

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА  
ОЦЕНКИ (НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ)

- нежилое здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Боровая ул., д. 34/24, лит. Б, кад. номер 78:31:0001704:17;
- земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Боровая ул., д. 34/24, лит. Б, кад. номер 78:31:0001704:5.

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 27.07.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на земельный участок – право собственности;
- на нежилое здание – право собственности.

Собственник - Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

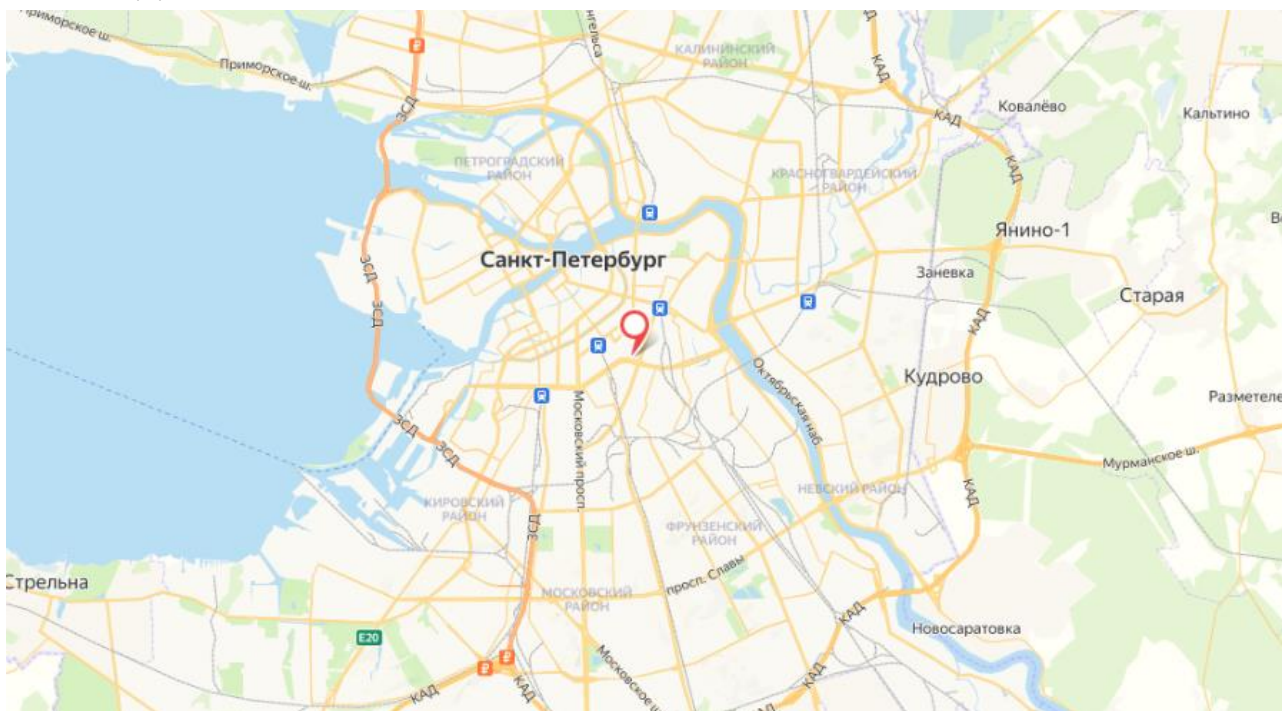
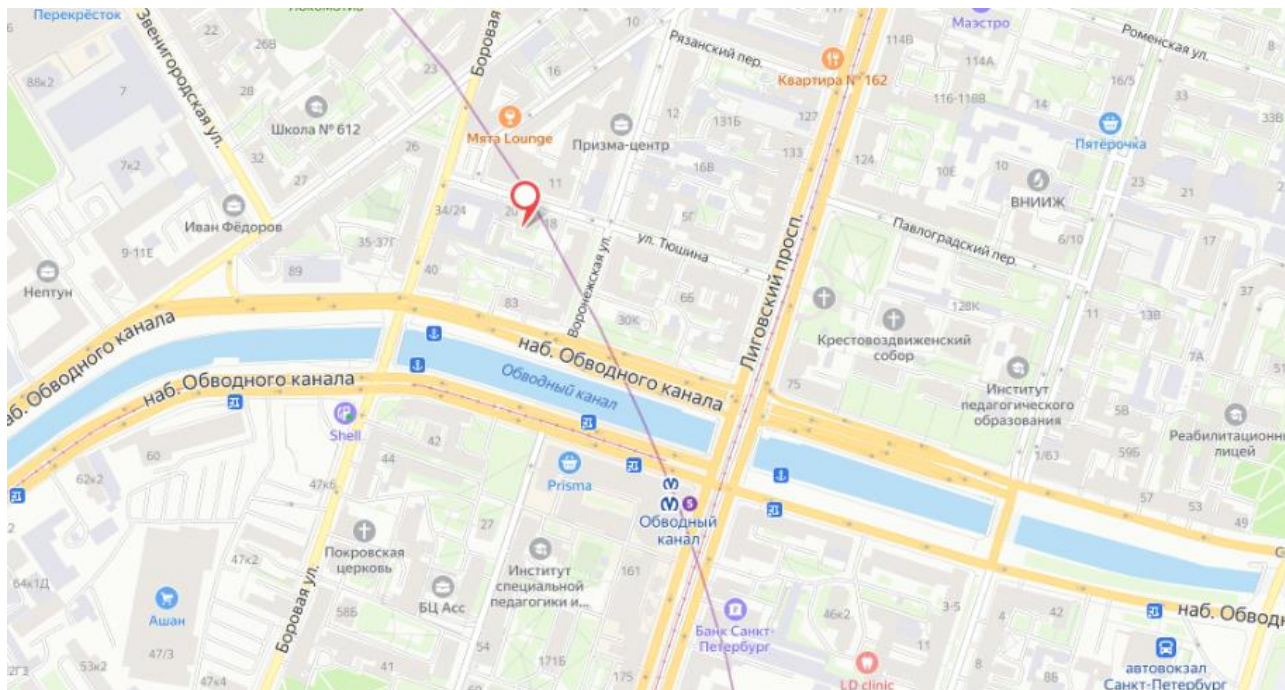


