

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

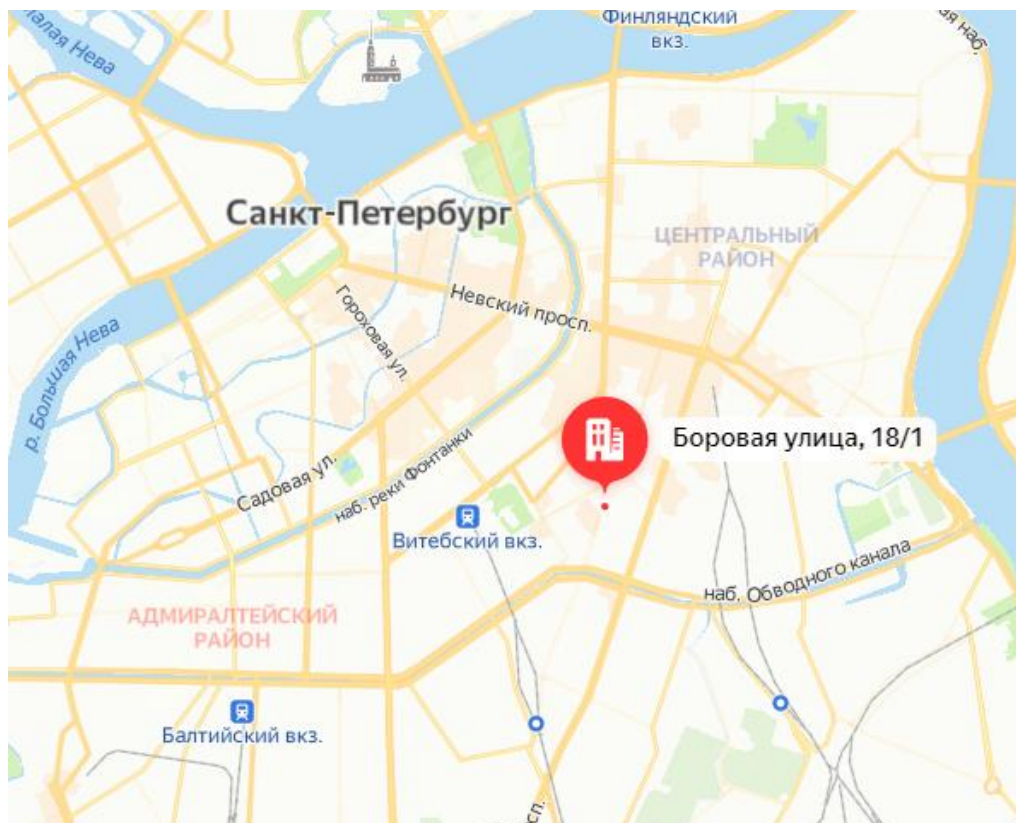
г. Санкт-Петербург, Боровая улица, дом 18/1, литера А, помещение 3-Н

