

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

**Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Кронштадт, Коммунистическая ул.,
дом 3, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 42,4 кв.м., кадастровый номер
78:34:0010313:1272, 1 этаж**

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 07.06.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на нежилое помещение – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

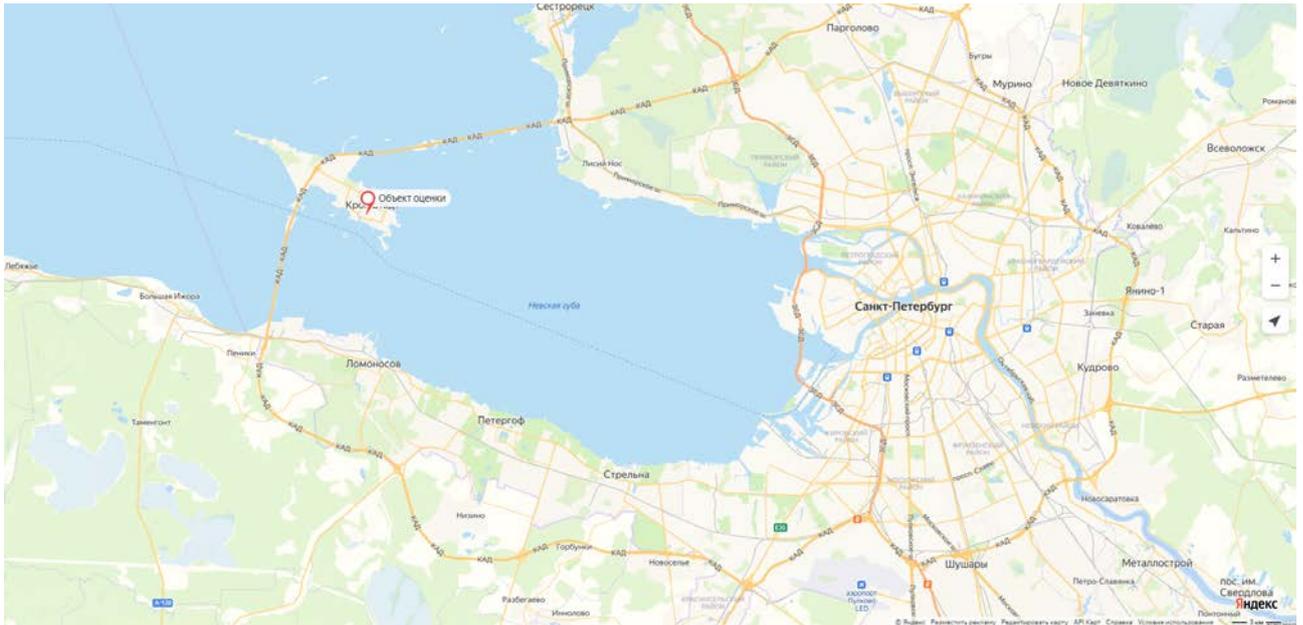


Рисунок 1. Отдаленность Объекта оценки от г. Санкт-Петербург

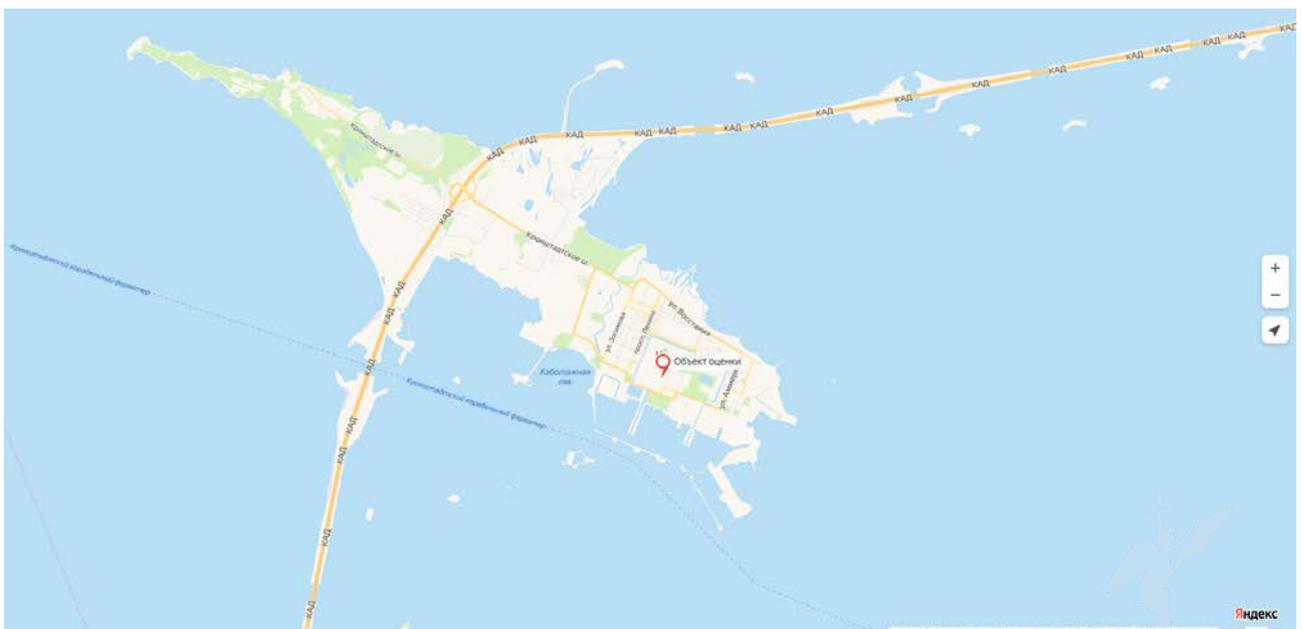


Рисунок 2. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Кронштадт



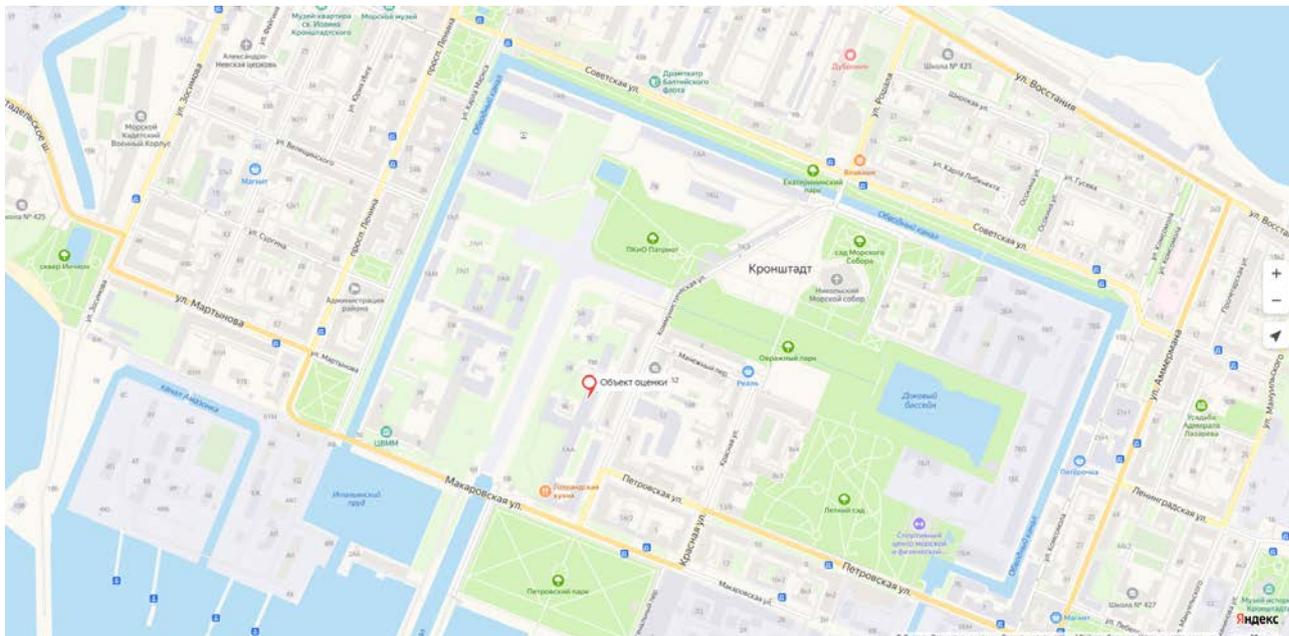


Рисунок 3. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ 4-Н

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Кронштадт, Коммунистическая ул., дом 3, литера А, помещение 4-Н		
Площадь помещения	42,4 кв. м	согласно заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:34:0010313:1272	согласно заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-7329751 от 03.02.2021 г.
Кадастровая стоимость, руб.	4 350 740,96	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-7329751 от 03.02.2021 г.
Первоначальная балансовая стоимость, руб. на 01.01.2021 г.	84 221,55	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 29.01.2021
Остаточная балансовая стоимость, руб. на 01.01.2021 г.	29 039,36	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 29.01.2021
Наименование	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-7329751 от 03.02.2021 г.
Назначение	Нежилое помещение	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-7329751 от 03.02.2021 г.
Этаж расположения	1	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-7329751 от 03.02.2021 г.
Вид права	Собственность 78-78/003-78/080/013/2015-137/1 от 29.05.2015	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-7329751 от 03.02.2021 г.
Вход	1 отдельный с улицы	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 10.03.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 10.03.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	Перепланировки визуально не выявлены	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 10.03.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 10.03.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

Характеристика Объекта, расположенного по адресу: г. Кронштадт, Коммунистическая ул., дом 3, литера А, помещение 4-Н

Текущее использование

Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено

по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 10.03.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

