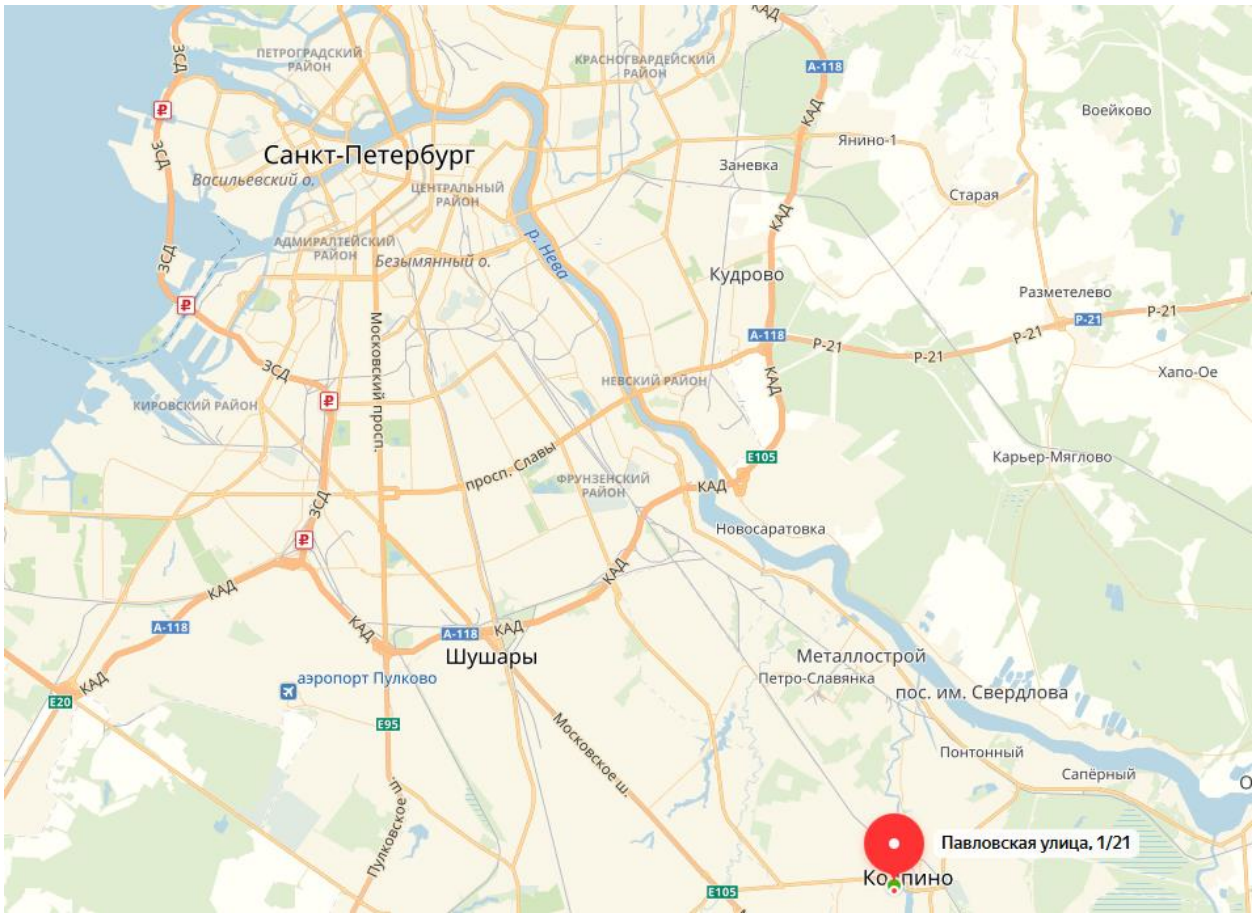
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу: Санкт-Петербург, г. Колпино, Павловская ул., д.1/21, лит. А, пом. 22-Н

