

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного нежилого помещения по адресу:

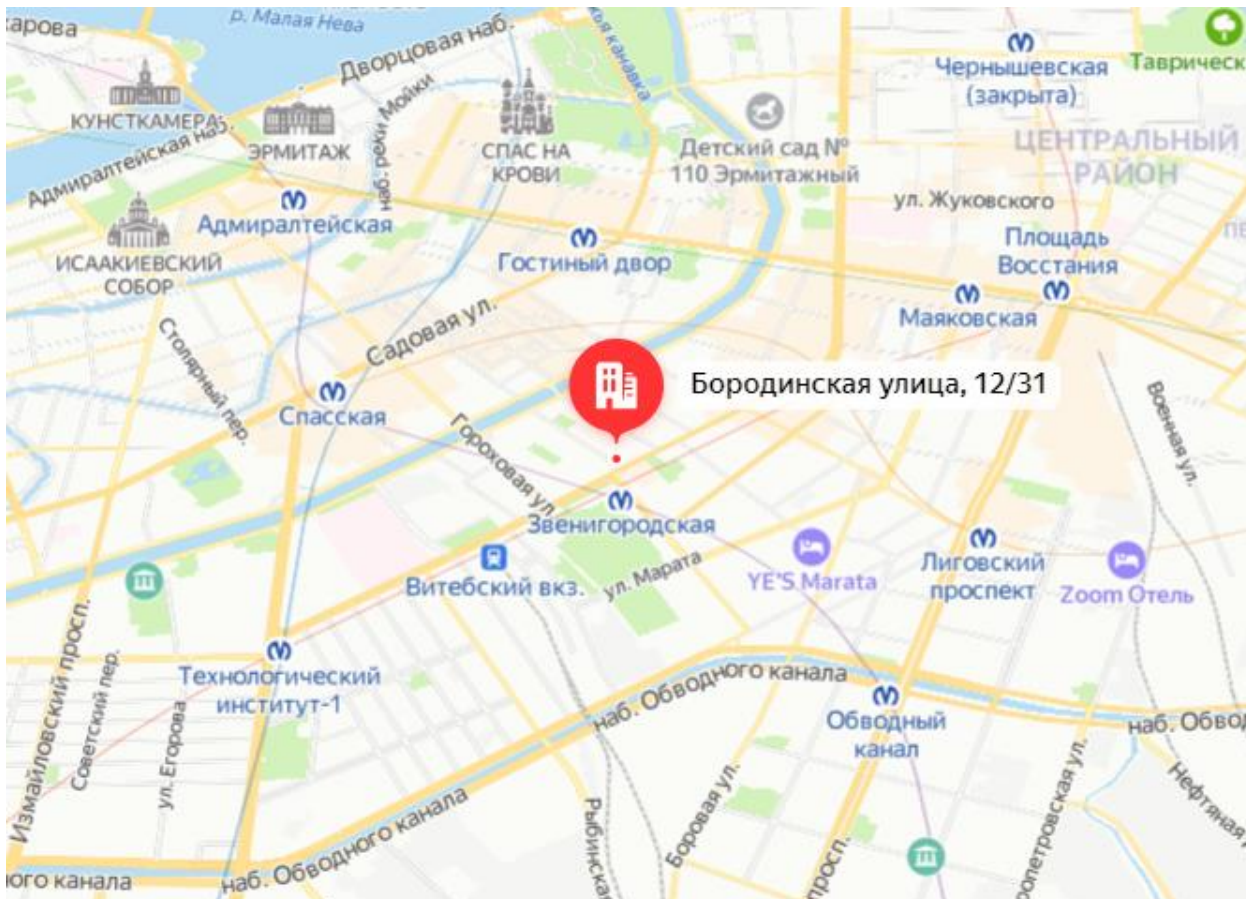
Санкт-Петербург, улица Бородинская, дом 12/31, литера А, помещение 9-Н

