

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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Колпино, Заводской пр., дом 42, литер А, помещение 5-Н, общая площадь 47 кв. м., кадастровый номер 78:37:1711404:3455, 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.

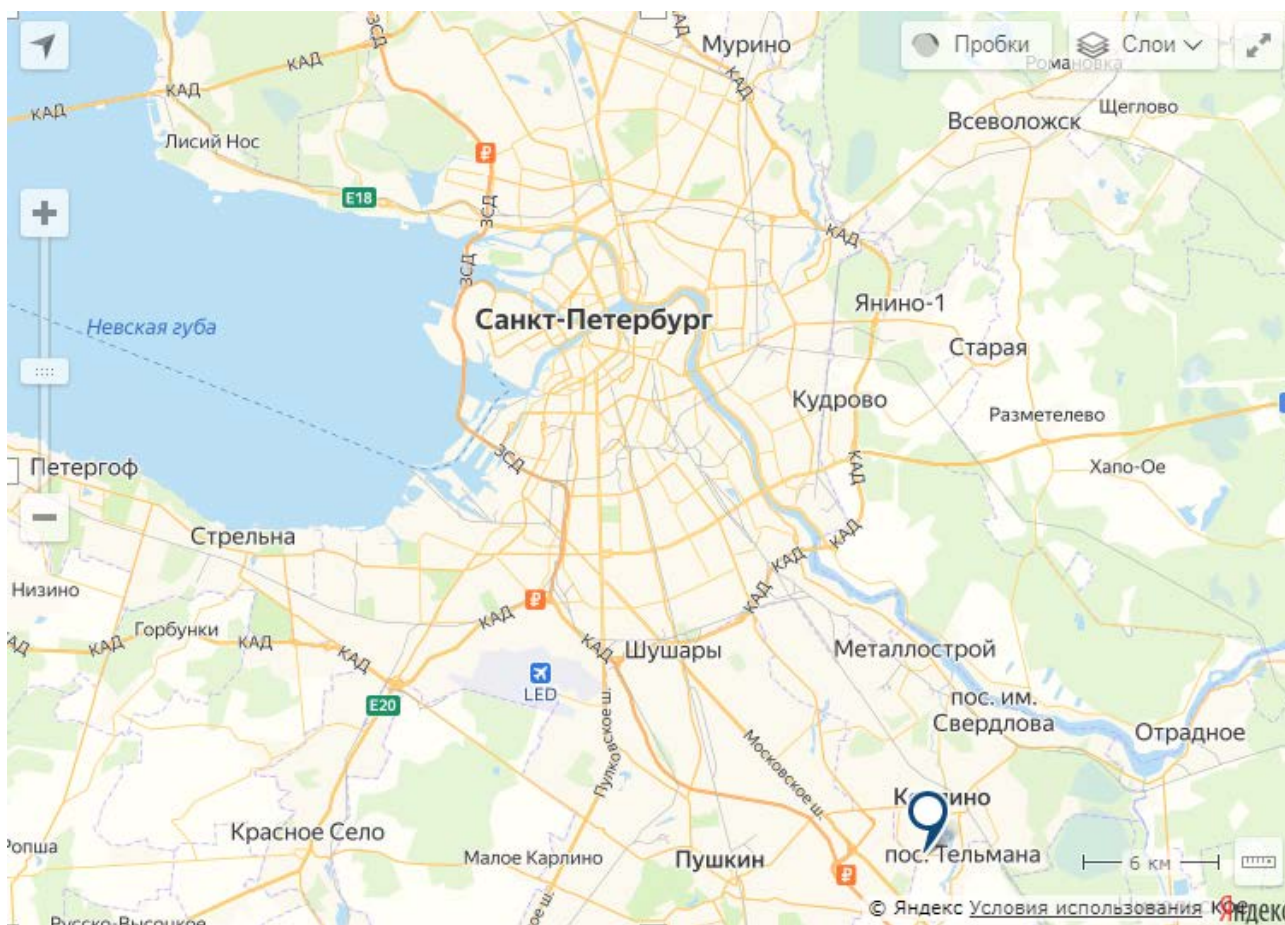
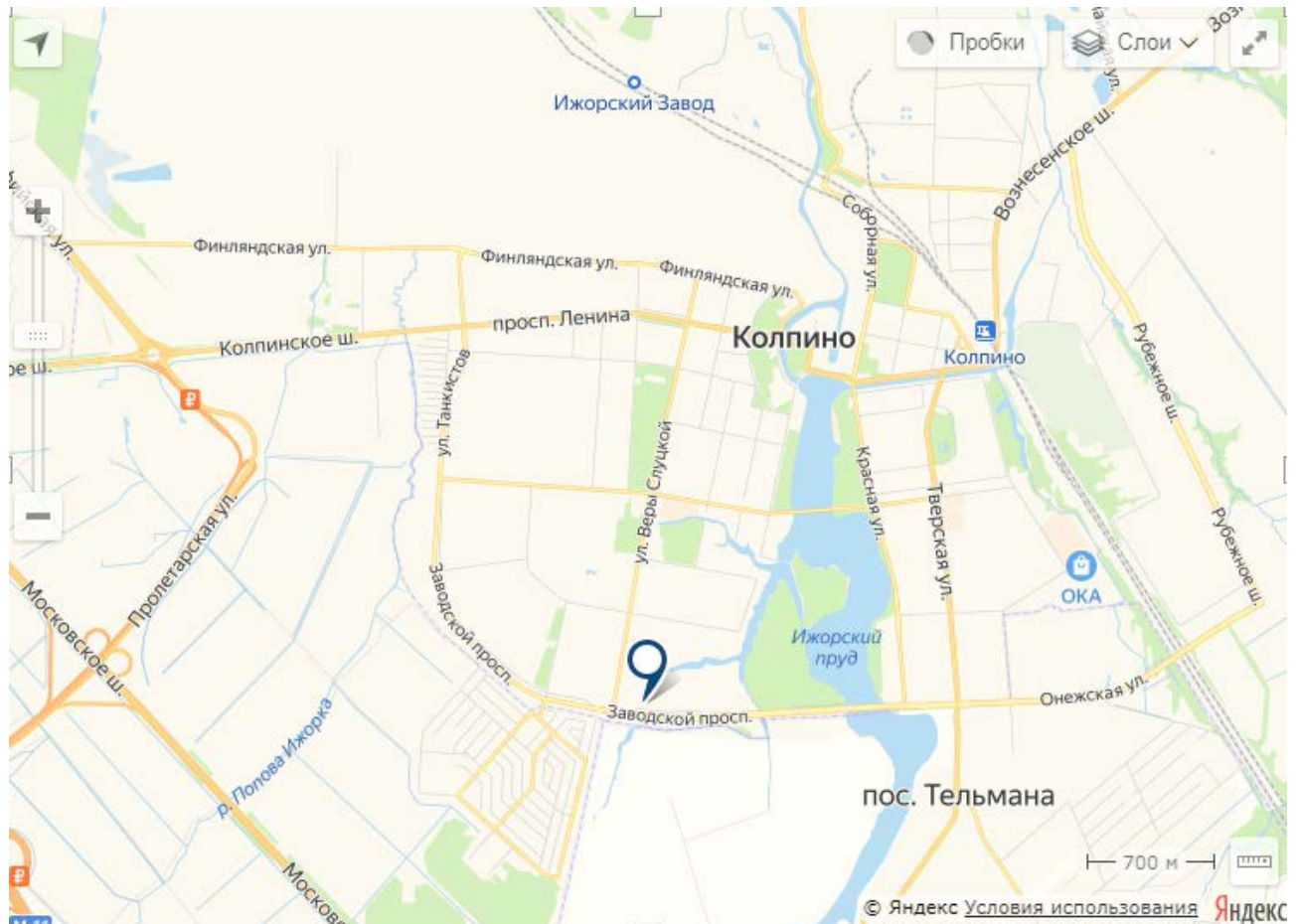


