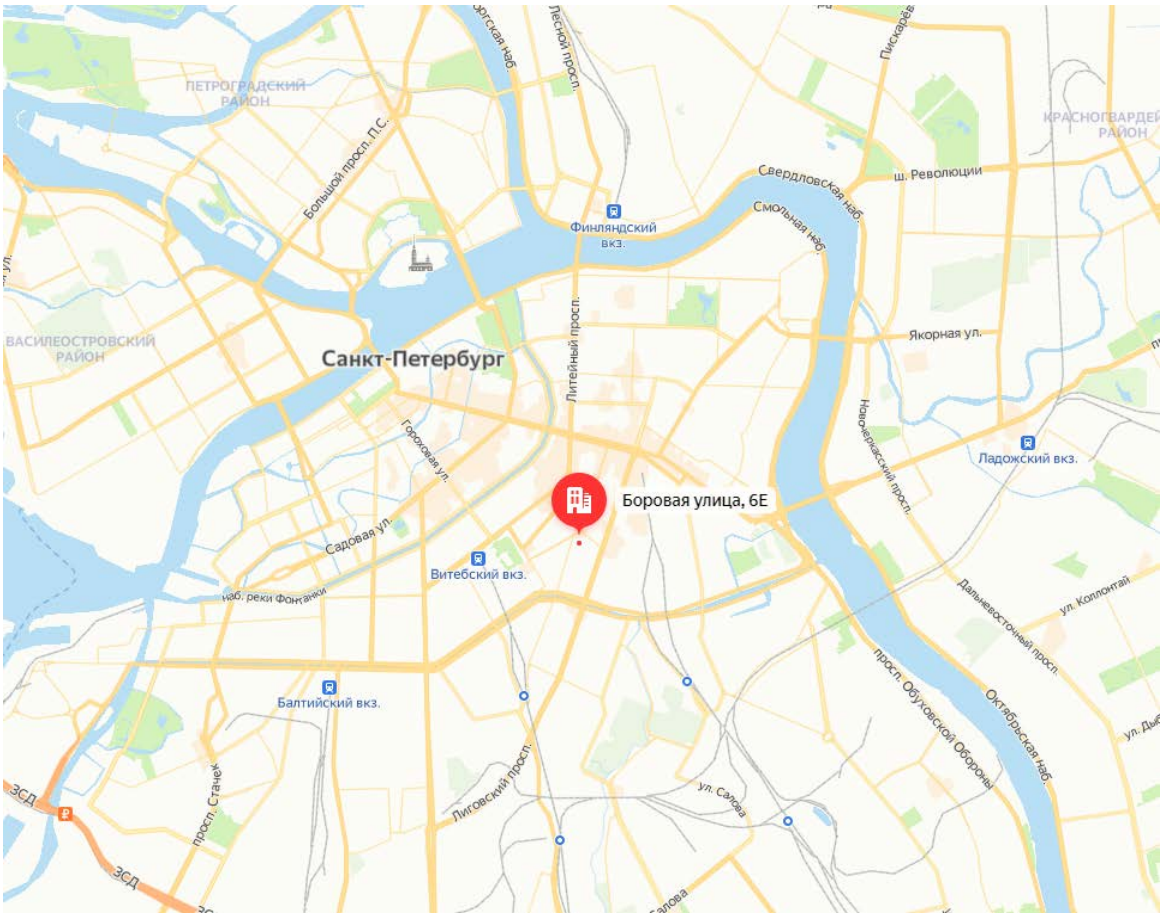
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка с расположенным на нем нежилым зданием по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 6, лит. Е