1. Данные об отчете

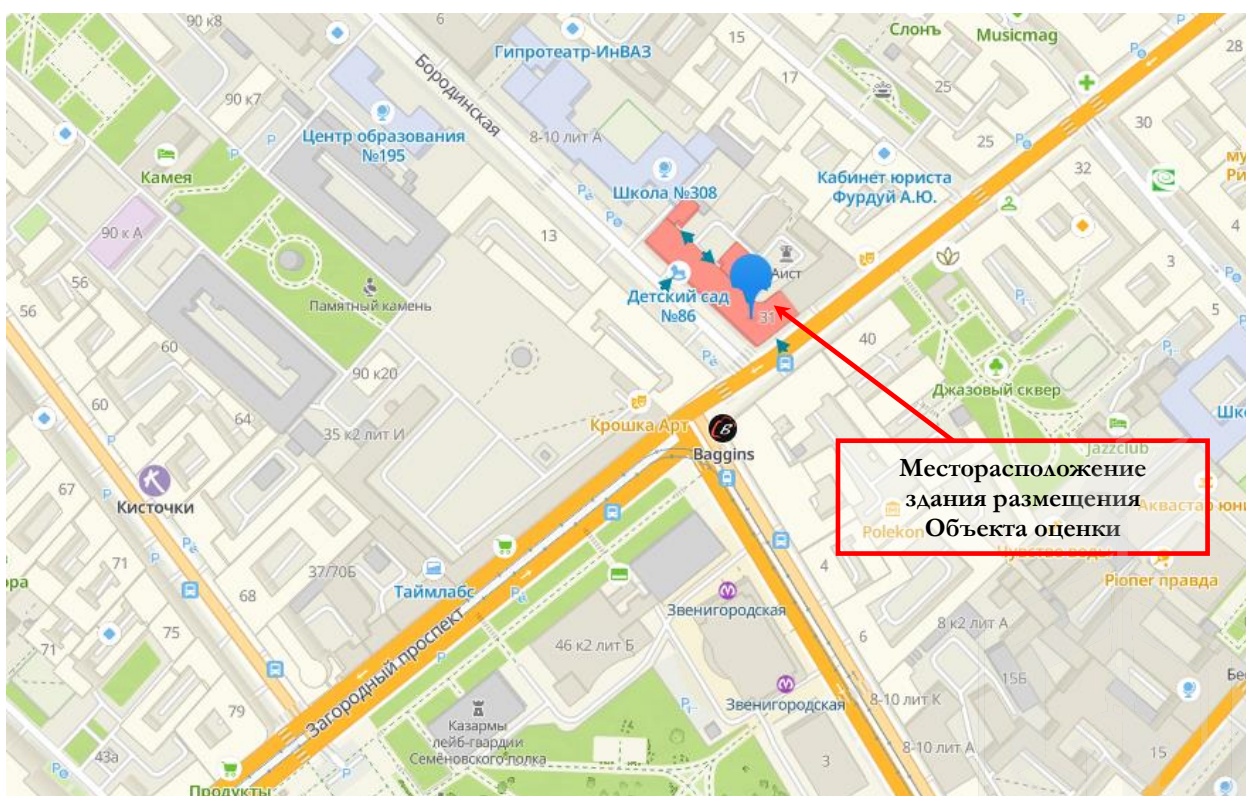
- 1.1. Дата оценки: 6 октября 2023 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001623:3010
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1917
Этажность	6 (в том числе 2 подземных)
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

