

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Боткинская ул., д. 1, литера А, пом. 4-Н, общая площадь 93,9 кв.м, кадастровый номер 78:10:0005109:1437, цокольный этаж

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 10.10.2023.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

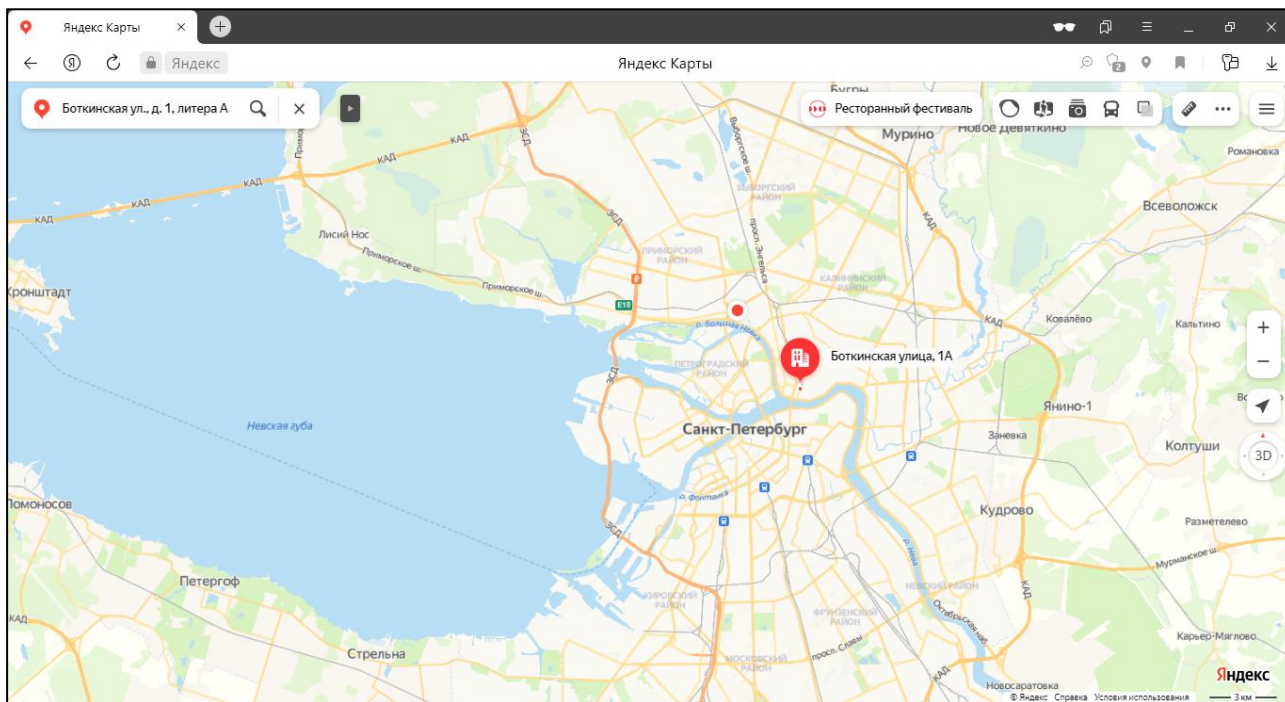


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

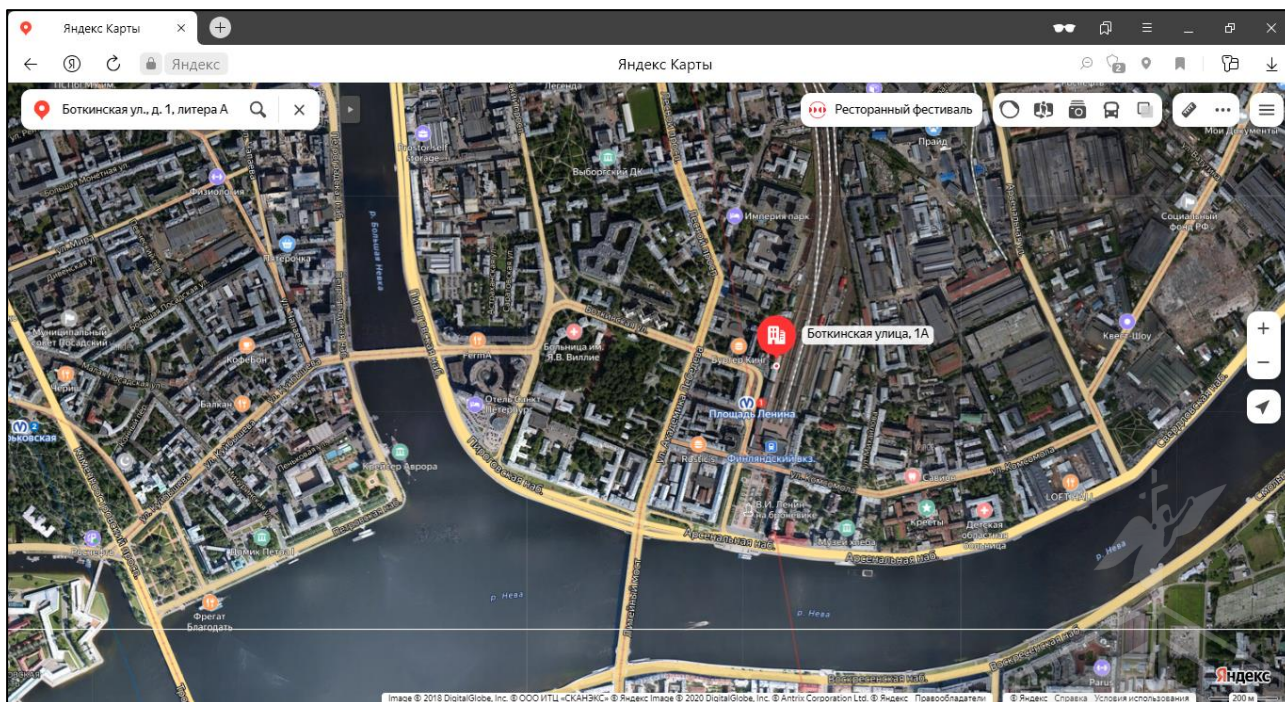


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	93,9
Кадастровый номер	78:10:0005109:1437
Кадастровая стоимость, руб.	3 850 483,70
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	41 006,22
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	цокольный
Высота помещения	2,20 (заглубление -1,00 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 78-78/037-78/111/005/2015-443/1 от 27.03.2015
Вход	2 общих со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
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	78:10:0005109:1437
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 4-Н
Площадь, кв.м	93.9
Назначение	Нежилое
Этаж	цокольный

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3850483.70
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Условный номер	78:10:5109:0:5:14
Кадастровый номер	78:10:5109:0:5:14

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78/037-78/111/005/2015-443/1 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



