

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Колпино, наб. Комсомольского канала, дом 3, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 10,2 кв. м., кадастровый номер 78:37:0017201:1153, 2 этаж

### 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 14.04.2021;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 14.04.2021;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилое помещение – право собственности.

Собственником Объекта оценки является Санкт-Петербург.

### 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

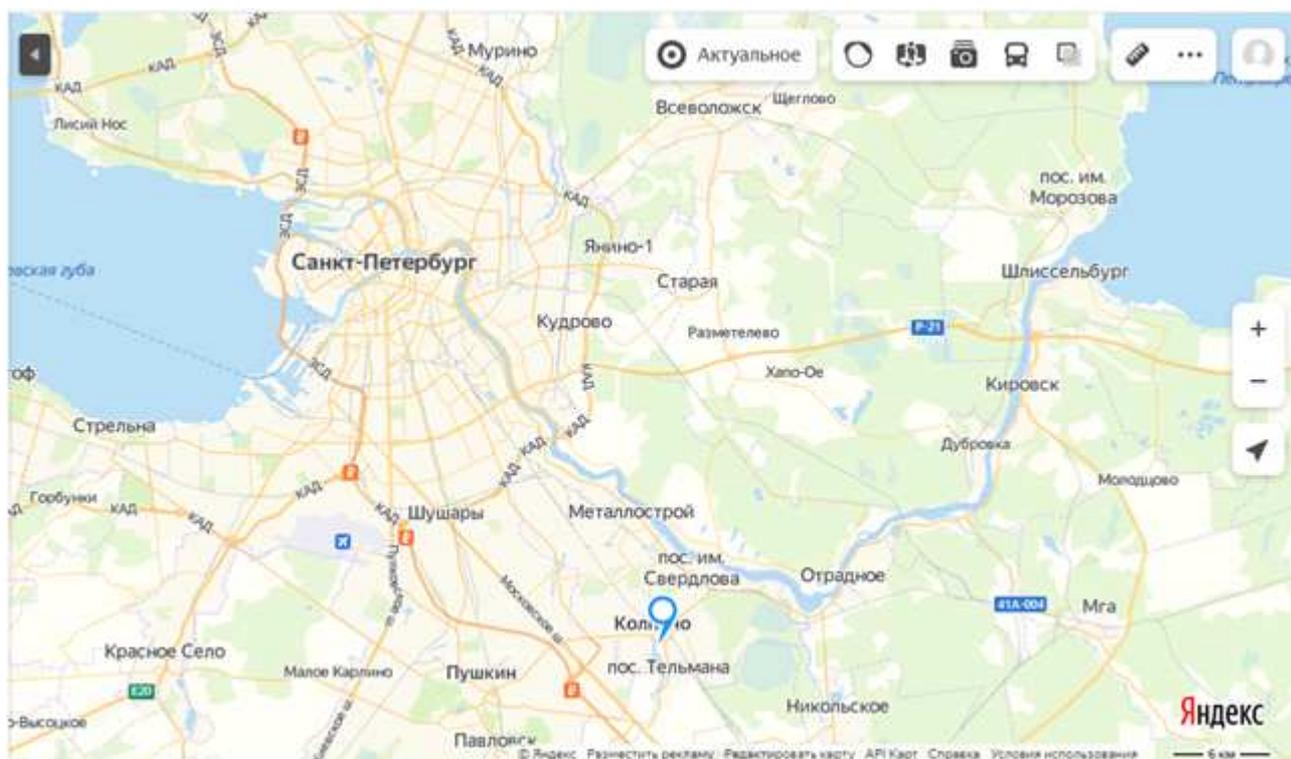
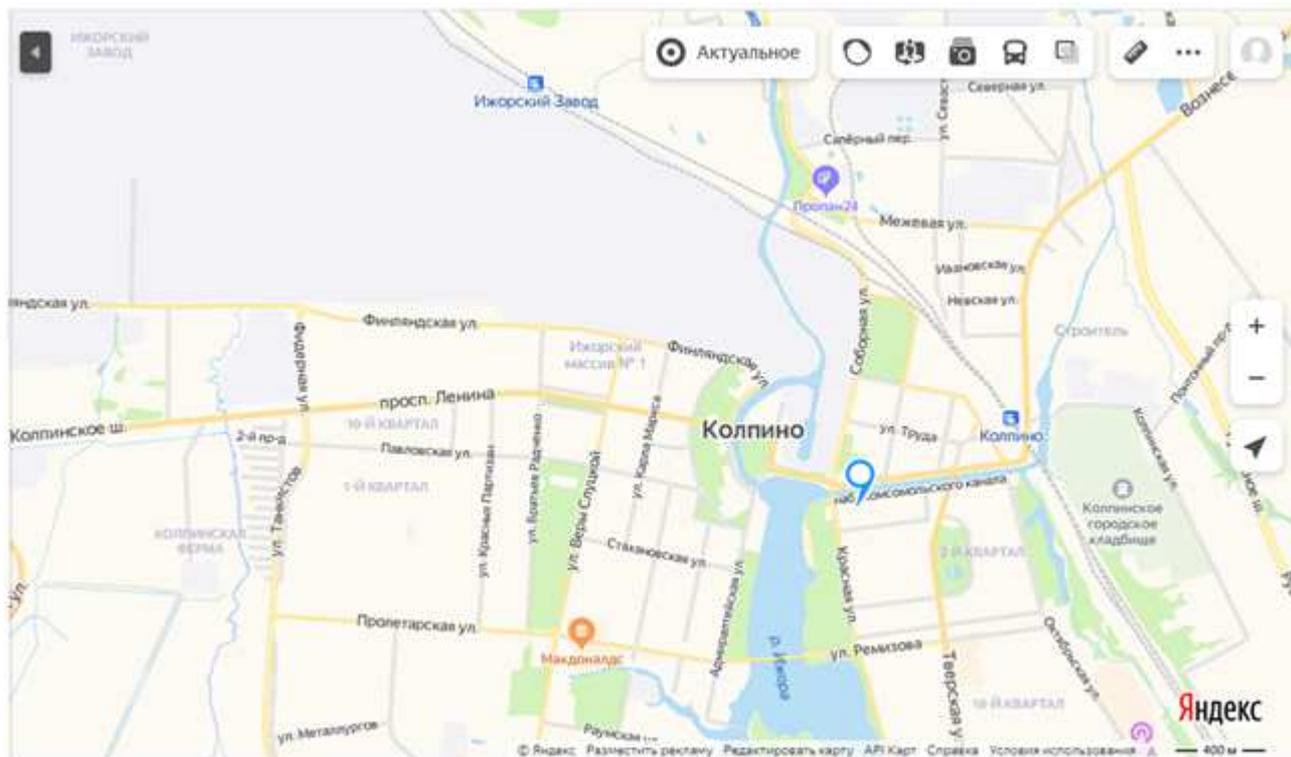