1. Данные об отчете

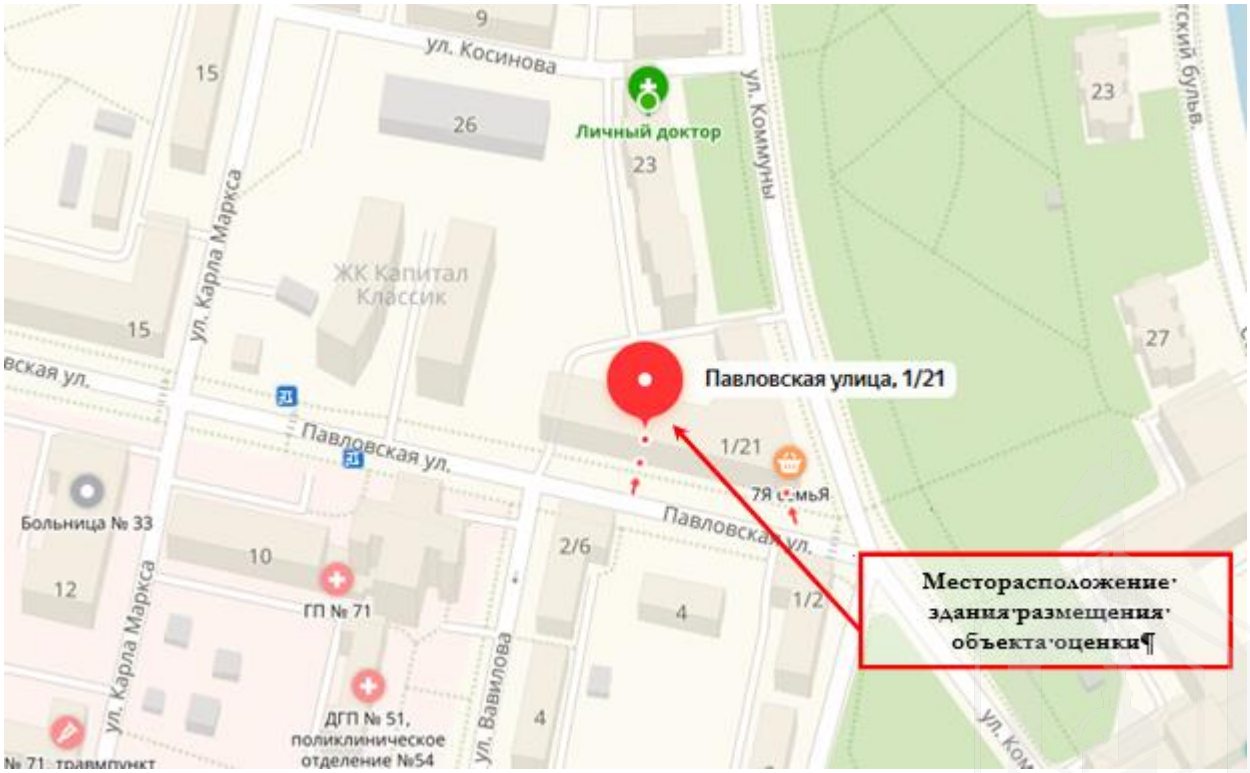
1.1. Дата проведения оценки: 03 апреля 2019 г.
1.2. Дата составления отчета: 11 апреля 2019 г.
1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