1. Данные об отчете

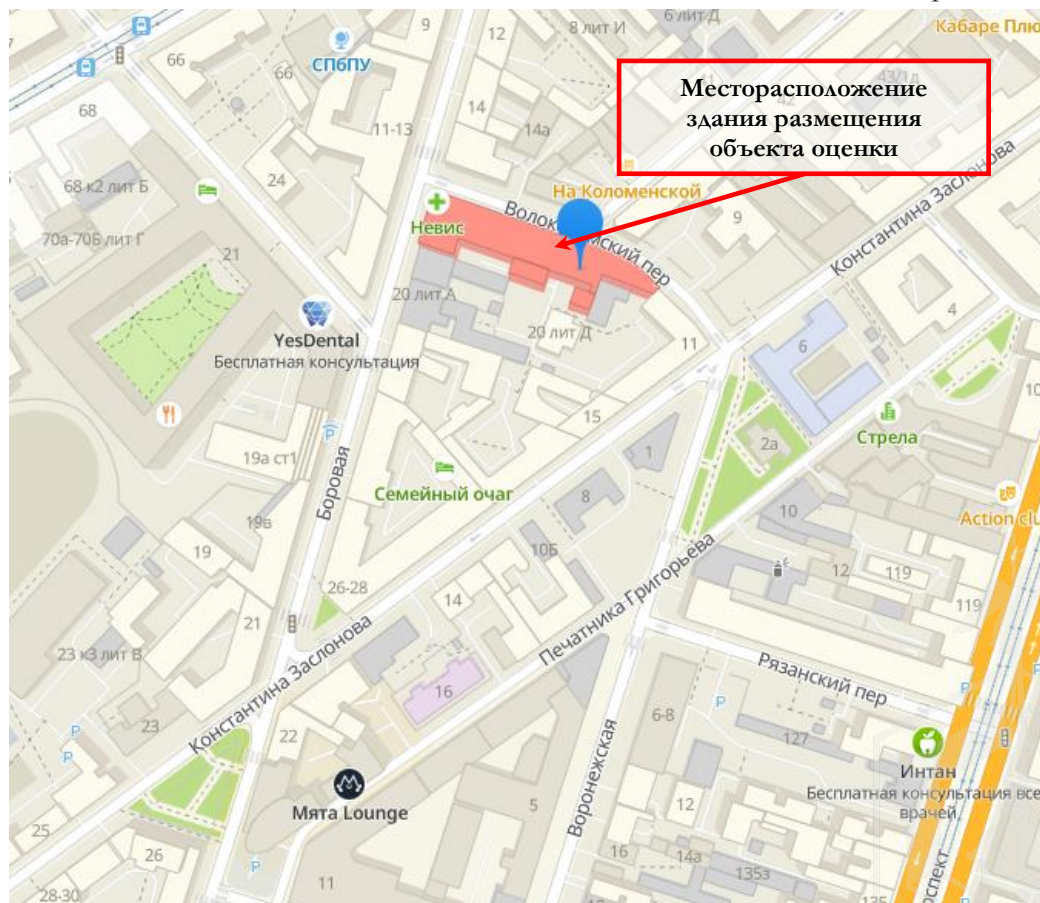
- 1.1. Дата проведения оценки: 6 октября 2023 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные карты 2ГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001697:2003
Тип здания	капитальное
Материал	кирпичные
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1913 год
Год последнего капитального ремонта	1963 год
Этажность	8
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения

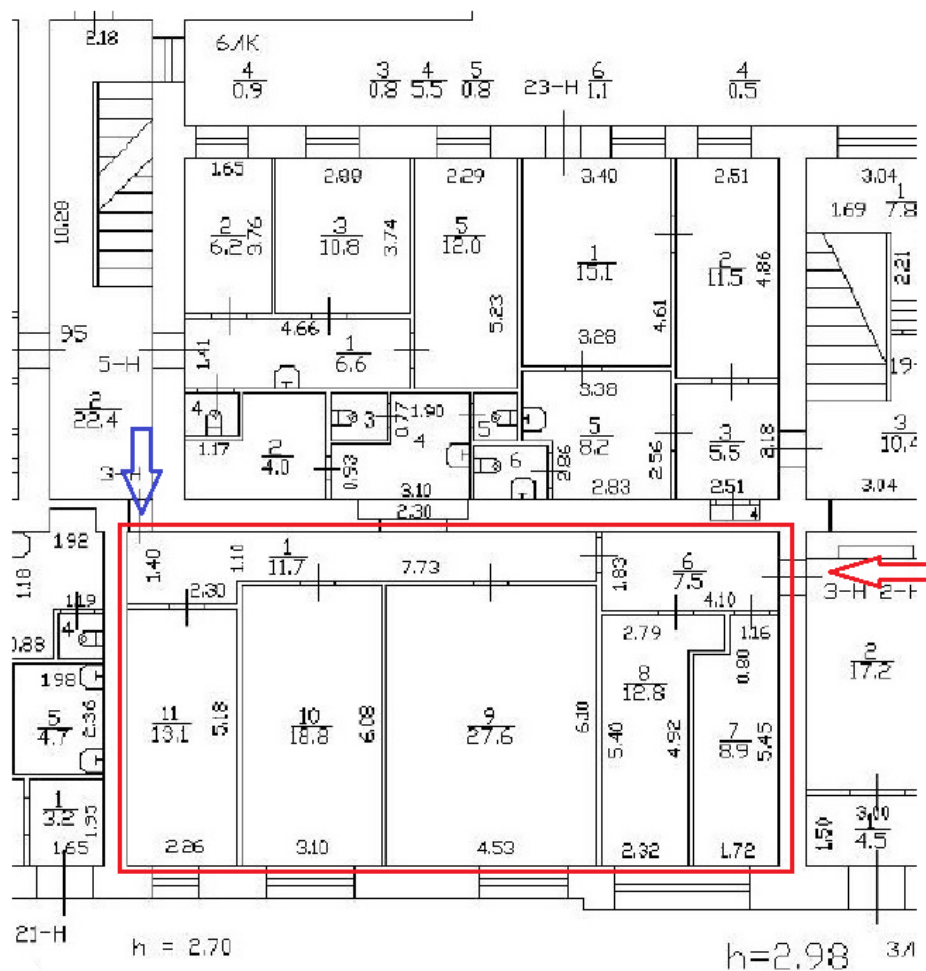
2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	в соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН от 16.02.2022 № КУВИ-001/2022-21943054
Кадастровый номер объекта	78:31:0001697:2382	в соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН от 16.02.2022 № КУВИ-001/2022-21943054
Общая площадь, кв. м	111,5	в соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН от 16.02.2022 № КУВИ-001/2022-21943054
Занимаемый объектом этаж	цокольный	в соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН от 16.02.2022 № КУВИ-001/2022-21943054
Высота помещения, м.	2,98	согласно поэтажному плану
Состояние (по осмотру)	нормальное	согласно данным визуального осмотра
Оконные проемы	имеются, ориентированы на улицу	согласно данным визуального осмотра
Вход	общий вход с улицы через парадную жилого дома и общий вход из-под арки со двора	согласно данным визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление	в соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 04.03.2022 г. и результатом визуального осмотра
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц,	в соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 04.03.2022 г. и результатом визуального осмотра
Наличие перепланировок	согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 4.03.2022 г., в помещении имеются перепланировки: <ul style="list-style-type: none">○ в ч.п.1 установлена перегородка с дверью, оборудована новая ч.п.;○ перегородка между ч.п.4 и ч.п.5 демонтирована;○ перегородка с дверью между ч.п.3 и ч.п.4 демонтированы;○ в ч.п.2 установлена перегородка с металлической сейфовой дверью, образована новая ч.п.;○ перегородка в ч.п.7 частично демонтирована, установлена новая вглубь ч.п.8;○ в ч.п.9 установлены перегородки с дверями, образованы 2 новые ч.п.;○ оконные проем в ч.п.11 переоборудован в дверной проем, установлена дверь.	в соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 04.03.2022 г.

¹ <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/22174/info/>; <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>