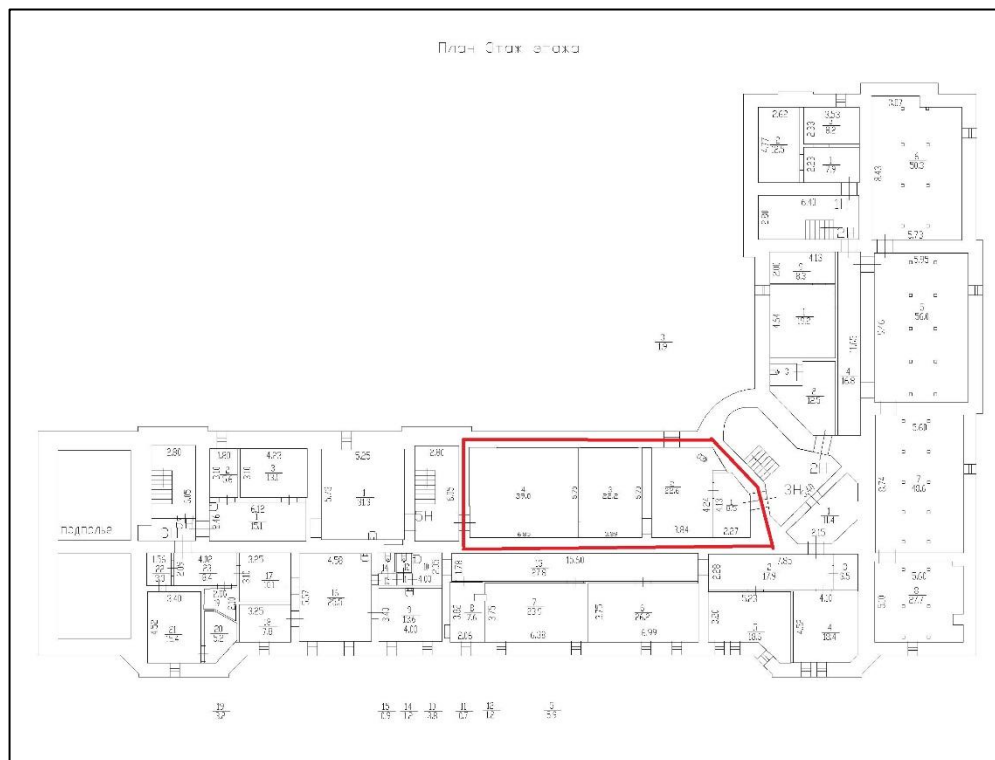


Рисунок 4. Расположение объекта на плане этажа

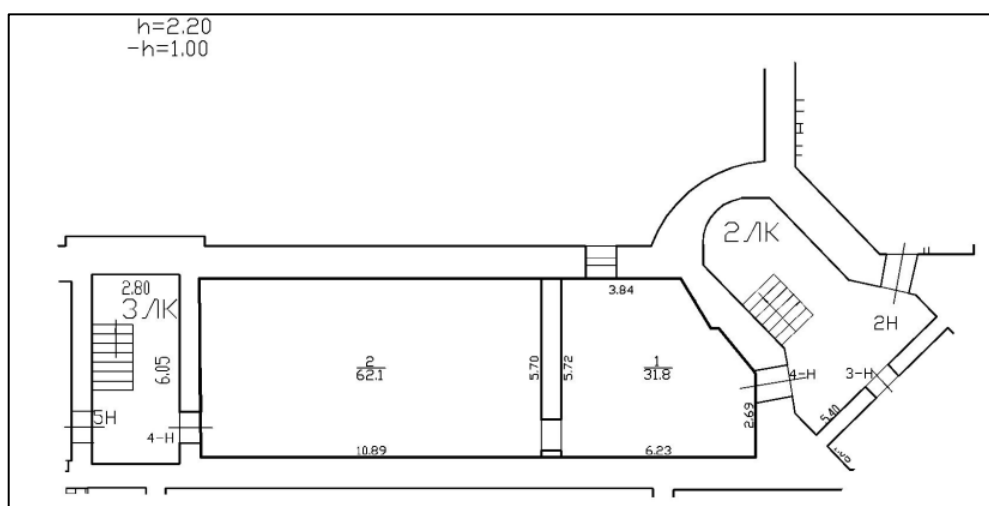


Рисунок 5. План оцениваемого помещения

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

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



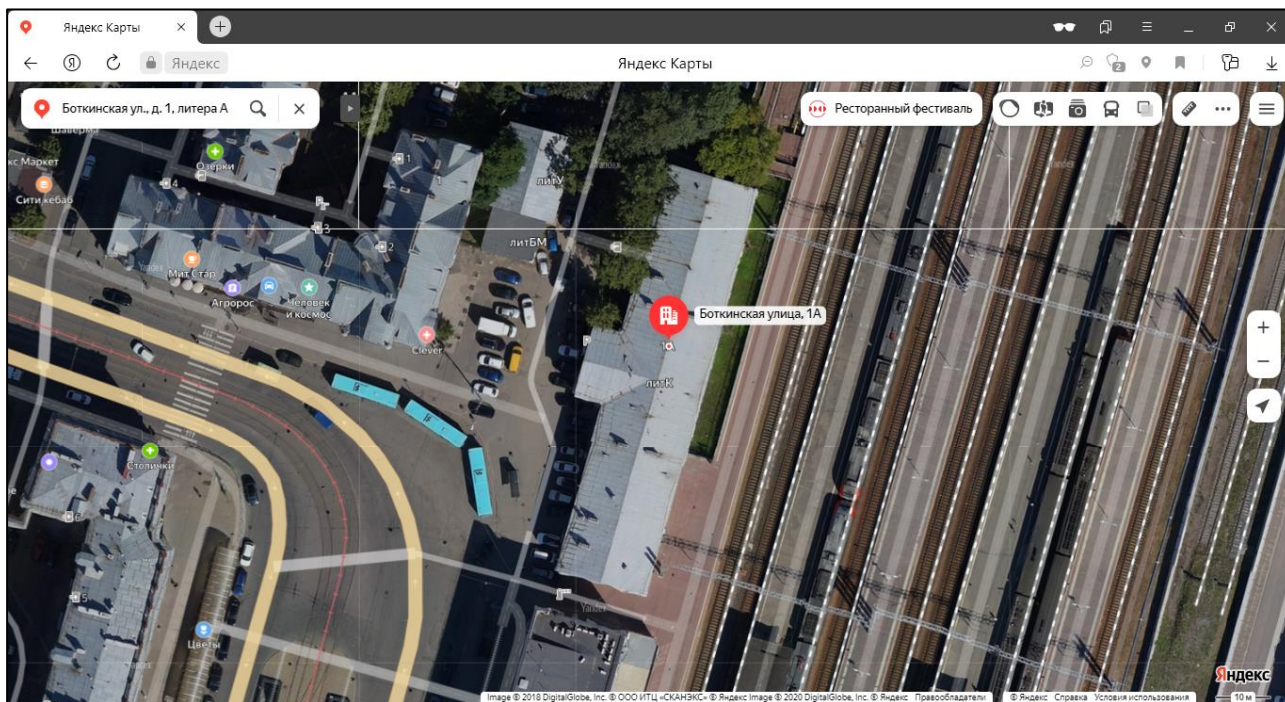


Рисунок 6. Расположение здания, в котором находится оцениваемое помещение

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 км 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 (115 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 30.06.2021г. № КУВИ-002/2021-80098865 ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект не зарегистрировано.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-5273/21-0-0 от 04.07.2021 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.

Согласно письму Главного Управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу от 26.07.2021г. № ИВ-130-24661, объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Боткинская улица, дом 1, литера А, помещение 4-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму Администрации Калининского района Санкт-Петербурга №Исх-04-28-177,21-0-0 от 04.10.2021 в границах Объекта находится санитарно-техническое оборудование для обслуживания многоквартирного дома, а именно: проходят инженерные коммуникации, трубопровод

центрального отопления, холодного водоснабжения, канализации.

Согласно Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 3023-РЗ от 24.12.2021 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Боткинская ул., д. 1, литера А, пом. 4-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 – Ближайшее окружение и подъездные пути