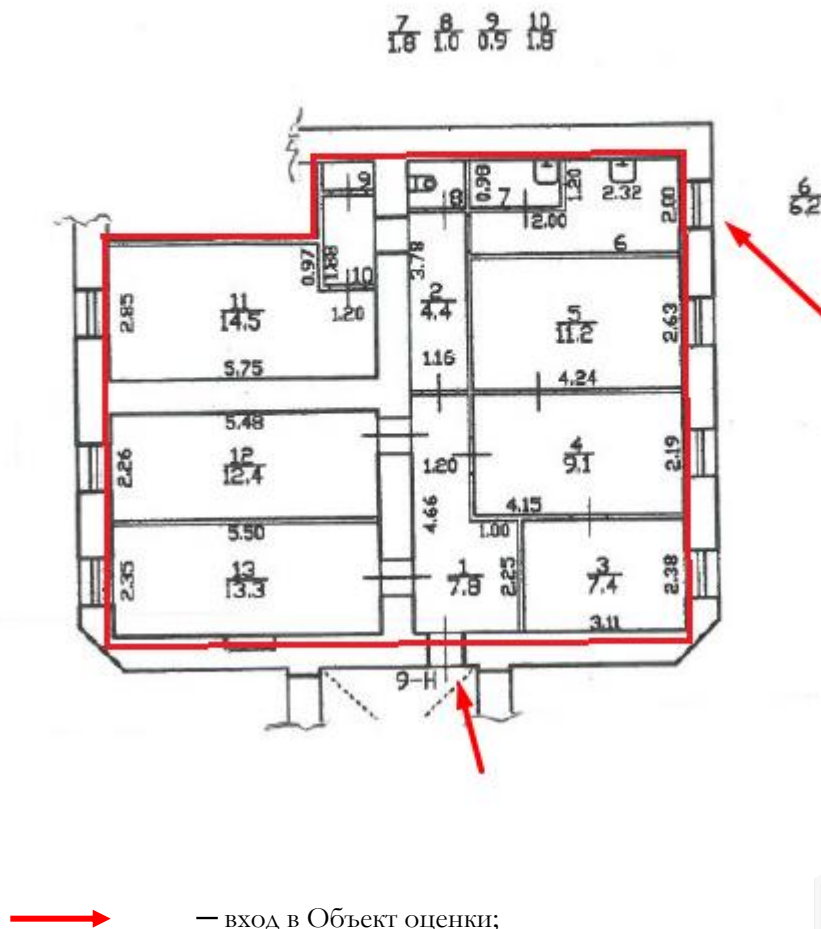
Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 11.07.2023г. № КУВИ-001/2023-159675937
Кадастровый номер объекта	78:31:0001623:3511	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 11.07.2023г. № КУВИ-001/2023-159675937
Общая площадь, кв. м	91,8	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 11.07.2023г. № КУВИ-001/2023-159675937
Занимаемый объектом этаж	цокольный	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 11.07.2023г. № КУВИ-001/2023-159675937, а также согласно визуальному осмотру
Высота помещения	2,85	Согласно Приложению к Письму КИО от 10.02.2022 №УРУИ-159/22
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	по данным визуального осмотра
Оконные проемы	есть	по данным визуального осмотра
Вход	отдельный вход со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 26.06.2023 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 26.06.2023 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 26.06.2023 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	<ul style="list-style-type: none">• перегородка между ч.п.12 и ч.п.13 частично демонтирована, в каждой части установлены перегородки с дверями, образована новая ч.п.;• в стене между ч.п.11 и ч.п.12 оборудован дверной проем;• дверной проем между ч.п.1 и ч.п.12 зашит;• перегородки с дверями между ч.п.9, ч.п.10 и ч.п.11 демонтированы;• перегородка с дверью между ч.п.2 и ч.п.8 демонтирована;• в ч.п.7 установлена перегородка, образована новая ч.п., оборудован еще один дверной проем;	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 26.06.2023 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

¹ Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>


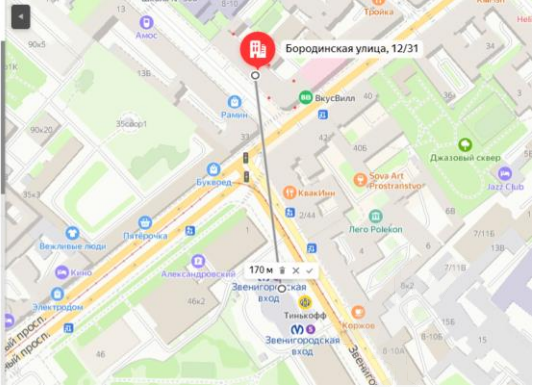
- оконный проем в ч.п.6 переоборудован в дверной проем, установлена дверь;
- в перегородке между ч.п.2 и ч.п.6 оборудован дверной проем;
- перегородка между ч.п.5 и ч.п.6 и перегородка между ч.п.3 и ч.п.4 продлены до несущей стены;
- перегородки между ч.п.1, ч.п.2, ч.п.4 и ч.п.5 демонтированы;
- дверной проем между ч.п.3 и ч.п.4 зашит;
- перегородка между ч.п.3 и ч.п.4 демонтирована, установлена новая перегородка вглубь ч.п.4;
- в перегородке между ч.п.3 и ч.п.1 оборудован дверной проем.

