

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.

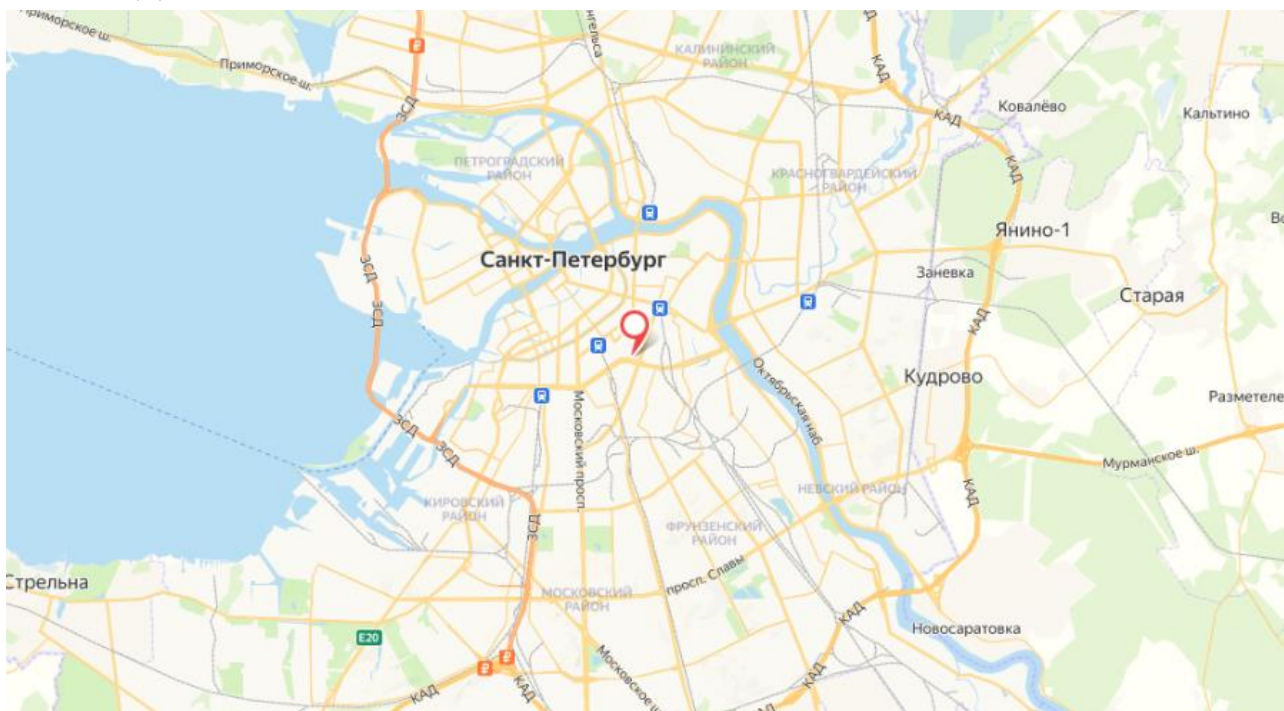


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



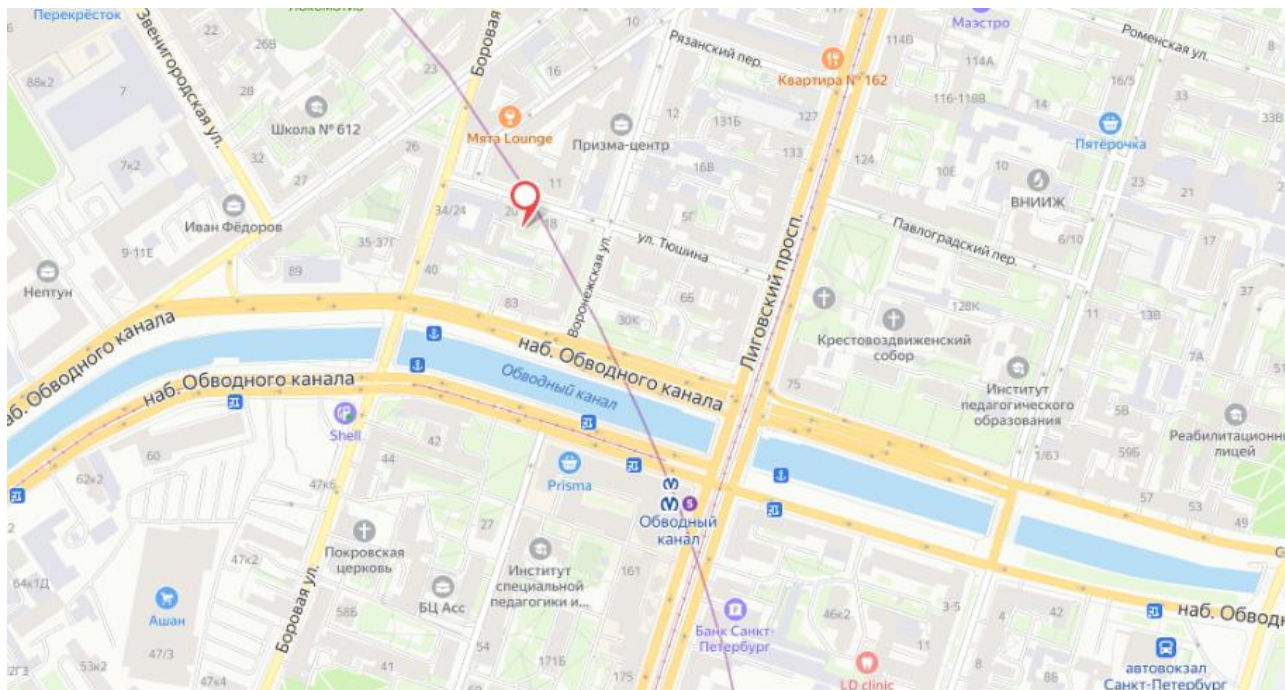


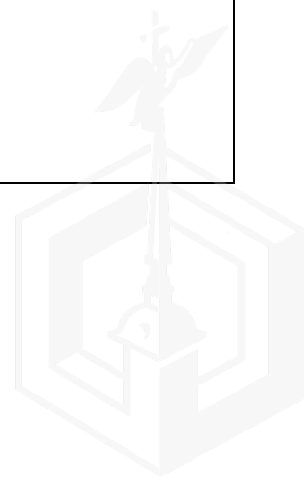
Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

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

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		
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»