Фото № 2 – Ближайшее окружение и подъездные пути

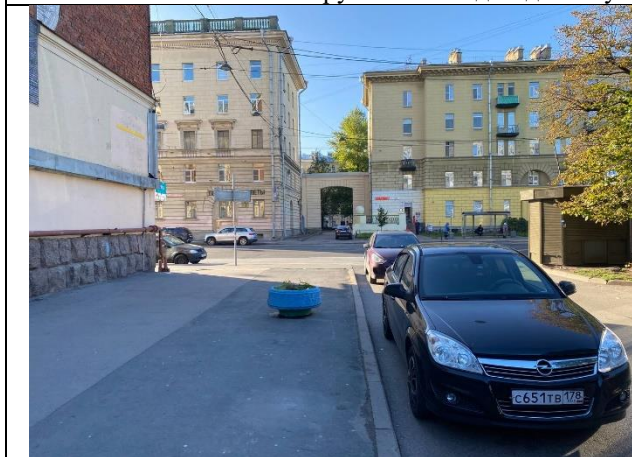


Фото № 3 – Ближайшее окружение и подъездные пути

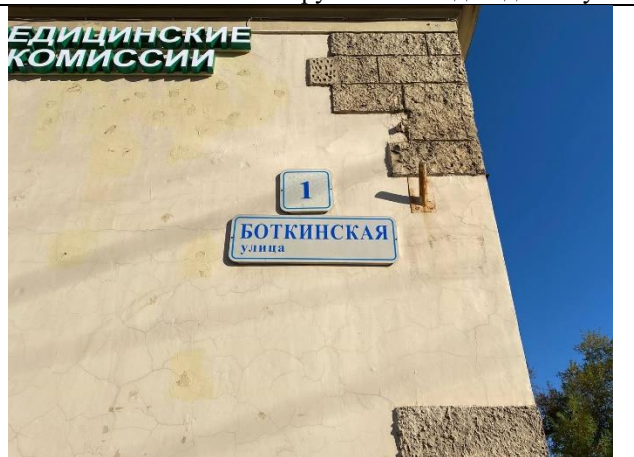


Фото № 4 – Адресный указатель





Фото № 5 – Здание, в котором находится помещение



Фото № 6 – Дворовая территория



Фото № 7 – Общий вход в помещение со двора

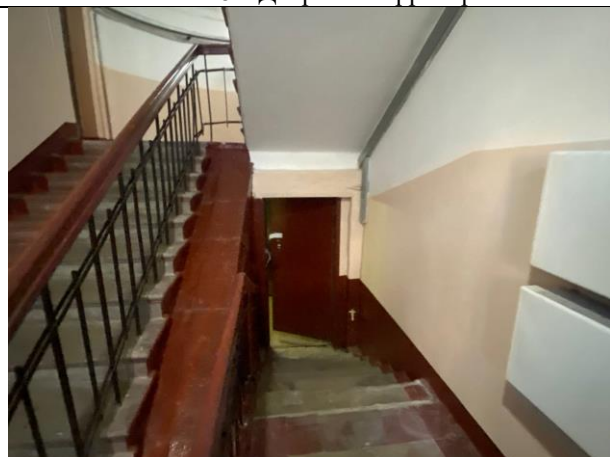


Фото № 8 – Вход в помещение



Фото № 9 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения



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



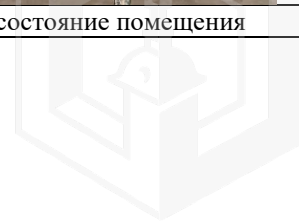
Фото № 18 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 19 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 20 – Внутреннее состояние помещения



АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Боткинская улица, дом 1, литера А, помещение 4-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Боткинская ул., д. 1, литера А, пом. 4-Н, общая площадь 93,9 кв.м, кадастровый номер 78:10:0005109:1437, цокольный этаж
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 10.10.2023, при дневном освещении.
Вход	2 общих входа со двора.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации
Наличие перепланировок	Визуально перепланировки не выявлены
Состояние объекта	Удовлетворительное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	10.10.2023



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.*

4 РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В связи с тем, что 21.09.2022 была объявлена частичная мобилизация указом Президента РФ от 21.09.2022 N 647 "Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации", оценка проводится в условиях неопределенности, поскольку данная ситуация может оказывать влияние на экономику страны и на рынок недвижимости, в частности.

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
Нежилое помещение, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Боткинская ул., д. 1, литера А, пом. 4-Н, общая площадь 93,9 кв.м, кадастровый номер 78:10:0005109:1437, цокольный этаж	47 923	4 500 000	57 508	5 400 000
Итого:	47 923	4 500 000	57 508	5 400 000

