

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бородинская, д. 1/88, литера. А, пом. 3-Н, общая площадь 46,8 кв.м., кадастровый номер 78:32:0001622:3469, 1 этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 14.08.2024.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бородинская, д. 1/88, литера. А, пом. 3-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

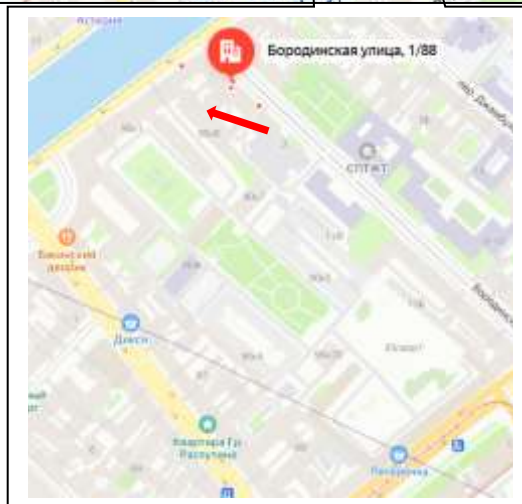
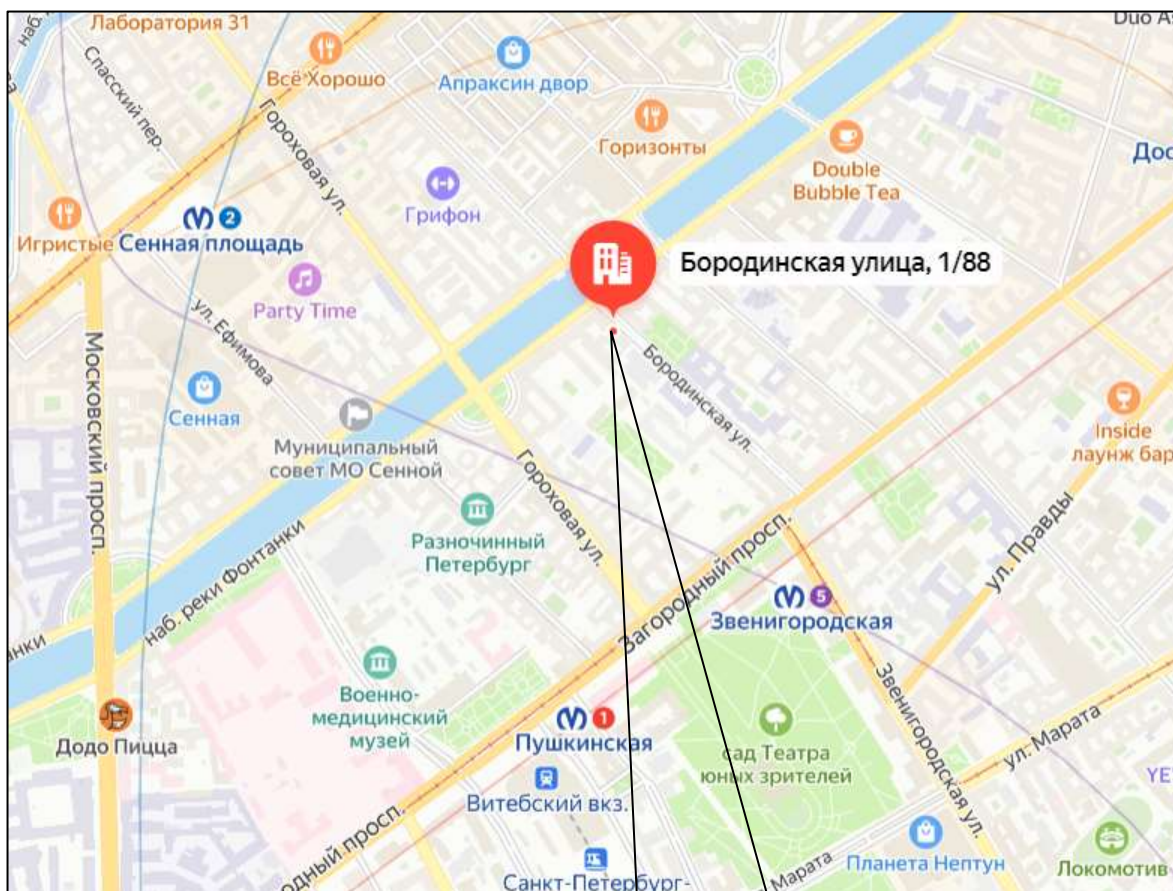


