

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

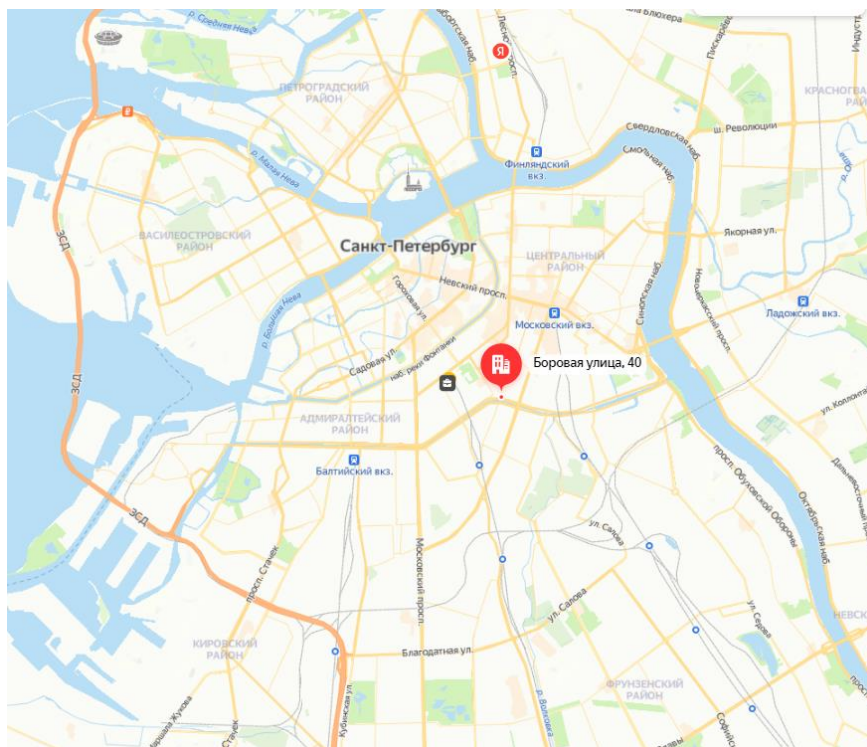
Санкт-Петербург, Боровая улица, дом 40, литера А, помещение 2-Н

1. Данные об отчете

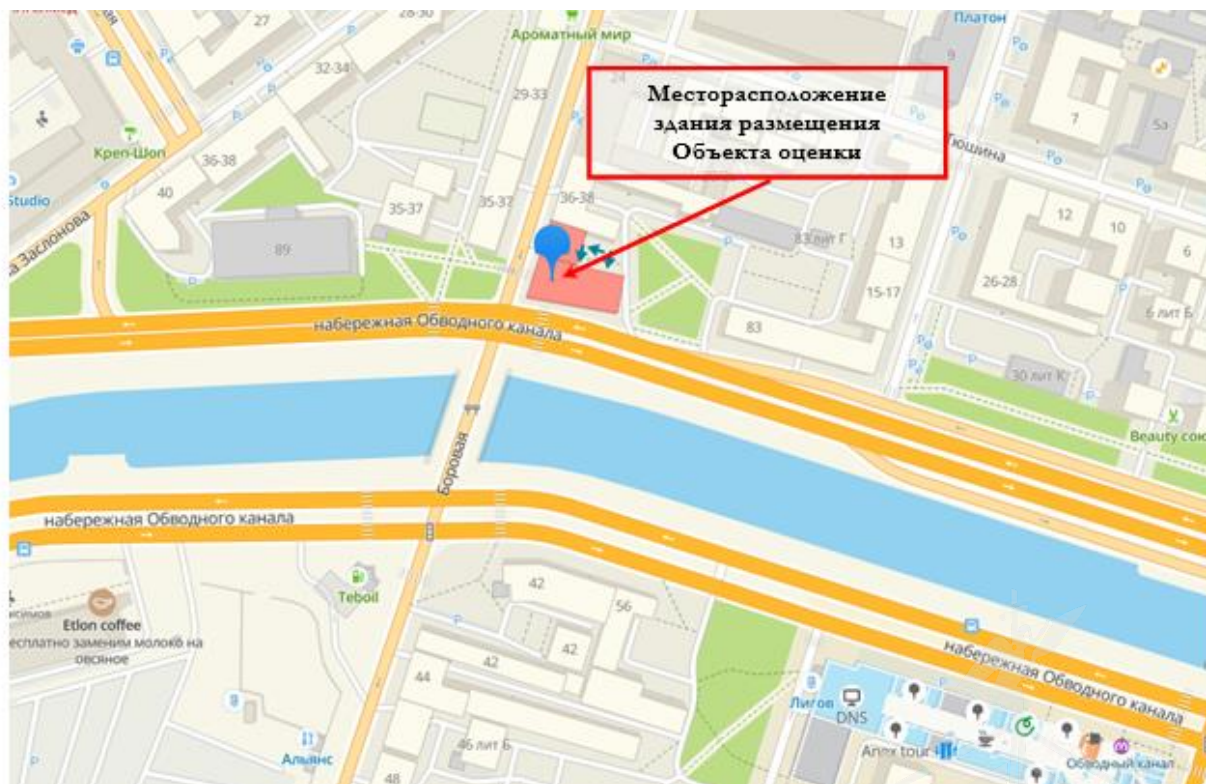
- 1.1. Дата проведения оценки: 06 октября 2023 г.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта

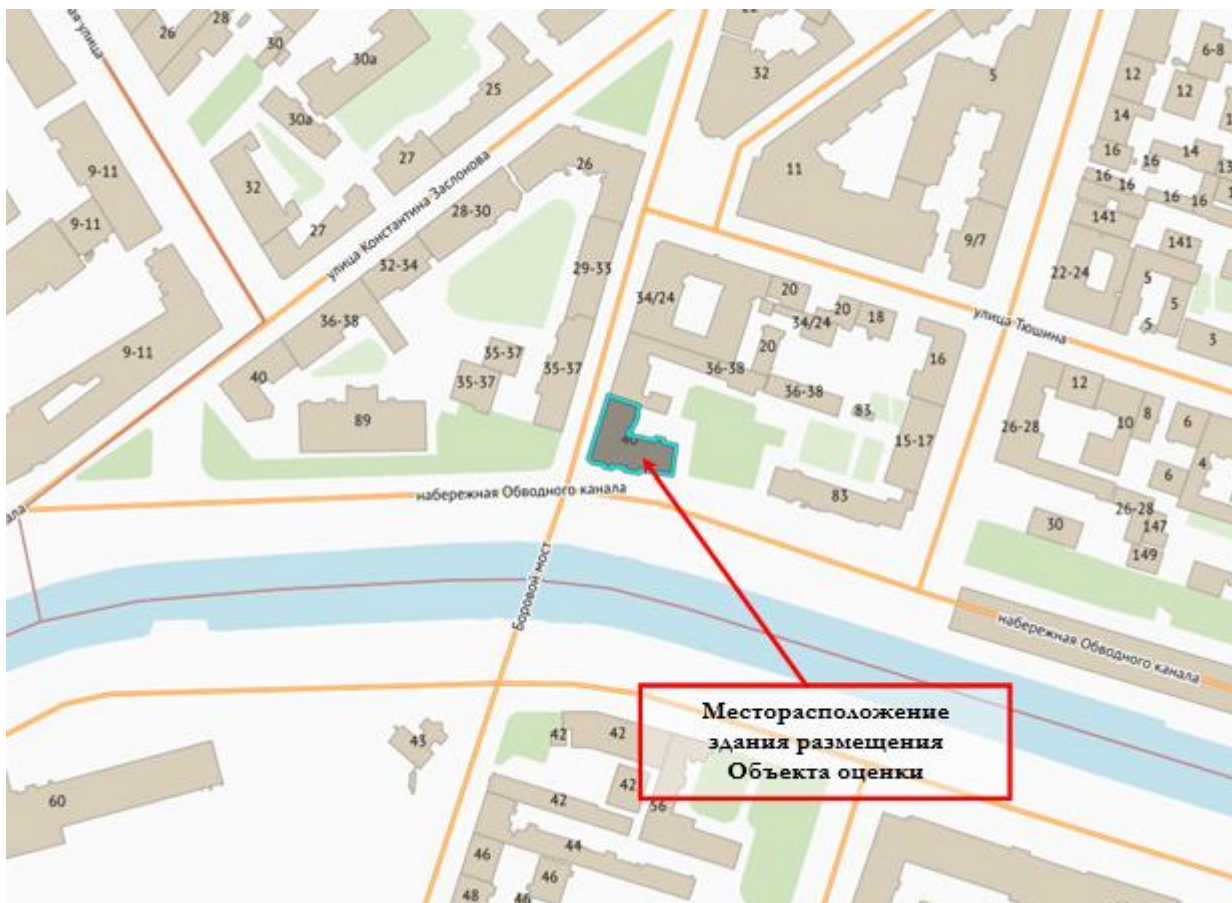


Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС





Источник: данные сайта в сети интернет РГИС

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001704:18
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1865
Год последнего кап. ремонта	Нет данных
Этажность	4
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 02.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-115997700
Кадастровый номер объекта	78:31:0001704:236	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 02.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-115997700
Общая площадь, кв. м	130,9	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 02.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-115997700
Занимаемый объектом этаж	подвал	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 02.09.2021 г. № КУВИ-002/2021-115997700
Высота помещения	2,35 м	В соответствии с планом этажа
Состояние (по осмотру)	удовлетворительное	Согласно Акту обследования нежилого фонда от 28.09.2021 г., подготовленному СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга и результатом визуального осмотра
Оконные проемы	есть	В соответствии с планом помещения и результатом визуального осмотра
Вход	отдельный из-под арки, общий со двора,	Согласно Акту обследования нежилого

¹ Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

	отдельный с улицы – произведен в результате перепланировки из оконного проема	фонда от 28.09.2021 г., подготовленному СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга и результатом визуального осмотра
Инженерные коммуникации	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация	Согласно Акту обследования нежилого фонда от 28.09.2021 г., подготовленному СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга и результатом визуального осмотра
Наличие перепланировок	перед входом в ч.п.2 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.; со стороны наб. Обводного канала оконный проем переоборудован в дверной с приямок, установлена дверь.	Согласно Акту обследования нежилого фонда от 28.09.2021 г., подготовленному СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга и результатом визуального осмотра
Текущее использование	помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено	Согласно Акту обследования нежилого фонда от 28.09.2021 г., подготовленному СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга и результатом визуального осмотра

