

## 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.

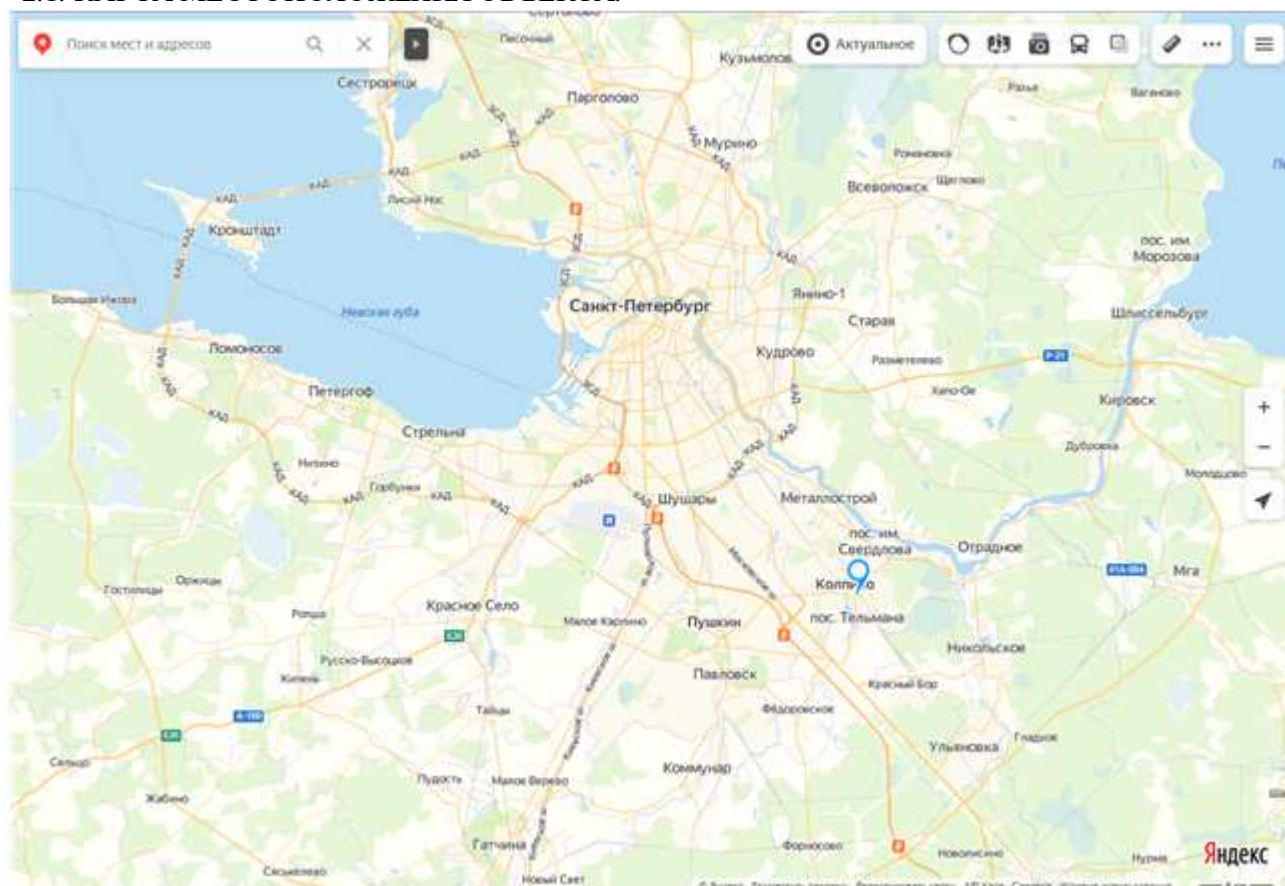
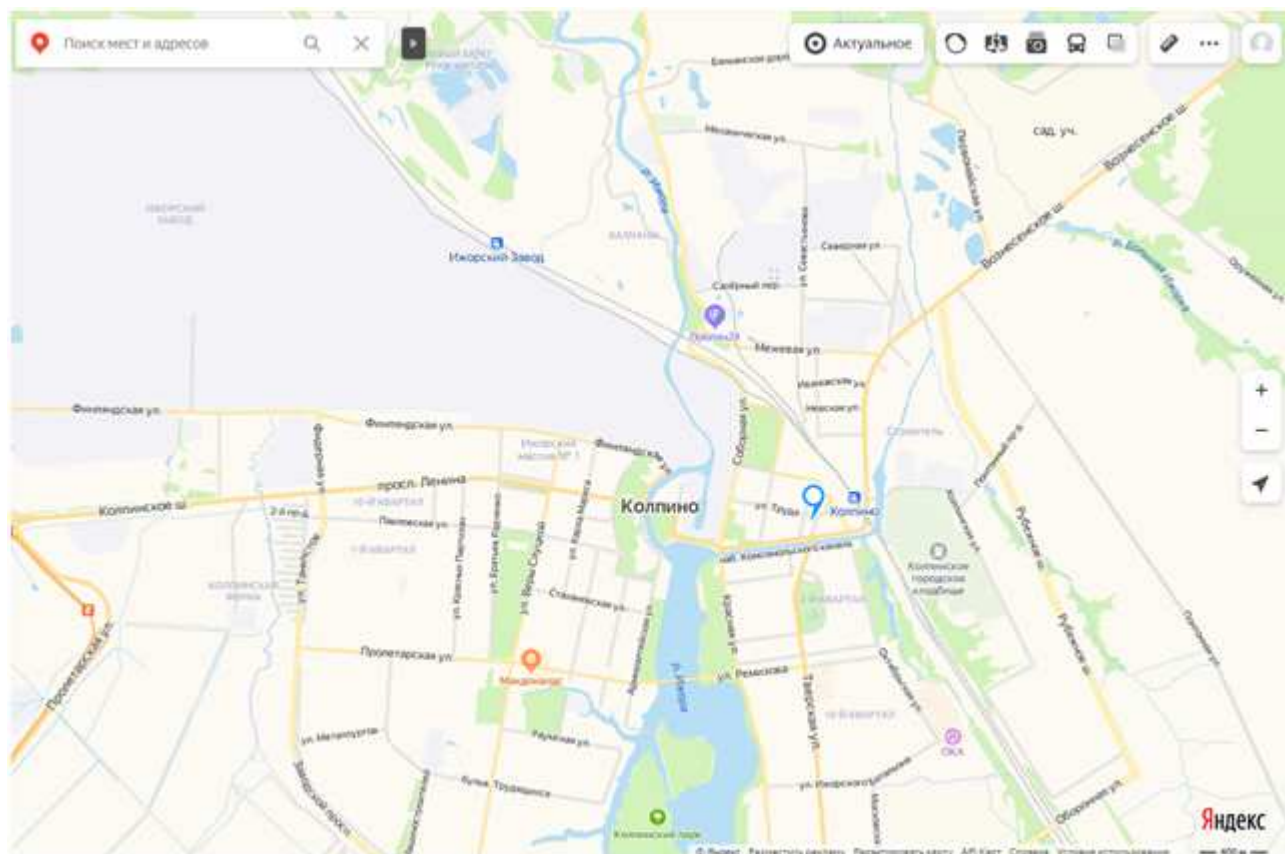