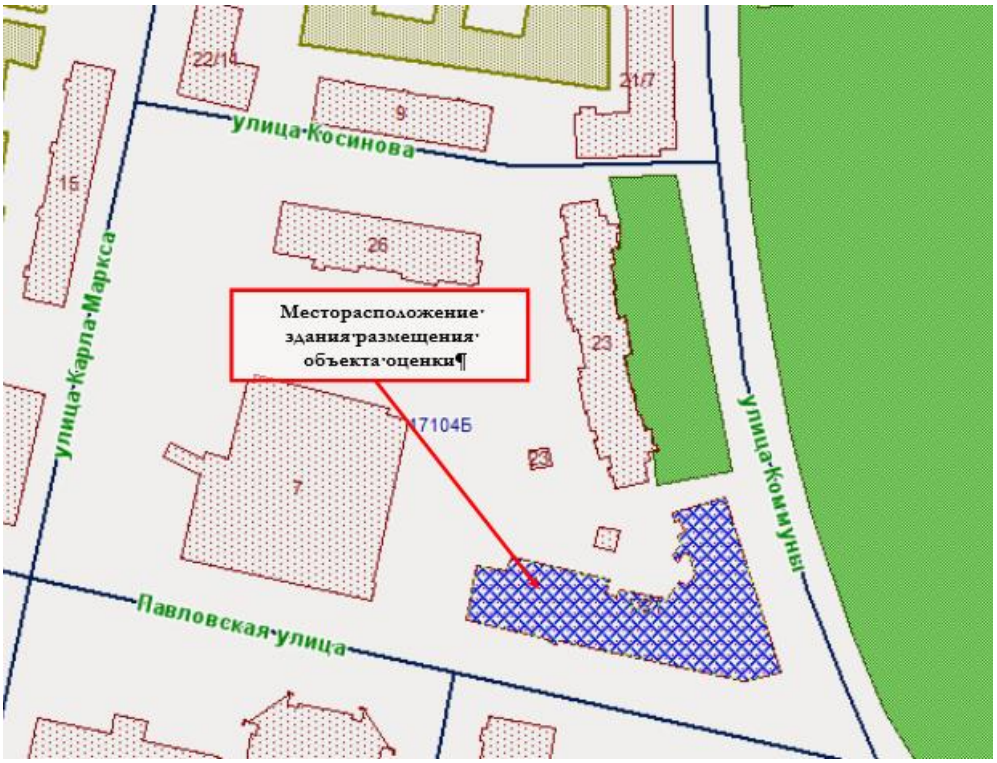
2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет http://rgis.spb.ru/map/

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки[1]

Фото здания	
Кадастровый номер объекта	78:37:1710402:1011
Назначение	нежилое «Дом быта»
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1990
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	7 080
Этажность	4, в том числе подземный этаж
Наличие подвала	есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:37:1710402:1142
Общая площадь, кв. м	267,0
Занимаемый объектом этаж	первый
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное
Окна	два стандартных окна во двор
Вход	один отдельный вход с улицы, один отдельный со двора

[1] Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии «Росреестр», адрес в сети интернет: https://rosreestr.ru

Высота пол-потолок (по документам)	Согласно данным кадастрового паспорта, высота помещения составляет 2,8/3,2 м. По результатам визуального осмотра, в части оцениваемого помещения с порядковым номером два площадью 75,5 кв. м отсутствуют перекрытия второго этажа. Высота данной части помещения согласно данным плана первого этажа составляет 10,10 м
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление
Текущее использование	не используется
Доля земельного участка, относящаяся к объекту	не выделена в натуре

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Первый этаж здания занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: сеть универсамов «Народная семьЯ», мастерские по ремонту обуви и часов, школа черлидинга «Stars», сеть агентств недвижимости ООО «Колвэй», управляющая компания АО «Петрострой» и другие. Второй и третий этажи здания занимают офисные помещения, в частности, Агентство занятости населения Колпинского района, Отдел по Колпинскому району Управления по вопросам миграции Главного управления МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области, Отдел судебных приставов по Колпинскому району и другие учреждения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен объект оценки, характеризуется жилой застройкой периода 90-х годов. Здание, в котором расположен объект оценки, является угловым и формирует фронт застройки улиц Павловская и Коммуны небольшого города Колпино. В большинстве зданий цокольные, подвальные и первые этажи, как правило, в случае, если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли. Так в соседних зданиях расположены кафе Queenstown, сеть магазинов «Красное & Белое», сеть алкогольных супермаркетов «Норман», сеть фирменных магазинов «Кондитерская фабрика им. Н.К. Крупской» и другие. Анализ объектов коммерческого назначения ближайшего окружения показал, что все они ориентированы преимущественно на обслуживание ближайших жителей микрорайона.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, в частности к зданию расположения Объекта оценки примыкает сквер Коммуны, на расстоянии около 200 м расположен Городской парк, в 360 м расположен сквер Героев-Ижорцев.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения объекта оценки, кроме того вдоль улиц Павловская и Коммуны
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Павловская улица характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на улице Павловская, на удалении около 50 м от Объекта оценки, по которой курсируют, по которой курсируют автобусы №№ 366, 368, 369, 392а, а также маршрутное такси №366. Кроме того, остановка общественного транспорта расположена на проспекте Ленина, на удалении около 260 м от Объекта оценки, по которой курсируют, где курсируют автобусы №№ 192, 196, 325, 336, 337, 337а, 367, 374, 386 и маршрутное такси №№ 220а, 292, 296, 391а, 391Б, 681
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Нормальные