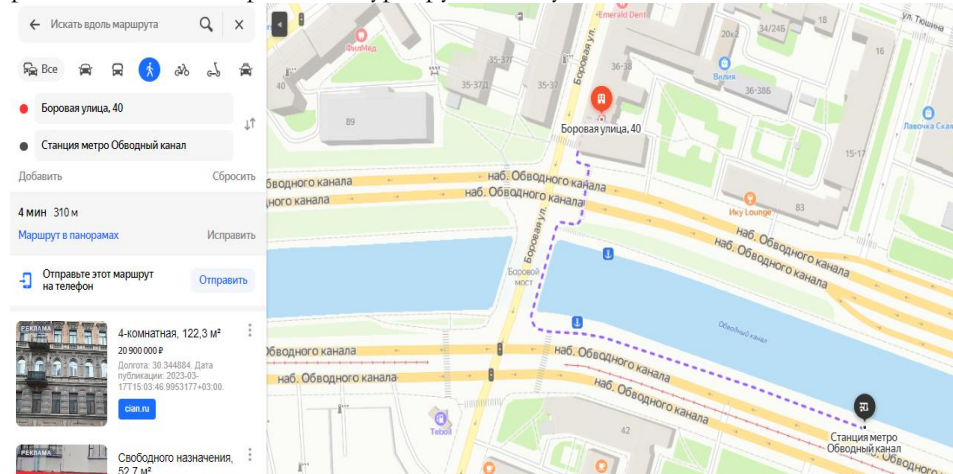
План помещений



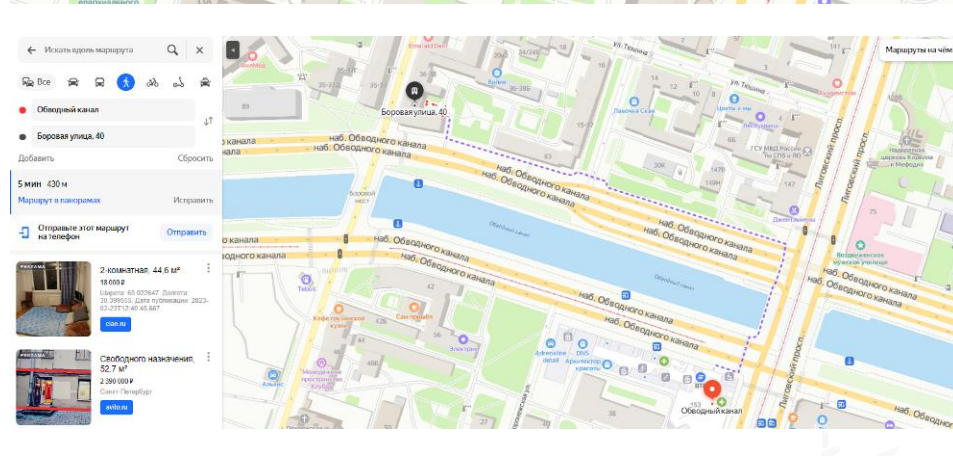
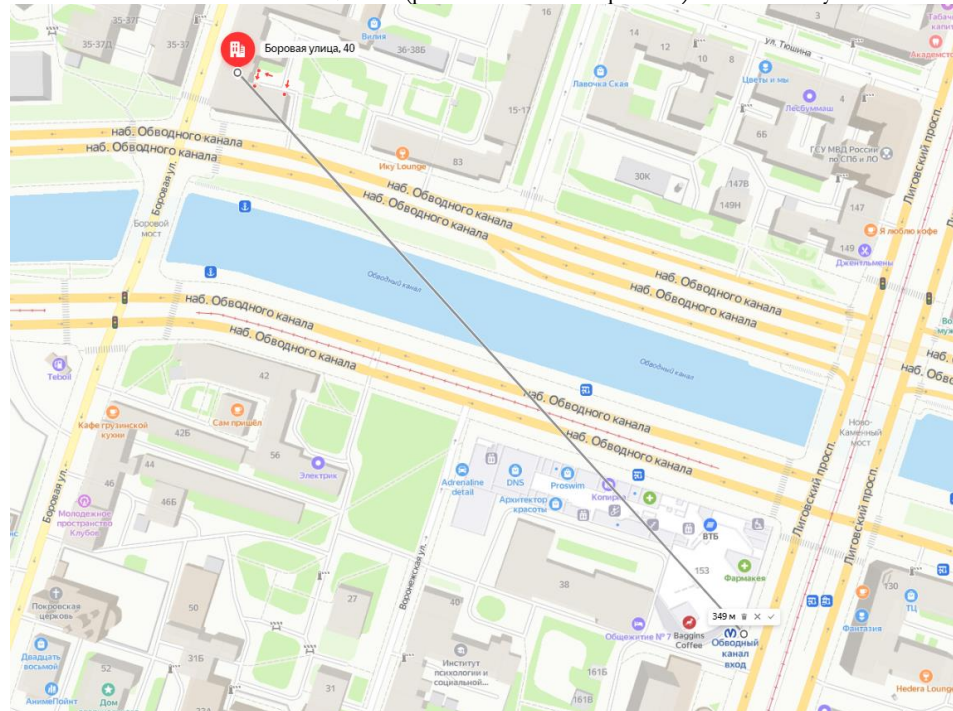
2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором находится Объект оценки угловое, расположено на пересечении Боровой улицы и набережной Обводного канала. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (салон красоты «Hair xxx», пирсинг салон «Hart Land», кафе «Ику Long» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется 3-7-этажной исторической застройкой города XVIII-XX веков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации и объектов культуры, в частности, в непосредственной близости расположен Багратионовский сквер и ТЮЗ им. А.А. Брянцева с садом. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений и школ. Так же здесь находятся библиотеки и спортивные сооружения.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется вдоль улиц и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.
Транспортная доступность	Доступ к объекту оценки не ограничен. Боровая улица и набережная Обводного канала характеризуются высокой интенсивностью транспортных потоков и средней интенсивностью пешеходных потоков. Ближайшая остановка общественного транспорта «Станция метро Обводный

канал» расположена на противоположном берегу Обводного канала на расстоянии 310 метров. Там курсирует автобус №65.



Ближайшая станция метро «Обводный канал» расположена на расстоянии около 349 м от Объекта оценки (расстояние по прямой) или 5 минут пешком.



2.3.3. Обременения объекта

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 02.09.2021г. № КУВИ-002/2021-115997700, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП № 07-7096/21-0-0 от 02.09.2021 объект, находящийся по адресу: г. Санкт-Петербург, Боровая улица, дом 40, 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 01.02.2021) "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".

