

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.

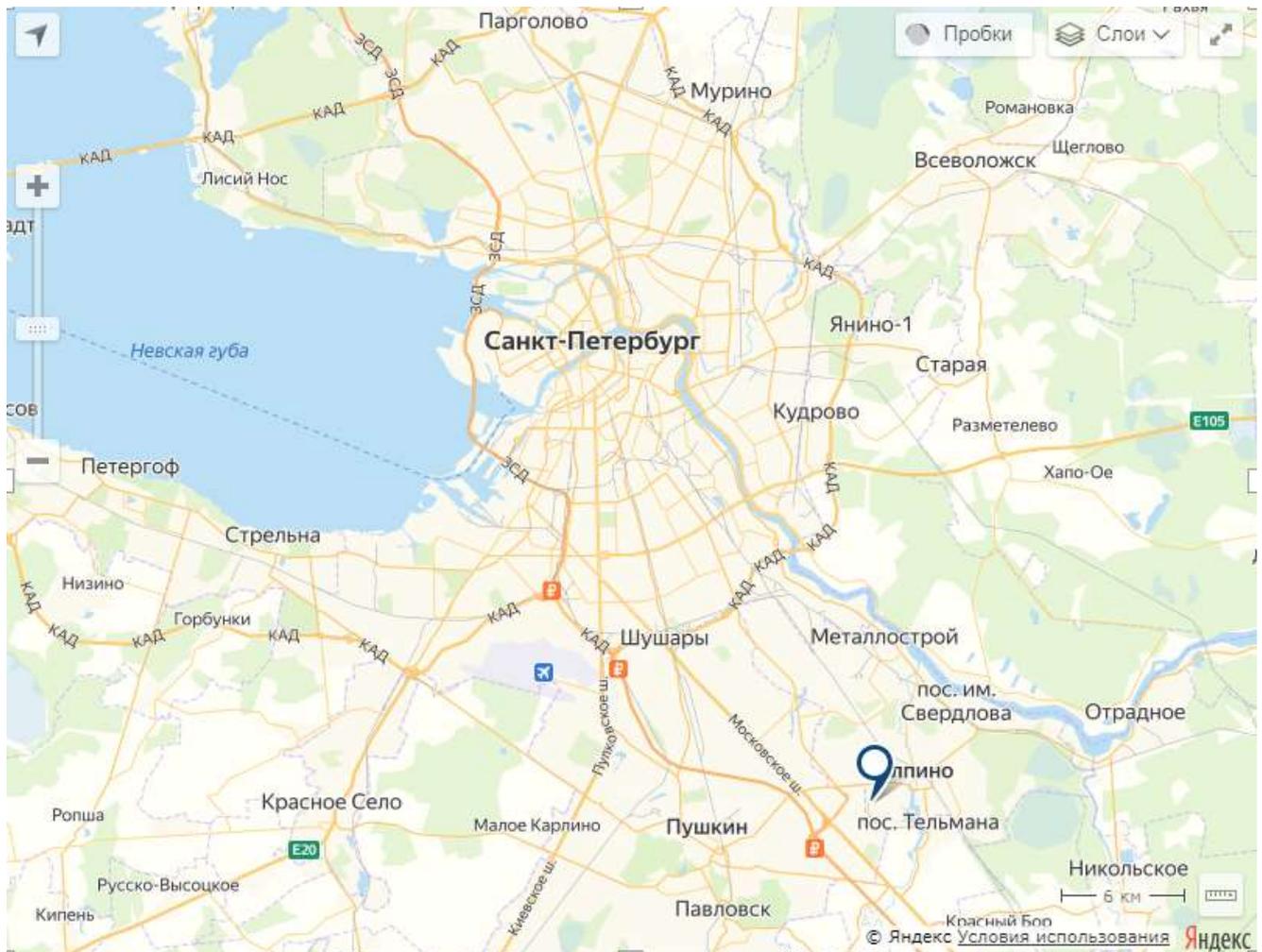


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



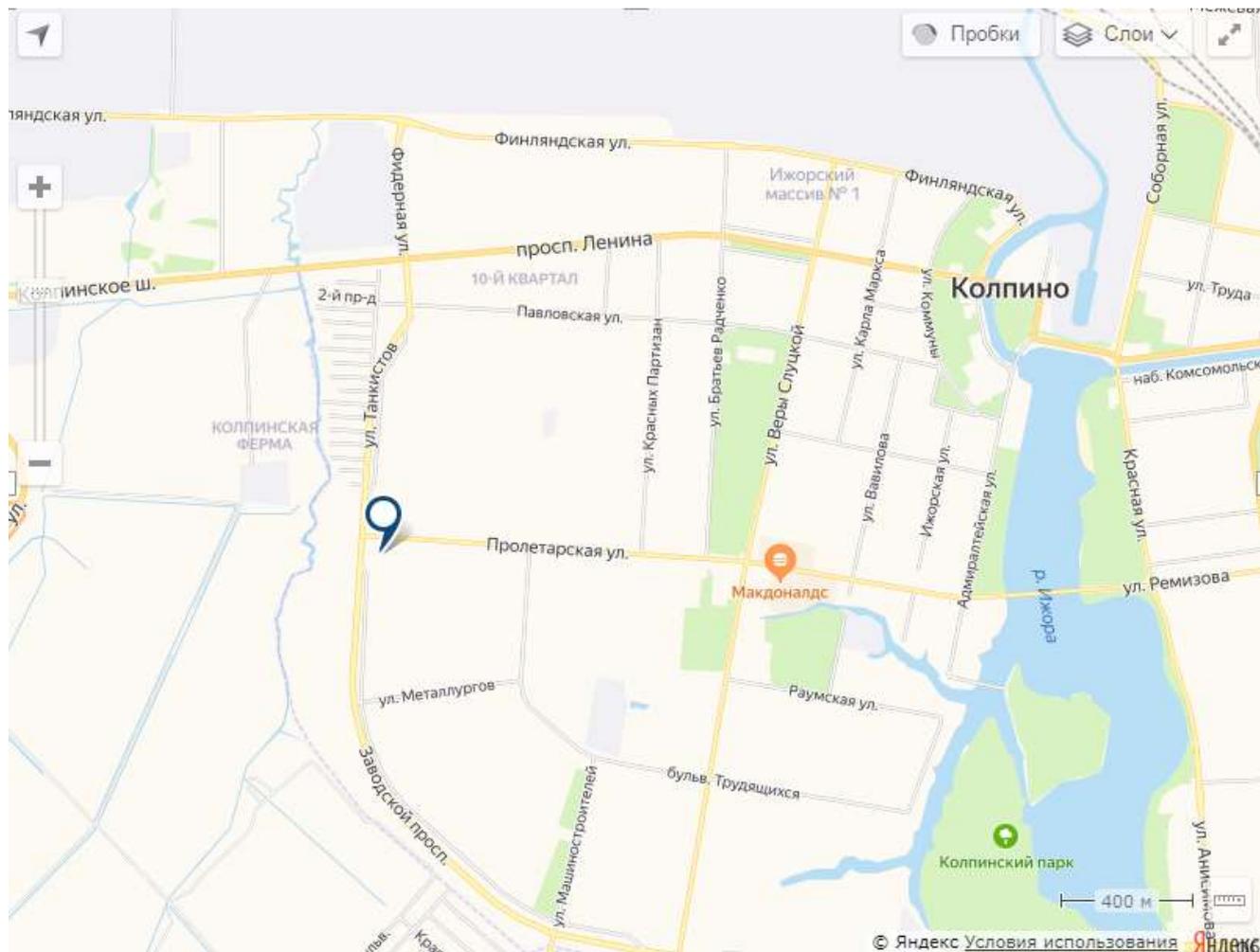


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

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:	