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга





**Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта**

## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 5-Н

Характеристики Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Колпино, наб. Комсомольского канала, д. 3, литера А, пом. 5-Н		
Площадь помещения	10,2 кв. м	согласно заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-61843 от 14.05.2020
Кадастровый номер	78:37:0017201:1153	согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-61843 от 14.05.2020
Кадастровая стоимость, руб.	197 930,08	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-61843 от 14.05.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2019 г.	1 401,88	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 02.08.2019
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2019 г.	628,03	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 02.08.2019
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-61843 от 14.05.2020
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-61843 от 14.05.2020
Этаж расположения	2 этаж	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-61843 от 14.05.2020
Собственник	Собственность, № 78-01-9/2004-144.4 от 21.01.2004	по данным выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-61843 от 14.05.2020
Вход	1 общий с улицы	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 17.07.2020 г.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, отопление, водоснабжение	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 17.07.2020 г.
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 17.07.2020 г.
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 17.07.2020 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, в центральной части г. Колпино, принадлежащий к нежилому фонд. В данном здании в соседнем помещении находится мебельный магазин «Міх». Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки с многоквартирными домами, а также окружение представлено муниципальным образованием г. Колпино и детской художественной школой, в шаговой доступности также расположены Комсомольский канал, Никольский и Думский мосты, Троицкий сад.

#### Транспортная доступность

Объект оценки расположен в 150 м от пересечения набережной Комсомольского канала и Красной улицы. Колпинское шоссе и проспект Ленина – крупные автомагистрали и расположены на расстоянии 3 км и 650 м соответственно 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 «Бульвар Свободы» расположена на расстоянии около 250 м от Объекта оценки. Маршруты: автобусы – 192, 325, 327, 332, 336, 337, 337А, 367, 368, 369, 386, 390, 392А, 475. маршрутное такси 681. На расстоянии около 900 м расположена ж/д станция «Колпино». Объект значительно удален от центральных районов Петербурга. До ближайшей станции метро – Шушары - 15 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