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга





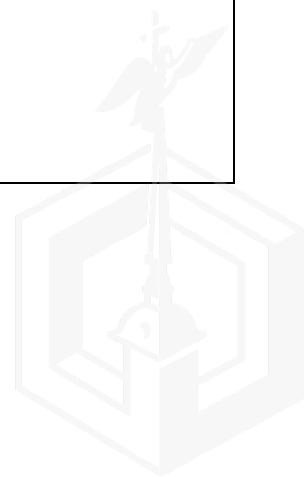
**Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта**

## 2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Боровая ул., д. 34/24, лит. Б, кад. номер 78:31:0001704:5, входящего в состав объекта оценки		
Площадь земельного участка	197 кв. м.	Согласно заданию на оценку, выписке из ЕГРН от 02.07.2021 и по данным Росреестра
Кадастровый номер земельного участка	78:31:0001704:5	Согласно заданию на оценку, выписке из ЕГРН от 02.07.2021 и по данным Росреестра
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	9 604 558,84	Согласно выписке из ЕГРН от 02.07.2021 и по данным Росреестра
Категория земель	Земли населенных пунктов	Согласно выписке из ЕГРН от 02.07.2021 и по данным Росреестра
Разрешенное использование	Деловое управление	Согласно выписке из ЕГРН от 02.07.2021 и по данным Росреестра
Вид функциональной зоны	ЗЖД - Зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.	Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161) и письму КГА №01-21-5-44355/20 от 18.12.2020
Вид территориальной зоны	ТЗЖДЗ - Многофункциональная зона 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 постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 №82) и письму КГА №01-21-5-44355/20 от 18.12.2020
Подъезд к участку	Земельный участок не огорожен, доступ не ограничен	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда с земельным участком от 16.06.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Рельеф	Ровный, без видимых перепадов	по данным визуального осмотра

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

<b>Характеристики нежилого здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Боровая ул., д. 34/24, лит. Б, кад. номер 78:31:0001704:17, входящего в состав объекта оценки</b>		
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	366,7	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-28460324 от 29.03.2021, по данным Росреестра
Кадастровый номер	78:31:0001704:17	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-28460324 от 29.03.2021, по данным Росреестра
Кадастровая стоимость здания, руб.	5 096 128,69	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-28460324 от 29.03.2021, по данным Росреестра
Первоначальная балансовая на 01.01.2021 г.	17 773 409,5	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 07.07.2021
Остаточная балансовая на 01.01.2021 г.	7 751 270,5	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 07.07.2021
Назначение	Нежилое	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-28460324 от 29.03.2021, по данным Росреестра
Наименование	Нежилое здание	Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-15640910 от 24.02.2021, по данным Росреестра
Год ввода в эксплуатацию	1917	Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-28460324 от 29.03.2021, по данным Росреестра
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют	Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-28460324 от 29.03.2021, по данным Росреестра
Этажность	3, в том числе подземных этажей 0	Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-28460324 от 29.03.2021, по данным Росреестра
Состояние здания	Здание не используется, часть оконных проемов первого этажа защиты металлическими листами.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда с земельным участком от 16.06.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	<p>По данным письма Администрации Центрального района Санкт-Петербурга №01-13-9866/20-0-1 от 01.12.2020 на объекте имеются следующие инженерные системы: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление.</p> <p>По результатам визуального осмотра установлено: в здании отсутствуют элементы теплоснабжения и электроснабжения.</p> <p>Согласно данным технического паспорта на здание, объект подключен ко всем инженерным системам: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление.</p>	По данным письма Администрации Центрального района Санкт-Петербурга №01-13-9866/20-0-1 от 01.12.2020, по данным визуального осмотра и данным технического паспорта на здание





#### 2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

##### Характер окружения

Объект оценки расположен в центральной части г. Санкт-Петербурга. Ближайшее окружение Объекта оценки представлено объектами жилой застройки, на первых этажах которых располагаются коммерческие помещения, а также объектами административно-офисного назначения.