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Боровая ул., д. 40, литера А, пом. 2-Н» обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.
- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.



Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. Обводного канала)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (наб. Обводного канала)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Боровая улица)



Фото 5. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 6. Оконная группа Объекта оценки (со стороны Обводного канала)



Фото 7. Оконная группа Объекта оценки (со стороны Боровой улицы)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки

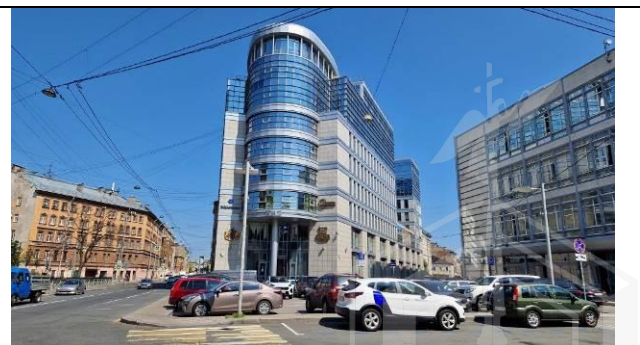


Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 11. Адрес Объекта оценки



Фото 12. Вход в Объект оценки (отдельный с улицы)



Фото 13. Проход через арку во двор



Фото 14. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 15. Вход в Объект оценки (общий со двора)

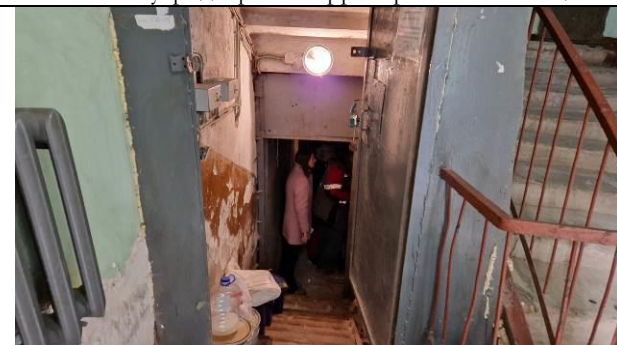


Фото 16. Вход в Объект оценки (общий со двора)



Фото 17. Лестница Объекта оценки



Фото 18. Вход в Объект оценки (общий со двора)



Фото 19. Вход в Объект оценки (общий со двора)



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. Внутри дворовая территория Объекта оценки



Фото 28. Внутри дворовая территория Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т контрольного осмотра помещения от 06 октября 2023 года

1. Адрес объекта:
Санкт-Петербург, Боровая улица, дом 40, литера. А, помещение 2-Н
2. Данные по помещению:

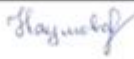
№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001704:236	130,9	ПОДВАЛ	*	+	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный из-под арки, общий со двора, отдельный с улицы – произведен в результате перепланировки из оконного проема;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления;

В результате обследования выявлено:

- Помещение захламлено;
- Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 28.09.2021 г. в помещении имеются перепланировки:
 - перед входом в ч.п.2 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.;
 - со стороны наб. Обводного канала оконный проем переоборудован в дверной с приямком, 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 2-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Боровой улице в доме № 40, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Площадь помещения – 130,9 кв. м. Вход в помещение: отдельный из-под арки, общий со двора, отдельный с улицы. Состояние Объекта характеризуется как удовлетворительное. Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.
- Боровая улица и набережная Обводного канала характеризуются высокой интенсивностью транспортных потоков и средней интенсивностью пешеходных потоков.
- Здание, в котором находится Объект оценки угловое, расположено на пересечении Боровой улицы и набережной Обводного канала. Нижние этажи здания расположения Объекта оценки, а также ближайших зданий, имеющие выход на улицу, в основном используются под торговую и сервисную функцию (салон красоты «Hair xxx», пирсинг салон «Hart Land», кафе «Ику Long» и др.). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые, либо для размещения гостиниц, хостелов.

Вышесказанное, а именно характеристики локального местоположения, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений торгового (универсального коммерческого) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	11 700 000
Удельная стоимость руб./кв. м с учетом НДС	89 381
Диапазон стоимости, руб.	10 530 000 – 12 870 000
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	9 750 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	74 484

*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://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=131233003>

<https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=137967003>