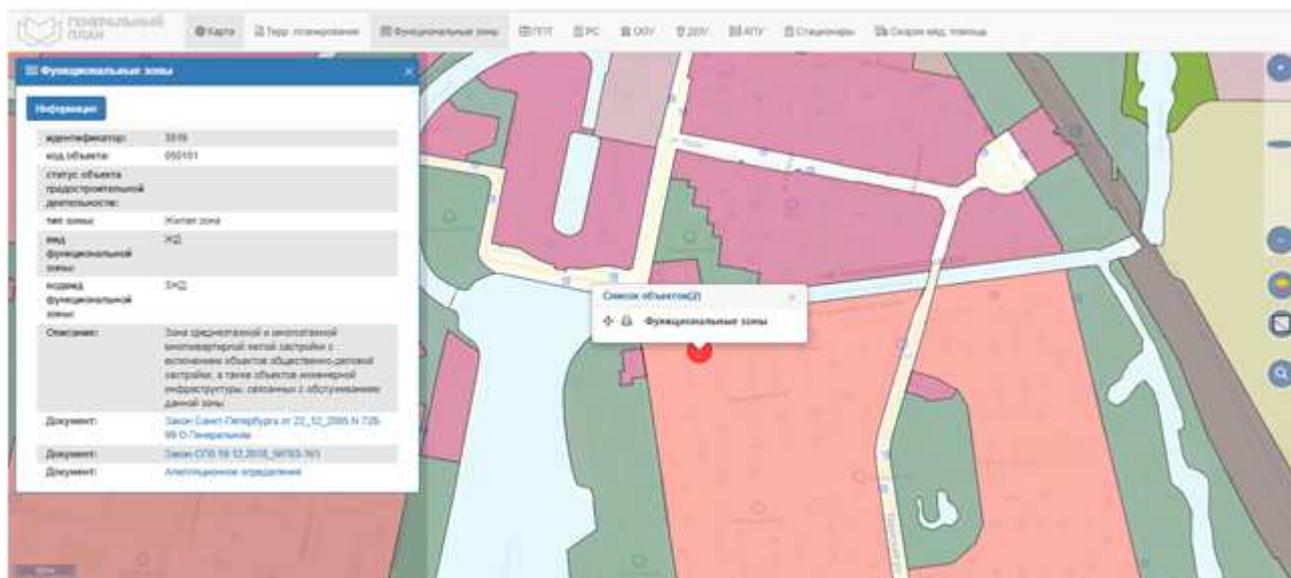
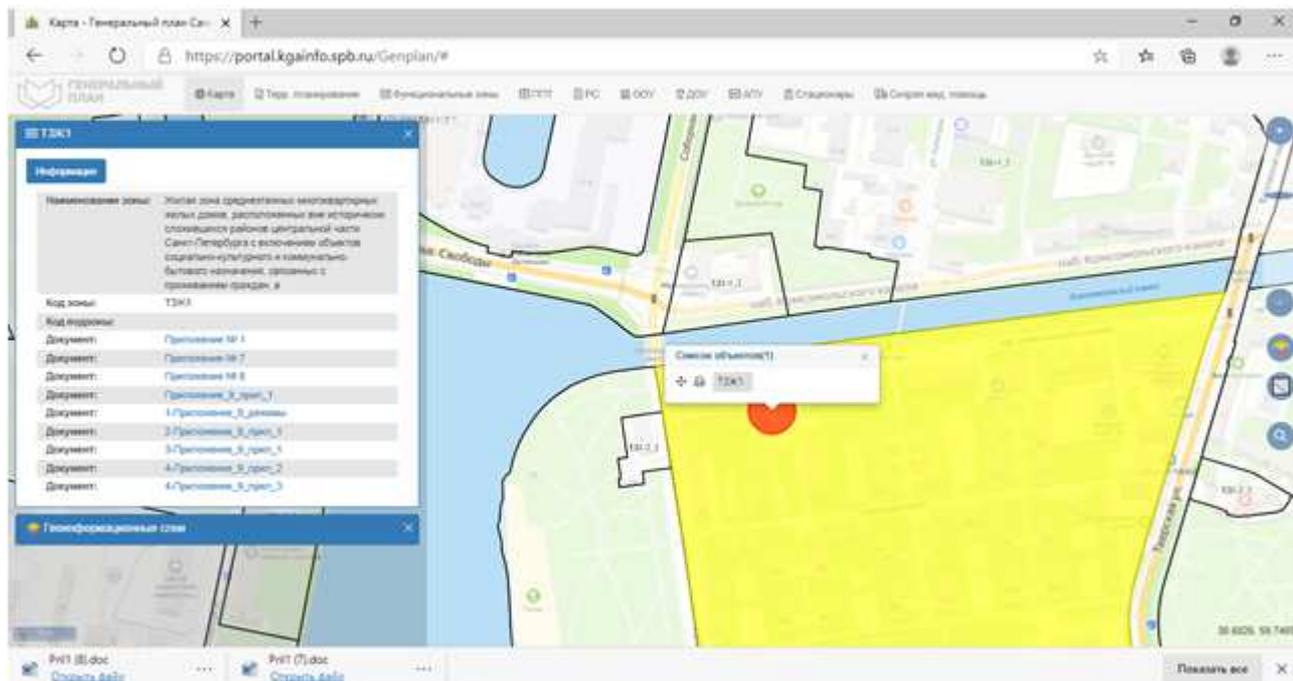


