

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Боткинская улица, дом 1, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 256,8 кв.м, кадастровый номер 78:10:0005109:1435, цокольный этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 02.11.2023.

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА: право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

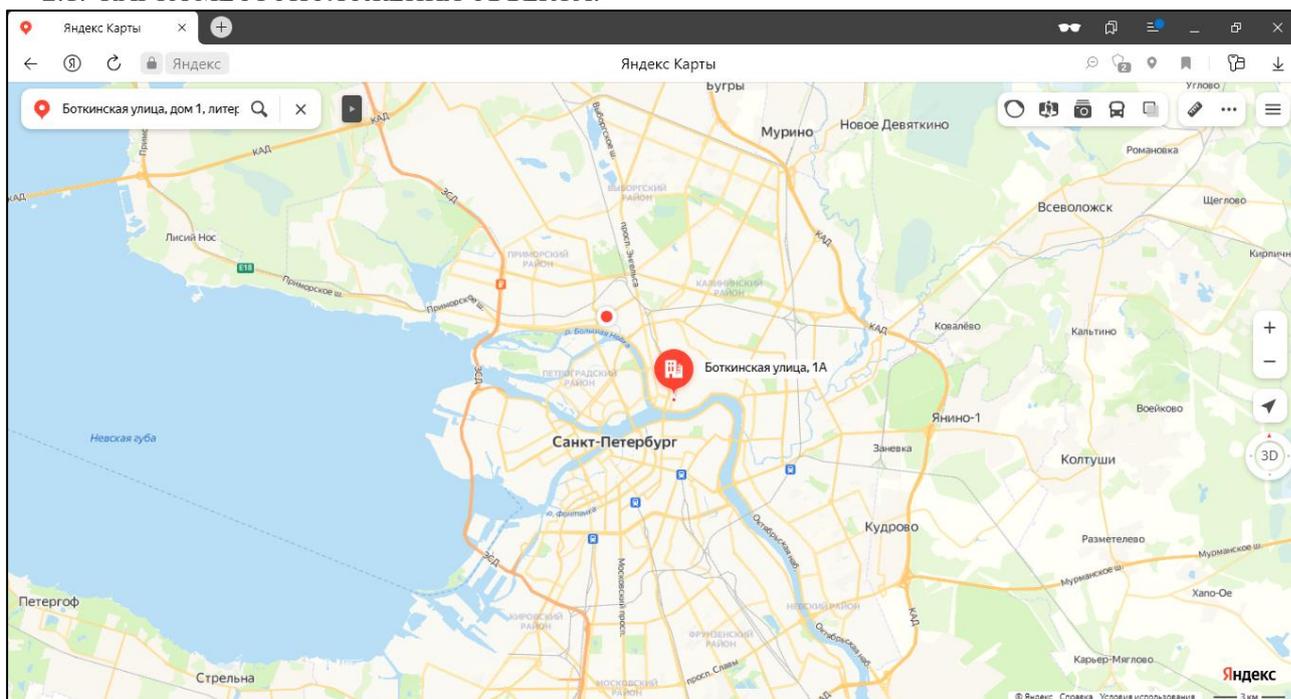


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

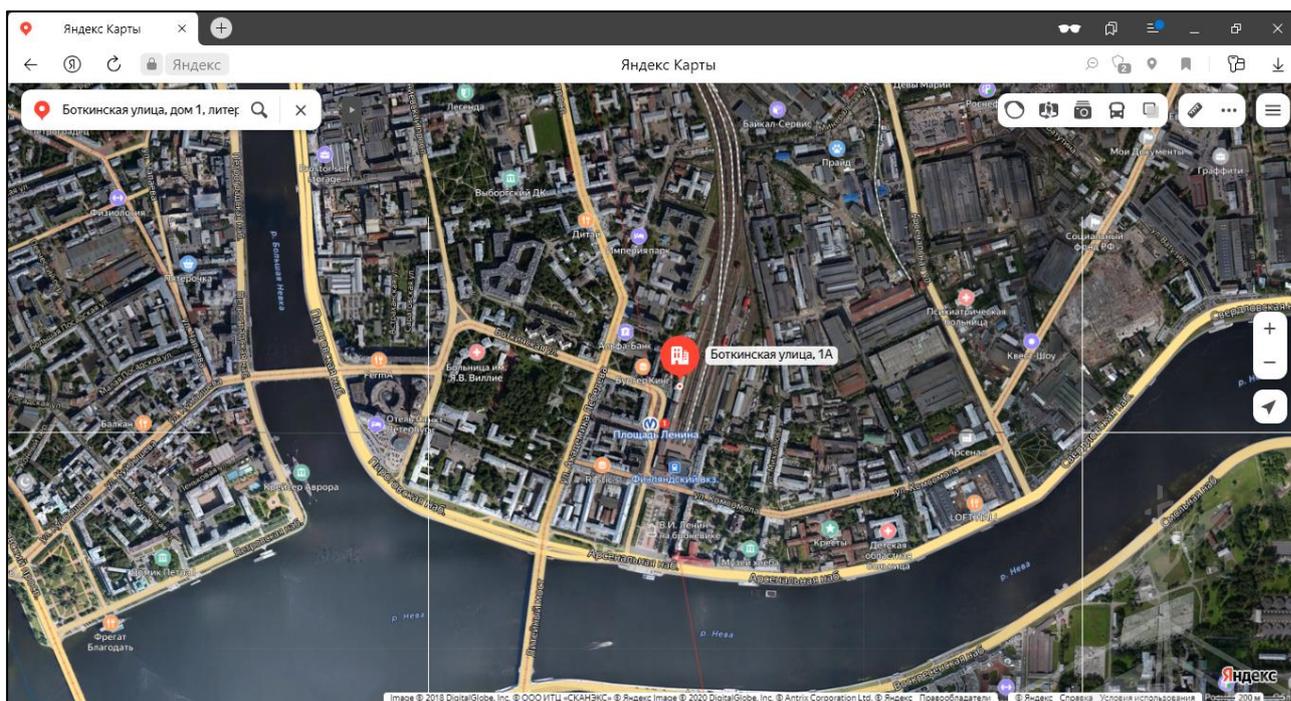


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	256,8
Кадастровый номер	78:10:0005109:1435
Кадастровая стоимость, руб.	9 079 721,46
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	35 357
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое помещение
Этаж расположения	цокольный
Высота помещения, м	2,20
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность №78-78/037-78/111/005/2015-442/1 от 27.03.2015
Вход	2 общих со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: -перегородки с дверями между ч.п.10, 11, 12 демонтированы; -в стене между ч.п.11, 12 и ч.п.1 пом. 5-Н оборудована дверь
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц

Помещение

Дата обновления информации: 23.09.2020

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:10:0005109:1435
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г. Санкт-Петербург, Боткинская улица, дом 1, литера А, помещение 3-Н
Площадь, кв.м	256.8
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	9079721.46
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:10:5109:0:5:13
-------------------	-------------------

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78/037-78/111/005/2015-442/1 от 27.03.2015
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Иные ограничения (обременения) прав № 78-78-01/0398/2009-615 от 15.07.2009