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга





**Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта**

## 2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 5-Н

Характеристики Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Колпино, Заводской пр., дом 42, литера А, помещение 5-Н		
Площадь помещения	47 кв. м	согласно Заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-29215689 от 19.10.2020
Кадастровый номер	78:37:1711404:3455	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2020-29215689 от 19.10.2020
Кадастровая стоимость, руб.	2 881 706,19	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-29215689 от 19.10.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2019 г.	113 738	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 14.10.2019
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2019 г.	87 533,27	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 14.10.2019
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-29215689 от 19.10.2020
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-29215689 от 19.10.2020
Этаж расположения	2 этаж	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-29215689 от 19.10.2020
Собственник	Собственность, № 78:37:1711404:3455-78/002/2017-1 от 20.03.2017	по данным выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2020-29215689 от 19.10.2020
Вход	1 общий вход	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.10.2020 г.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.10.2020 г.

Характеристики Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Колпино, Заводской пр., дом 42, литера А, помещение 5-Н		
Наличие перепланировок	визуально не установлено.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.10.2020 г.
Состояние объекта	удовлетворительное, отсутствует отделка, требуется ремонт.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.10.2020 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, юго-западной части г. Колпино, в многоквартирном жилом доме. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки с многоквартирными домами, Колпинский парк, Ижорский пруд. , в шаговой доступности также расположены индивидуальные жилые дома.

#### Транспортная доступность

Объект оценки расположен на пересечении Заводского проспекта и ул. Веры Слуцкой. Колпинское шоссе и проспект Ленина – крупные автомагистрали расположены на расстоянии 3,2 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 «Колпино – Улица Веры Слуцкой» расположена на расстоянии около 270 м от Объекта оценки. Маршруты: автобусы –196, 327, 330, 332, 336, 337, 337А, 364, 374, 390, 392А, 475, 475А, 540. маршрутное такси: К-291 и К-450. На расстоянии 4,3 км расположена ж/д станция «Колпино». Объект значительно удален от центральных районов Петербурга. До ближайшей станции метро – Шушары - 16 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.

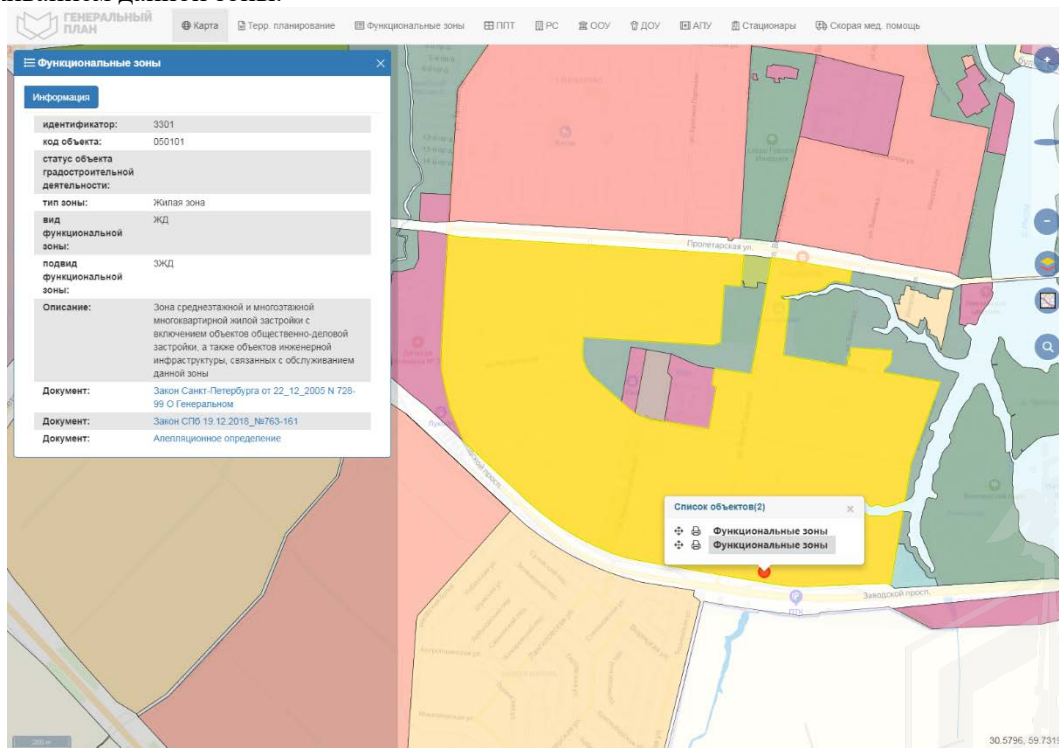
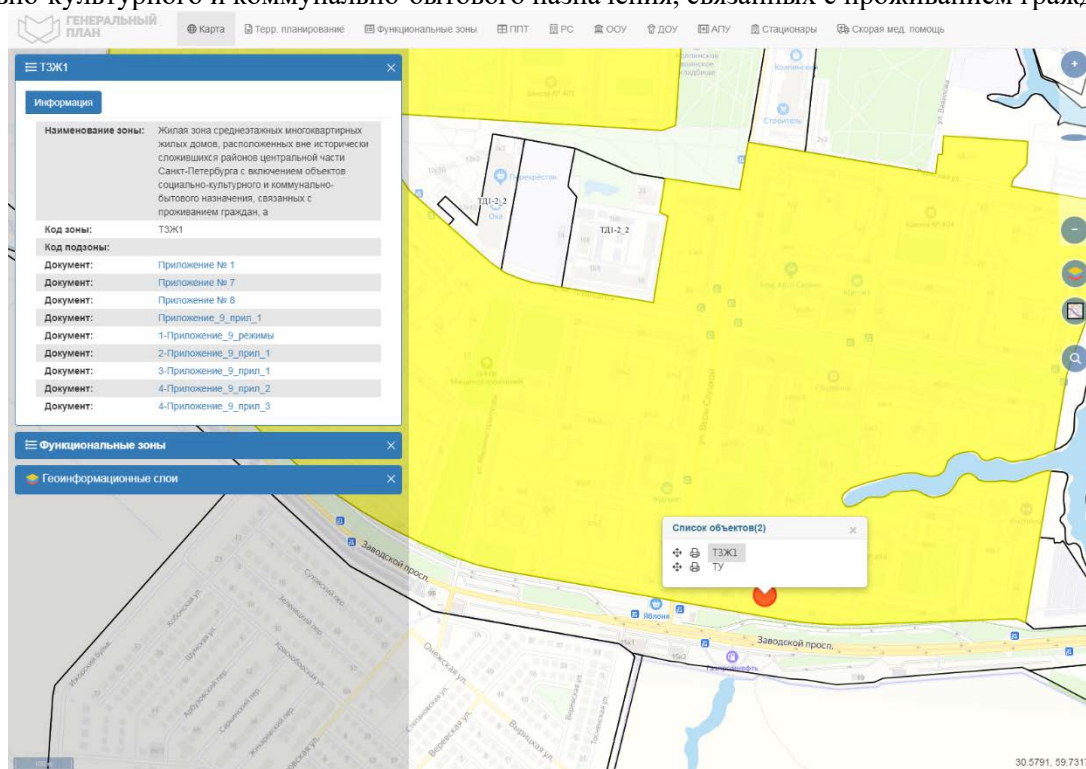