В шаговой доступности от Объекта оценки располагаются: бизнес-центр «Призма-центр», бизнес-центр «Steels», школа №309, школа №612, научный центр им. Л.Н. Гумилева, стадион «Локомотив». Вблизи Объекта оценки расположены следующие объекты коммерческого назначения: продуктовые магазины, банки, кафе, аптеки.

Здание расположено внутри квартала, вход осуществляется со двора.

В октябре 2020 года на торгах был реализован объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Боровая улица, дом 34/24. В указанном здании квартиры, совокупной площадью 3 378,6 кв. м, были реализованы единым лотом по цене 30 618 руб./кв. м. Нежилые помещения, совокупной площадью 1 582,6 кв. м были реализованы единым лотом, за 27 244 руб./кв. м. Итоговая стоимость здания составила 146 546 000 рублей с учетом НДС.

(Источник: <https://xn--80adfeoyehbakig5e.xn--p1ai/realty/spaces/10159>).



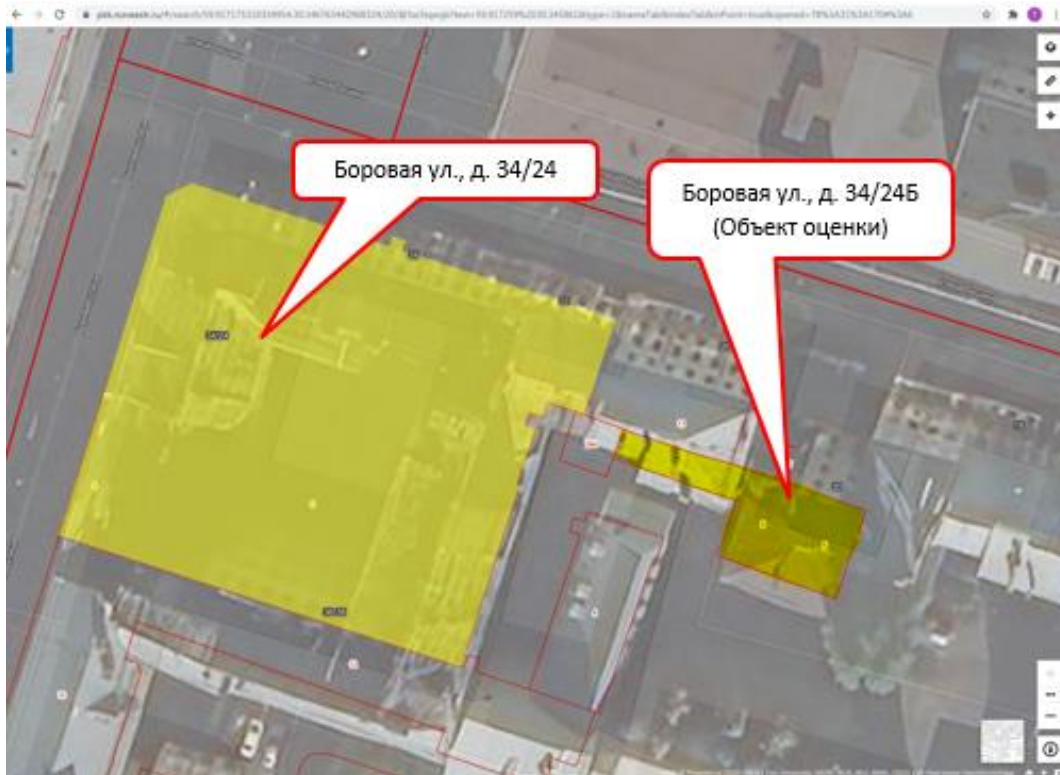
**Рисунок 3. Фотографии объекта, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Боровая улица, дом 34/24 на дату торгов**

Здание по адресу г. Санкт-Петербург, Боровая улица, дом 34/24 является объектом культурного наследия - Фабрика «Товарищества Колобов и Бобров» - 5-я табачная фабрика (жилой дом) 1883 года постройки.