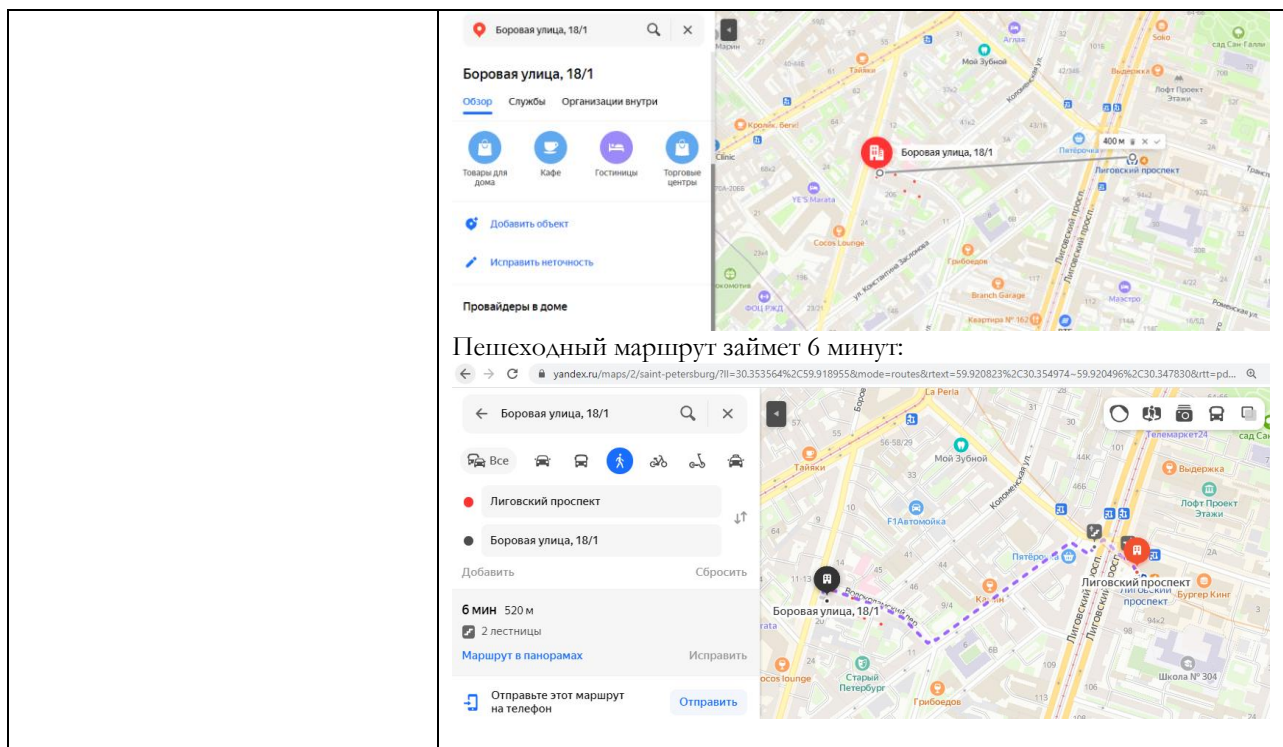
План помещения



- — границы Объекта оценки;
- — вход в Объект оценки (общий с улицы);
- — вход в Объект оценки (общий со двора);

Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено на пересечении Боровой улицы и Волоколамского переулка и образует фронт их застройки.</p> <p>Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: продовольственные магазины, салоны красоты, предприятия общественного питания (аптека «Невис», магазин «Тонометръ», «минимаркет 24», Салон причесок, и пр.) Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), 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 2-6-этажной исторической застройкой XVIII-XX веков.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности Театр юного зрителя с одноименным садом, Багратионовский сквер. Недалеко от Объекта оценки расположен Лофт-проект Этажи, Сад Сан-Галли.</p> <p>В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к объекту оценки не ограничен. Вход в парадную расположен со стороны Волоколамского переулка. Боровая улица и Волоколамский переулок характеризуются средней интенсивностью пешеходных и транспортных потоков.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на улице Марата, где курсирует трамвай №16.</p> <p>Ближайшая станция метро «Лиговский проспект» расположена на удалении около 400 м по прямой:</p>



2.3.2. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 16.02.2022 № КУВИ-001/2022-21943054 ограничения прав и обременение объекта недвижимости – не зарегистрировано.

Согласно Письму КГИОП от 17.08.2021 № 07-6616/21-0-1 объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Боровая улица, дом 18/1, литера А, 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 01.08.2021) "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".



2.3.3. Фотографии объекта

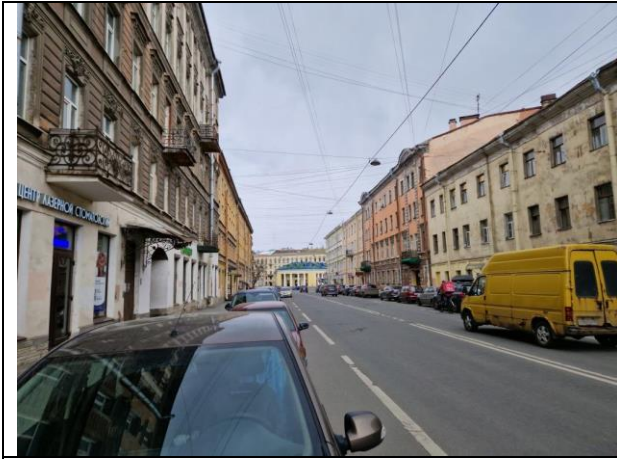


Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Боровая улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Боровая улица)

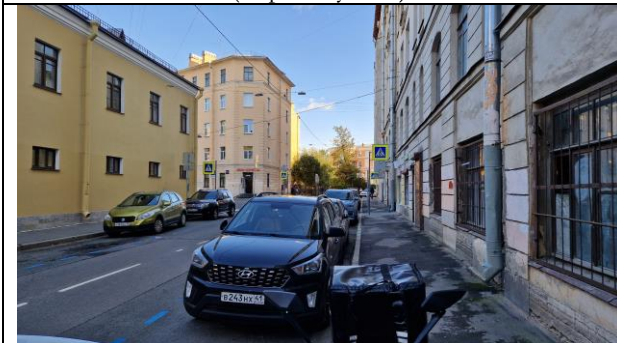


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Волоколамский переулок)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Коломенская улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Адрес Объекта оценки