1. Данные об отчете

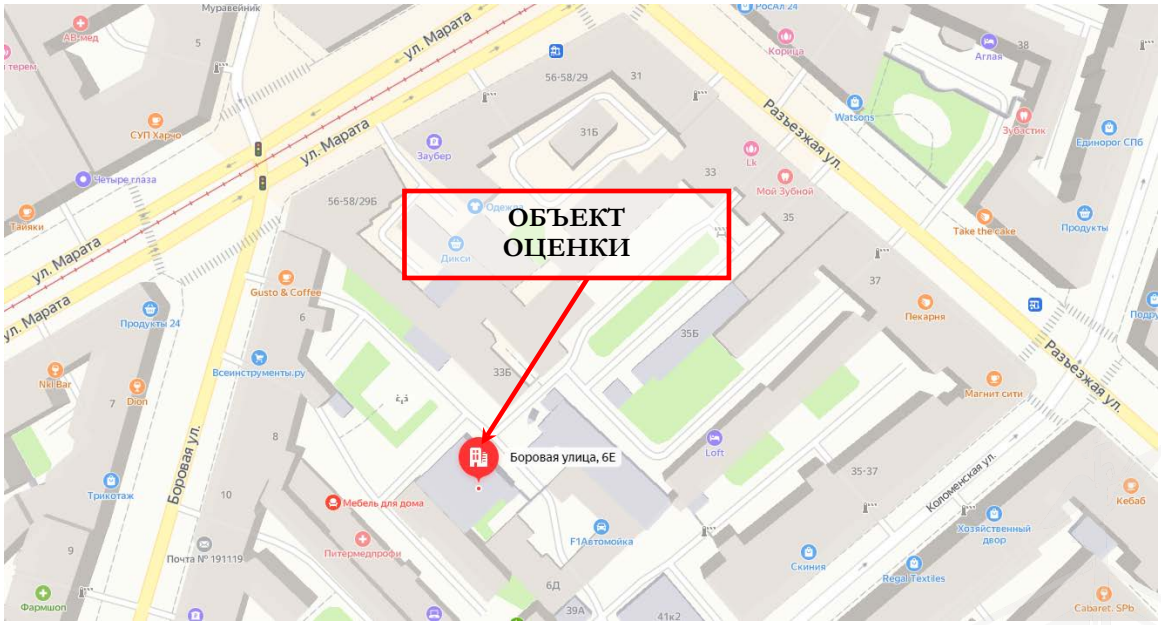
1.1. Дата проведения оценки: 31 марта 2021 г.
1.2. Дата составления отчета: 06 апреля 2021 г.
1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты

2.2. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки

Объект оценки расположен в микрорайоне преимущественно жилой и общественно-деловой застройки. По градостроительной ситуации микрорайон местоположения объекта оценки представляет собой территорию, ограниченную:

- с севера – улицей Марата и Разъезжей улицей,
- с запада – Боровой улицей,
- с юга – Волоколамским переулком,
- с востока – Коломенской улицей.

2.2.1. Описание локального окружения объекта оценки

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Территория близлежащих кварталов характеризуется преимущественно жилой и общественно-деловой застройкой. В настоящее время в большинстве зданий, расположенных в близлежащих кварталах, цокольные и первые этажи помещений, выходящих на улицу, как правило, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, а помещения, выходящие во двор и этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения. В квартале расположения Объекта и в близлежащих кварталах находится множество зданий общественно-делового назначения в частности бизнес центр Развитие. Рядом с Объектом оценки расположена автомойка.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	В квартале оценки имеется детская площадка, в соседних кварталах – зоны озеленения. Сад Сан-Галли находится на расстоянии около 700 метров.
Наличие парковки	Парковка осуществляется на прилегающей территории здания
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Подъезд к Объекту осуществляется со стороны Боровой и Разъезжей улиц. Транспортные и пешеходные потоки низкие, что обусловлено внутриквартальным расположением Объекта. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на улице Марата на расстоянии около 200 м (трамвай №16). Ближайшая станция метро «Лиговский проспект» расположена на расстоянии 400 м (5 минут пешком). Транспортная доступность характеризуется как хорошая.

2.3. Описание земельного участка

2.3.1. Общие характеристики

Площадь земельного участка, кв. м.	307,0
Кадастровый номер земельного участка	78:31:0001698:10
Виды разрешенного использования	В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99, земельный участок находится в зоне ЗЖД – зоне среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон обеспечен электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением и газоснабжением.
Ближайшее окружение	Территория близлежащих кварталов характеризуется преобладанием жилой и общественно-деловой застройки. Интенсивность пешеходных потоков – низкая.
Подъезд к участку	Со стороны Боровой и Разъезжей улиц
Форма участка, рельеф	Близка к прямоугольной, с относительно ровным рельефом.

