

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ):

- Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Культуры, д 9, литера А, пом. 1-Н, площадь 19,8 кв. м., кадастровый номер 78:37:1721103:1164, 1 этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 27.07.2020;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 28.07.2020;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилое помещение – право собственности.

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

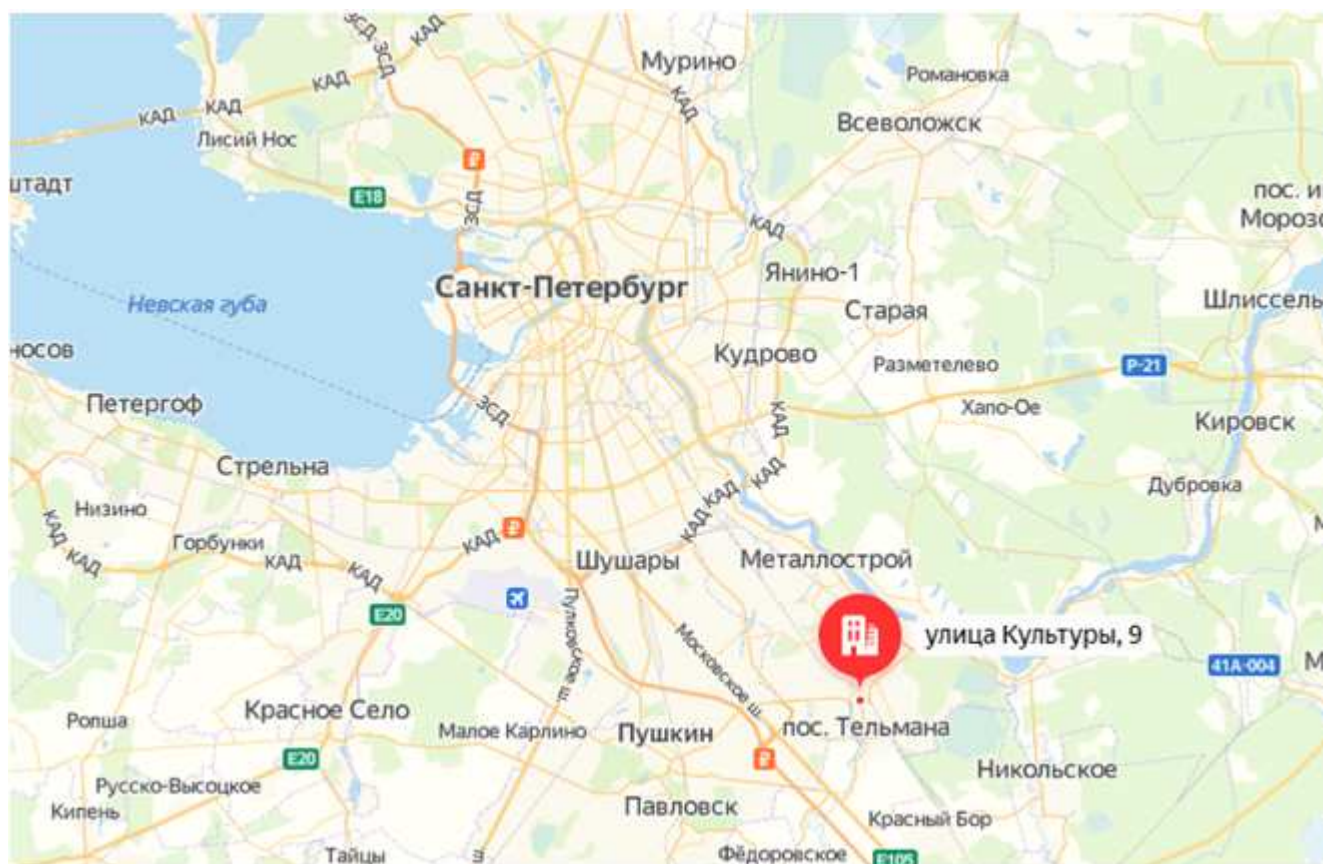


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



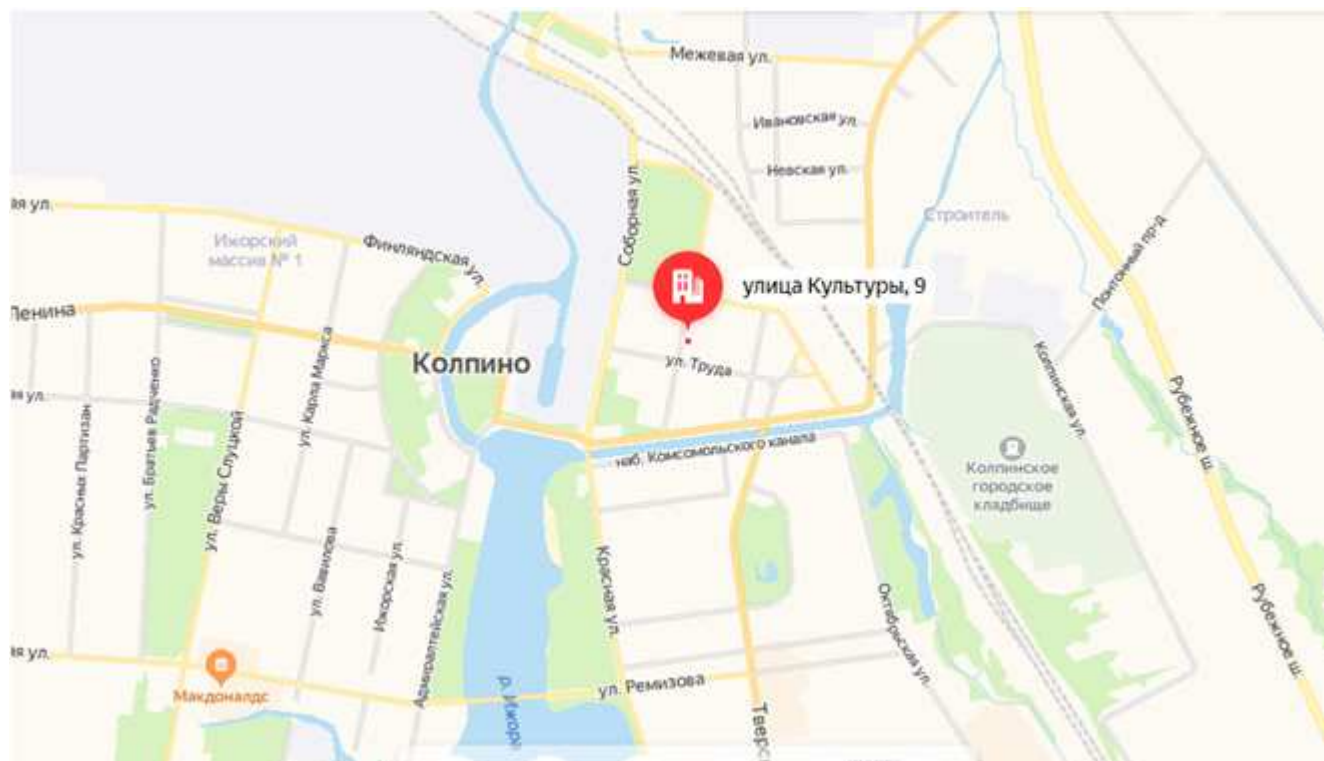


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 1-Н

Характеристики Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Культуры, д 9, литера А, пом. 1-Н		
Площадь помещения	19,8 кв. м	согласно заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-64332 от 19.05.2020
Кадастровый номер	78:37:1721103:1164	согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-64332 от 19.05.2020
Кадастровая стоимость, руб.	2 130 158,41	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-64332 от 19.05.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2019 г.	154 512	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 12.08.2019
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2019 г.	79 243,46	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 12.08.2019
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-64332 от 19.05.2020
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-64332 от 19.05.2020
Этаж расположения	1 этаж	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-64332 от 19.05.2020
Собственник	Собственность, № 78:37:1721103:1164-78/002/2017-1 от 15.03.2017	по данным выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-64332 от 19.05.2020
Вход	1 общий с улицы, 1 общий со двора (эвакуационный)	по данным визуального осмотра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Все коммуникации присутствуют (энергоснабжение, водоснабжение, отопление, канализация)	по данным визуального осмотра
Наличие перепланировок	Перепланировок не выявлено, часть перегородки, указанная в Акте осмотра от 22.04.2020, является конструктивной особенностью, а не перепланировкой.	по данным визуального осмотра, а также со слов Дарьи Андреевны Ивановой – лица, осуществляющего доступ на Объект
Состояние объекта	Удовлетворительное, требуется косметический ремонт	по данным визуального осмотра

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, в юго-восточной части г. Колпино, в многоквартирном жилом доме. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки с многоквартирными домами, некоторые из них являются историческими зданиями. В шаговой доступности расположены: районный военкомат, прокуратура Колпинского района, аптека. Также рядом расположены сад Урицкого и Троицкий сад. Объект находится на небольшом расстоянии от реки Ижоры и Комсомольского канала.