Закон Санкт-Петербурга от 22.12.2005 N 726-99 О Генеральном
Документ:	Закон СПб 19.12.2018 №763-161
Документ:	Аллепационисе определение

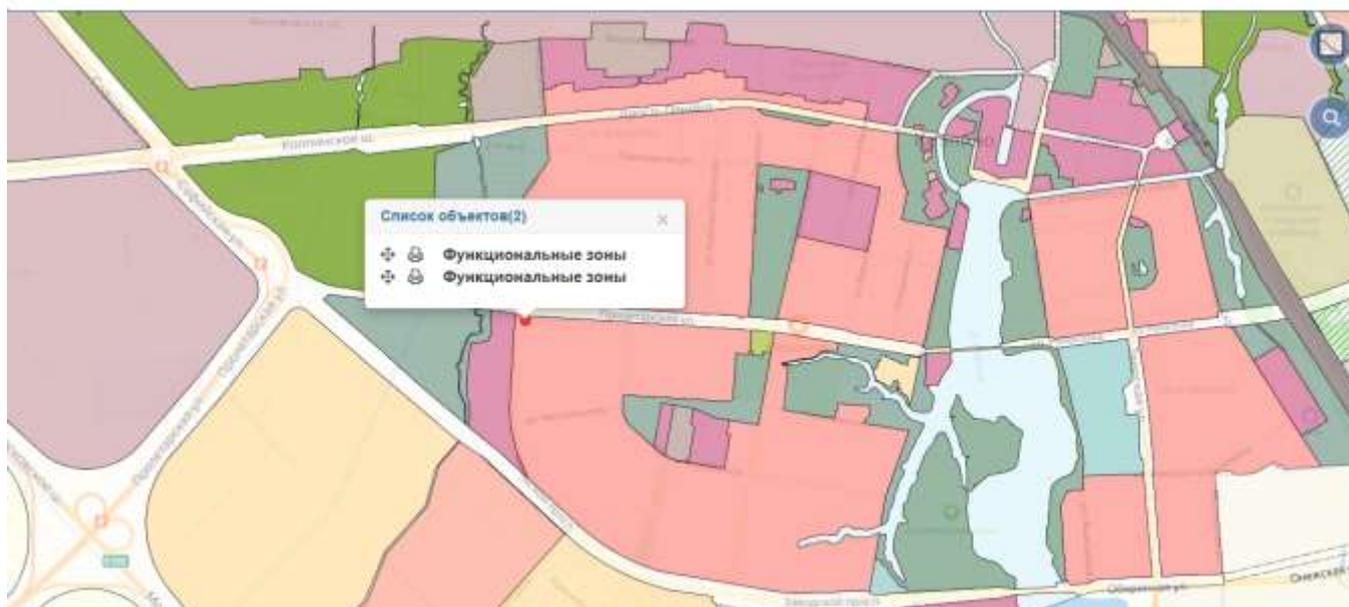


Рисунок 3. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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.



