

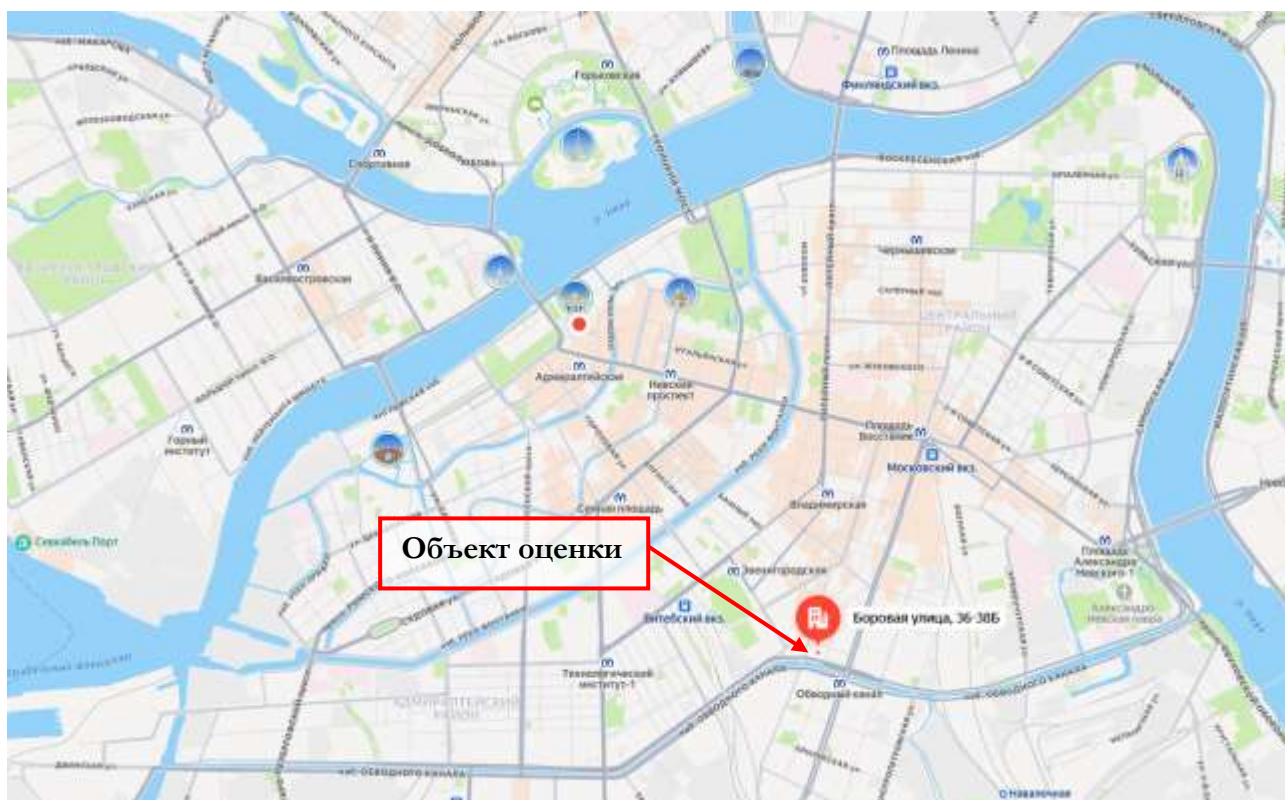
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга Владимирский округ, Боровая улица, земельный участок 36, с расположенным на нем нежилым зданием по адресу: г. Санкт-Петербург, Боровая улица, дом 36-38, литера Б