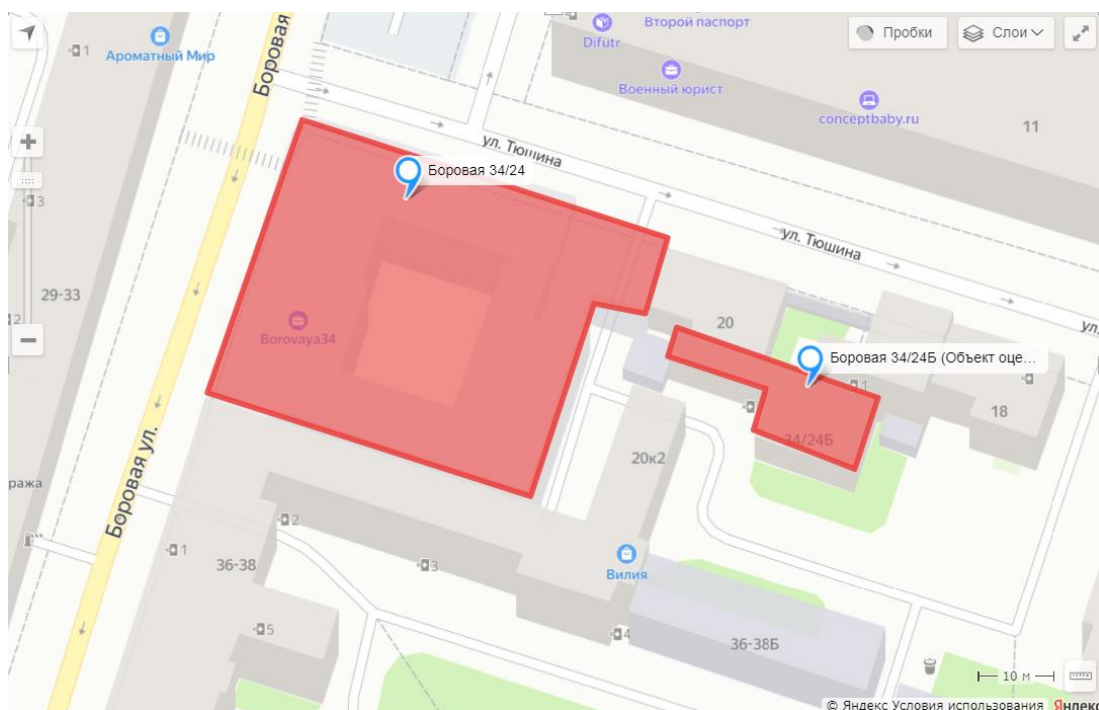
По состоянию на дату оценки указанное здание проходит процесс реконструкции с целью реализации проекта жилого комплекса малоэтажной застройки «Боровая».



**Рисунок 4. Визуализации ЖК «Боровая»**



**Рисунок 5. Расположение объекта по адресу: Боровая ул., д. 34/24 относительно Объекта оценки по адресу: Боровая ул., д. 34/24Б (по данным Публичной кадастровой карты)**



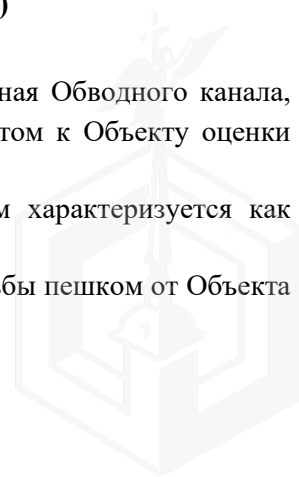
**Рисунок 6. Расположение объекта по адресу: Боровая ул., д. 34/24 относительно Объекта оценки по адресу: Боровая ул., д. 34/24Б (по данным Яндекс карты)**

**Транспортная доступность**

Объект оценки расположен вблизи транспортных магистралей: набережная Обводного канала, Боровая улица, улица Тюшина, Воронежская улица, доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая».

Станция метро «Обводный канал» располагается в 6 минутах (480 м) ходьбы пешком от Объекта оценки.



Ближайшие остановки общественного транспорта расположены на расстоянии 500 м (6 минут ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобус №65).

### Градостроительное зонирование

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161), объект оценки располагается в зоне ЗЖД - зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

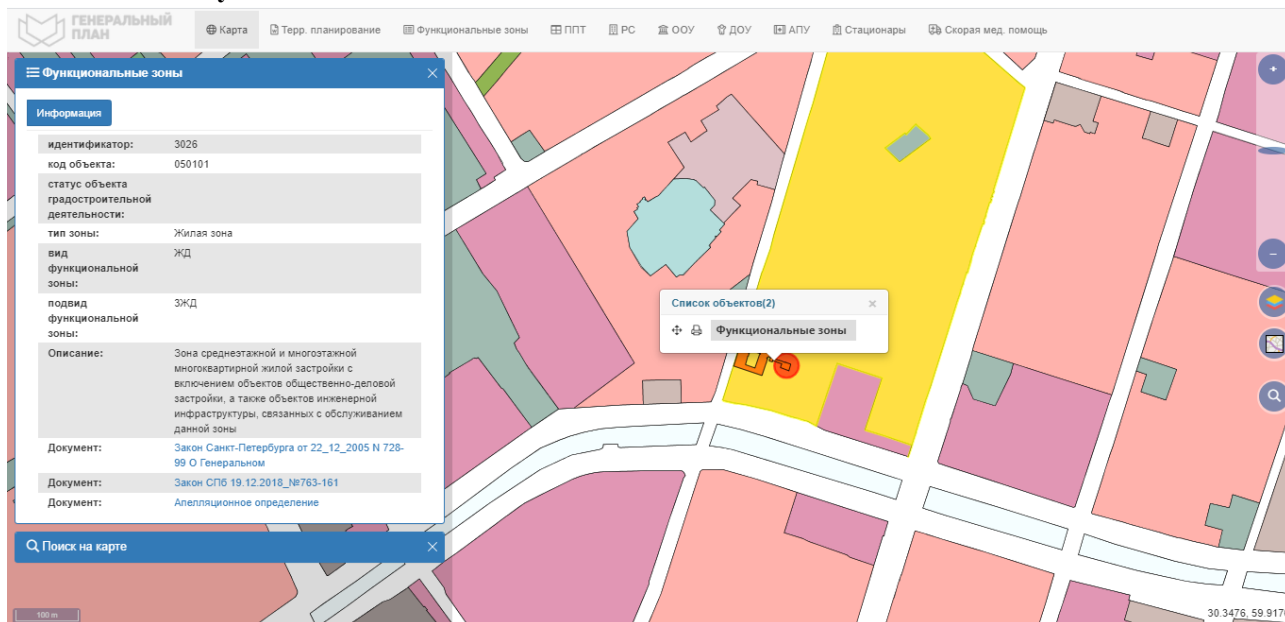


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 №82), рассматриваемая территория входит в зону ТЗЖДЗ - многофункциональная зона 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.

