

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки: нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пер. Биржевой, д. 1/10, литера. А, пом. 4-Н, общая площадь 579,4 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002007:103, подвал

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ: 27.06.2024.

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

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА:

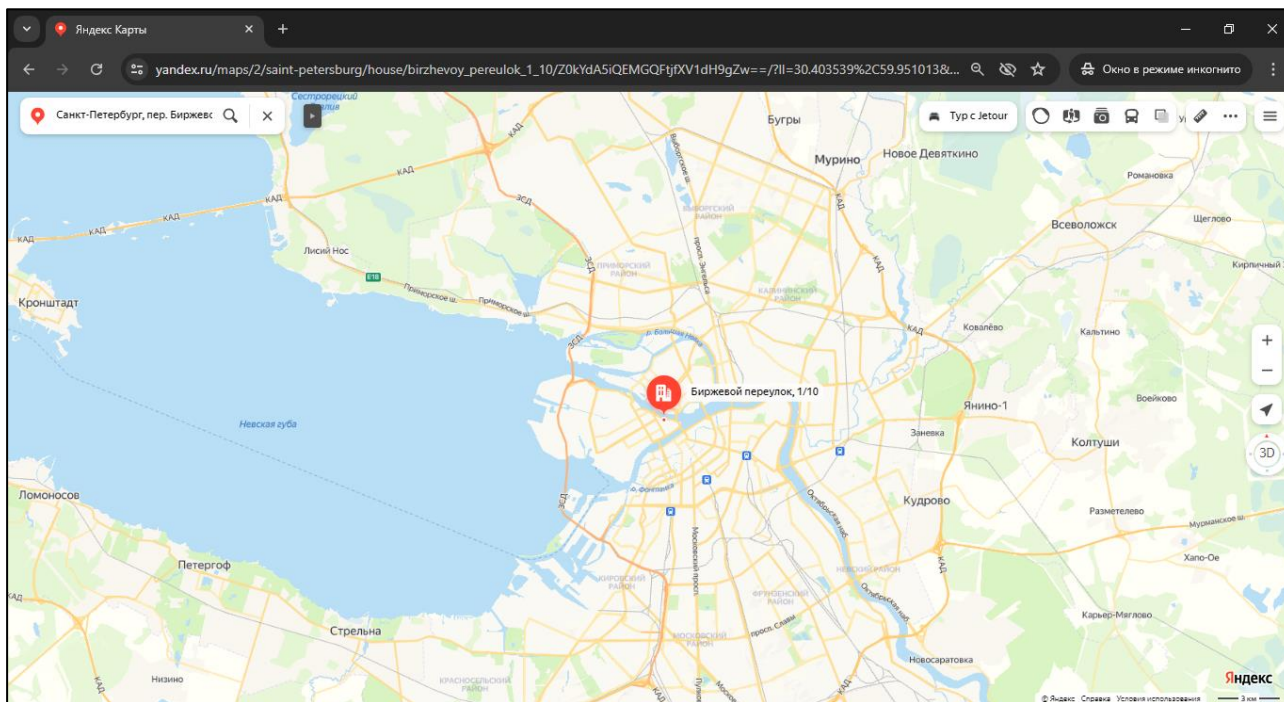


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

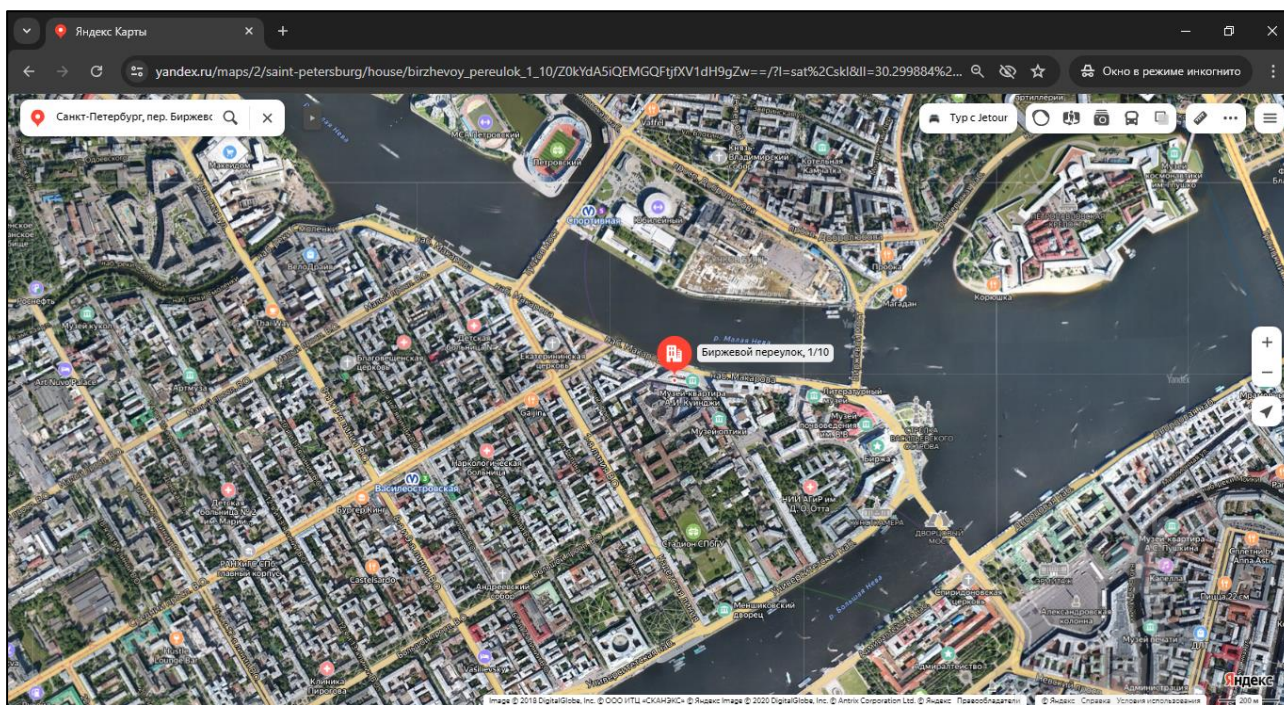



Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Встроенное помещение
Площадь помещения, кв. м	579,4
Кадастровый номер	78:06:0002007:103
Кадастровая стоимость, руб.	26 174 750,58
Кадастровая стоимость, руб./кв.м	45 175,61
Наименование	Нежилое помещение
Назначение	Нежилое
Этаж расположения	подвал
Высота помещения	2,50 м (заглубление -1,7 м)
Вид права (вид, номер, дата государственной регистрации)	Собственность № 104376.1 от 19.03.1999
Вход	1 отдельный с улицы, 2 отдельных со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки: В ч.п. 6 оконный проем заложен. В ч.п. 13 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п. Ниша между ч.п. 21 и ч.п. 26 переоборудована в дверной проем, который в свою очередь переоборудован в оконный. В стене между ч.п. 21 и ч.п. 23 оборудован оконный проем Внешние границы не изменены
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.


Помещение
Дата обновления информации: 22.03.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Помещение
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:06:0002007:103
Дата присвоения кадастрового номера	14.09.2012

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Санкт-Петербург, пер. Биржевой, д. 1/10, литера А, пом. 4-Н
Площадь, кв.м	579.4
Назначение	Нежилое
Этаж	подвал

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	26174750.58
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	22.03.2024

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:6:2007:1:3:2
Кадастровый номер	78:2007:0:3:2

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 104376.1 от 19.03.1999
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-01-145/2002-334.2 от 03.10.2002

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 расположен в Василеостровском районе г. Санкт-Петербурга.