1. Данные об отчете

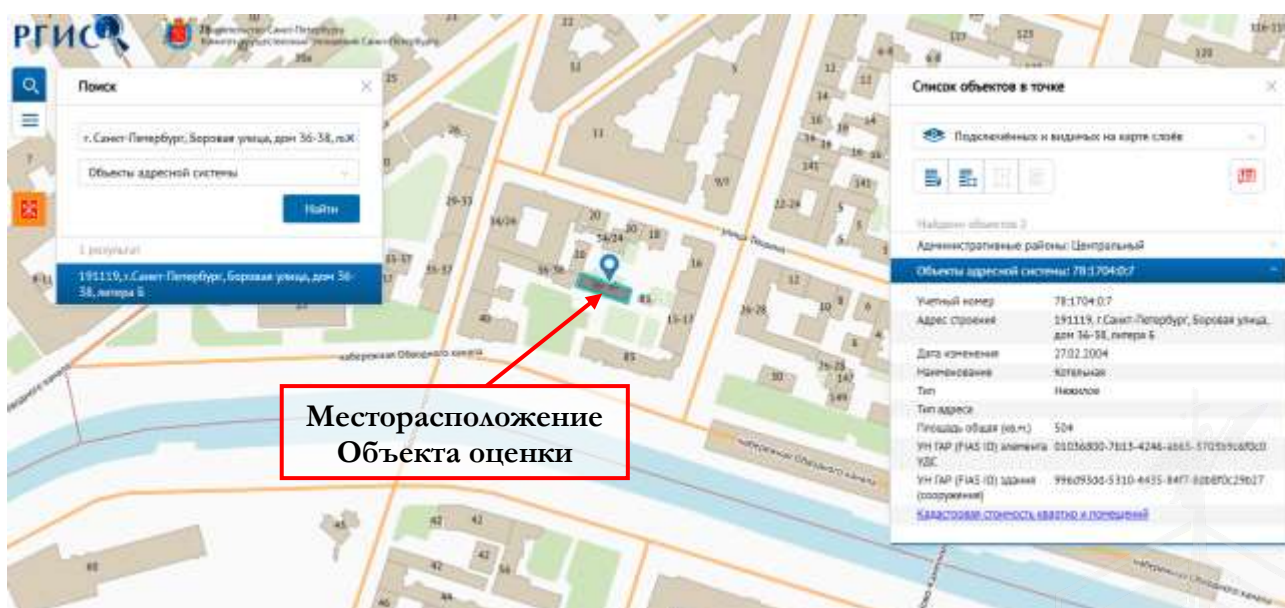
- 1.1. Дата проведения оценки: 11 сентября 2025 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



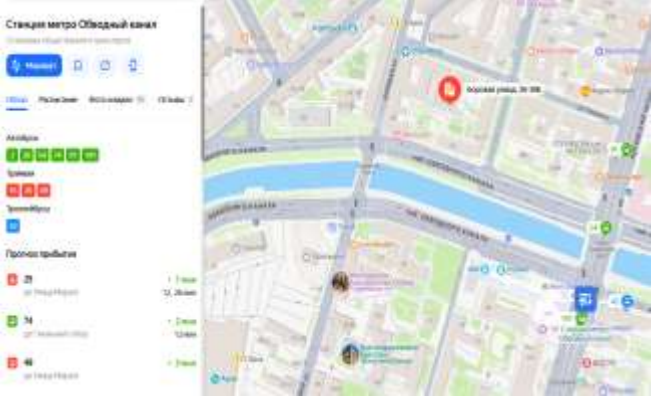
Источник: данные сайта в сети интернет <https://rgis.spb.ru/mapui/>

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 - улица Тюшина;
- с востока – Воронежская улица;
- с юга – Набережная Обводного канала;
- с запада – Боровая улица.

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, как правило, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения. В квартале расположения Объекта и в близлежащих кварталах находится множество зданий общественно-делового назначения.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	На улице расположения Объекта оценки расположено в шаговой доступности множество скверов. Недалеко находится Багратионовский сквер.
Наличие парковки	Парковка осуществляется на прилегающей территории здания (стихийная)
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Подъезд к Объекту осуществляется со стороны Обводного канала и со стороны улицы Тюшина. Здание находится на внутридворовой территории. Ближайшая остановка общественного транспорта «Станция метро Обводный канал» расположена на Лиговском проспекте, где курсируют следующие виды общественного транспорта: • автобусы №№ 3, 26, 54, 74, 91, 141; • трамваи: №№16, 25, 49; • троллейбус №42.  Ближайшая станция метро «Обводный канал» расположена на удалении около 270 м по прямой. Пешеходный маршрут займет 5 минут (410 метров).  Принимая во внимание количество маршрутов наземного транспорта, транспортная доступность Объекта оценки может быть охарактеризована как хорошая.