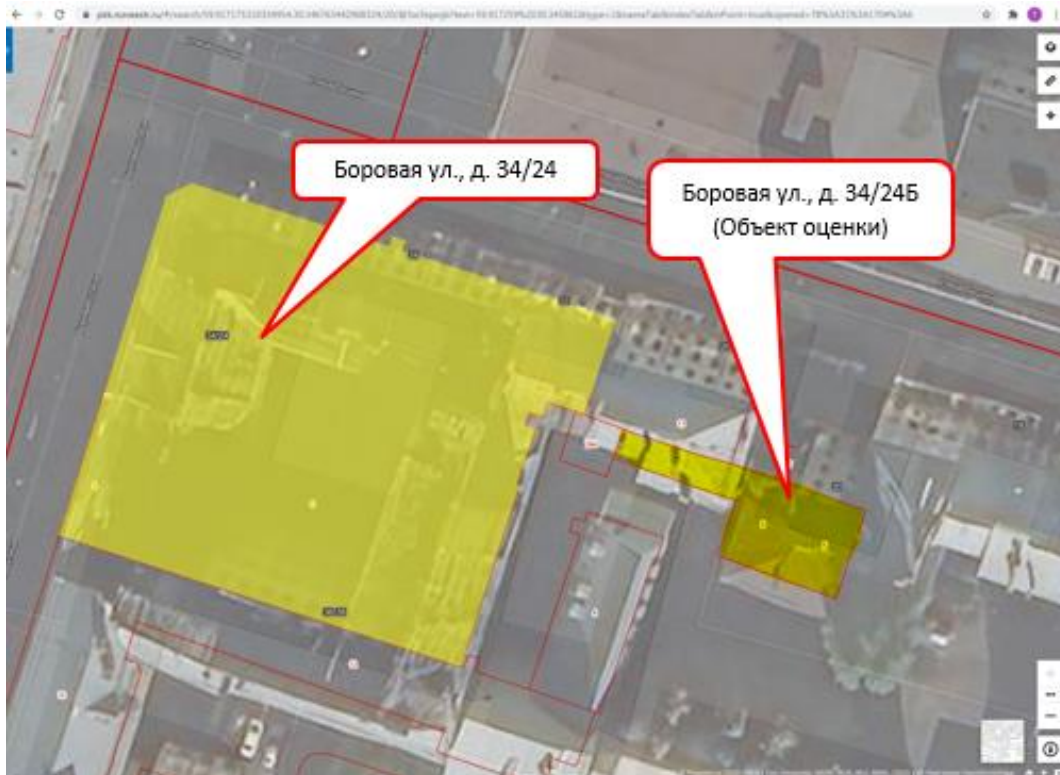


Рисунок 5. Расположение объекта по адресу: Боровая ул., д. 34/24 относительно Объекта оценки по адресу: Боровая ул., д. 34/24Б (по данным Публичной кадастровой карты)

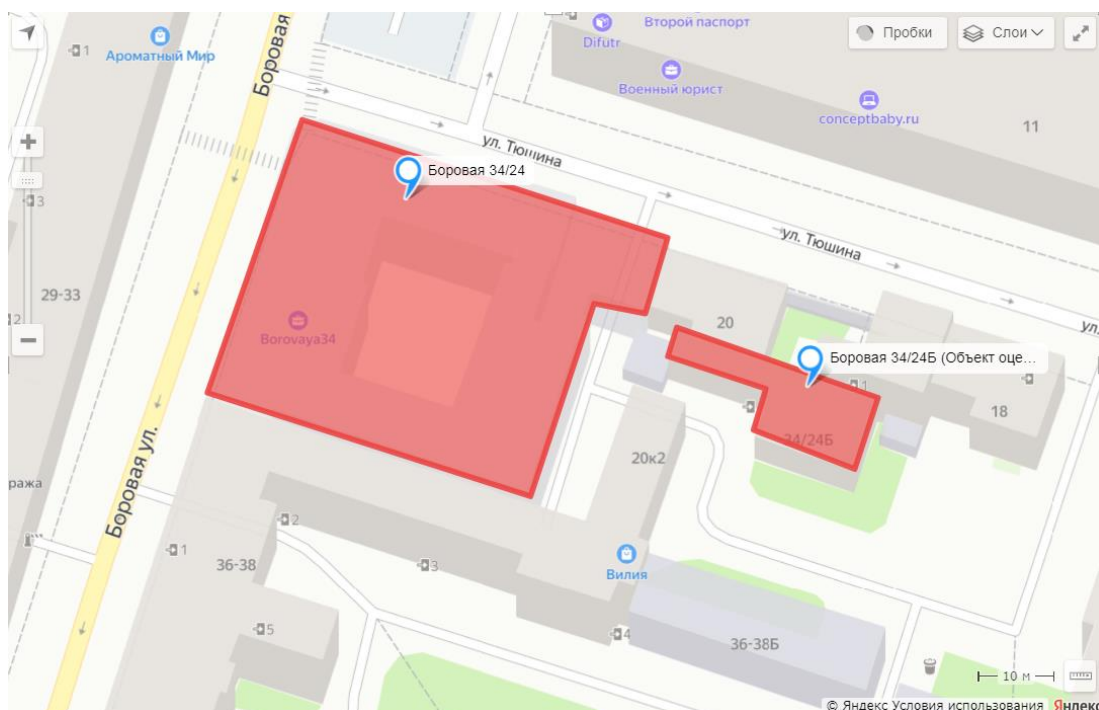


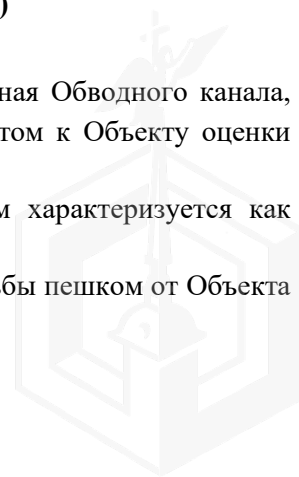
Рисунок 6. Расположение объекта по адресу: Боровая ул., д. 34/24 относительно Объекта оценки по адресу: Боровая ул., д. 34/24Б (по данным Яндекс карты)

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.