Фото 8. Вид здания расположения Объекта оценки



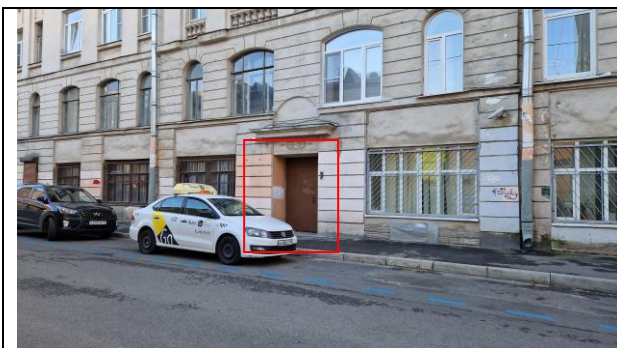


Фото 9. Вход в парадную жилого дома, где расположен вход в Объект оценки

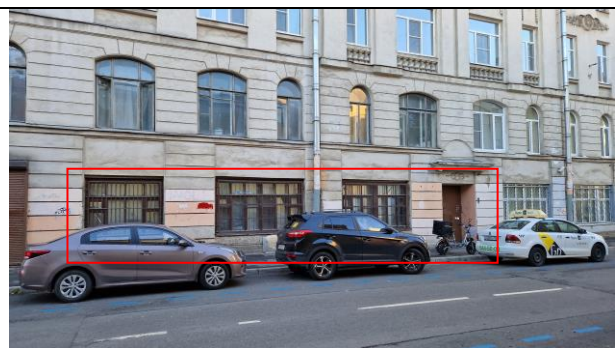


Фото 10. Оконная и входная группа со стороны улицы

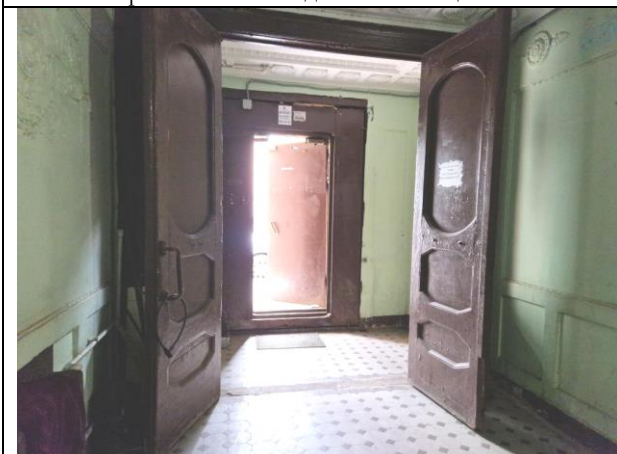


Фото 11. Входная группа Объекта оценки (общий вход с улицы)



Фото 12. Состояние парадной



Фото 13. Вход в Объект оценки (из парадной жилого дома)

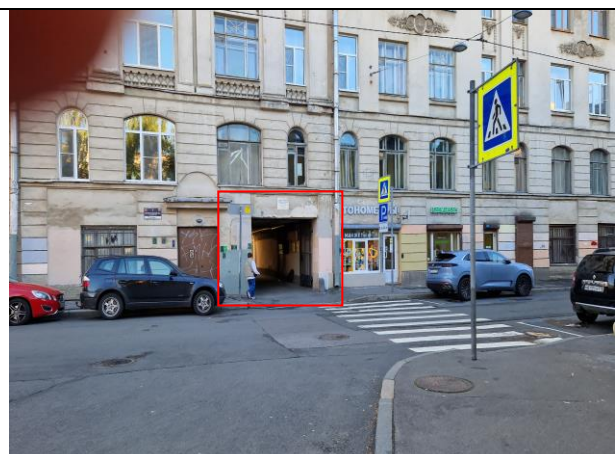
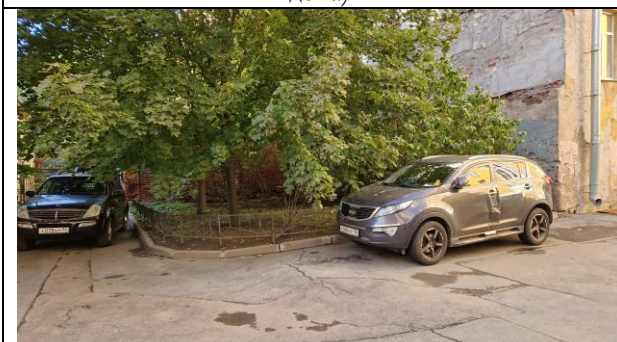