Рисунок 3. Справочная информация по Объекту оценки



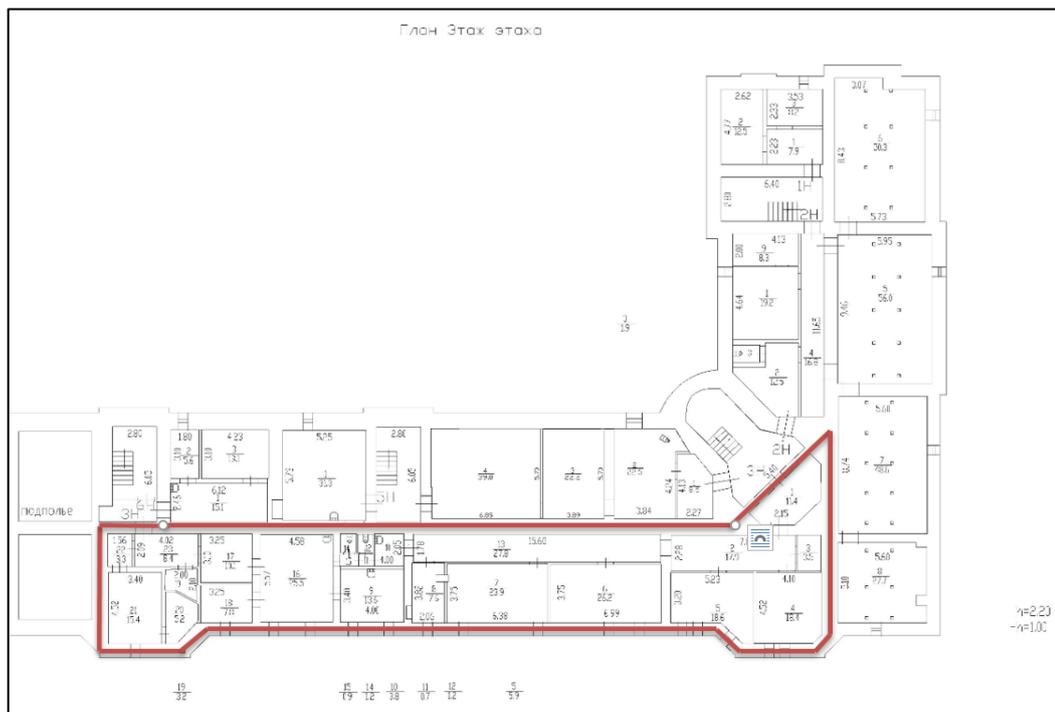


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

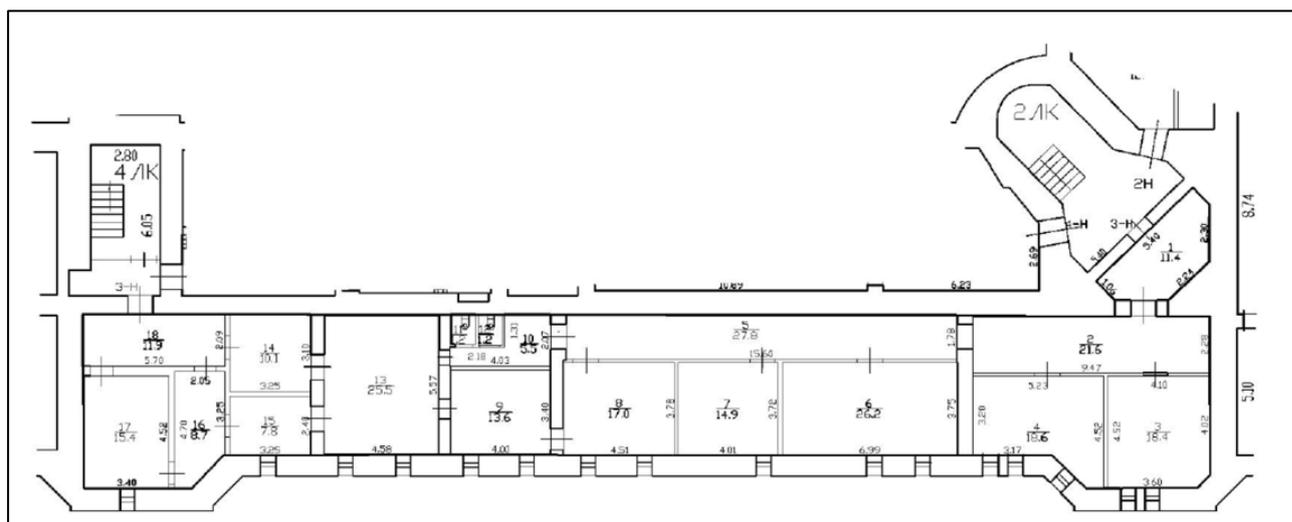


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Калининском районе г. Санкт-Петербурга.