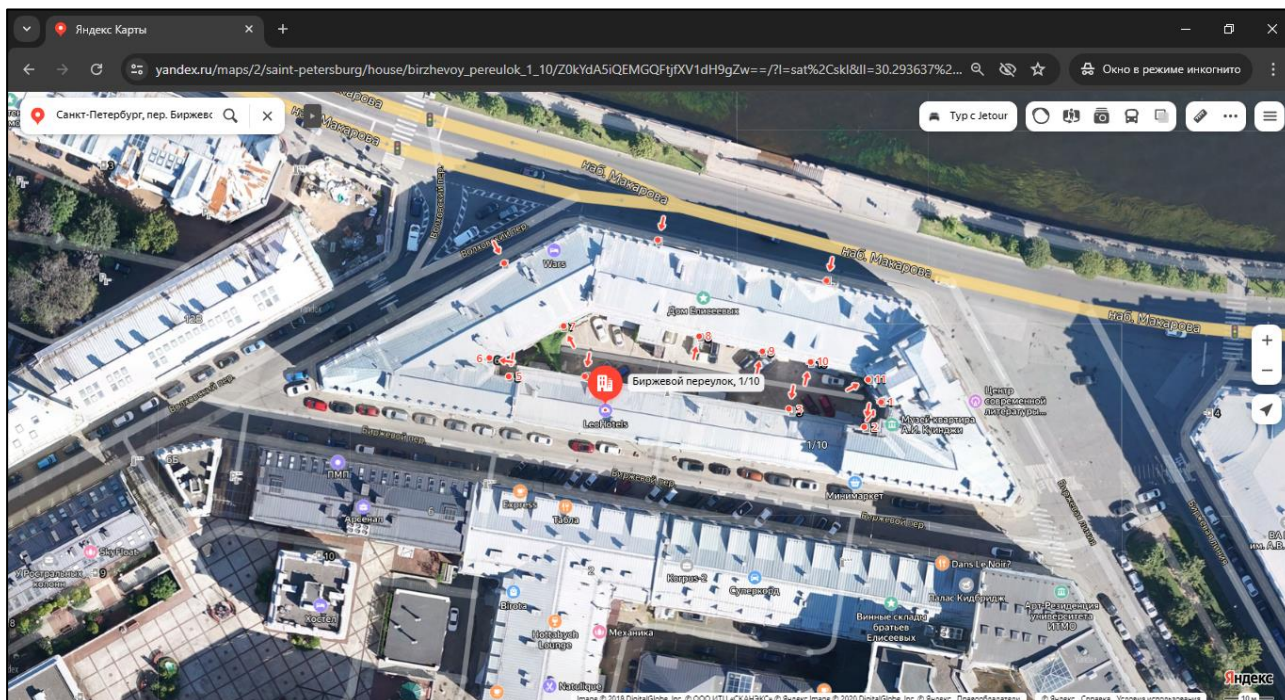


Рисунок 6. Расположение задания, в котором находится оцениваемое помещение

Характер окружения

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

В ближайшем окружении расположены: кафе, рестораны, СПбГУ, Высшая школа менеджмента, Арт-Резиденция университета ИТМО, отели.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на первой линии крупной транспортной магистрали – наб. Макарова.

Ближайшая станция метро «Спортивная» располагается в 7 минутах (620 м) пешей доступности.

2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 27.05.2024 г. № КУВИ-001/2024-142784211 на оцениваемый объект зарегистрировано ограничение (обременение) прав:

- вид: Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
- дата государственной регистрации: 03.10.2002 00:00:00
- номер государственной регистрации: 78-01-145/2002-334.2
- срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: данные отсутствуют
- лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: публичный
- сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные 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 ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-2602 от 27.10.2023 объект оценки не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-12494/24-0-0 от 27.05.2024 г. объект,

расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Биржевой переулок, дом 1/10, литера А на основании Постановления Правительства Российской Федерации «О перечне объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге» от 10.07.2001 № 527 относится к числу объектов культурного наследия федерального значения "Дом, где жили: композитор Чайковский П.И.-в 1848-1849 гг.; художники: в 1886-1892 гг.- Беггров А.К., в 1885-1915 гг.-Волков Е.Е., в 1870-1910 гг.- Клодт М.П., в 1869-1887 гг. - Крамской И.Н., в 1897-1910 гг.-Куинджи А.И., в 1888 г.-Мясоедов Г.Г."

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 Распоряжению КИО г. Санкт-Петербурга № 1299-РЗ от 06.06.2024 г. «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Биржевой пер., д. 1/10, литера А, пом. 4-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия федерального значения «Дом, где жили: композитор Чайковский П.И. - в 1848-1849 гг.; художники: в 1886-1892 гг. - Беггров А.К., в 1885-1915 гг. -Волков Е.Е., в 1870-1910 гг.- Клодт М.П., в 1869-1887 гг. -Крамской И.Н., в 1897-1910 гг.-Куинджи А.И., в 1888 г. -Мясоедов Г.Г», охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 17.06.2016 № 40-101 (далее – охранный обязательство), покупатель обязан выполнять требования, установленные охранным обязательством.