Транспортная доступность

Объект оценки удален от крупных транспортных магистралей. Ближайшие оживленные улицы: улица Правды, набережная Комсомольского канала, Соборная улица. Транспортная доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная. Пешеходный трафик низкий.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». Ближайшая остановка общественного транспорта «Улица Культуры» расположена на расстоянии около 100 м от Объекта оценки. Маршруты: автобусы – 192, 325, 364, 366, 367, 368, 386, 390, 392А, маршрутное такси: 681, К-220Б, К-292. На расстоянии 620 м. расположена ж/д станция «Колпино». Однако Объект значительно удален от центральных районов Петербурга. До ближайшей станции метро – Шушары - 17 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 «Д» - зоне всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

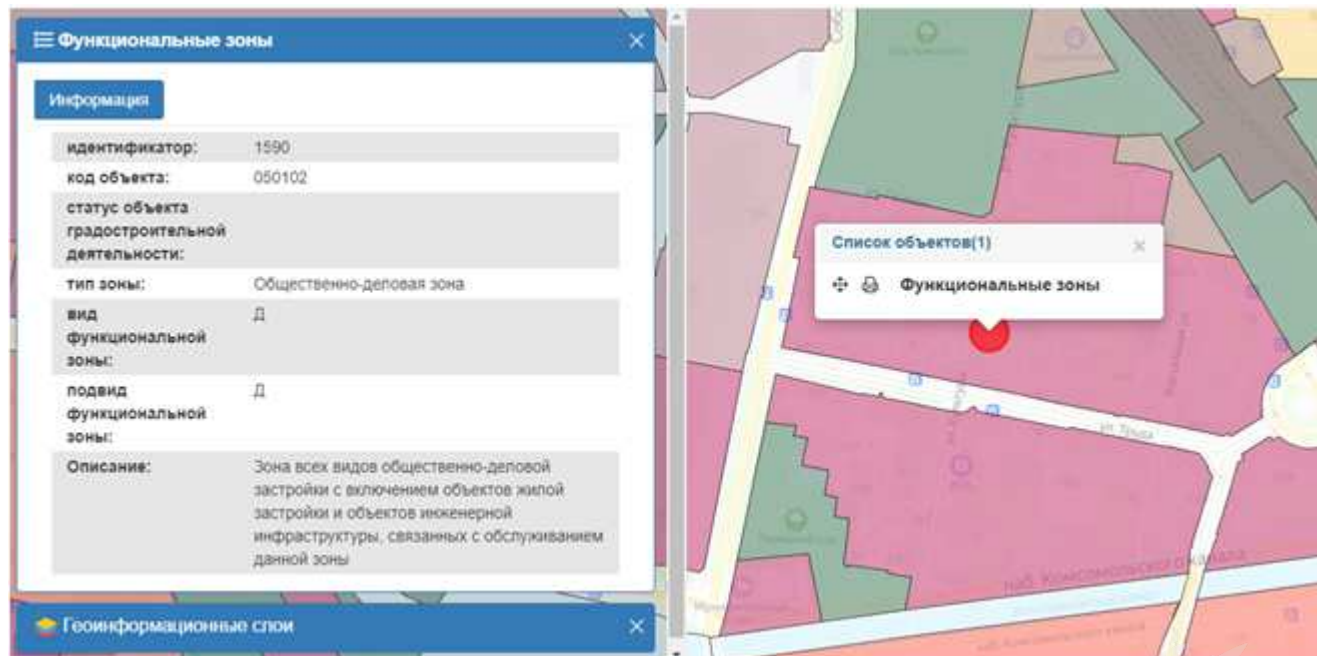


Рисунок 3. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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 «ТД1-1», код подзоны «ТД1-1_2» – общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторической застройки пригородов с включением объектов инженерной инфраструктуры.