2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 14.12.2018 №78/001/013/2018-175226, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно письму КГИОП от 13.03.2018 № 01-25-3696/18-0-1/1 объект по адресу: Санкт-Петербург, город Колпино, Павловская улица, дом 1/21, литера А не относится

к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. При этом Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(37)05).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 №820-7 (ред. от 07.07.2016) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

В соответствии с п.1 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов».

Здание, в котором расположено оцениваемое нежилое помещение, не является историческим (1990 год строительства). Примечание: исторические здания – здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах – построенные до 1917 года; в остальных районах – до 1957 года и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 года (год постройки включительно).

Согласно разделу 18 Общих требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ), на территории ЗРЗ устанавливается следующий запрет:

- запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», за исключением территорий промышленного, инженерно-транспортного и логистического назначения, функциональное использование которых предусмотрено действующим генеральным планом Санкт-Петербурга.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик выделяет следующие наиболее типичные для периферийного района города из правомочных вариантов использования Объекта оценки: офисное и торговое.

2.3.4. Фотографии объекта

	
Фото 1	Фото 2
Фасад здания Объекта оценки (Павловская ул.)	Фасад здания Объекта оценки (перекресток Павловская ул. и ул. Коммуны)

	
Фото 3	Фото 4
Фасад здания Объекта оценки (ул. Коммуны)	Фасад здания Объекта оценки (со двора)
	
Фото 5	Фото 6
Фасад здания Объекта оценки (ул. Коммуны)	Табличка с адресом
	
Фото 7	Фото 8
Ближайшее окружение: Павловская улица	Ближайшее окружение: Павловская улица
	
Фото 9	Фото 10
Ближайшее окружение: улица Коммуны	Ближайшее окружение: улица Коммуны

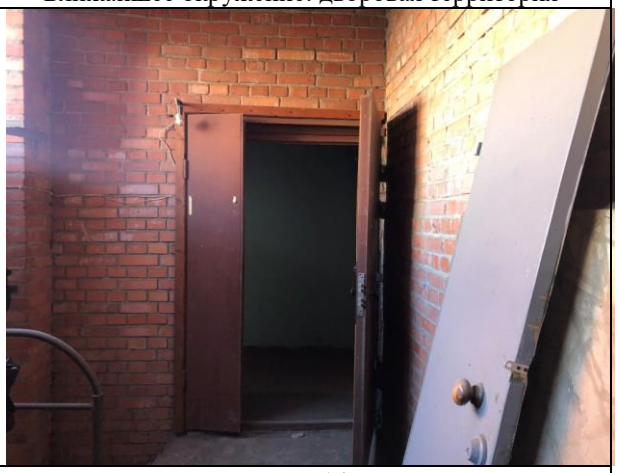
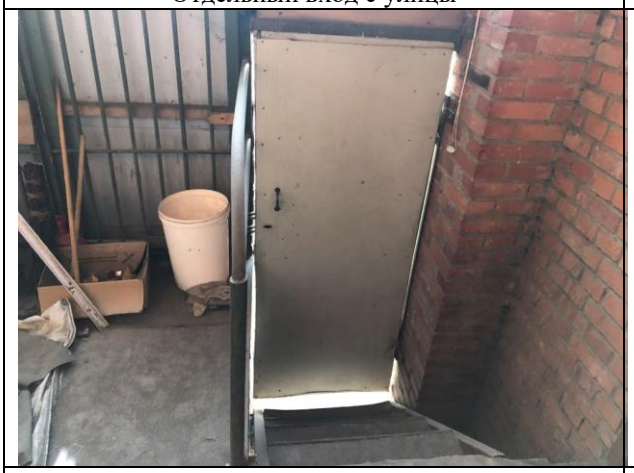
	