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга





**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 осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 14.08.2020 г.               |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой                                                                                      | Электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация                                                     | по данным визуального осмотра 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 осмотра 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 осмотра 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**

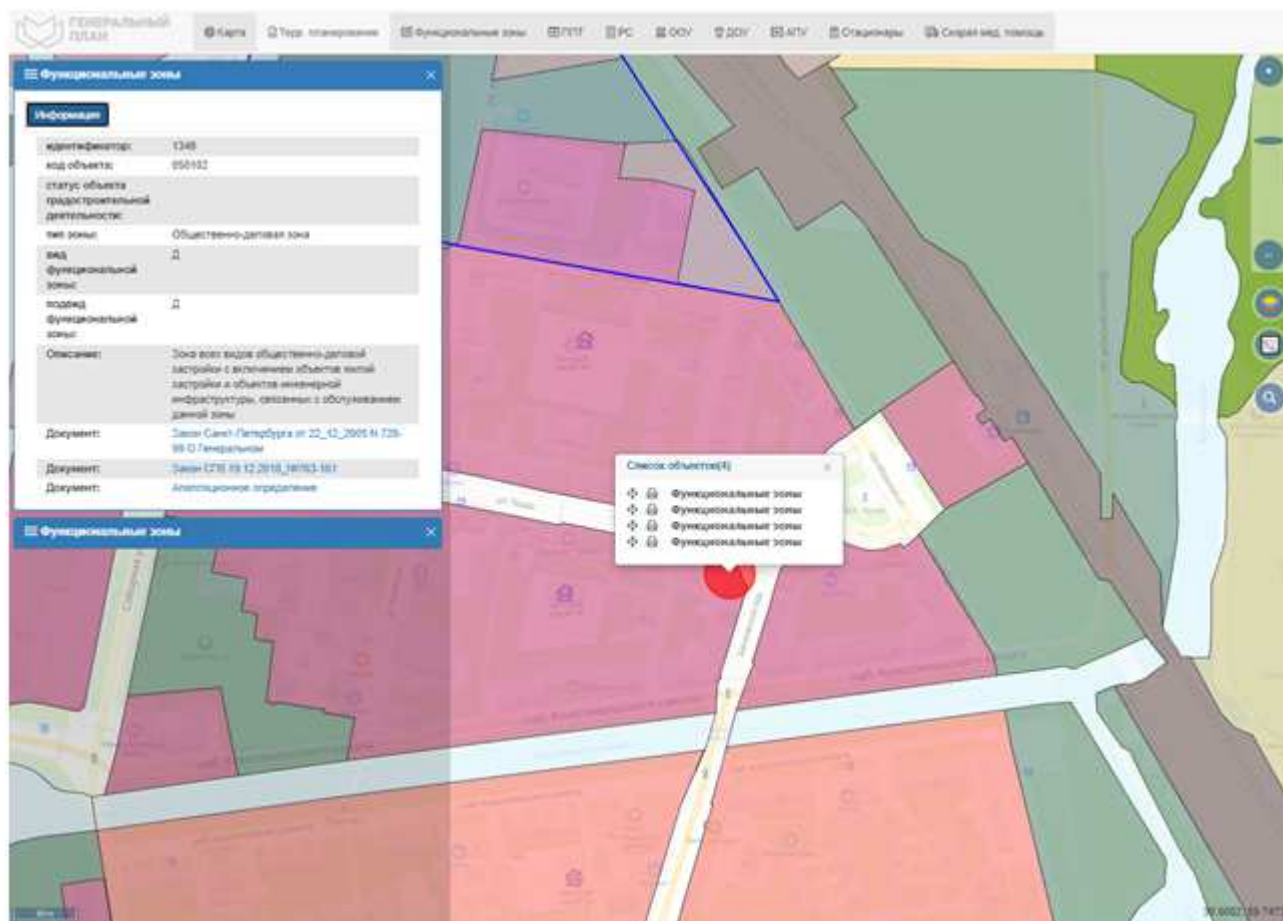
Объект оценки расположен на пересечении Банковского переулка и улицы Труда. Колпинское шоссе и проспект Ленина – крупные автомагистрали и расположены на расстоянии 3,2 км и 1,2 км соответственно от Объекта оценки. Транспортная доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная. Пешеходный трафик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

