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

Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Колпино, ул. Труда, дом 15/5, литера А, помещение 7-Н, общая площадь 408 кв.м., кадастровый номер 78:37:0017211:1219, 1 этаж

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 30.09.2020;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 01.10.2020;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилое помещение – право собственности.

Собственником Объекта оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

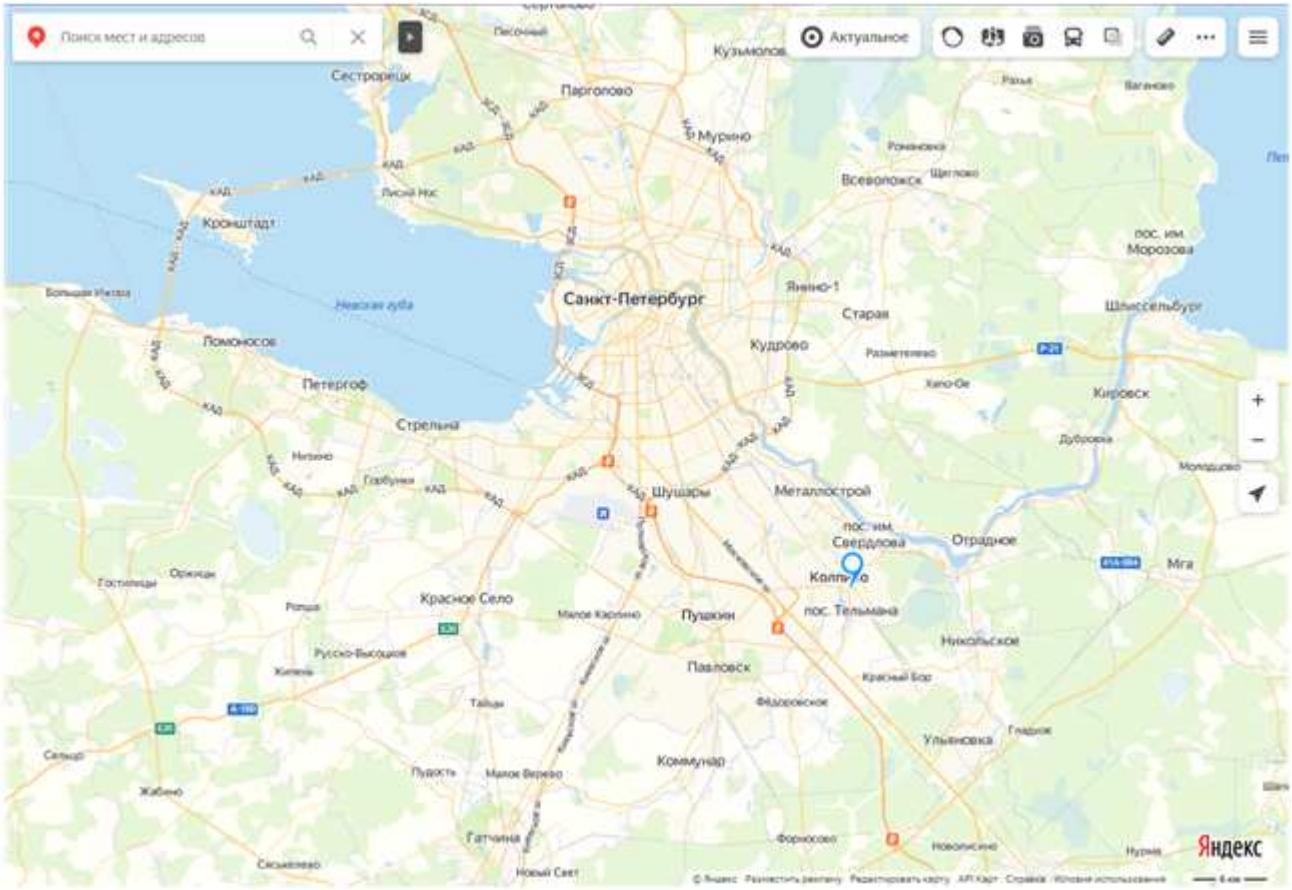

Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

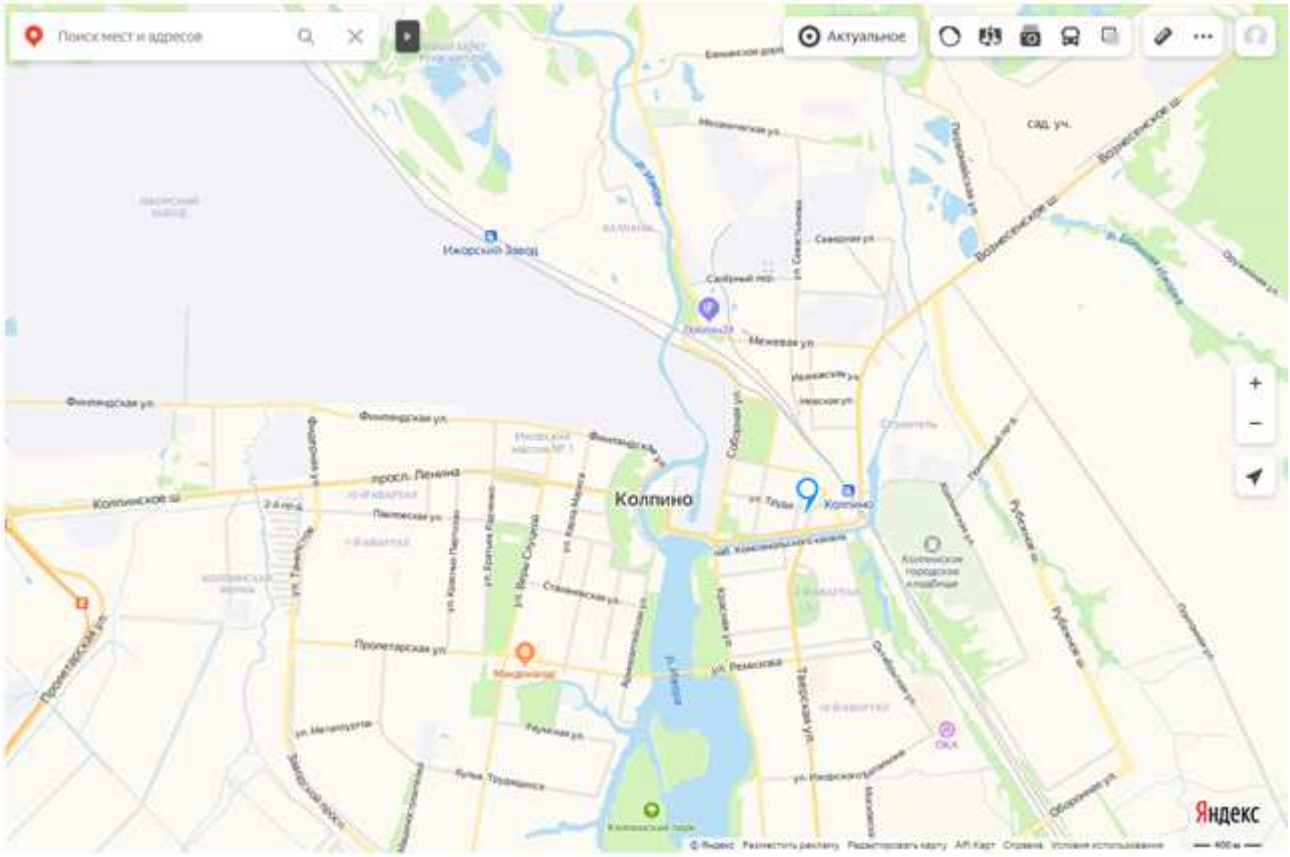

Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 7-Н

Характеристики Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Труда, дом 15/5, литера А, помещение 7-Н		
Площадь помещения	408.0 кв. м	согласно Заданию на оценку, сведениям Росреестра, выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-64358 от 19.05.2020
Кадастровый номер	78:37:0017211:1219	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № 78/001/004/2020-64358 от 19.05.2020
Кадастровая стоимость, руб.	28 827 871,38	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-64358 от 19.05.2020
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2019 г.	1 714 203,84	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 10.12.2019
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2019 г.	754 249,2	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 10.12.2019
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-64358 от 19.05.2020
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-64358 от 19.05.2020
Этаж расположения	1 этаж	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-64358 от 19.05.2020
Собственник	Собственность, № 78-78-02/030/2013-275 от 18.10.2013	по данным выписки из ЕГРН № 78/001/004/2020-64332 от 19.05.2020
Вход	1 общий с улицы, 1 отдельный со двора	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 14.08.2020 г.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 14.08.2020 г.
Наличие перепланировок	между ч.п. 7 и ч.п. 13 оборудован дверной проем. между ч.п. 14 и ч.п. 15 демонтирована перегородка с дверью	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 14.08.2020 г.

Характеристики Объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Труда, дом 15/5, литера А, помещение 7-Н		
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального смотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 14.08.2020 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, центральной части г. Колпино, принадлежащий к нежилому фонду, в котором расположена общественно-деловая зона. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки с многоквартирными домами, а также окружение представлено железнодорожной станцией «Колпино», памятником В.И. Ленину и Почтой России. В шаговой доступности также расположен Тверской мост и Отдел ЗАГС Колпинского района.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на пересечении Банковского переулка и улицы Труда. Колпинское шоссе и проспект Ленина – крупные автомагистрали и расположены на расстоянии 3,2 км и 1,2 км соответственно от Объекта оценки. Транспортная доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная. Пешеходный трафик средний.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». Ближайшая остановка общественного транспорта «Привокзальная площадь» расположена на расстоянии около 300 м от Объекта оценки. Маршруты: автобусы – 192, 325, 326, 328, 330, 366, 367, 369, 386, 390, 392А, 544, 550, 611Б, 684. маршрутное такси: 611, 681, К-220Б. На расстоянии 140 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 «Д» - Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

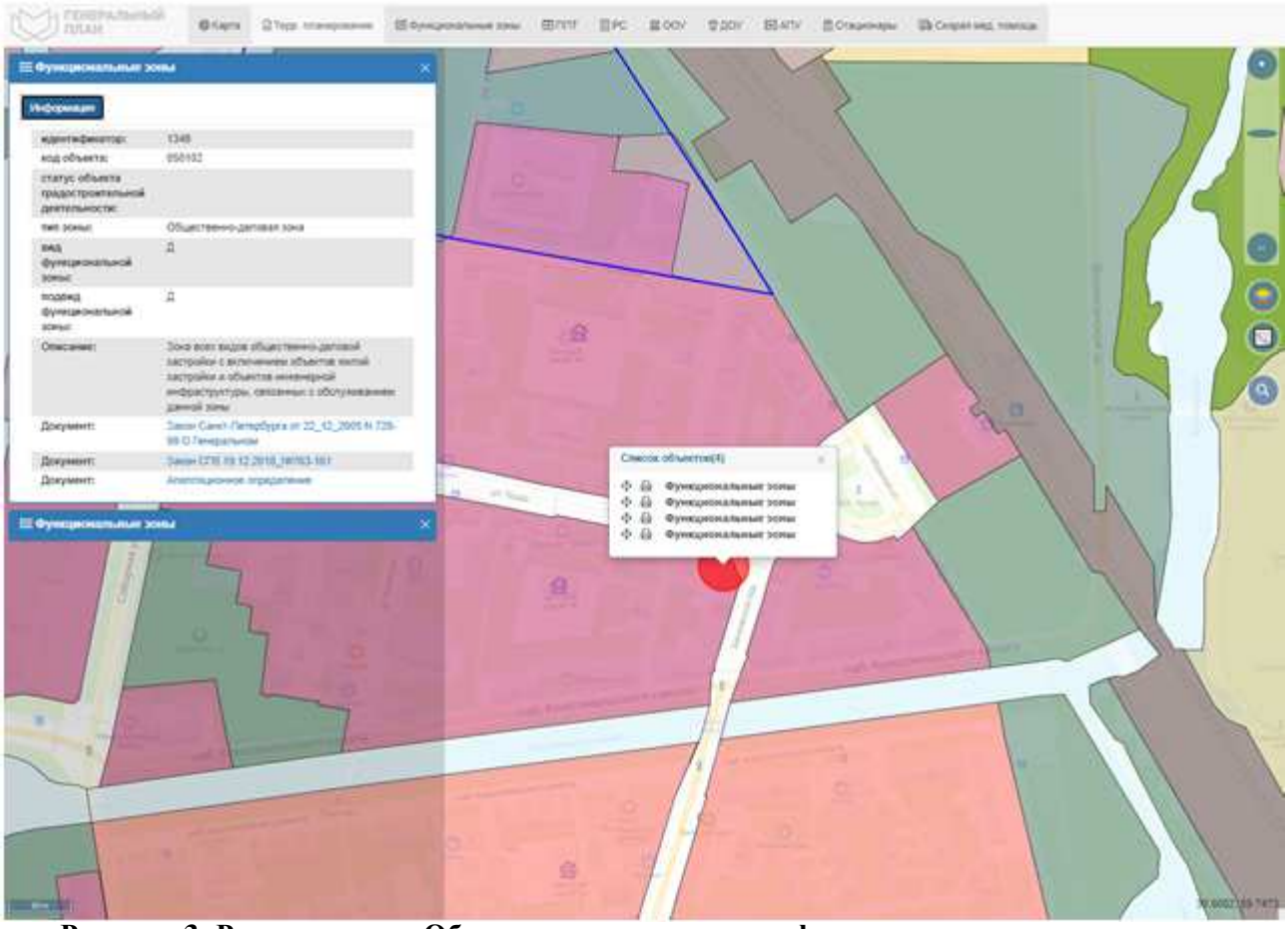

Рисунок 3. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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» – Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторической застройки пригородов с включением объектов инженерной инфраструктуры.

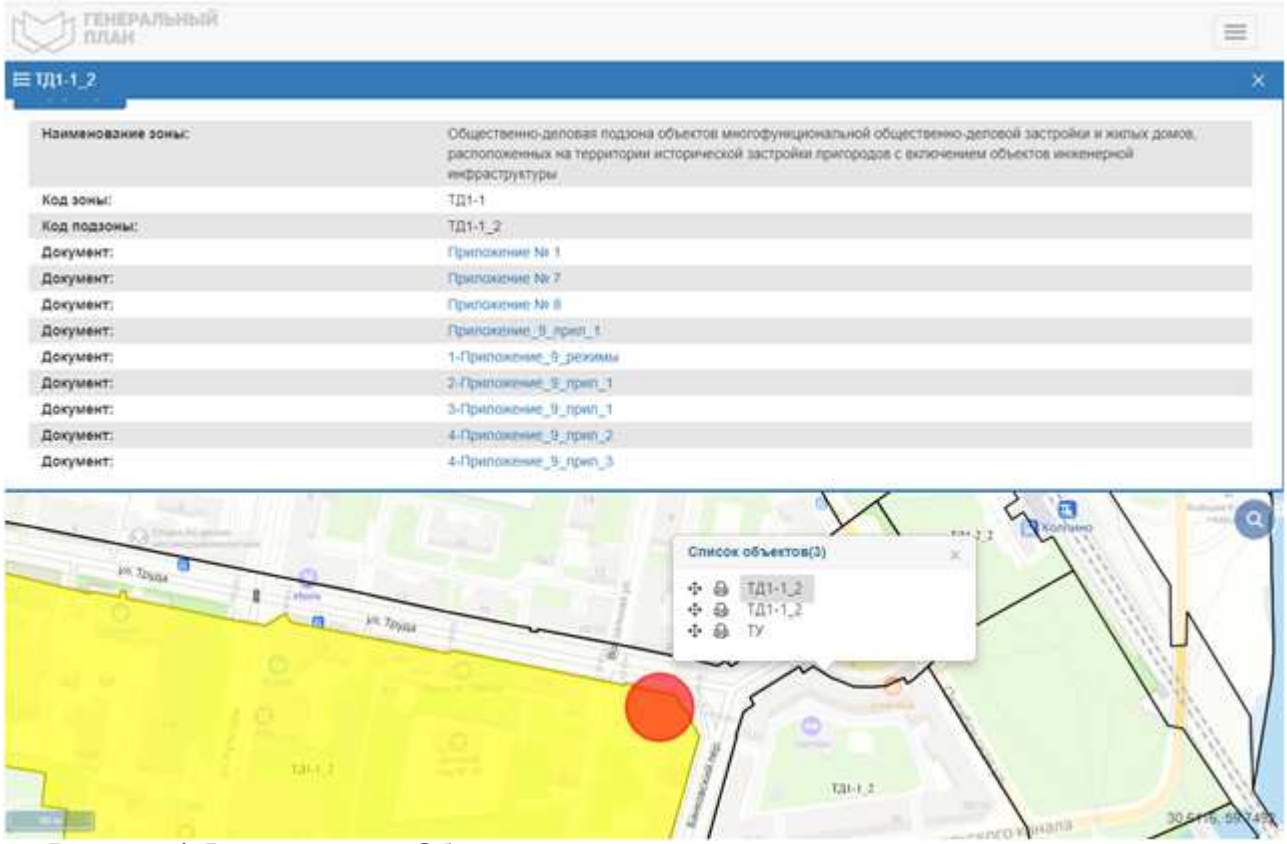

Рисунок 4. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № 78/001/004/2020-64358 от 19.05.2020, ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Труда, дом 15/5, литера А, помещение 7-Н не зарегистрировано.

В соответствии с письмом КГИОП №01-25-27971/19-0-1 от 03.12.2019 Объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, но, при этом, Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

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 N 820-7 (ред. от 07.07.2016) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

В соответствии с письмом КИО №УРУИ--432/20 от 31.07.2020 Объект не обладает признаками общедомового имущества.