Фото 11	Фото 12
Ближайшее окружение: улица Коммуны	Ближайшее окружение: дворовая территория
	
Фото 13	Фото 14
Отдельный вход с улицы	Отдельный вход со двора
	
Фото 65	Фото 76
Отдельный вход со двора	Отдельный вход со двора
	
Фото 87	Фото 18
Состояние отделки ч.п. 2	Состояние отделки ч.п. 2

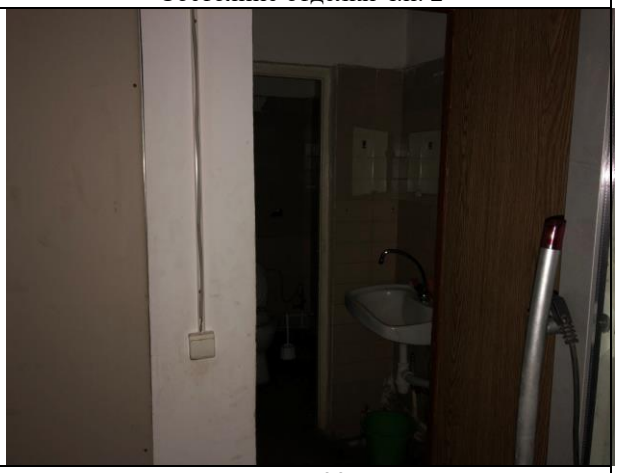
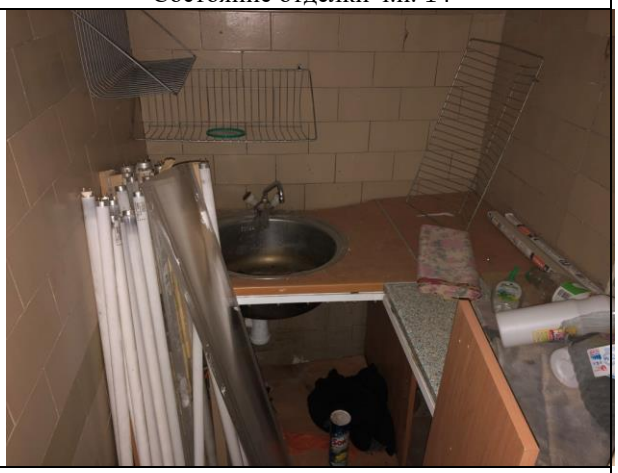
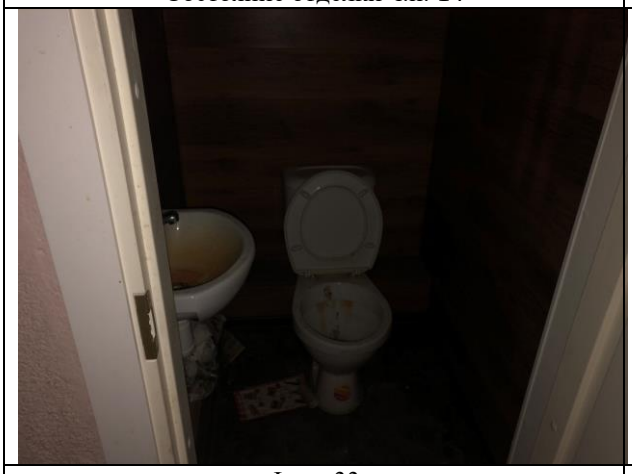
	
Фото 19	Фото 20
Состояние отделки ч.п. 2	Состояние отделки ч.п. 2
	
Фото 21	Фото 22
Состояние отделки ч.п. 3	Состояние отделки ч.п. 4
	
Фото 23	Фото 24
Состояние отделки ч.п. 6	Состояние отделки ч.п. 3
	
Фото 25	Фото 96
Состояние отделки ч.п. 7	Состояние отделки ч.п. 7

	
Фото 27	Фото 28
Состояние отделки ч.п. 8,9	Состояние отделки ч.п. 8
	
Фото 29	Фото 30
Состояние отделки ч.п. 9	Состояние отделки ч.п. 14
	
Фото 31	Фото 32
Состояние отделки ч.п. 14	Состояние отделки ч.п. 4
	
Фото 33	Фото 34
Состояние отделки ч.п. 10	Состояние отделки ч.п. 13

2.3.5. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 03 «апреля» 2019 г.