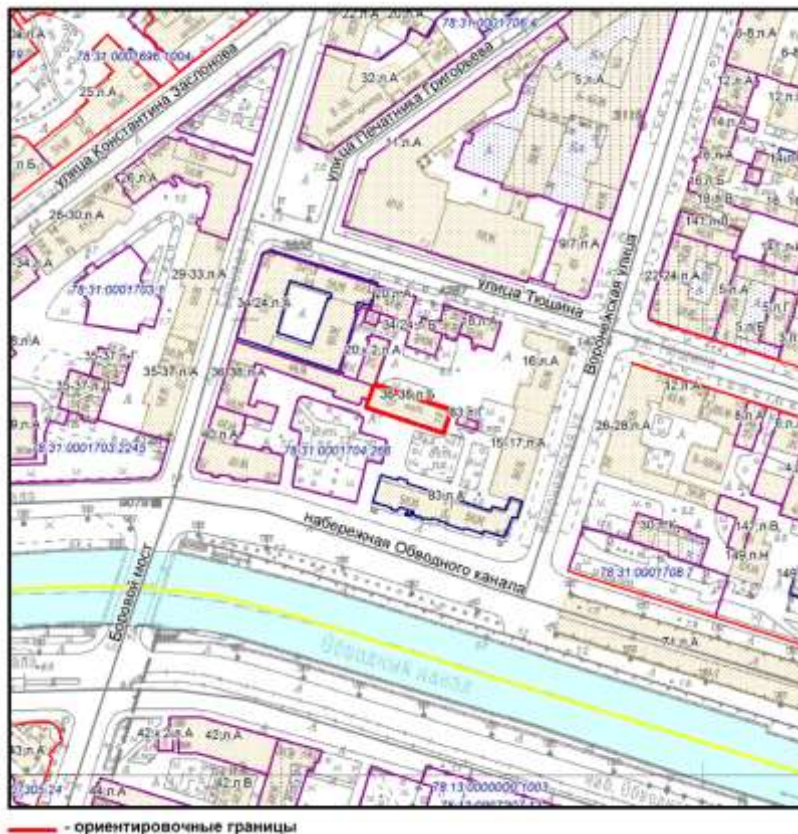
2.3. Описание земельного участка

2.3.1. Общие характеристики

Площадь земельного участка, кв. м.	396 +/-
Кадастровый номер земельного участка	78:31:0001704:705
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования*	Предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; дошкольное, начальное и среднее общее образование; объекты культурно-досуговой деятельности; государственное управление; представительская деятельность; проведение научных исследований; проведение научных испытаний; деловое управление; служебные гаражи; обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий; обеспечение занятий спортом в помещениях; площадки для занятий спортом; оборудованные площадки для занятий спортом; внеуличный транспорт; обеспечение внутреннего правопорядка; улично-дорожная сеть; благоустройство территории.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон обеспечен электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением и газоснабжением.
Ближайшее окружение	Территория близлежащих кварталов характеризуется преобладанием жилой и общественно-деловой застройки.
Форма участка, рельеф	Прямоугольная, с относительно ровным рельефом.
Кадастровая стоимость, руб.*	13 038 430,88
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.*	32 925,33

*в соответствии с Выпиской из ЕГРН от 26.06.2025г. № КУВИ-001/2025-130039574

План земельного участка:



Ограничения и обременения земельного участка

Согласно Письму Комитета по Градостроительству и Архитектуре №01-47-5-46215/24 от 24.12.2024 г., Объект в соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 № 728-99 "О Генеральном плане Санкт-Петербурга" (в редакции Закона СПб от 21.12.2023 № 785-169), расположен в функциональной зоне:

ЖЗ - зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

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), Объект оценки расположен в границах 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 Письмом КГИОП №01-43-16533/25-0-1 от 27.06.2025 г., земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, Владимирский округ, Боровая улица, участок 36 (кадастровый номер: 78:31:0001704:705) расположен в границах:

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(31)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 26.02.2025) "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".

В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия.

К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

Согласно приказу Минкультуры России от 30.10.2020 № 1295 (ред. от 19.10.2022) «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение), участок расположен в границах территории исторического поселения.

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

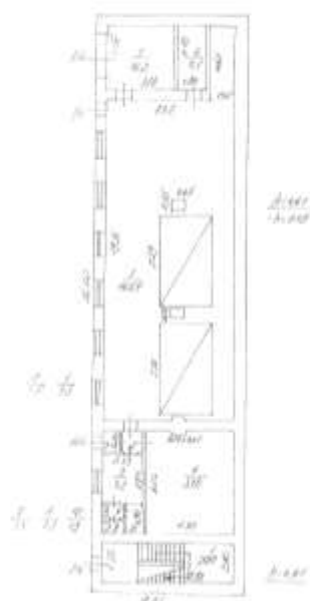
2.4.1. Общие характеристики

Кадастровый номер	78:31:0001704:16	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 26.06.2025г. № КУВИ-001/2025-130037624
Общая площадь ОКС, кв. м.	504	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 26.06.2025г. № КУВИ-001/2025-130037624
Материал	кирпич	По результатам осмотра
Год постройки	1916	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 26.06.2025г. № КУВИ-001/2025-130037624
Этажность	2, в том числе подземных цокольный	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 26.06.2025г. № КУВИ-001/2025-130037624
Вход (улица/двор)	5 со двора	Согласно данным визуального осмотра и Акту обследования объекта нежилого фонда от 27.06.2025 г.