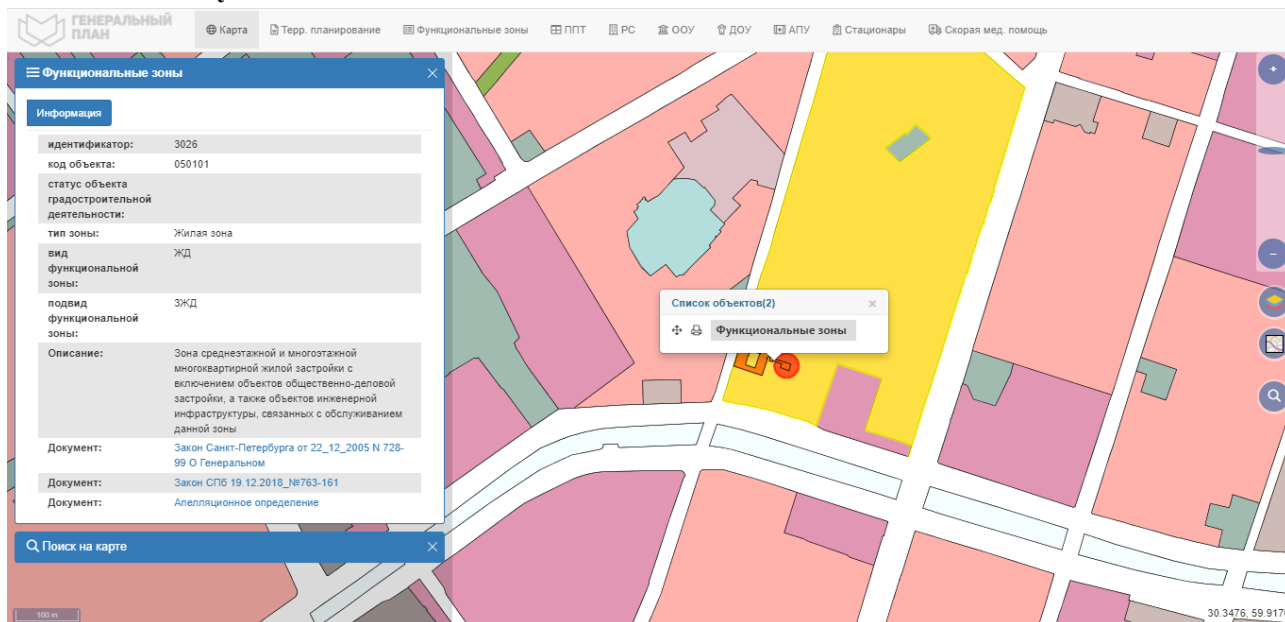


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

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.