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

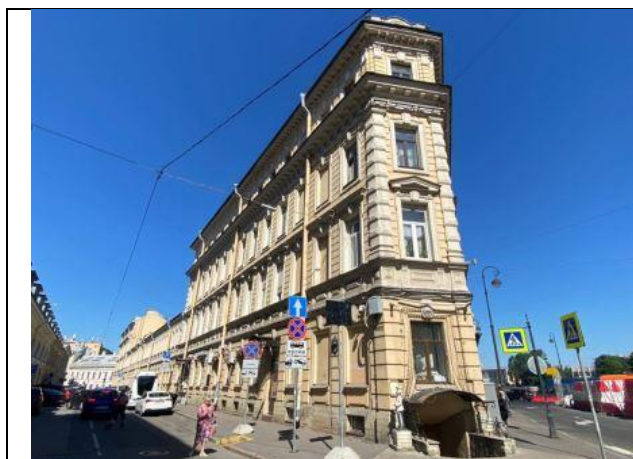


Фото № 1 – Здание, в котором находится Объект оценки



Фото № 2 – Адресный указатель





Фото № 3 – Проход во двор



Фото № 4 – Дворовая территория



Фото № 5 – Первый отдельный вход со двора



Фото № 6 – Первый отдельный вход со двора



Фото № 7 – Второй отдельный вход со двора



Фото № 8 – Второй отдельный вход со двора



Фото № 9 – Отдельный вход с улицы

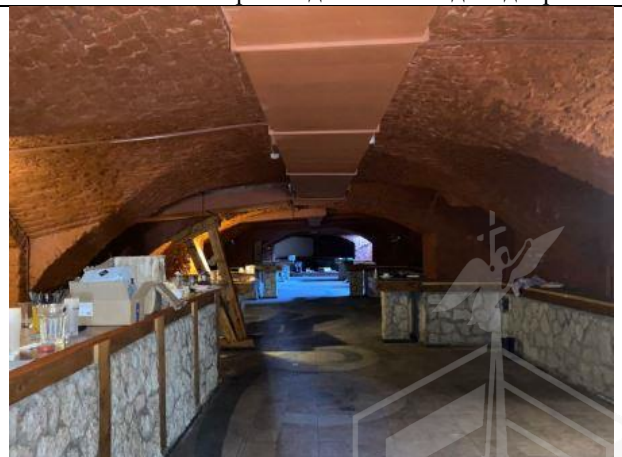


Фото № 10 – Внутреннее состояние помещения





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



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

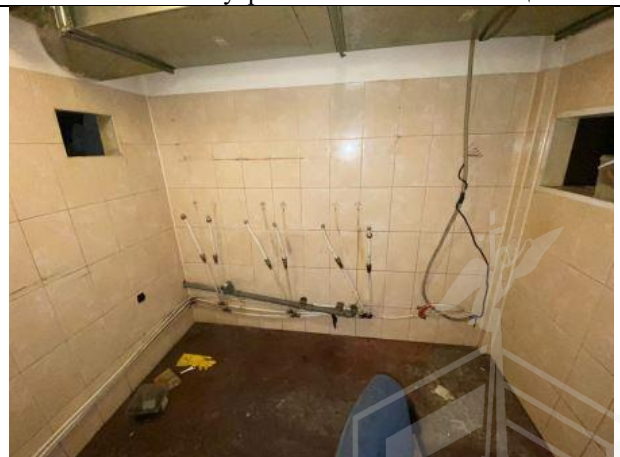


Фото № 26 – Внутреннее состояние помещения





Фото № 27 – Внутреннее состояние помещения



Фото № 28 – Внутреннее состояние помещения

АКТ

контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пер. Биржевой, д. 1/10, литера. А, пом. 4-Н

Параметр	Значение
Объект оценки	Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пер. Биржевой, д. 1/10, литера. А, пом. 4-Н, общая площадь 579,4 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002007:103, подвал
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 27.06.2024, при дневном освещении.
Вход	1 отдельный с улицы, 2 отдельных со двора
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, отопления, канализации
Наличие перепланировок	Визуально выявлены перепланировки. В ч.п. 6 оконный проем заложен. В ч.п. 13 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п. Ниша между ч.п. 21 и ч.п. 26 переоборудована в дверной проем, который в свою очередь переоборудован в оконный. В стене между ч.п. 21 и ч.п. 23 оборудован оконный проем Внешние границы не изменены
Состояние объекта	Нормальное
Текущее использование	Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф.И.О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	27.06.2024



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 со сложившейся в феврале 2022 г. ситуацией, а также после введения дополнительных санкций против России, может возникнуть разнонаправленное влияние на экономику России. 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. Так же негативное влияние на стоимость объекта оценки оказывает повышение ключевой ставки, которое приводит к снижению спроса на недвижимость.

Наименование	Стоимость за кв. м. руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Стоимость за кв. м. руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
Нежилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, пер. Биржевой, д. 1/10, литера. А, пом. 4-Н, общая площадь 579,4 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002007:103, подвал	91 647	53 100 000	109 976	63 720 000
Итого:	91 647	53 100 000	109 976	63 720 000