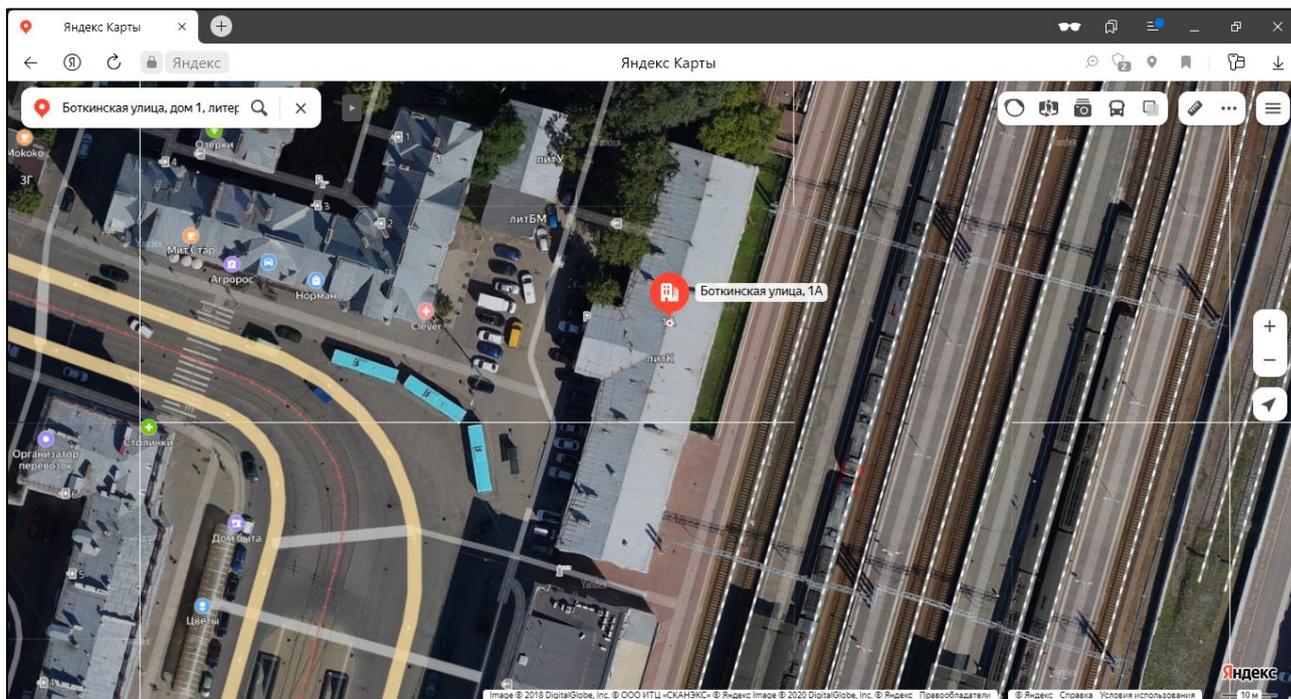


Рисунок 6. Расположение здания, в котором находится\ помещение

Характер окружения

Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми, общественно-деловыми и производственно-складскими объектами.

В ближайшем окружении расположены: магазины продуктов, детские сады, бизнес центры, ВУЗы, научно-производственные организации, производственные предприятия.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на расстоянии около 200 м от крупной транспортной магистрали – ул. Академика Лебедева, 750 м до Арсенальной набережной.

Ближайшая станция метро «Площадь Ленина» и ж/д вокзал «Финляндский вокзал» располагаются в 3 минутах (340 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 20.08.2021 г. № КУВИ-002/2021-108931381 зарегистрированы ограничения (обременения) прав на объект недвижимости по адресу: г. Санкт-Петербург, Боткинская улица, дом 1, литера А, помещение 3-Н. Вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости. Дата государственной регистрации: 27.03.2015. Номер государственной регистрации: 78-78-01/0398/2009-615. Основание государственной регистрации: Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность», № 15, выдан 20.02.2001.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-5206/21-0-1 от 01.07.2021 г. объект, расположенный по адресу: 195009, г. Санкт-Петербург, Боткинская улица, дом 1, литера А:

- на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Угловой корпус», входящего в состав ансамбля «Жилые дома для служащих Финляндской железной дороги».