2.3.2. Ограничения и обременения земельного участка

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» земельный участок находится в территориальной зоне Т3ЖД3 – многофункциональной зоне среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов) с включением объектов инженерной инфраструктуры.

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 №820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентах в границах указанных зон» земельный участок расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной

деятельности ОЗРЗ-2(31), в связи с чем в отношении Земельного участка действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

Земельный участок площадью 307 кв.м (весь) находится в объединенной охранной зоне центральных районов Санкт-Петербурга.

Часть земельного участка (33 кв.м) находится в охранной зоне канализационных сетей.

Часть Земельного участка (28 кв.м) находится в охранной зоне подстанций и других электротехнических сооружений.

На Земельный участок распространяютя следующие ограничения (обременения) в использовании: охранная зона канализационных сетей, единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Собственник обязан обеспечить сохранность существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций.

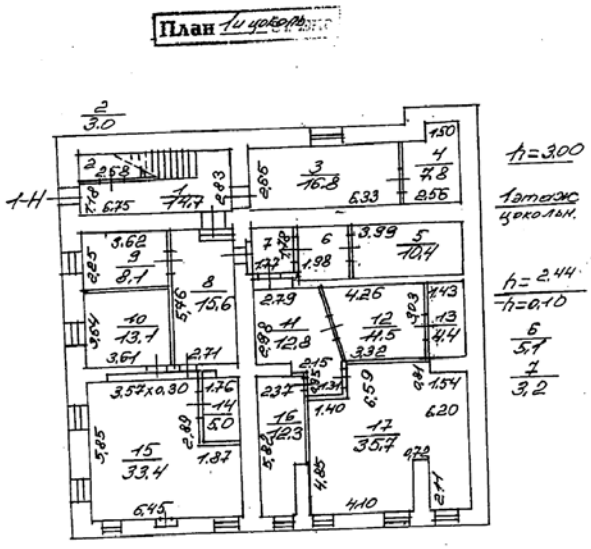
2.4. Описание нежилого здания (объекта капитального строительства (ОКС))

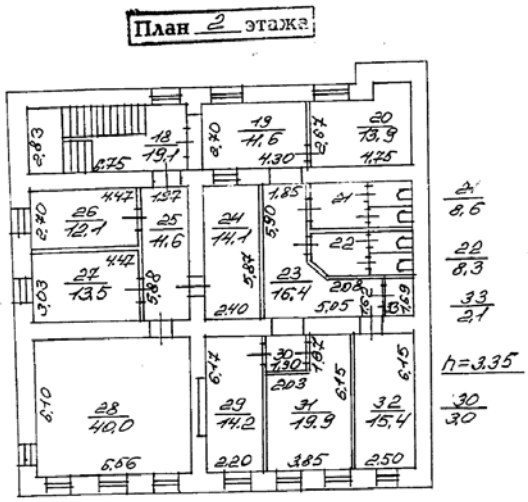
2.4.1. Общие характеристики

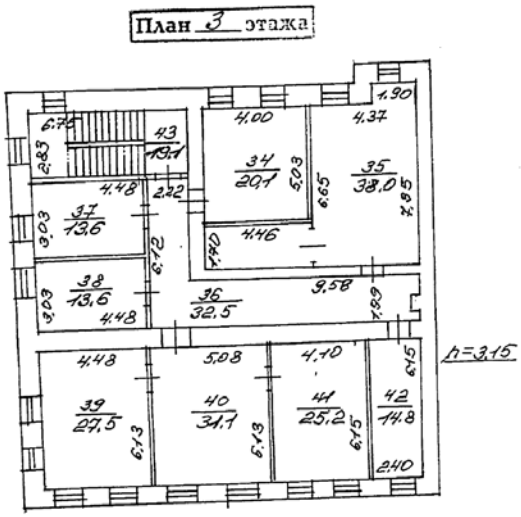
Кадастровый номер	78:31:0001698:2005
Площадь застройки, кв.м.	нет данных
Общая площадь ОКС, кв. м.	672,2
Полезная площадь ОКС, кв. м.	нет данных
Объем ОКС, куб. м.	нет данных
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Год постройки	1847
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	3 в том числе цокольный
Наличие подвала	нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет
Вход (улица/двор)	отдельный вход со двора
Окна	оконные проемы в части помещений зашиты
Инженерная инфраструктура*	
Электроснабжение	нет
Водоснабжение	нет
Канализация	нет
Отопление	нет
Газоснабжение	нет
Лифт	нет
Техническое состояние инженерных систем	нет данных
Общее техническое состояние ОКС	Общее состояние ОКС характеризуется как неудовлетворительное. Объект законсервирован, не используется, захламлен.
Состояние по осмотру	Неудовлетворительное. Имеются конечные устройства инженерной инфраструктуры — электровыключатели, лампы освещения, батареи отопления.