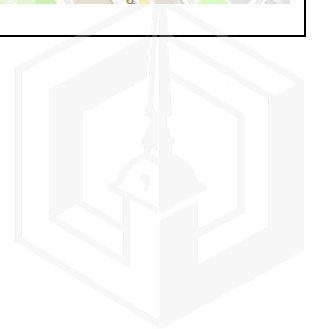
План помещения

План цокольного этажа



2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на пересечении Бородинской улицы и Загородного проспекта и является угловым. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазины сети «Вкусвилл» и «Дикси», ресторан «Тройка», магазин «Реал», стоматологическая клиника и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, а этажи выше – жилые помещения.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-5-этажной исторической застройкой города.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения объекта оценки расположено несколько скверов. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. В непосредственной близости находится Филармония джаза и Джазовый сквер.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Расположение объекта</p>	<p>Объект оценки расположен на внутридворовой территории. Доступ во двор осуществляется со стороны Загородного проспекта.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Бородинская улица характеризуется средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков. Загородный проспект – высокой.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта («Станция метро Звенигородская») расположена на Загородном проспекте на удалении около 50 метров, там курсируют следующие виды общественного транспорта:</p> <div data-bbox="667 1122 1018 1442"> <p>Станция метро Звенигородская Остановка общественного транспорта</p> <p>Маршрут</p> <p>Обзор Расписание</p> <p>Автобусы 225 290</p> <p>Троллейбусы 3 8 15</p> </div>  <p>От ближайшей станции метро «Звенигородская» Объект находится на удалении 170 метров по прямой.</p> <div data-bbox="667 1532 938 1917"> <p>Бородинская улица, 12/31 Бородинская улица, 12/31, Санкт-Петербург, 191180 Координаты: 59.923928, 30.335415</p> <p>Маршрут</p> <p>Обзор Услуги Организации внутри</p> <p>Показать входы</p> <p>Панорама 5 фото</p> <p>Добавить фото</p> </div> 



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 11.07.2023г. № КУВИ-001/2023-159675937, зарегистрированы прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости:

вид:	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости
дата государственной регистрации:	02.11.2007 00:00:00
номер государственной регистрации:	78-78-01/0582/2007-067
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.11.2007 с 02.11.2007
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:	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
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют

Согласно Письму КГИОП от 02.08.2023 № 01-43-16868/23-0-1 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Бородинская улица, дом 12/31, литера А на основании приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15 является выявленным объектом культурного наследия «Дом Санкт-Петербургского Мещанского общества».

В соответствии с пунктом 7.1 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) в отношении выявленных объектов культурного наследия охранное обязательство не утверждается, ранее на помещение 9-Н КГИОП заключались охранные обязательства от 07.02.2006 № 6316, от 06.02.1998 № 2941.

Согласно пункту 9 статьи 16.1 Федерального закона собственник или иной законный владелец выявленного объекта культурного наследия обязан выполнять определенные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия.

В соответствии с пунктом 10 статьи 48 Федерального закона договор, предусматривающий передачу права собственности на выявленный объект культурного наследия, прав владения и (или) пользования таким объектом, должен содержать в качестве существенного условия обязательство лица, у которого возникают права собственности, владения или пользования таким объектом по выполнению требований, установленных пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона в отношении такого объекта. В случае отсутствия в таком договоре указанного существенного условия сделка является ничтожной.

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Бородинская ул., д. 12/31, литера А, пом. 9-Н, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Дом Санкт-Петербургского Мещанского общества», 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.