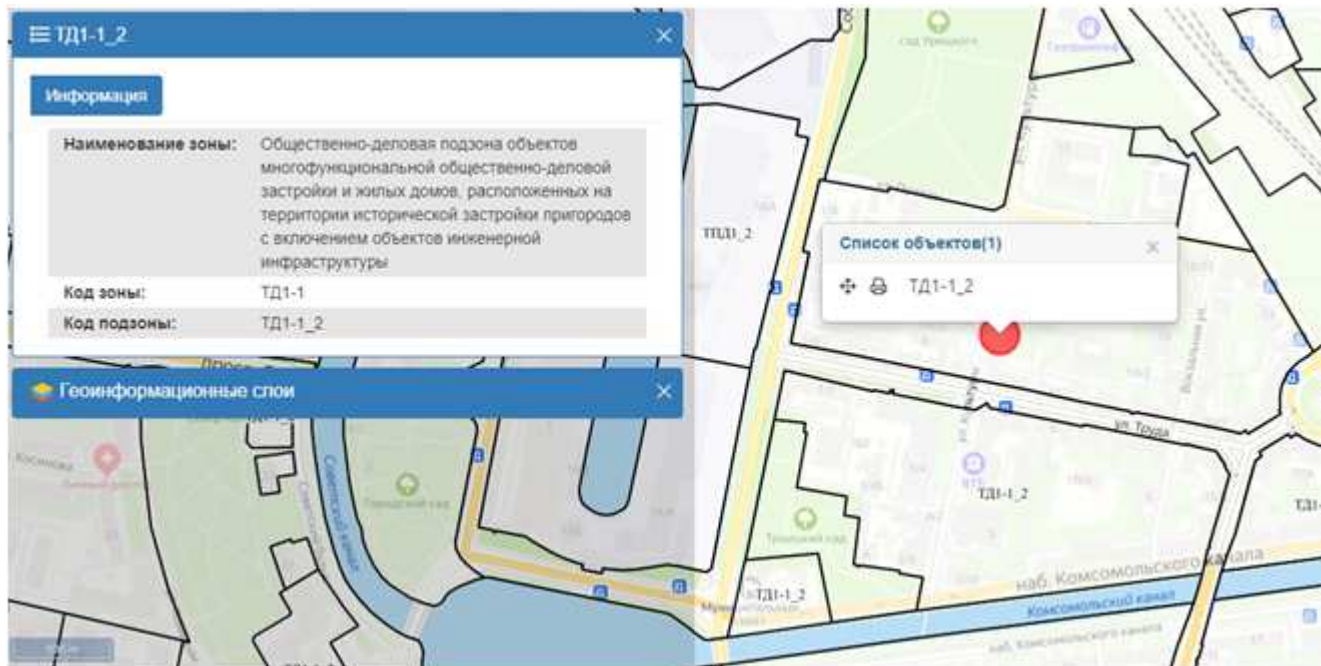


Рисунок 4. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПО РЕЗУЛЬТАТАМ ОСМОТРА

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, г. Колпино, ул Культуры, д9, литера А, пом. 1-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Колпино, ул Культуры, д9, литера А, пом. 1-Н, площадь 19,8 кв.м., кадастровый номер 78:37:1721103:1164, 1 этаж
Тип недвижимости	встроенные нежилые помещения
Назначение	нежилое
Предполагаемое НЭИ	Помещение административно-офисного назначения / ПСН
Рынок недвижимости	вторичный
Общая площадь, кв.м	19,8 кв.м
Этаж	1
Кадастровый номер помещения	78:37:1721103:1164
Кадастровый номер здания	78:37:1721103:1013
Вид права	Право собственности
Выписка из ЕГРН	78/001/004/2020-64332 от 19.05.2020
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Цель оценки	Определение начальной цены Объекта для продажи на торгах
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки будут использованы для установления стартовой цены открытых торгов при их организации в виде аукциона на повышение
Дата оценки	27.07.2020 г.
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 27.07.2020, при дневном освещении.
Кадастровая стоимость, руб.	2 130 158,41
Результаты осмотра	Этаж: 1 Входы: 1 общий с улицы, 1 общий со двора (эвакуационный) Состояние: удовлетворительное, требуется косметический ремонт Элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация В результате обследования объекта нежилого фонда установлено: помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц. Перепланировок не выявлено, часть перегородки, указанная в Акте осмотра от 22.04.2020, является конструктивной особенностью, а не перепланировкой.
Наличие отдельного входа	Нет
Расположение относительно красной линии	Внутриквартальное (не красная линия)

Параметр	Значение
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Водоснабжение, канализация (водоотведение), электроснабжение и отопление — в наличии.
Использование на дату оценки	Не используется

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № 78/001/004/2020-64332 от 19.05.2020, ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Колпино, ул Культуры, д. 9, литера А, пом. 1-Н не зарегистрировано.

В соответствии с распоряжением Комитета имущественных отношений №1318-рз от 22.07.2020, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта: обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

В соответствии с письмом КГИОП №01-25-7386/20-0-1 от 23.04.2020 Объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, а также то, что 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).

В соответствии с письмом КИО №УРУИ-265/20 от 26.06.2020, по результатам экспертизы установлено, что Объект не обладает признаками общего имущества собственников помещений дома.

В соответствии с Письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу №9902-5-1-2 от 24.07.2019 Объект оценки не является объектом гражданской обороны.