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – Общий со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001622:3006
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	10 168,4
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1911
Год последнего капитального ремонта ²	Н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	9
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

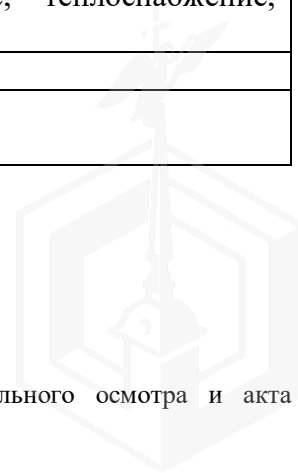
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, ул. Бородинская, д. 1/88, литера. А, пом. 3-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001622:3469
Общая площадь, кв. м	46,8
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	3 окна, во двор
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м ³	2,92
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение, теплоснабжение ⁴
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

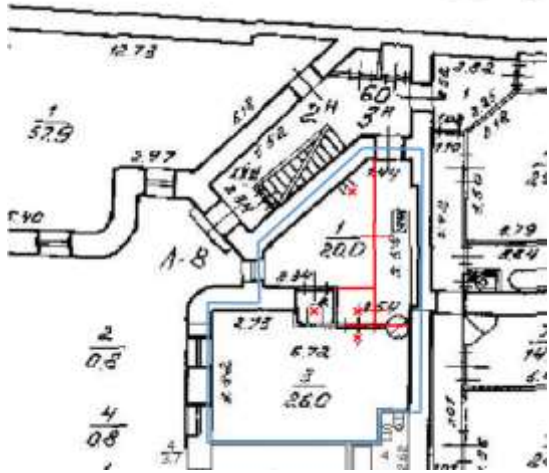
¹ По данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>)

² По данным сайта <https://gorod.gov.spb.ru>

³ По данным Выписки из ЕГРН

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и акта обследования СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 03.04.2024.



Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В ч.п 1 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 3 новые ч.п. Смещен дверной проем между ч.п 1 и ч.п 3.</p> <p>Внешние границы помещения не изменены.</p> <p>В ч.п 1 демонтировано сантехническое оборудование (раковина). В ч.п. 1 во вновь образованных ч.п. установлено сантехническое оборудование (унитаз). В ч.п 2 демонтировано сантехническое оборудование (унитаз) и оборудована душевая.</p>
План объекта оценки	

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном Гороховой ул., Загородным пр., Бородинской ул., наб. реки Фонтанки.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: университеты ИТМО, СПТЖТ, ВШПМ, школы №№ 308, 195, детский сад № 19, гостиницы «Наша Фонтанка», «Laika», «Безумный Дворецкий», Апраксин двор, аптеки «Озерки», «Фармадом», магазины «Дикси», «ВкусВилл», «РеалЪ», салоны красоты «Manucure. 21», «Леди», Центр медико-социальной реабилитации для инвалидов по зрению, кафе/рестораны «Leth», «Cat&dog coffee», «Kos. Place», Бунинский сквер и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка на улице (платная) и во дворе возле здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобилем транспортом может быть охарактеризована как нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Бородинской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,51 км до ст. м. «Звенигородская»

ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Набережная реки Фонтанки» 0,37 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение троллейбусов №№ 12, 17.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Доступ во двор через ворота с кодовым замком.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2024-150811177 от 04.06.2024, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-8079/24-0-1 от 09.04.2024 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Бородинская улица, дом 1/88, литера А на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Доходный дом Санкт-Петербургского мещанского общества».

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 Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1594-РЗ от 19.07.2024, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, ул. Бородинская, д. 1/88, литера. А, пом. 3-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрировано следующее обременение:

- Объект расположен в здании, являющемся выявленным объектом культурного наследия «Доходный 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».