Фотографии объекта

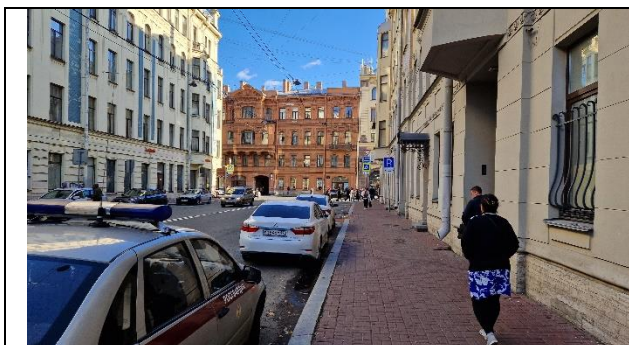


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Бородинская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Бородинская улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Загородный проспект)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Загородный проспект)



Фото 5. Ближайшее окружение

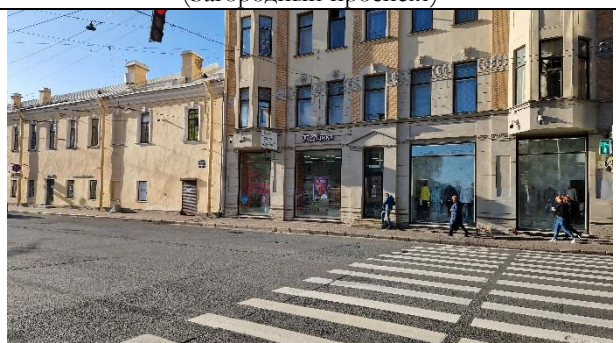


Фото 6. Ближайшее окружение

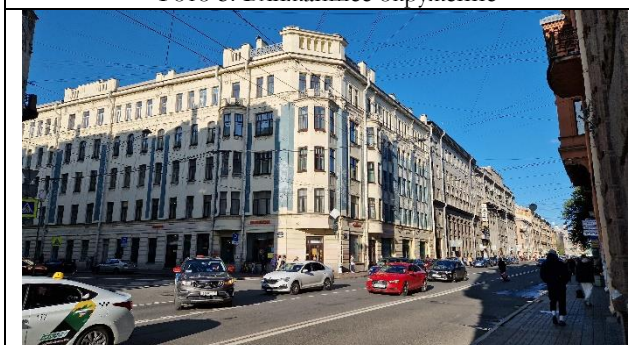


Фото 7. Вид здания, во дворе которого расположен
Объект оценки



Фото 8. Адрес Объекта оценки





Фото 9. Арка ведущая во двор Объекта оценки (со стороны Загородного проспекта)



Фото 10. Арка ведущая во двор Объекта оценки (со стороны Загородного проспекта, со двора)



Фото 11. Арка ведущая во двор Объекта оценки (со стороны Бородинской улицы)



Фото 12. Арка ведущая во двор Объекта оценки (со стороны Бородинской улицы, со двора)



Фото 13. Внутридворовая территория



Фото 14. Внутридворовая территория

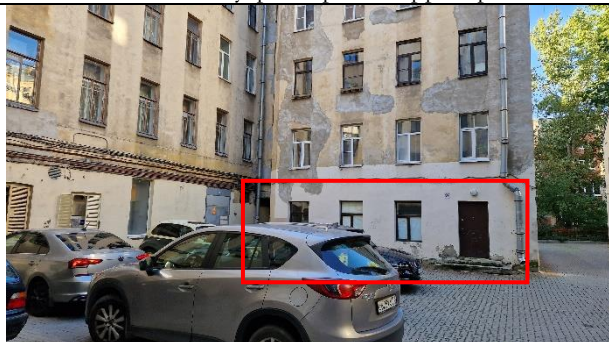


Фото 15. Внутридворовая территория (расположение Объекта оценки)