2.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото №1 Главный вход в здание



Фото №2 Вид здания



Фото №3 Окружение



Фото №4 Окружение



Фото №5 Главный вход в здание



Фото №6 Лестничная площадка

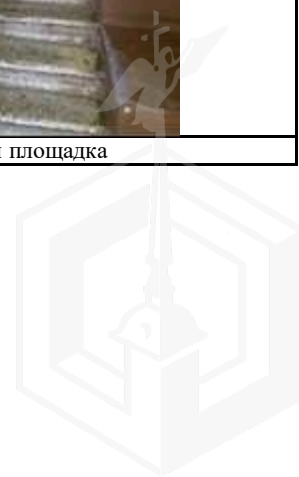




Фото №7 Вход в помещение



Фото №8. Вход в помещение



Фото №9 Лестничная площадка



Фото №10 Электросчетчик



Фото №11. Вид входа с внутренней стороны



Фото №12 Состояние пола

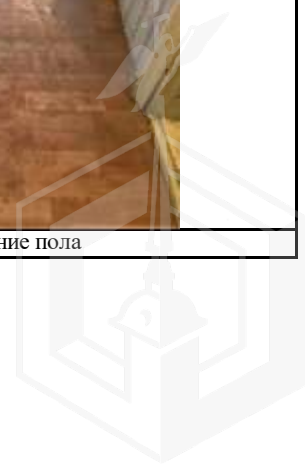




Фото №13 Внутренняя отделка



Фото №14 Внутренняя отделка



Фото №15 Состояние окон



Фото №16 Состояние окон



Фото №17. Внутренняя отделка



Фото №18. Внутренняя отделка

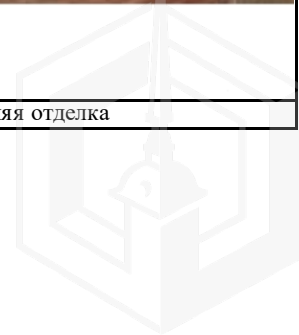




Фото №19 Санузел



Фото №20 Состояние стен ванной



Фото №21 Санузел



Фото №22 Санузел



Фото №23 Дверь в ванную



Фото №24 Санузел





Фото №25 Санузел



2.7. 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 административно-офисного назначения/помещение свободного назначения после проведения косметического ремонта.*

2.8. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование	Площадь, кв. м.	Стоимость за кв. м., руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС округленно	Рыночная стоимость, руб. с НДС округленно
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Культуры, д. 9, литера А, пом. 1-Н, площадь 19,8 кв. м., кадастровый номер 78:37:1721103:1164, 1 этаж	19,8	53 535	1 060 000	1 272 000
Итого:			1 060 000	1 272 000



А К Т

**контрольного осмотра встроенного нежилого помещения,
расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Культуры, д. 9, литера А, пом. 1-Н**

г. Санкт-Петербург

«27» июля 2020 г.

Описание нежилого помещения (г. Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Культуры, д. 9, литера А, пом. 1-Н):

Вид объекта	Встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер объекта	78:37:1721103:1164
Общая площадь, кв. м	19,8
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	1
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное, требуется косметический ремонт. Помещение имеет два входа: общий с улицы и общий со двора (эвакуационный). Входы в помещение доступны. Планировка соответствует плану.
Состояние отделки	Требуется косметический ремонт
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др).	Два входа, общий с улицы и общий со двора.
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, водоотведение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Не определено

Описание локального окружения

Описание местоположения	Объект оценки расположен в юго-восточной части г. Санкт-Петербург, в юго-восточной части г. Колпино, в многоквартирном жилом доме. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки с многоквартирными домами, некоторые из них являются историческими зданиями. В шаговой доступности расположены: районный военкомат, прокуратура Колпинского района, аптека. Также рядом расположены сад Урицкого и Троицкий сад. Объект находится на небольшом расстоянии от реки Ижоры и Комсомольского канала.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Организованная парковка отсутствует.
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Объект оценки удален от крупных транспортных магистралей. Ближайшие оживленные улицы: улица Правды, набережная Комсомольского канала, Соборная улица. Транспортная доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная. Пешеходный трафик низкий. Транспортная доступность объекта оценки



	<p>общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». Ближайшая остановка общественного транспорта «Улица Культуры» расположена на расстоянии около 100 м от Объекта оценки. Маршруты: автобусы – 192, 325, 364, 366, 367, 368, 386, 390, 392А. На расстоянии 620 м. расположена ж/д станция «Колпино». Однако Объект значительно удален от центральных районов Петербурга. До ближайшей станции метро – Шушары – 17 км.</p>
--	--

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев Александр Александрович	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	27.07.2020	Дата	