Фото 14. Арка ведущая во двор ко второму входу в Объект оценки



Фот 15. Дворовая территория



Фот 16. Дворовая территория



Фото 17. Входная группа со двора



Фото 18. Вход в Объект оценки со двора



Фото 19. Типичное состояние 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



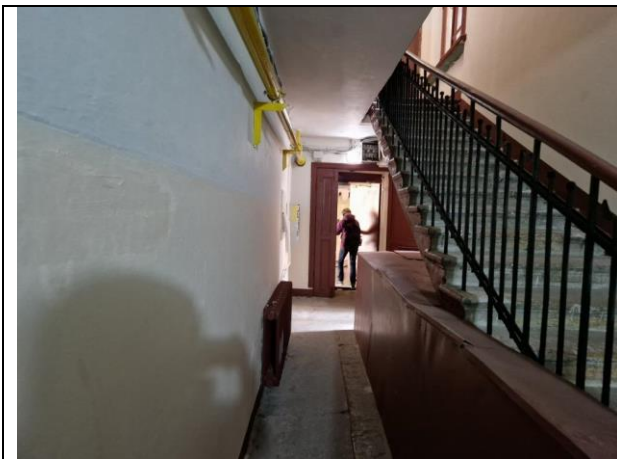


Фото 27. Входная группа Объекта оценки (общий вход со двора)



Фото 28. Состояние лестничных проёмов



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т

контрольного осмотра помещения от 6 октября 2023 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Боровая, дом 18/1, литера А, помещение 3-Н

2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон*	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001697:2382	111,5	цокольный	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: общий вход с улицы через парадную жилого дома со стороны Волоколамского переулка и общий вход из-под арки со двора;
- Состояние: нормальное;
- Наличие окон: ориентированы на улицу;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения, канализации.

В результате обследования выявлено:

- Помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 4.03.2022 г., в помещении имеются перепланировки:
 - в ч.п.1 установлена перегородка с дверью, оборудована новая ч.п.;
 - перегородка между ч.п.4 и ч.п.5 демонтирована;
 - перегородка с дверью между ч.п.3 и ч.п.4 демонтированы;
 - в ч.п.2 установлена перегородка с металлической сейфовой дверью, образована новая ч.п.;
 - перегородка в ч.п.7 частично демонтирована, установлена новая вглубь ч.п.8;
 - в ч.п.9 установлены перегородки с дверями, образованы 2 новые ч.п.;
 - оконные проем в ч.п.11 переоборудован в дверной проем, установлена дверь.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 3-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга на Боровой улице в доме №18/1, литера А. Проход к Объекту оценки осуществляется со стороны Волоколамского переулка.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цокольный, площадь составляет 111,5 кв.м., высота потолка в помещении – 2,98 м. Вход в помещение – общий с улицы через парадную жилого дома и общий со двора. Ориентация окон – на улицу. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Инженерные коммуникации – электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
- Объект оценки расположен в районе с развитой инфраструктурой. В районе расположения Объекта оценки расположено много дошкольных образовательных учреждений и школ.
- Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, а также объектов культуры и искусства.
- Нижние этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли: продовольственные магазины, аптеки, салоны красоты, предприятия общественного питания (аптека «Невис», магазин «Тонометры», «минимаркет 24», Салон причесок, и пр.) Дворовые помещения, как правило, используются как офисные (сфера услуг), а этажи выше – жилые помещения.

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

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	10 300 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	92 377
Диапазон стоимости, руб.	9 270 000 – 11 330 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	8 583 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	76 981

*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.

Кроме того, необходимо отметить, что Объект оценки неоднократно³ выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

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

³ https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=700115
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=684893
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=668036
https://catalog.lot-online.ru/index.php?dispatch=products.view&product_id=649236