Фото 16. Вид здания, в котором расположен Объект оценки



Фото 17. Входная группа Объекта оценки



Фото 18. Входная группа Объекта оценки

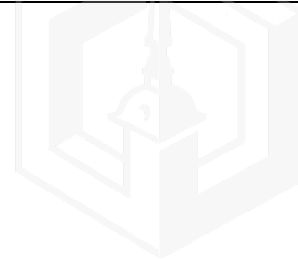




Фото 19. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки



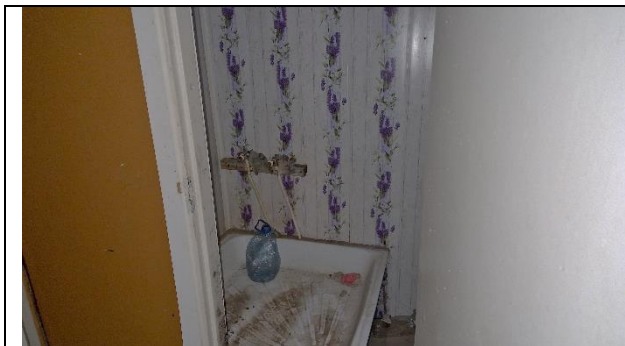


Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



2.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 6 октября 2023 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, улица Бородинская, дом 12/31, литера А, помещение 9-Н
2. Данные по помещению:

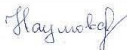
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001623:3511	91,8	цоколь	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение, отопление, канализация;

В результате обследования выявлено:

- В помещении проходят транзитные трубы;
- Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 26.06.2023 г установлено следующее:
 - помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламено;
 - в ч.п.6 демонтировано сантехническое оборудование (раковина);
 - в ч.п.7 демонтировано сантехническое оборудование (раковина);
 - в ч.п.7 установлено сантехническое оборудование (душевой поддон, унитаз);
 - в ч.п.8 демонтировано сантехническое оборудование (унитаз);
 - в ч.п.8 установлено сантехническое оборудование (раковина);
 - в помещении проходят транзитные трубы.
- так же согласно Акту обследования от 26.06.2023 г. в помещении имеются перепланировки:
 - перегородка между ч.п.12 и ч.п.13 частично демонтирована, в каждой части установлены перегородки с дверями, образована новая ч.п.;
 - в стене между ч.п.11 и ч.п.12 оборудован дверной проем;
 - дверной проем между ч.п.1 и ч.п.12 зашит;
 - перегородки с дверями между ч.п.9, ч.п.10 и ч.п.11 демонтированы;
 - перегородка с дверью между ч.п.2 и ч.п.8 демонтирована;
 - в ч.п.7 установлена перегородка, образована новая ч.п., оборудован еще один дверной проем;
 - оконный проем в ч.п.6 переоборудован в дверной проем, установлена дверь;
 - в перегородке между ч.п.2 и ч.п.6 оборудован дверной проем;
 - перегородка между ч.п.5 и ч.п.6 и перегородка между ч.п.3 и ч.п.4 продлены до несущей стены;
 - перегородки между ч.п.1, ч.п.2, ч.п.4 и ч.п.5 демонтированы;
 - дверной проем между ч.п.3 и ч.п.4 зашит;
 - перегородка между ч.п.3 и ч.п.4 демонтирована, установлена новая перегородка вглубь ч.п.4;
 - в перегородке между ч.п.3 и ч.п.1 оборудован дверной проем.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 9-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербург на Бородинской улице, в доме №12/31, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, площадь составляет 91,8 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Оконные проемы имеются. На объекте имеется электроснабжение, водоснабжение, отопление и канализация.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой.
- Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации. В районе расположения Объекта оценки находится много дошкольных образовательных учреждений и школ. В непосредственной близости находится Филармония джаза и Джазовый сквер.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на пересечении Бородинской улицы и Загородного проспекта и является угловым. Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли (магазины сети «Вкусвилл» и «Дикси», ресторан «Тройка», магазин «Реал», стоматологическая клиника и т.д.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные, помещения свободного назначения, мини-гостиницы и хостелы, а этажи выше – жилые помещения.

Вышесказанное, а именно характер локального расположения Объекта оценки, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений офисного (универсального коммерческого) назначения.

2.6. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	7 500 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	81 699
Диапазон стоимости, руб.	6 750 000 – 8 250 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	6 250 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	68 083

*

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация², на рынке формируется ситуация с высокой степенью неопределенности, вызванная внешними причинами по отношению к Объекту оценки и его рынку (политические, военные и прочие). В этой связи Оценщики считают необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка.

²Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