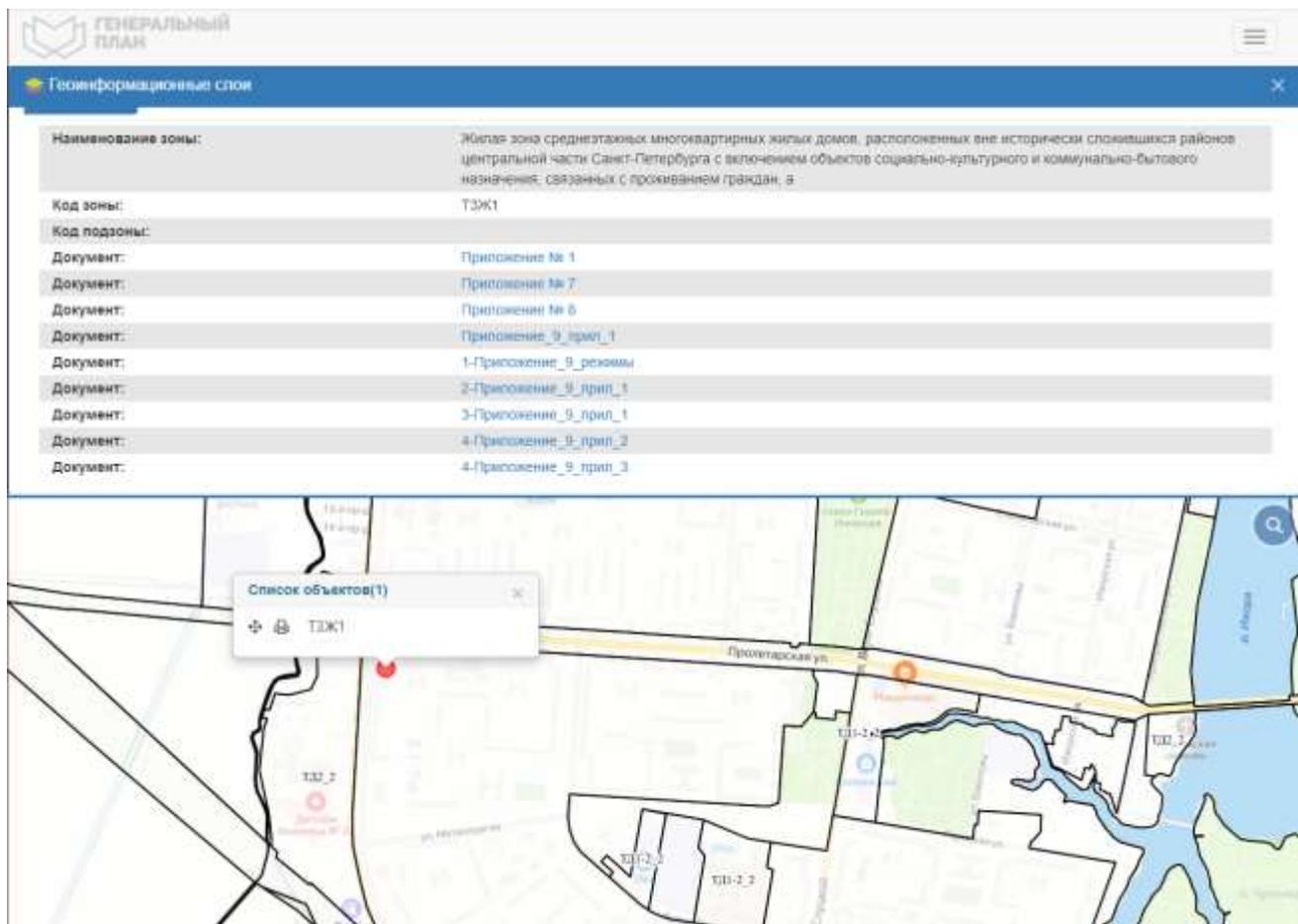


Рисунок 4. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

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

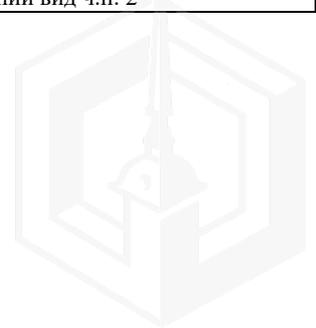




Фото №15. Внутренний вид ч.п. 2. Электрооборудование



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



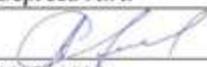
Фото №20 Внутренний вид ч.п. 3. Заложенный вход в ч.п. 2



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