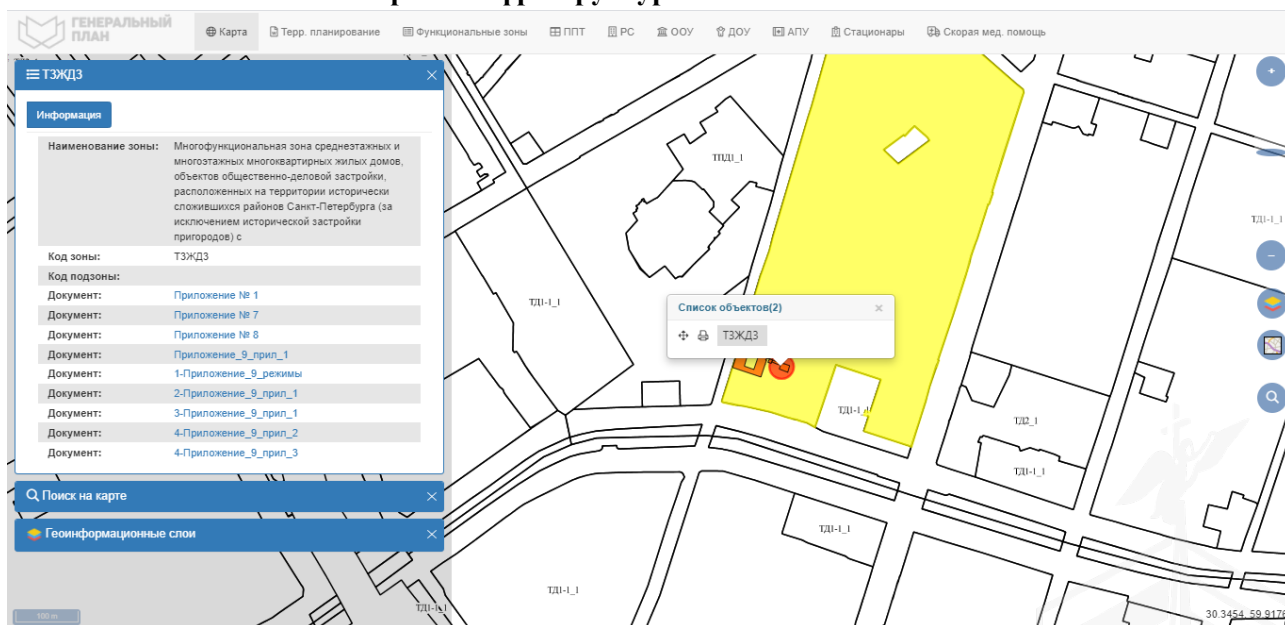
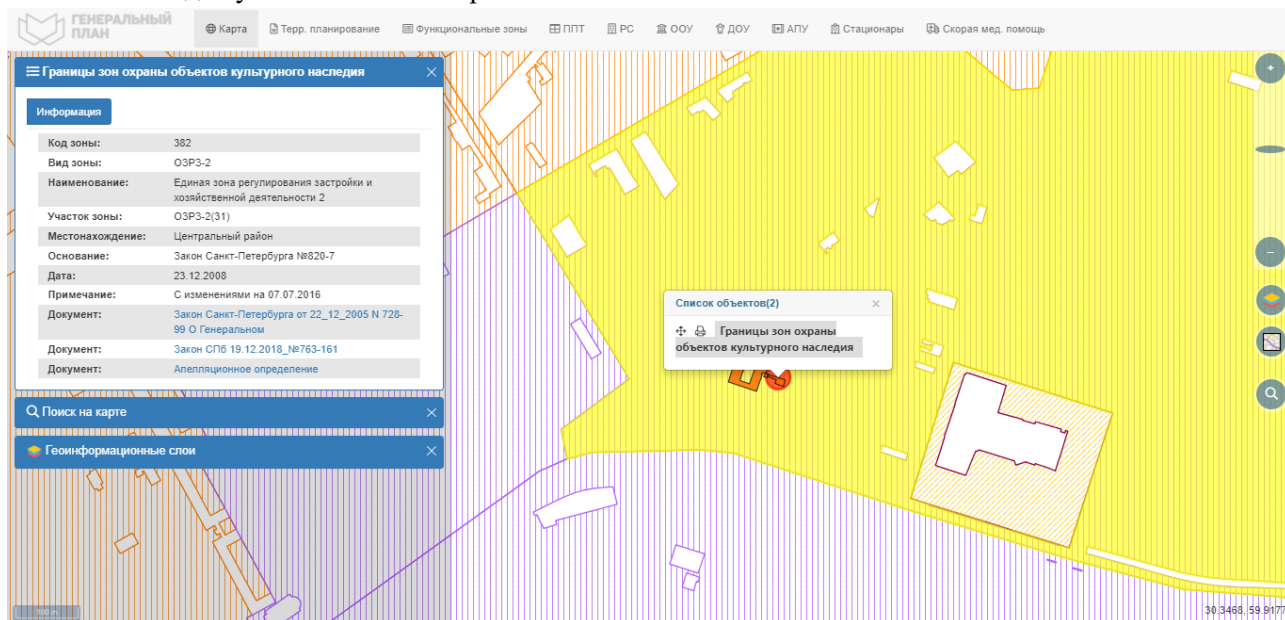