*по данным Акта обследования объекта нежилого фонда с земельным участком от 04 февраля 2021 года, а также письма Администрации Центрального района Санкт-Петербурга от 03.02.2021 №01-10-685/21-0-1 в настоящее время на объекте отсутствуют инженерные коммуникации, однако в соответствии с Планом первичного объекта недвижимости и Актом обследования от 15 марта 2007 года инженерные коммуникации в здании имелись.

2.4.2. Поэтажные планы нежилого здания (ОКС)







2.4.3. Ограничения и обременения нежилого здания (ОКС)

В соответствии с письмом КГИОП от 21.12.2020 №01-25-23657/20-0-2 объект по адресу: 191126, г.Санкт-Петербург, Боровая ул., д.6, литера Е не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(31)).

Требования по сохранению исторических зданий* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом

Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (ред. от 07.07.2016) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

* Исторические здания – здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах – построенные до 1917 г.; в остальных районах – до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов».

В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99, земельный участок находится в зоне ЗЖД – зоне среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» земельный участок находится в территориальной зоне Т3ЖД3 – многофункциональной зоне среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов) с включением объектов инженерной инфраструктуры.

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 №820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» земельный участок расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(31), в связи с чем в отношении Земельного участка действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

2.4.4. Фотографии объекта

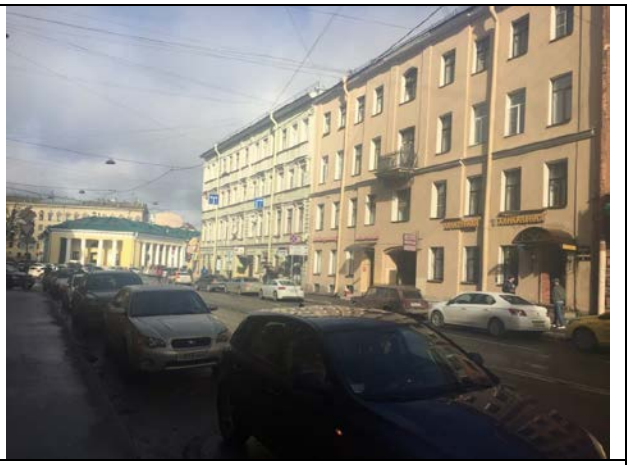
3.	
Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Боровая улица)	Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Боровая улица)

Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Боровая улица)

Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Боровая улица)

Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Боровая улица)

Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Боровая улица)

Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Боровая улица)

Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Боровая улица)

Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки (Боровая улица)

Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки (Боровая улица)

Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки (Боровая улица)

Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки (Боровая улица)