Рисунок 3. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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 78/001/004/2020-61843 от 14.05.2020 г., ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Колпино, наб. Комсомольского канала, д. 3, литера А, помещение 5-Н не зарегистрировано.

В соответствии с письмом КГИОП №01-25-8535/20-0-1 от 14.05.2020 г. 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.

#### 2.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото №1 Вид на здание, в котором расположен объект



Фото №2 Вид на здание, в котором расположен объект





Фото №3 Вид на здание, в котором расположен объект



Фото №4 Вид на здание, в котором расположен объект



Фото №5 Окружение снаружи



Фото №6 Окружение снаружи



Фото №7 Заблокированный вход



Фото №8 Проход через мебельный центр



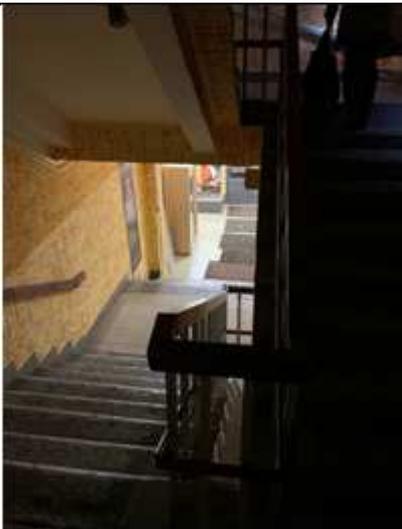


Фото №9 Проход через мебельный центр



Фото №10 Проход через мебельный центр



Фото №11 Проход через мебельный центр



Фото №12 Проход через мебельный центр



Фото №13 Проход через мебельный центр



Фото №14 Лестница с заблокированным входом





Фото №15 Лестница с заблокированным входом



Фото №16 Лестница с заблокированным входом



Фото №17 Внутренний вид



Фото №18 Внутренний вид



Фото №19 Внутренний вид



Фото №20 Внутренний вид





Фото №21 Внутренний вид



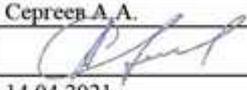
Фото №22 Внутренний вид



## А К Т

контрольного осмотра встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу:  
г. Колпино, наб. Комсомольского канала, дом 3, литера А, помещение 5-Н,

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Колпино, наб. Комсомольского канала, дом 3, литера А, помещение 5-Н.
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Колпино, наб. Комсомольского канала, дом 3, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 10,2 кв. м., кадастровый номер 78:37:0017201:1153, 2 этаж
Тип недвижимости	встроенное нежилое помещение
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м	10,2
Этаж	2
Кадастровый номер помещения	78:37:0017201:1153
Кадастровая стоимость, руб.	197 930,08
Кадастровый номер здания	78:37:0017201:1013
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	№ 78-01-9/2004-144.4 от 21.01.2004
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 14.04.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Вход: 1 общий с улицы. Обеспеченность инженерной инфраструктурой: электроснабжение, отопление, водоснабжение. Помещение не используется. Свободно от имущества третьих лиц, визуальной перепланировки не выявлены. Состояние объекта: удовлетворительное, требуется ремонт
Расположение относительно красной линии	Здание расположено на красной линии
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	14.04.2021	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 офисного назначения / помещение свободного назначения после проведения косметического ремонта.*

## 2.7. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование	Площадь, кв. м.	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС округленно	Стоимость за кв. м., руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Колпино, наб. Комсомольского канала, дом 3, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 10,2 кв.м., кадастровый номер 78:37:0017201:1153, 2 этаж	10,2	536 000	52 549	643 200
Итого:		<b>536 000</b>	<b>52 549</b>	<b>643 200</b>