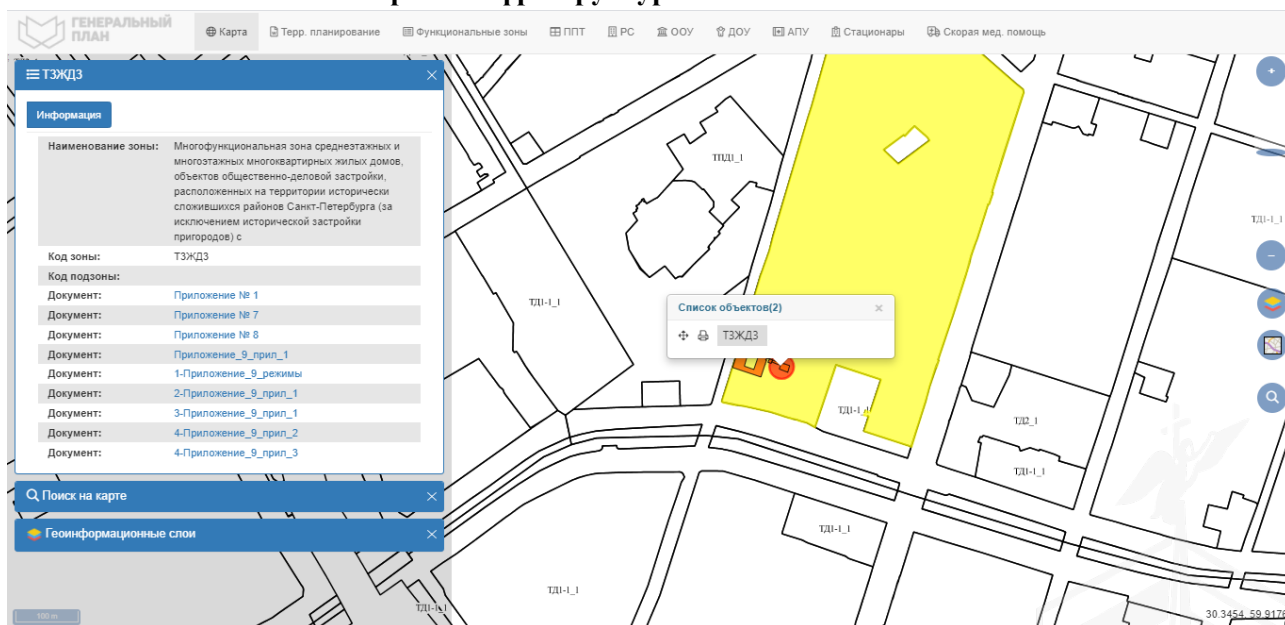


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

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.

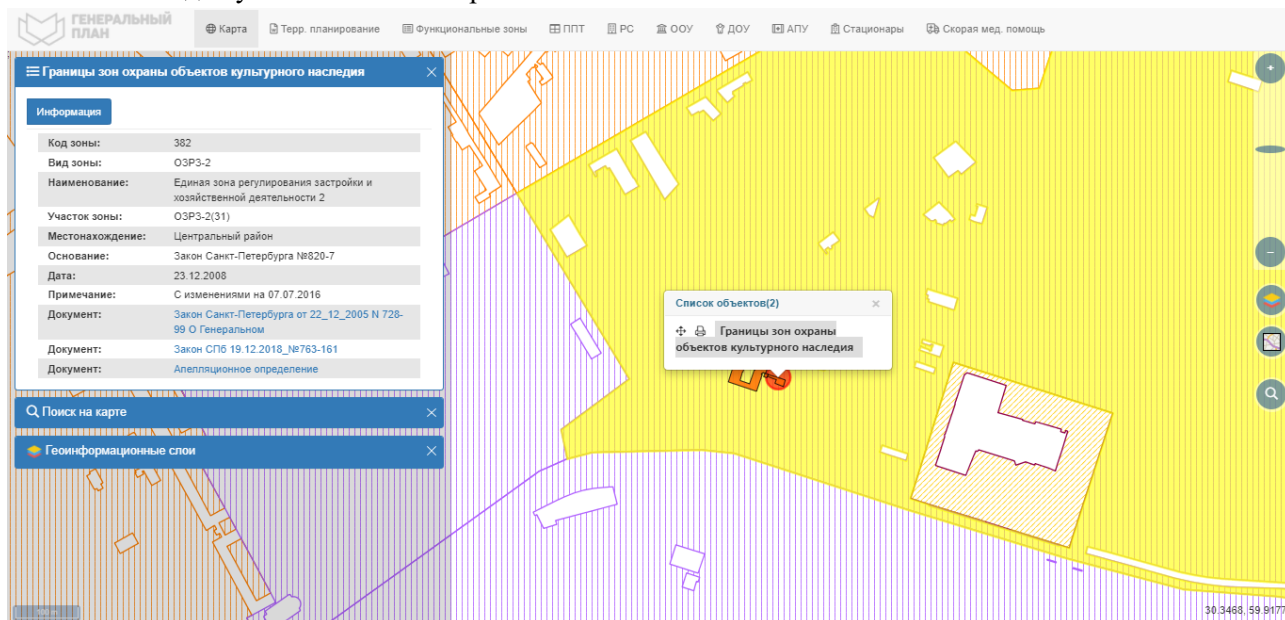


Рисунок 9. Расположение Объекта оценки в пределах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