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

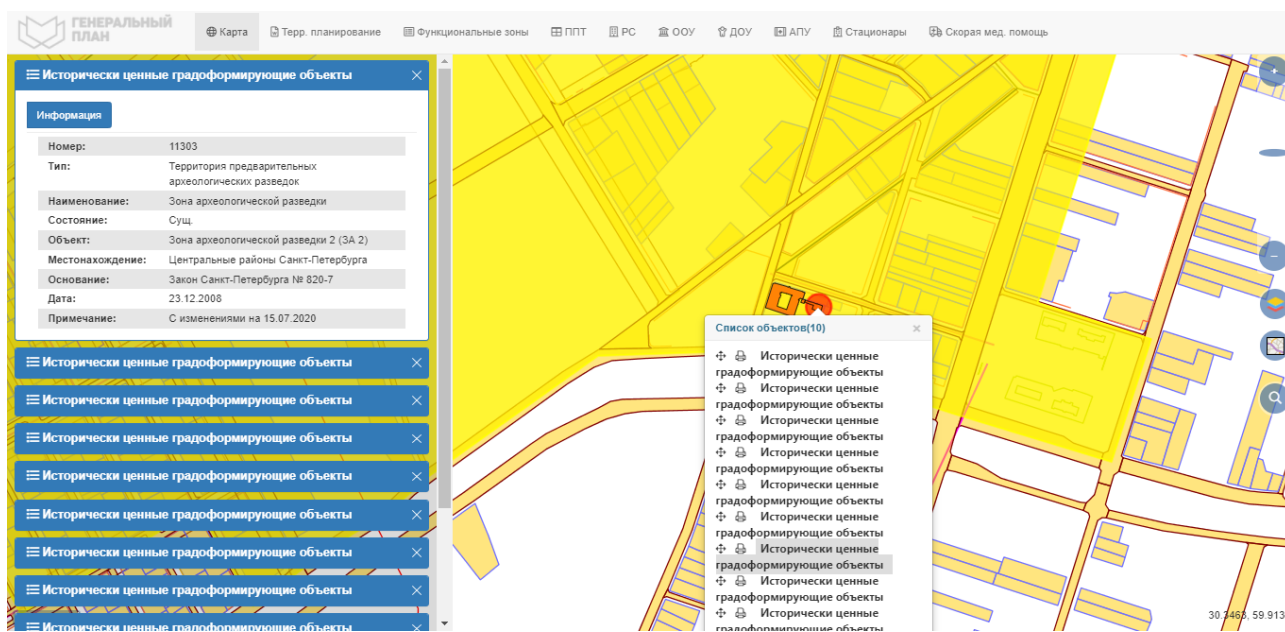
Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны



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) и в границах территории предварительных археологических разведок ЗА-2 объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, в связи с чем в отношении Земельного участка действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.



**Рисунок 9. Расположение Объекта оценки в пределах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности**



**Рисунок 10. Расположение Объекта оценки в пределах зоны археологической разведки 2**

**Градостроительная документация по планировке территории**

Проект детальной планировки отсутствует.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.





М 1:1000

Условные обозначения	Зоны особого режима использования
границы испрашиваемого земельного участка/территории	единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
зоны особого режима использования, прошедшие кадастровый учет	охранный зона газораспределительной сети
Объекты недвижимости, прошедшие	охранный зона канализационных сетей
кадастровый учет	охранный зона подстанций и других электротехнических сооружений
земельные участки	охранный зона тепловых сетей
здания, сооружения, объекты незавершенного строительства	

**Рисунок 11. Границы земельного участка по адресу: г. Санкт-Петербург, Боровая ул., д. 34/24, лит. Б, кад. номер 78:31:0001704:5, площадью 197 кв. м**

#### **Озеленение земельного участка**

Участок отсутствует в Перечне зеленых насаждений общего пользования городского значения, в Перечне зеленых насаждений общего пользования местного значения и в Перечне территорий зеленых насаждений общего пользования резерва озеленения, указанных в приложениях 1, 4 и 7 к Закону СПб от 08.10.2007 № 430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования» (ред. от 15.03.2019, с изм. от 12.05.2020).

#### **2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

##### **Обременения нежилого здания**

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание № КУВИ-002/2021-28460324 от 29.03.2021 ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Боровая ул., д. 34/24, лит. Б, не зарегистрировано.