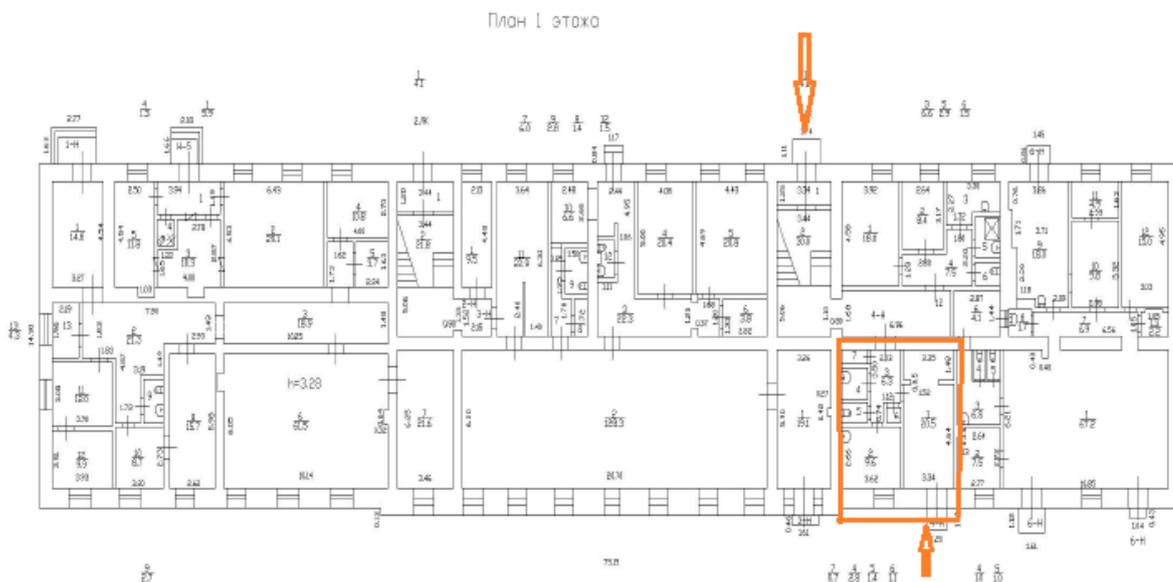


Рисунок 4. Расположение пом. 4-Н на плане здания

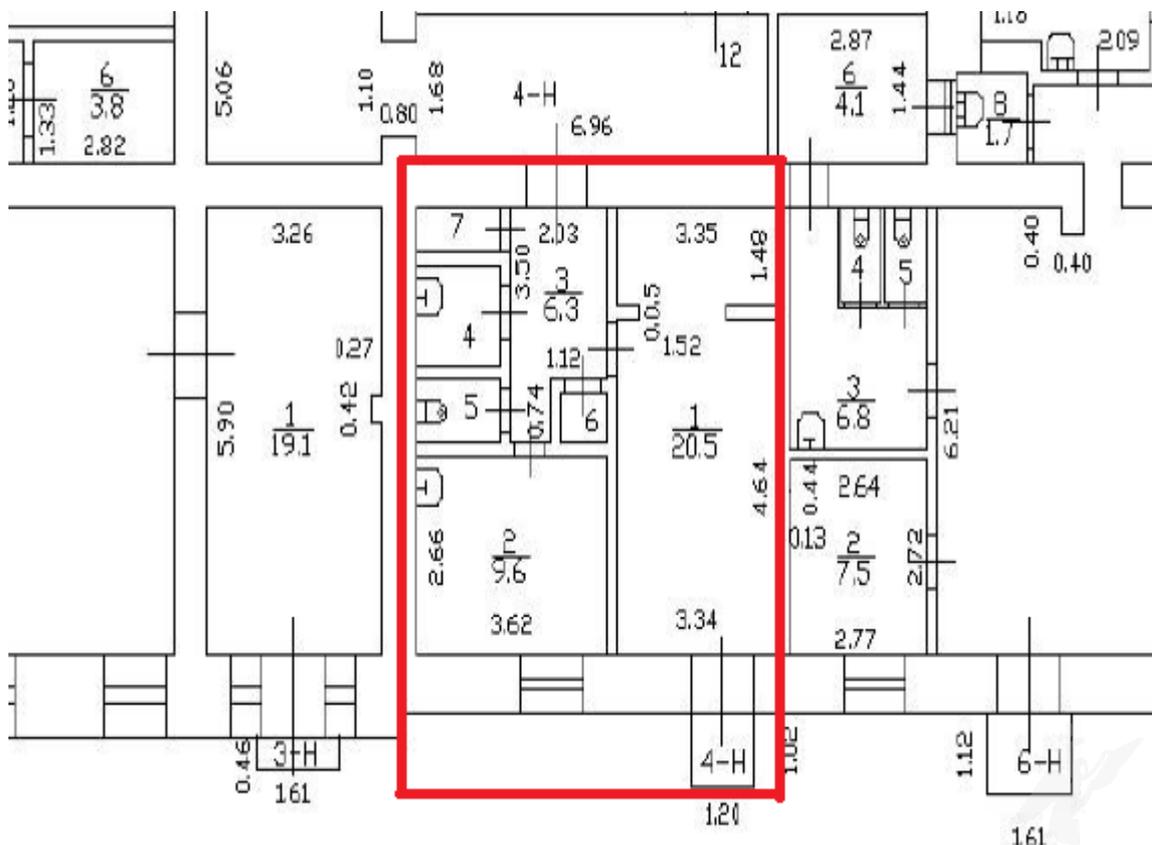


Рисунок 5. План помещения 4-Н

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в г. Кронштадт, входящем с состав г. Санкт-Петербурга, в Кронштадтском районе.



Характер окружения

Объект оценки расположен в Кронштадтском районе г. Санкт-Петербурга. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами средне-этажной жилой застройки с включением объектов коммерческого назначения (продовольственные магазины, рестораны, кафе), социального назначения (Общеобразовательная школа № 662, ГБОУ Начальная школа-детский сад № 662), социально-культурного назначения (Петровский парк, Летний сад, Овражный парк, Сквер Подводников, Церковь Евангельских христиан баптистов, Музей истории Кронштадта, Кронштадтский Морской Никольский ставропигиальный собор). Вход в помещение расположен со стороны Коммунистической улицы.