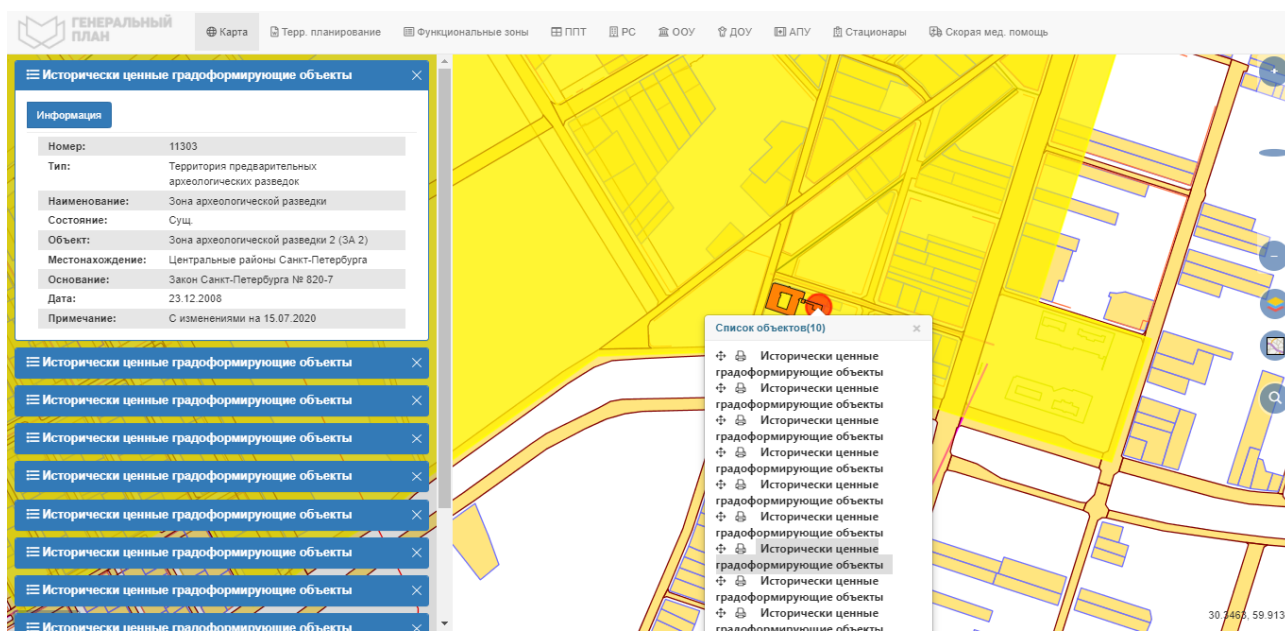


Рисунок 10. Расположение Объекта оценки в пределах зоны археологической разведки 2

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	охранная зона газораспределительной сети
Объекты недвижимости, прошедшие кадастровый учет	охранная зона канализационных сетей
земельные участки	охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений
здания, сооружения, объекты незавершенного строительства	охранная зона тепловых сетей

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).

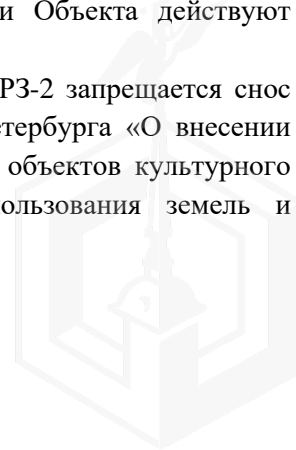
В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах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

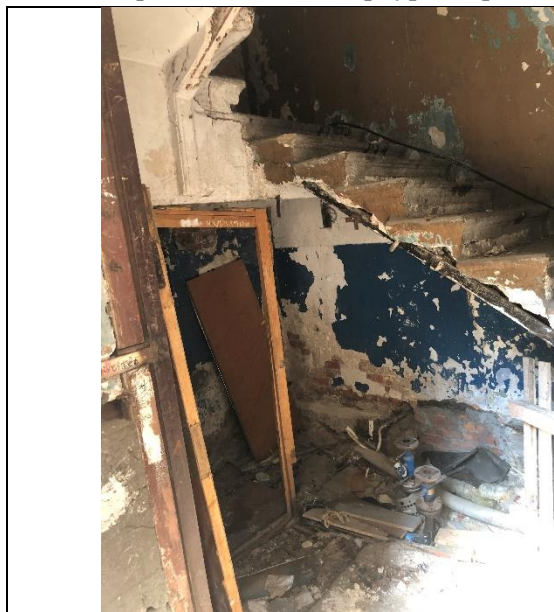


Фото № 1 – Внутреннее состояние



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 ¹	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
Итого:					23 443 350	24 900 000

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

¹ 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: $26\,300\,000 \text{ руб} * (1 - 0,78 * (0,36 / 0,8); 3) = 17\,068\,700$