Рисунок 3. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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 № КУВИ-002/2020-29215689 от 19.10.2020, ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Колпино, Заводской проспект, дом 42, литера А, помещение 5-Н не зарегистрировано.

В соответствии с письмом КГИОП №01-25-19907/20-0-1 от 21.10.2020 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 Протоколом № 2 от 13.02.2020 заседания межведомственной комиссии по выявлению объектов государственной собственности Санкт-Петербурга, обладающих признаками общего имущества собственников помещений в многоквартирных домах и нежилых зданиях Объект оценки, не относится общему имуществу многоквартирного 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 объектов гражданской обороны.



## 2.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото №1 Внешнее окружение

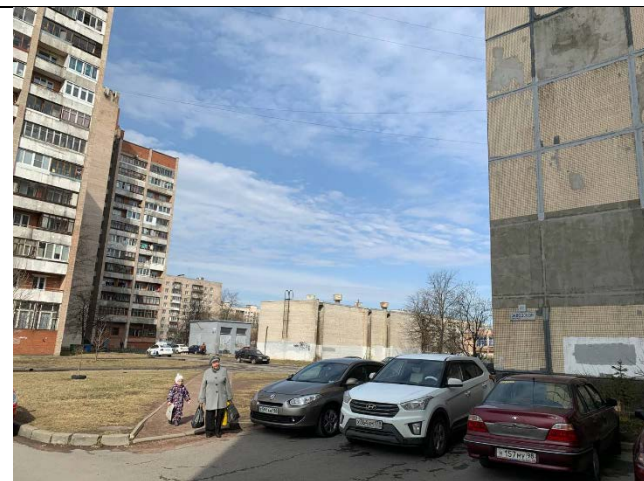


Фото №2 Внешнее окружение



Фото №3 Жилой дом, в котором располагается Объект оценки

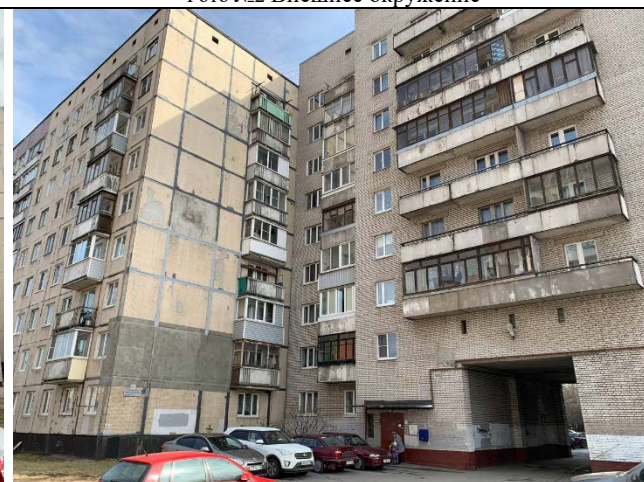


Фото №4 Жилой дом, в котором располагается Объект оценки



Фото №5 Жилой дом, в котором располагается Объект оценки



Фото №6. Вход в здание





Фото №7 Проход к помещению 5-Н



Фото №8 Проход к помещению 5-Н



Фото №9 Проход к помещению 5-Н



Фото №10 Проход к помещению 5-Н



Фото №11 Проход к помещению 5-Н

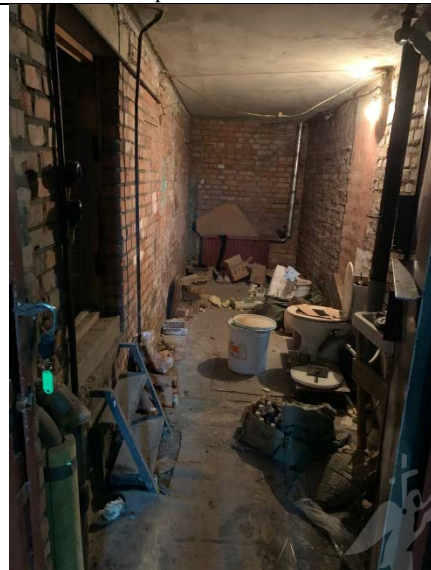


Фото №12 Внутреннее состояние пом. 5-Н





Фото №13 Внутреннее состояние пом. 5-Н



Фото №14 Внутреннее состояние пом. 5-Н



Фото №15. Внутреннее состояние пом. 5-Н



Фото №16. Внутреннее состояние пом. 5-Н



Фото №17 Внутреннее состояние пом. 5-Н



Фото №18 Внутреннее состояние пом. 5-Н





Фото №19 Внутреннее состояние пом. 5-Н





## А К Т

контрольного осмотра встроенного нежилого помещения, расположенного по адресу:  
г. Колпино, Заводской пр., дом 42, литера А, помещение 5-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, г. Колпино, Заводской пр., дом 42, литера А, помещение 5-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Колпино, Заводской пр., дом 42, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 47 кв.м., кадастровый номер 78:37:1711404:3455, 2 этаж
Тип недвижимости	встроенные нежилые помещения
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м	47
Этаж	2
Кадастровый номер помещения	78:37:1711404:3455
Кадастровая стоимость, руб.	2 881 706,19
Кадастровый номер здания	78:37:1711404:2028
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	№ 78:37:1711404:3455-78/002/2017-1 от 20.03.2017
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 вход Обеспеченность инженерной инфраструктурой: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. Наличие перепланировок: визуально не установлено. Состояние объекта: удовлетворительное, отсутствует отделка, требуется ремонт. Помещение на дату осмотра не используется, свободно от имущества третьих лиц.
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	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 складского назначения после проведения 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, Заводской пр., дом 42, литера А, помещение 5-Н, общая площадь 47 кв.м., кадастровый номер 78:37:1711404:3455, 2 этаж	47	925 000	19 681	1 110 000
<b>Итого</b>		<b>925 000</b>	<b>19 681</b>	<b>1 110 000</b>