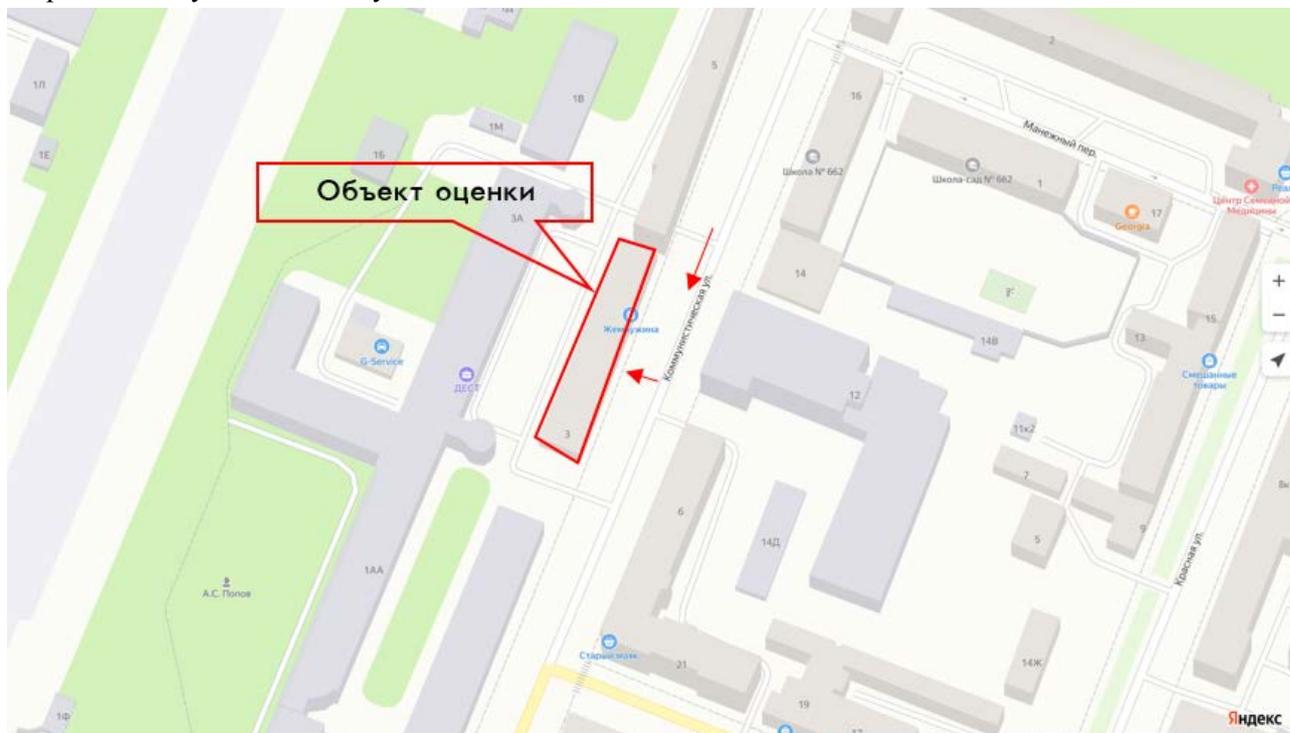


Рисунок 6. Расположение проходов к помещению

Транспортная доступность

Объект оценки расположен по адресу: г. Кронштадт, Коммунистическая ул., дом 3, литера А. Добраться до Объекта из г. Санкт-Петербурга можно через кольцевую автодорогу (КАД), далее через Кронштадтское шоссе. Подъезд к Объекту оценки осуществляется через Макаровскую и Коммунистическую улицы. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая».

Ближайшая остановка общественного транспорта («Петровский парк») расположена на расстоянии 360 м (4 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки, через которую проходят автобусы «3Кр» и «Форт Константин – Зимняя пристань»

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 функциональной зоне «Д» - Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.



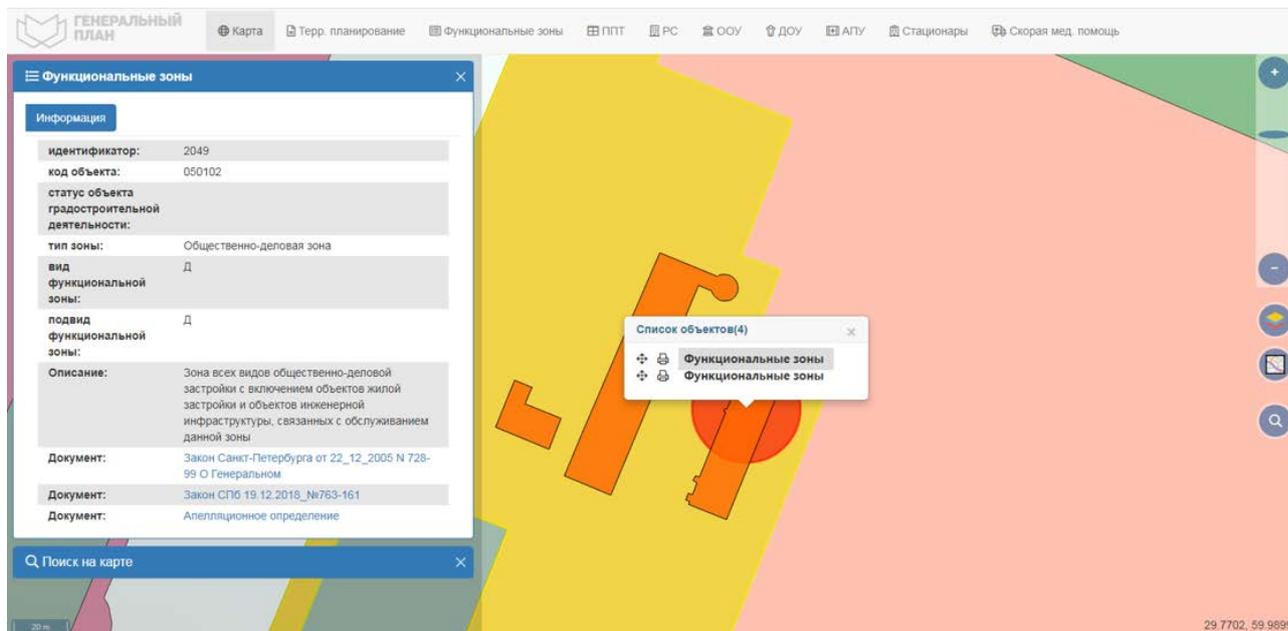


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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: «ТД2_2» – общественно-деловая подзона специализированных общественно-деловых объектов, расположенных на территории периферийных и пригородных (включая исторически сложившиеся) районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.

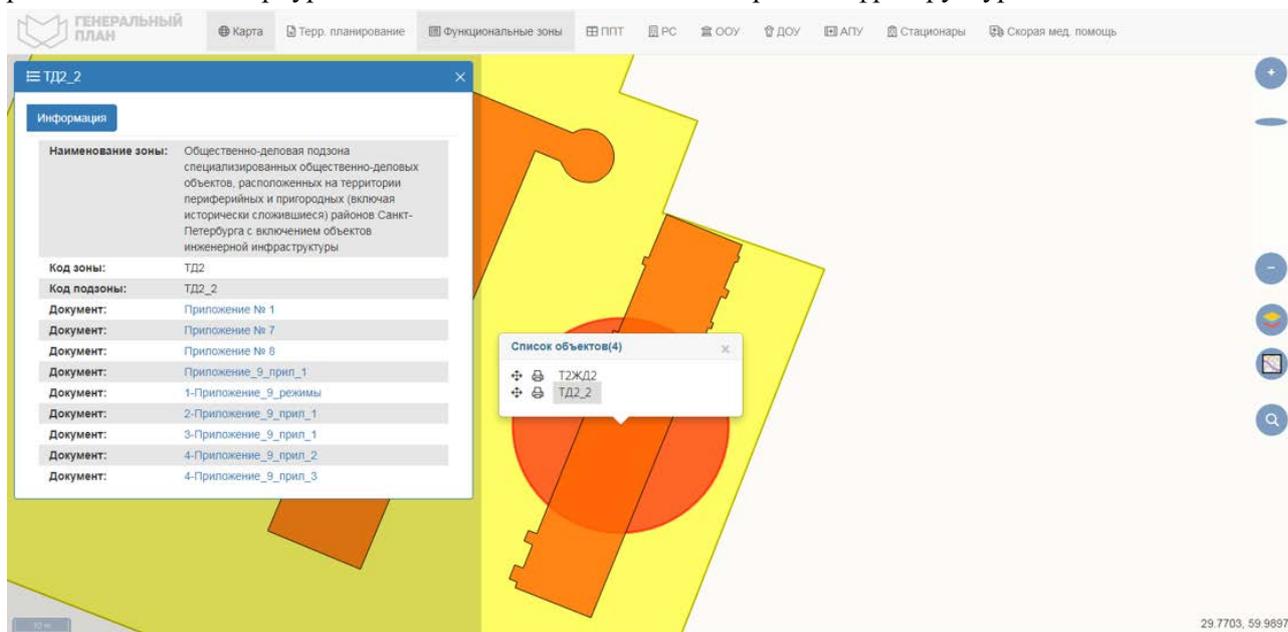


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-7329751 от 03.02.2021 г. на Объект оценки - нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Кронштадт, Коммунистическая ул., дом 3, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 42,4 кв.м., кадастровый номер 78:34:0010313:1272, 1 этаж, распространяются следующие обременения:

Наименование	Значение
вид:	Объект культурного наследия
дата государственной регистрации:	29.05.2015 14:11:39
номер государственной регистрации:	78-78/003-78/080/013/2015-137/2

Наименование	Значение
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.05.2015 с 29.05.2015. срок не определен
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
основание государственной регистрации:	Постановление "О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге", № 527. Выдан 10.07.2001

В соответствии с Письмом КГИОП № 07-663/21-0-0 от 30.01.2021 объект, расположенный по адресу: 197760, Санкт-Петербург, город Кронштадт, Коммунистическая улица, дом 3, литера А, относится к числу объектов культурного наследия федерального значения "Корпус служебный казарм Первого учебного морского экипажа".

Здание, как объект недвижимости, относится к многоквартирным домам жилищного фонда Санкт-Петербурга. В соответствии с п. 1 постановления Правительства Российской Федерации от 29.06.2015 № 646 «Об утверждении критериев отнесения объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, к объектам, культурного наследия, находящимся в неудовлетворительно состоянии» для объекта культурного наследия, являющегося многоквартирным жилым домом, признание объекта аварийным осуществляется в порядке, установленном нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес г. Кронштадт, Коммунистическая ул., дом 3, литера А, помещение 4-Н



Фото № 1 – Вход в помещение



Фото № 2 - Вход в помещение



Фото № 3 – Внутреннее состояние

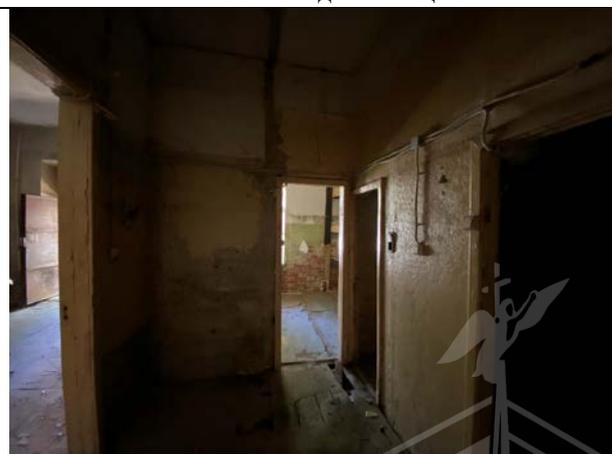


Фото № 4 – Внутреннее состояние





Фото № 5 – Внутреннее состояние



Фото № 6 - Внутренне состояние



Фото № 7 - Внутренне состояние



Фото № 8 - Внутренне состояние



Фото № 9 - Внутренне состояние



Фото № 10 - Внутренне состояние



Фото № 11 - Внутренне состояние



Фото № 12 - Внутренне состояние





Фото № 13 – Фасад здания (ул. Коммунистическая)



Фото № 14 - Фасад здания (ул. Коммунистическая)



Фото № 15 - Ближайшее окружение
(ул. Коммунистическая)



Фото № 16 - Ближайшее окружение
(ул. Коммунистическая)



А К Т

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Кронштадт, Коммунистическая ул., дом 3, литера А, помещение 4-Н

Параметр	Значение	
Адрес (местонахождение)	г. Кронштадт, Коммунистическая ул., дом 3, литера А, помещение 4-Н	
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Кронштадт, Коммунистическая ул., дом 3, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 42,4 кв.м., кадастровый номер 78:34:0010313:1272, 1 этаж	
Тип недвижимости	Нежилое помещение	
Назначение	нежилое	
Общая площадь, кв. м	42,4	
Этаж	1	
Кадастровый номер помещения	78:34:0010313:1272	
Кадастровая стоимость, руб.	4 350 740,96	
Кадастровый номер здания	78:34:0010313:1106	
Вид права на помещение	Право собственности	
Номер и дата государственной регистрации права	78-78/003-78/080/013/2015-137/1 от 29.05.2015	
Владелец прав	Санкт-Петербург	
Обременения (ограничения)	вид:	Объект культурного наследия
	дата государственной регистрации:	29.05.2015 14:11:39
	номер государственной регистрации:	78-78/003-78/080/013/2015-137/2
	срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 29.05.2015 с 29.05.2015. срок не определен
	лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные о правообладателе отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Постановление "О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге", № 527. Выдан 10.07.2001
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 07.06.2021, при дневном освещении.	
Результаты осмотра	В результате осмотра объекта визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации. Перепланировки визуально не выявлены. Общее состояние помещения 4-Н удовлетворительное, требуется капитальный ремонт.	
Использование на дату осмотра	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено	

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	07.06.2021	Дата	



3. 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 помещения свободного назначения после проведения капитального ремонта.*

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС округленно
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Кронштадт, Коммунистическая ул., дом 3, литера А, помещение 4-Н, общая площадь 42,4 кв.м., кадастровый номер 78:34:0010313:1272, 1 этаж	75 079	3 183 333	90 094	3 820 000
Итого:	75 079	3 183 333	90 094	3 820 000