В соответствии с Письмом КГИОП № 07-4819/21-0-1 от 21.06.2020 объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Боровая улица, дом 34/24, литера Б 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: единой зоне 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 (в редакции, вступившей в силу 01.02.2021) "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).

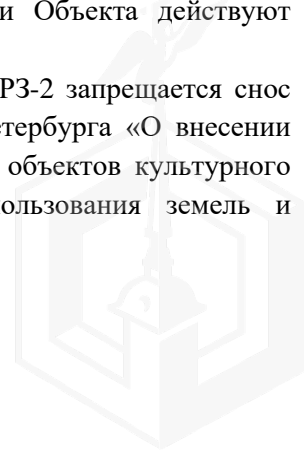
В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах 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".

Согласно письму ГУ МЧС России по Санкт-Петербургу, объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Боровая улица, дом 34/24, литера Б, не является объектом гражданской обороны.

В соответствии с распоряжением КИО № 1757-рз от 21.07.2021 Об условиях приватизации объекта нежилого фонда одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Боровая ул., д. 34/24, литера Б, перечень ограничений (обременений) здания:

- В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Объект находится в зоне ЗЖД – зоне среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки, с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов 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» Объект находится в территориальной зоне ТЗЖДЗ – 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» Объект расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(31), в связи с чем в отношении Объекта действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

Таким образом, здание является историческим. На территории зоны ОЗРЗ-2 запрещается снос (демонтаж) исторических зданий (согласно Приложению 2 к Закону Санкт-Петербурга «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «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».)



### Обременения земельного участка

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 02.07.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемый земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, Боровая ул., д. 34/24, лит. Б не зарегистрировано. Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

Согласное служебной записке о предоставлении сведений из региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» № УИТ-349/20 от 25.11.2020 на испрашиваемую территорию по адресу: г. Санкт-Петербург, Боровая ул., д. 34/24, лит. Б распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:

- прошедшие кадастровый учет: объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга, охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений, охранная зона канализационных сетей;
- которые будут уточнены при проведении работ по межеванию: охранная зона газораспределительной сети, охранная зона канализационных сетей, охранная зона тепловых сетей, охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений, единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

В соответствии с письмом Комитета по Градостроительству и Архитектуре №01-21-5-44355/20 от 18.12.2020, на участок наложены следующие градостроительные ограничения (земельный участок расположен):

- в охранной зоне канализационных сетей;
- в охранной зоне подстанций и других электротехнических сооружений;
- в охранной зоне газораспределительной сети.

В соответствии с Письмом КПООС №01-21335/20-0-1 от 23.11.2020, земельный участок расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Боровая улица, дом 34/ 24, литера Б, кадастровый номер 78:31:0001704:5 не входит в границы существующих и планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий.

В соответствии с распоряжением КИО № 1757-рз от 21.07.2021 Об условиях приватизации объекта нежилого фонда одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Боровая ул., д. 34/24, литера Б, перечень ограничений (обременений) земельного участка:

- 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, а также объектов 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 ТЗЖДЗ – 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.
- Земельный участок площадью 197 кв.м. (весь) находится в объединенной зоне регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга.
- Часть Земельного участка (24 кв.м.) находится в охранной зоне подстанций и других

электротехнических сооружений.

- Части Земельного участка (19 кв.м, 7 кв.м, 4 кв.м, 1 кв.м.) находятся в охранной зоне канализационных сетей.
- На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: охранный зона газораспределительной сети, охранный зона канализационных сетей, охранный зона тепловых сетей, охранный зона подстанций и других электротехнических сооружений, единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.
- Собственник обязан обеспечить сохранность существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций.