2.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Фото №1 Внешнее окружение

Фото №2 Внешнее окружение

Фото №3 Внешнее окружение

Фото №4 Внешнее окружение

Фото №5 Входы в помещение

Фото №6. Входы в помещение

Фото №7 Входы в помещение	Фото №8 Внешнее окружение
Фото №9. Внешнее окружение	Фото №10 Внешнее окружение
Фото №11 Внешнее окружение	Фото №12 Внешнее окружение

Фото №13 Внешнее окружение	Фото №14 Внешнее окружение
Фото №15. Внешнее окружение	Фото №16. Внутренний вид, повреждения
Фото №17 Внутренний вид	Фото №18 Внутренний вид

Фото №19 Внутренний вид

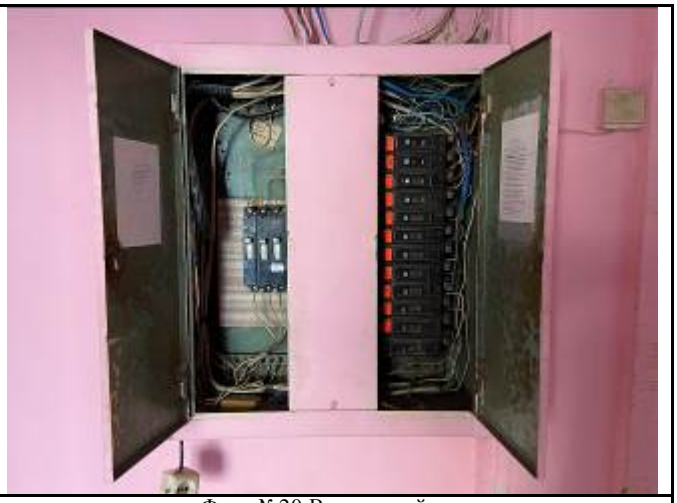

Фото №20 Внутренний вид

Фото №21. Внутренний вид

Фото №22 Внутренний вид

Фото №23 Внутренний вид

Фото №24 Внутренний вид

Фото №25 Внутренний вид	Фото №26 Входы в помещение
Фото №27. Внутренний вид	Фото №28. Входы в помещение
Фото №29 Внутренний вид	Фото №30 Внутренний вид

Фото №31 Входы в помещение

Фото №32 Внутренний вид

Фото №33 Внутренний вид

Фото №34 Внутренний вид

Фото №35 Входы в помещение

Фото №36 Внутренний вид

Фото №37 Внутренний вид

Фото №38 Внутренний вид

Фото №39 Внутренний вид

Фото №40 Внутренний вид

Фото №41 Внутренний вид

А К Т

контрольного осмотра встроенного Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Колпино, ул. Труда, дом 15/5, литера А, помещение 7-Н

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Колпино, ул. Труда, дом 15/5, литера А, помещение 7-Н
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Колпино, ул. Труда, дом 15/5, литера А, помещение 7-Н, общая площадь 408 кв. м., кадастровый номер 78:37:0017211:1219, 1 этаж
Тип недвижимости	встроенное нежилое помещение
Назначение	нежилое
Общая площадь, кв. м	408
Этаж	1
Кадастровый номер помещения	78:37:0017211:1219
Кадастровая стоимость, руб.	28 827 871,38
Кадастровый номер здания	78:37:0017211:1015
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	№ 78-78-02/030/2013-275 от 18.10.2013
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 30.09.2020, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Вход: 1 общий с улицы, 1 отдельный со двор. Обеспеченность инженерной инфраструктурой: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация. Наличие перепланировок: в части перегородки между ч.п.1 пом. 7-Н и ч.п.1 пом. 6-Н оборудован проход, между ч.п. 7 и ч.п.13 оборудован дверной проём, между ч.п. 14 и ч.п. 15 демонтирована перегородка с дверью. 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	30.09.2020	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 торгового назначения/ помещение свободного назначения после проведения косметического ремонта.*

2.7. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование	**Площадь, кв. м.**	**Рыночная стоимость, руб. без учета НДС округленно**	**Рыночная стоимость 1 кв. м., руб. без учета НДС**	**Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС**
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Колпино, ул. Труда, дом 15/5, литера А, помещение 7-Н, общая площадь 408 кв. м., кадастровый номер 78:37:0017211:1219, 1 этаж	408,0	14 000 000	34 314	16 800 000
Итого		14 000 000	34 314	16 800 000