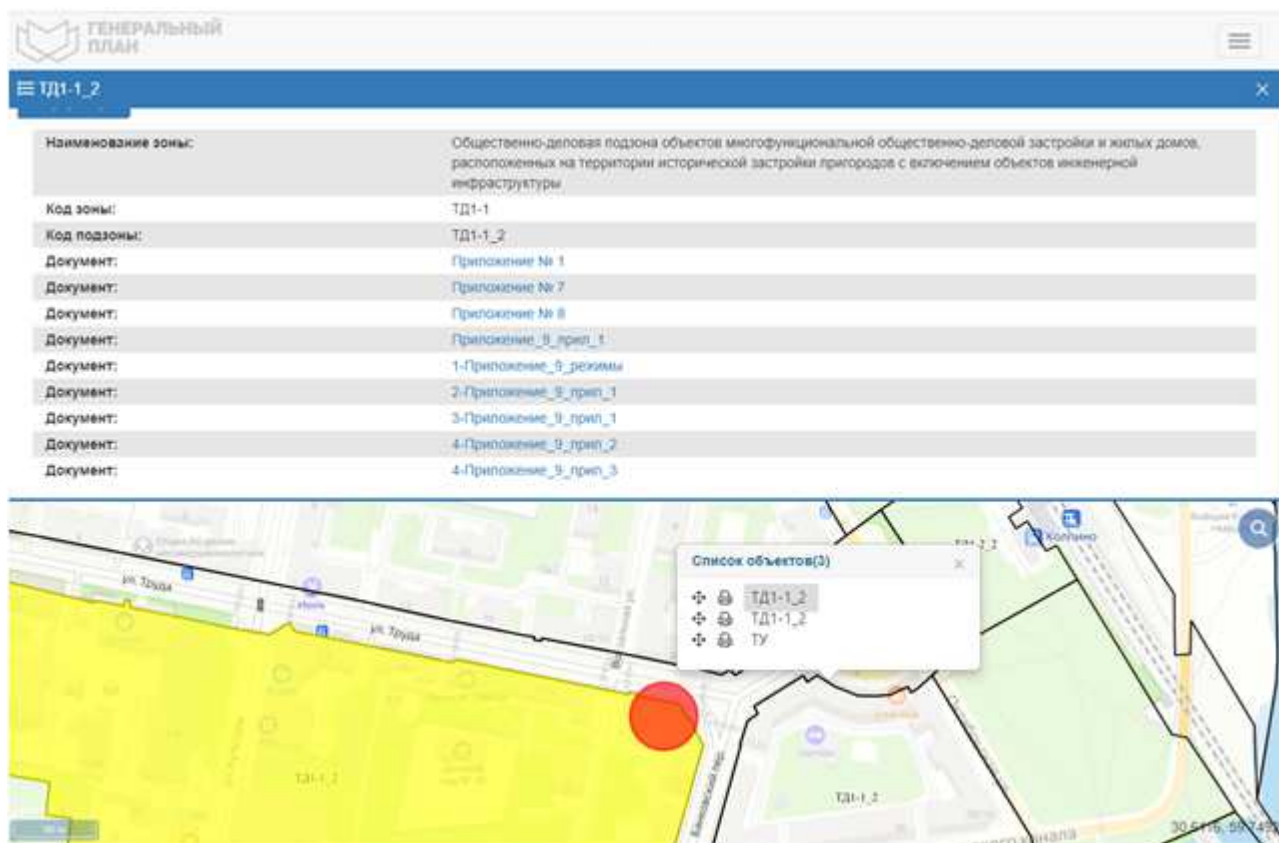




**Рисунок 3. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования**

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

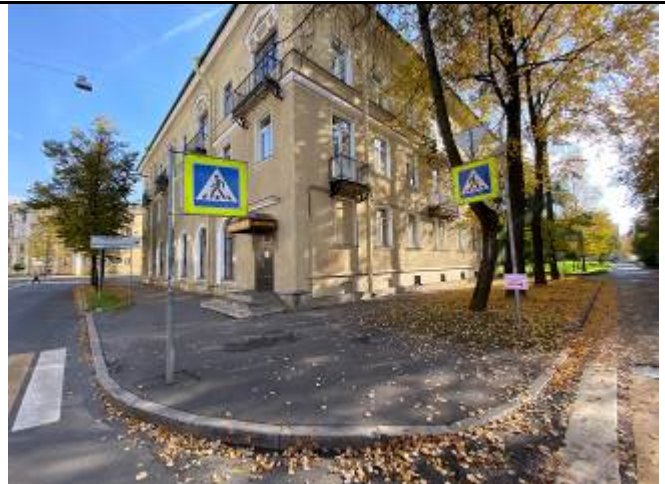


Фото №2 Внешнее окружение



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.<br>Обеспеченность инженерной инфраструктурой: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.<br>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.<br>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,<br>кв. м. | Рыночная стоимость,<br>руб. без учета НДС<br>округленно | Рыночная<br>стоимость 1 кв. м.,<br>руб. без учета НДС | Рыночная<br>стоимость, руб. с<br>учетом НДС |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Нежилое помещение,<br>расположенное по адресу: г.<br>Санкт-Петербург, г. Колпино, ул.<br>Труда, дом 15/5, литера А,<br>помещение 7-Н, общая площадь<br>408 кв. м., кадастровый номер<br>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                                  |