### 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, Боровая ул., д. 34/24, лит. Б

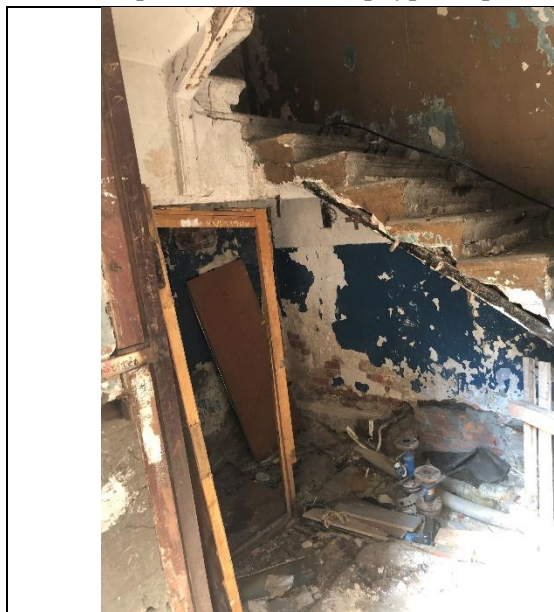


Фото № 1 – Внутреннее состояние



Фото № 2 – Внутреннее состояние



Фото № 3 – Внутреннее состояние



Фото № 4 – Внутреннее состояние







Фото № 5 – Внутреннее состояние



Фото № 6 - Внутренне состояние



Фото № 7 - Внутренне состояние



Фото № 8 - Внутренне состояние



Фото № 9 - Внутренне состояние



Фото № 10 - Внутренне состояние



Фото № 11 - Внутреннее состояние



Фото № 12 - Внутреннее состояние







Фото № 13 - Внутреннее состояние



Фото № 14 - Внутреннее состояние



Фото № 15 - Внутреннее состояние



Фото № 16 - Внутреннее состояние



Фото № 17 - Внутреннее состояние



Фото № 18 - Внутреннее состояние



Фото № 19 - Внутреннее состояние



Фото № 20 - Внутреннее состояние







Фото № 21 - Внутреннее состояние



Фото № 22 - Внутреннее состояние



Фото № 23 - Внутреннее состояние



Фото № 24 - Внутреннее состояние



Фото № 25 - Внутреннее состояние



Фото № 26 - Внутреннее состояние



Фото № 27 - Внутреннее состояние



Фото № 28 - Внутреннее состояние







Фото № 29 – Внутреннее состояние



Фото № 30 – Внутреннее состояние



Фото № 31 – Внутреннее состояние



Фото № 32 – Внутреннее состояние



Фото № 33 – Внутреннее состояние



Фото № 34 – Внутреннее состояние





Фото № 35 – Внутреннее состояние

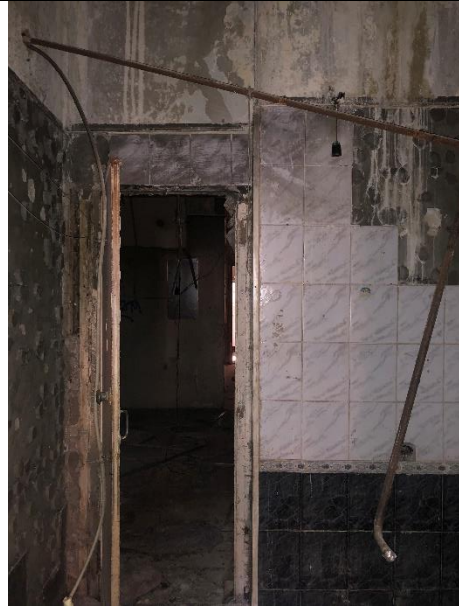


Фото № 36 – Внутреннее состояние



Фото № 37 – Внутреннее состояние



Фото № 38 – Внутреннее состояние



Фото № 39 – Внутреннее состояние



Фото № 40 – Внутреннее состояние







Фото № 41 – Вход в здание



Фото № 42 – Фасад здания



Фото № 43 – Фасад здания



Фото № 44 – Фасад здания





## А К Т

контрольного осмотра земельного участка и нежилого здания, расположенных по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Боровая ул., д. 34/24, лит. Б

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Боровая ул., д. 34/24, лит. Б
Объект оценки	Земельный участок и нежилое здание, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Боровая ул., д. 34/24, лит. Б
Тип недвижимости (ОКС)	Нежилое
Назначение (ОКС)	Нежилое здание
Площадь участка, кв. м	197
Площадь здания, кв. м	366,7
Кадастровый номер	Земельный участок: 78:31:0001704:5 Здание: 78:31:0001704:17
Кадастровая стоимость, руб.	Земельный участок: 9 604 558,84 Здание: 5 096 128,69
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Земельный участок: собственность 78:38:0022361:1363-78/011/2021-1 31.05.2021 16:26:15 Здание: собственность 78:31:0001704:5-78/042/2019-1 09.12.2019 16:24:51
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	не зарегистрировано
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 27.07.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Здание представляет собой расселенный многоквартирный жилой дом в аварийном состоянии. По состоянию на дату осмотра назначения здания – нежилое. По данным письма Администрации Центрального района Санкт-Петербурга №01-13-9866/20-0-1 от 01.12.2020 на объекте имеются следующие инженерные системы: холодное и горячее водоснабжение, водоотведение, электроснабжение и отопление. По результатам визуального осмотра установлено: в здании отсутствуют элементы теплоснабжения и электроснабжения.
Использование на дату осмотра	Не используется

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	27.07.2021	Дата	



#### 4. 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 является использование здания в качестве административно-офисного объекта после проведения работ по реконструкции/капитальному ремонту.

#### 5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв. м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС округленно
1	Земельный участок	г. Санкт-Петербург,	197	78:31:0001704:5	16 160 100 <sup>1</sup>	16 160 100*
2	Нежилое здание	Боровая ул., д. 34/24, лит. Б	366,7	78:31:0001704:17	7 283 250	8 739 900
<b>Итого:</b>					<b>23 443 350</b>	<b>24 900 000</b>

\* Передача прав собственности на земельный участок НДС не облагается в соответствии со ст. 146 НК РФ

<sup>1</sup> Доля стоимости земельного участка в стоимости комплекса недвижимости определена по аналитическим данным Статриелт по состоянию на 01.07.2021 с учетом корректировки на состояние здания и составила 0,695. Рыночная стоимость земельного участка определена по формуле:  $26\,300\,000 \text{ руб} * (1 - 0,78 * (0,36 / 0,8); 3) = 17\,068\,700$