Фото 13. Проход через арку к Объекту оценки

Фото 14. Проход через арку к Объекту оценки

Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки

Фото 16. Внутри дворовая территория Объекта оценки

Фото 17. Внутри дворовая территория Объекта оценки

Фото 18. Внутри дворовая территория Объекта оценки

Фото 19. Объект оценки

Фото 20. Объект оценки

Фото 21. Объект оценки

Фото 22 Объект оценки

Фото 23. Вход в оцениваемое здание

Фото 24. Вход в оцениваемое здание

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

Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки

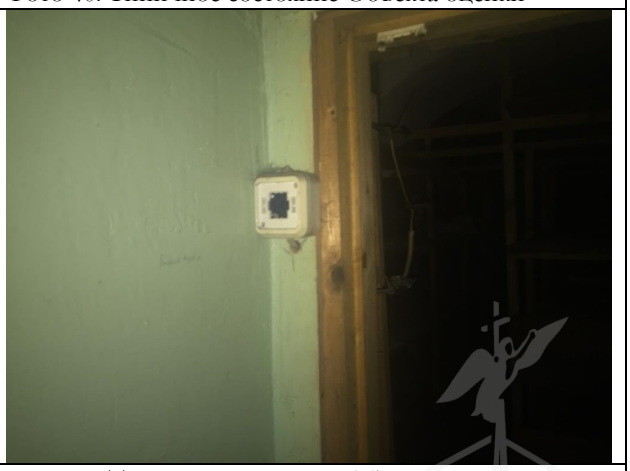


Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 43. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 44. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 45. Лестница

Фото 46. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 47. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 48. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 49. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 50. Типичное состояние Объекта оценки

3.1.1. Акт осмотра объекта

А К Т
контрольного осмотра помещения от 31 «марта» 2021 года

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Боровая ул., д.6, литера Е

Данные по объекту капитального строительства и земельному участку

№	Площадь земельного участка, кв.м	Площадь, ОКС, кв. м	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Состо-яние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	307	672,2	3 в т.ч. цокольный	*	+	*	-	-	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Вход в здание со двора;
- Состояние: неудовлетворительное;
- Имеются конечные устройства инженерной инфраструктуры — электровыключатели, лампы освещения, батареи отопления (состояние неудовлетворительное).

В результате обследования выявлено:

- ОКС не используется;
- Помещения захламлены;
- Перепланировки не выявлены.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	Наумова

3.2. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой земельный участок площадью 307 кв.м с расположенным на нем нежилым зданием (ОКС) площадью 672,2 кв.м.
- Объект оценки расположен в исторической части города Санкт-Петербурга, в зоне средне этажной жилой застройки вне зон с высоким пешеходным и автотранспортным трафиком (дворовое расположение).
- Территория близлежащих кварталов характеризуется преимущественно жилой и общественно-деловой застройкой.
- В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга, Объект оценки расположен в границах территориальной зоны:

  «Т3ЖД3» — многофункциональной зоне среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов) с включением объектов инженерной инфраструктуры.
- Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(31)).
- Нежилое здание (ОКС), входящее в состав Объекта оценки, является историческим зданием (1847 год постройки) и характеризуется неудовлетворительным состоянием.
- Согласно Закону Санкт-Петербурга от 24.12.2008 г. № 820-7 (с последними изменениями), не допускается снос (демонтаж) исторических (до 1917 года постройки) зданий.

Учитывая вышесказанное, в частности местоположение и состояние Объекта оценки, наиболее эффективное использование Объекта оценки – проведение ремонтных работ здания с сохранением внешнего облика и использование его в качестве офисного (свободного) назначения.

3.3. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС, в том числе	**33 840 000**
земельный участок, руб	23 518 800[1]
нежилое здание, руб.	10 321 200
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС в части ОКС[2] , в том числе	32 119 800
земельный участок, руб	23 518 800
нежилое здание, руб. без учета НДС	8 601 000
Диапазон стоимости, руб. с учетом НДС	30 330 000 - 36 340 000

[1] Доля земельного участка в комплексе недвижимости для здания в хорошем состоянии 0,2 (В соответствии с данными портала СтатРиелт https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2393-dolya-stoimosti-zemli-v-stoimosti-kompleksa-nedvizhimosti-na-01-01-2021-goda . В данном случае здание находится в неудовлетворительном состоянии. Доля земельного участка, с учетом физического износа здания 0,695 (рассчитывается в соответствии с коэффициентами портала СтатРиелт https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-01-2021g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/2375-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-01-2021-goda) 33 840 000 руб*(1-0,8*0,37/0,97(СРЗНАЧ(1;0,93))=23 518 800.

[2] Согласно Налоговому кодексу РФ, операции по реализации земельных участков НДС не облагаются (подп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ).