, не подходящие под определения, указанные выше.



## 2.4.2. Описание локального окружения

Характеристика	Описание / значение
<b>Описание локального местоположения</b>	
Административный район	Колпинский
Квартал местоположения Объекта оценки	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен Павловской улицей, улицами Красных Партизан, Танкистов, Пролетарской улицей.
Расположение в квартале	На первой линии застройки Павловской улицы
Характеристика застройки квартала	Ближайшая застройка микрорайона расположения Объекта оценки представлена преимущественно среднеэтажной жилой застройкой, а также объектами общественно-делового назначения, размещенными в первых этажах домов. Сквер Героев-Ижорцев удален от квартала расположения оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 700 м, река Ижора ~ 1,6 км. Современная жилая застройка представлена строящимся ЖК «Астрид» (в границах квартала проспекта Ленина, Павловской улицы и ул. Губина)
Объекты окружения	В здании расположения Объекта оценки находятся: универсам «Пятерочка» ателье, магазин зоотоваров. В непосредственной близости расположены: школы №№258, 476, детские сады №№6, 9, 10, 40, 49, 53, 55, поликлиника №95, водно-оздоровительный комплекс (Павловская ул., д. 42А), пиццерия «Пицца Сервис» (Павловская ул., д. 55А), спортивная школа им. Н. Дроздецкого (ул. Танкистов, д. 26, корп. 2), стоматология «Мир здоровья» (Павловская ул., д. 42Б), ДК «Досуг» (ул. Братьев Радченко, д. 21), магазин «Восток» (Павловская ул., д. 54, корп. 4), столовая «Вкусняшка» (ул. Танкистов, д. 28А), универсам «Дикси» (ул. Танкистов, д. 28А) и другие социальные и коммерческие объекты.
<b>Доступность автомобильным транспортом</b>	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Проспект Ленина
Значимость магистрали	Движение высокой активности автомобильного и грузового наземного транспорта
Возможность подъезда к зданию	Со стороны Павловской улицы
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую»
<b>Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков</b>	
Уровень транспортных потоков по магистрали	Высокая
Уровень пешеходных потоков по магистрали	Средний
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	Ниже среднего
Характер и состав пешеходных потоков	Работники близлежащих фирм и предприятий, жители микрорайона

<b>Доступность общественным транспортом</b>	
Расстояние до ближайшей станции метро	Станция метрополитена «Купчино» и одноименная железнодорожная станция удалены от квартала расположения оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 20 км.
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта («Павловская улица, д. 82») расположена непосредственно перед зданием размещения оцениваемого Объекта. Общественный наземный транспорт в пределах г. Колпино представлен маршрутами: автобусами №№368, 369, 392А, маршрутное такси №366. Ближайшая остановка общественного транспорта до г. Санкт-Петербург («Улица Танкистов») удалена от квартала расположения оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 350 м, время в пути составляет ~ 45 минут
Вывод	Доступность общественным транспортом в пределах г. Колпино – хорошая, до Санкт-Петербурга - удовлетворительная.
<b>Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ</b>	
Возможность подъезда грузового транспорта	Возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта со стороны Павловской улицы.
Условия погрузо-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ и маневрирования крупногабаритного транспорта. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления погрузки-разгрузки, а также условиями для ее осуществления в виду расположения на 2-м этаже здания (пандус, лифт).
Условия парковки	Состояние покрытия подъездных путей можно охарактеризовать как «нормальное», парковка возможна во дворе здания, в котором расположен оцениваемый Объект, тип парковки – стихийная. В целом, условия парковки можно оценить как «удовлетворительные».

2.4.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды - отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.



#### 2.4.4. Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Внутреннее состояние. Единое пространство



Фото 2. Внутреннее состояние. Единое пространство



Фото 3. Внутреннее состояние



Фото 4. Внутреннее состояние





Фото 5. Состояние напольного покрытия



Фото 6. Состояние оконных откосов и потолка

## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

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, относящаяся к Объектам недвижимости, 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 части объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта.

Согласно данным результатов фотофиксации, в здании расположения Объекта оценки находятся универсам «Пятерочка» ателье, магазин зоотоваров. Согласно акту осмотра и фотофиксации объекта нежилого фонда от 23.07.2019 г. установлено, что помещение не используется.

**Вывод:** наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является использование в качестве помещения свободного назначения (ПСН), в т. ч. торгового помещения / помещения сферы услуг, объекта прочего бытового назначения, обслуживающего потребности населения рассматриваемого микрорайона) после проведения косметического ремонта внутренней отделки).

## 2.6. Результаты проведения оценки

Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, руб. без учета НДС	330 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м без учета НДС	33 673,47