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными

правовыми актами. Помещение 3-Н относится к числу выявленных объектов культурного наследия.

Согласно письму Главного Управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ_130 24661 от 26.07.2021г., объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Боткинская улица, дом 1, литера А, помещение 3-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно Распоряжению КИО, г. Санкт-Петербурга № 2539-РЗ от 29.10.2021 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Боткинская ул., д. 1, литера А, пом. 3-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Угловой корпус», входящего в состав ансамбля «Жилые дома для служащих Финляндской железной дороги», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 – Подъездные пути



Фото № 2 – Подъездные пути



Фото № 3 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 4 – Адресный указатель





Фото № 5 – Вход во двор



Фото № 6 – Вход в подьезд



Фото № 7 – Окна в помещении



Фото № 8 – Окна в помещении

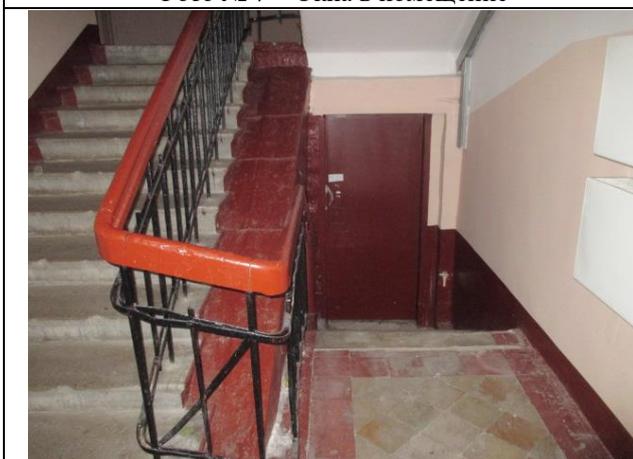


Фото № 9 – Проход к помещению



Фото № 10 – Вход в помещение

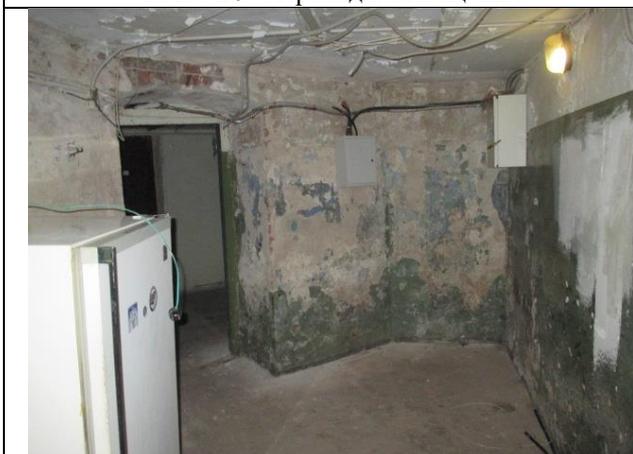


Фото № 11 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 12 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 13 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 14 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 15 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 16 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 17 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 21 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 22 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 23 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 24 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 25 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 26 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 27 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 28 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Боткинская улица, дом 1, литера А, помещение 3-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Боткинская улица, дом 1, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 256,8 кв.м, кадастровый номер 78:10:0005109:1435, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 02.11.2023, при дневном освещении.
Вход	2 общих со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализация
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: -перегородки с дверями между ч.п.10, 11, 12 демонтированы; -в стене между ч.п.11, 12 и ч.п.1 пом. 5-Н оборудована дверь Наружные границы не изменены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андрянова А.С.
Подпись	
Дата	02.11.2023



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 косметического ремонта.*

4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Оценка производится в условиях существенной неопределенности, вызванной, в том числе, внешними факторами, общей политической и социально-экономической обстановкой в Российской Федерации, которые могут вызывать негативные тенденции на рынке недвижимости и оказывать влияние на стоимость объекта 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. Санкт-Петербург, Боткинская улица, дом 1, литера А, помещение 3-Н, общая площадь 256,8 кв.м, кадастровый номер 78:10:0005109:1435, цокольный этаж	28 816	7 400 000	34 579	8 880 000
Итого:	28 816	7 400 000	34 579	8 880 000