2.3.4. Фотографии объекта:

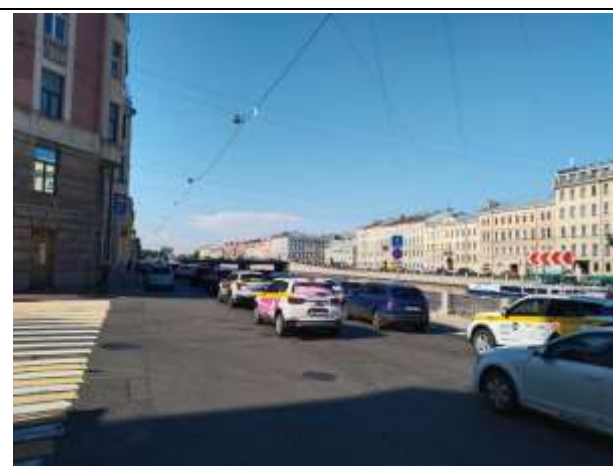


Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение

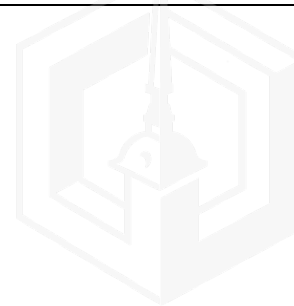




Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Адресный указатель



Фото 5

Въезд во двор



Фото 6

Вход общий со двора



Фото 7

Окна пом. 3-Н



Фото 8

Вход в помещение 3-Н





Фото 9

Вид помещения 3-Н



Фото 10

Вид помещения 3-Н



Фото 11

Вид помещения 3-Н

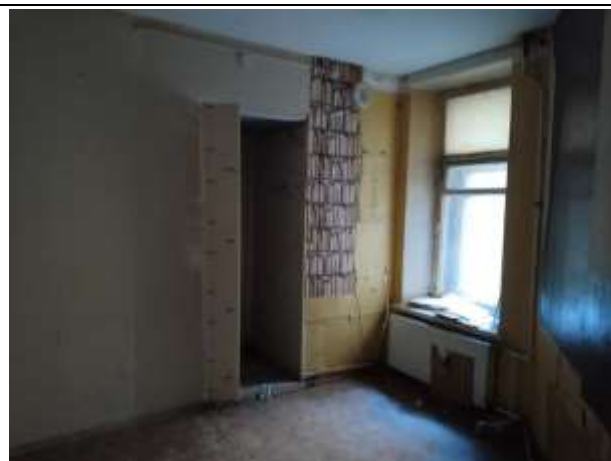


Фото 12

Вид помещения 3-Н



Фото 13

Вид помещения 3-Н



Фото 14

Вид помещения 3-Н





Фото 15

Вид помещения 3-Н



Фото 16

Вид помещения 3-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещений от «14» августа 2024 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Бородинская, д. 1/88, литера. А, пом. 3-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
3-Н	1	46,8	Не используется	Удовлетворительное	Общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки: В ч.п 1 установлены перегородки с дверными проемами, образованы 3 новые ч.п. Смещен дверной проем между ч.п 1 и ч.п 3.

Внешние границы помещения не изменены.

В ч.п 1 демонтировано сантехническое оборудование (раковина). В ч.п. 1 во одной из вновь образованных ч.п. установлено сантехническое оборудование (унитаз). В ч.п 2 демонтировано сантехническое оборудование (унитаз) и оборудована душевая.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист-оценщик
ФИО	Нуреев Р.А.
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru

¹ «Евростандарт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охраняемым оборудованием, системами вентиляции и(или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

«Отлично» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

«Нормальное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

«Удовлетворительное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполненными дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытия; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

«Неудовлетворительное (требует ремонта)» - объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций); отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытия; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнений оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«Под чистовой отделкой» - сюда входят работы по зачистке и штукатурке стен, штукатурка, заливка и выравнивание полов, разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.

«Без отделки» - разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Вход в помещение – общий со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Расположение на 1 этаже многоквартирного дома;
5. Наличие оконных проемов;
6. Высота потолков – 2,92 м;
7. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения офисного назначения.

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	6 780 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	144 872
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	5 650 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	120 726

В связи со сложной политической обстановкой, которая происходит сейчас на фоне конфликта с Украиной, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, что создает неопределенность, обусловленную нестабильностью экономики и повышением уровня сложности прогнозирования и, как следствие, повышением рисков.

Существенное влияние на экономику в целом и рынок коммерческой недвижимости в частности оказывает частое повышение ЦБ РФ ключевой ставки. Повышение ключевой ставки приводит к увеличению процентных ставок по ипотечным кредитам и другим кредитным продуктам, что означает большие затраты для покупателей недвижимости. Повышение доходности облигаций и ставок по депозитам дает возможность инвесторам уходить с рынка недвижимости, вкладываясь с меньшими рисками в финансовые активы (вклады, депозиты, ОФЗ и т.п.).

Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