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

2. Данные по помещению:

№	№ помещения по кад. паспорту	Площадь по кад. паспорту, кв.м.	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Высота потолка, м	Коммуникации				Состо-яние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	22-Н	267,0	первый	*	*	*	+	+	+	+	*	не используется

Примечания, обозначенные символом *:

- Вход: один отдельный вход с улицы, один отдельный со двора
- Наличие окон: два стандартных окна во двор
- Высота потолка: согласно данным кадастрового паспорта, высота составляет 2,8/3,2 м.

  По результатам визуального осмотра, в части помещения с порядковым номером 2 площадью 75,5 кв. м отсутствуют перекрытия второго этажа. Высота данной части помещения согласно данным плана первого этажа составляет 10,10 м.
- Состояние: удовлетворительное.

Представитель	
Ф. И. О.	Гайсина А.Д.
Подпись	

2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 22-Н, расположенное на территории муниципального образования город Колпино в Колпинском районе города Санкт-Петербурга на улице Павловская в доме № 1/21, литера А.
- Нежилое здание с назначением «Дом быта», в котором расположено оцениваемое помещение, является угловым и формирует фронт застройки улиц Павловская и Коммуны.
- Оцениваемое нежилое помещение расположено на красной линии, имеются один отдельный вход с улицы, а также один отдельный со двора.
- Площадь оцениваемого помещения составляет 267 кв. м, этаж расположения – первый, состояние отделки характеризуется как удовлетворительное.
- Район локального местоположения Объекта характеризуется средним уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, что обусловлено расположением объекта на второстепенной улице небольшого города Колпино – улица Павловская.

  На расстоянии около 260 м от Объекта оценки расположен проспект Ленина – главная магистраль города Колпино, которая, характеризуется высоким уровнем интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков.
- Первый этаж здания расположения Объекта оценки занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: сеть универсамов «Народная семьЯ», мастерские по ремонту обуви и часов, школа черлидинга «Stars», сеть агентств недвижимости ООО «Колвэй», управляющая компания АО «Петрострой» и другие. Второй и третий этажи здания занимают офисные помещения, в частности, Агентство занятости населения Колпинского района, Отдел по Колпинскому району Управления по вопросам миграции Главного управления МВД России по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области, Отдел судебных приставов по Колпинскому району и другие учреждения.
- Территория квартала, в котором расположен объект оценки, характеризуется жилой застройкой периода 90-х годов. В большинстве зданий цокольные, подвальные и первые этажи, как правило, в случае, если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, поскольку самым перспективным сегментом недвижимости с точки зрения индексации ставок и заполняемости остается торговый сегмент. Так в соседних зданиях расположены кафе Queenstown, сеть магазинов «Красное & Белое», сеть алкогольных супермаркетов «Норман», сеть фирменных магазинов «Кондитерская фабрика им. Н.К. Крупской» и другие. Анализ объектов коммерческого назначения ближайшего окружения показал, что все они ориентированы преимущественно на обслуживание ближайших жителей микрорайона.

Учитывая вышесказанное, а именно средний уровень интенсивности движения легкового автомобильного транспорта и пешеходных потоков, обусловленный расположением объекта на второстепенной улице небольшого города Колпино, а также характеристики самого помещения, в частности расположение на красной линии, наличие отдельного входа с улицы и со двора, первый этаж расположения, ликвидную площадь помещения позволяют позиционировать объект в секторе встроенных помещений торгово-сервисного назначения.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	20 900 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	78 277