Окна	есть	В соответствии с планом здания и результатом визуального осмотра
Инженерная инфраструктура	есть, отключено от сетей	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 27.06.2025 г., данным Технического паспорта и визуального осмотра
Техническое состояние конструктивных элементов	удовлетворительное	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 27.06.2025 г.
Кадастровая стоимость, руб.	14 245 935,03	В соответствии Выпиской из ЕГРН от 26.06.2025г. № КУВИ-001/2025-130037624
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	28 265,74	В соответствии Выпиской из ЕГРН от 26.06.2025г. № КУВИ-001/2025-130037624

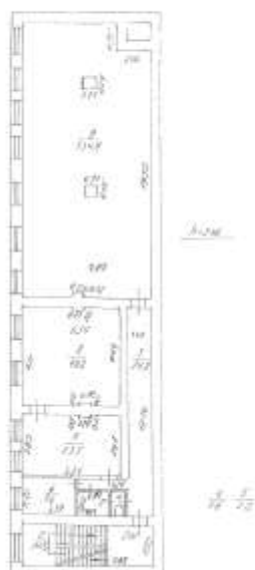
2.4.2. Планы нежилого здания (ОКС)

Визуального и фото



3.

План здания



4.



4.1.1. Ограничения и обременения нежилого здания (ОКС)

В соответствии с Письмом КГИОП от 30.06.2025 №01-43-16551/25-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Боровая улица, дом 36-38, литера Б не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны 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 в Законе Санкт-Петербурга от 19.01.2009 г. № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 26.02.2025) «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».

*Историческое здание - здание, строение, сооружение, не являющееся объектом (выявленным объектом) культурного наследия, относящееся к следующим историческим периодам: в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, а также в Невском районе Санкт-Петербурга, - построенное до 1917 г. (здесь и далее год постройки включительно), за исключением ценных средовых объектов, ценных рядовых объектов; в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (за исключением Невского района Санкт-Петербурга), - построенное до 1957 г., деревянное 1-2-этажное здание, строение, сооружение, построенное до 1917 г. (год постройки определяется в соответствии с учетно-технической документацией об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации).

Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Лиговский проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Лиговский проспект)

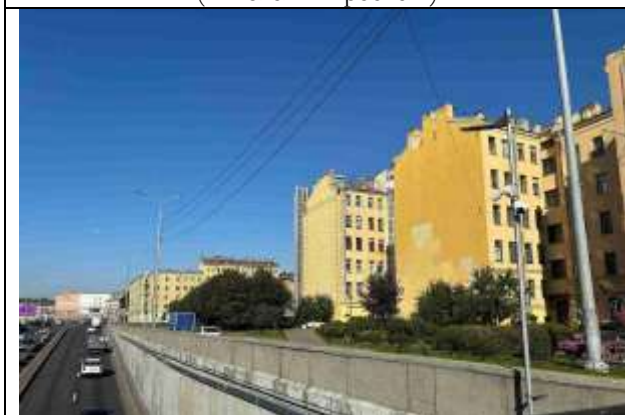


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(набережная Обводного канала)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(набережная Обводного канала)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(набережная Обводного канала)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 7. Проход к Объекту оценки со стороны
набережной Обводного канала



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица
Тюшина)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Тюшина)

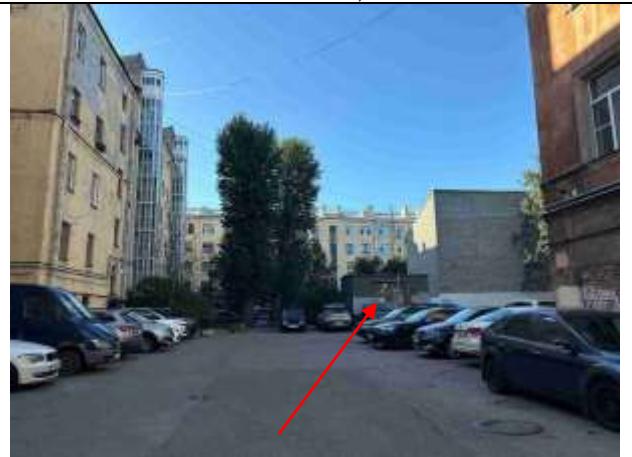


Фото 10. Проход к Объекту оценки со стороны улицы
Тюшина



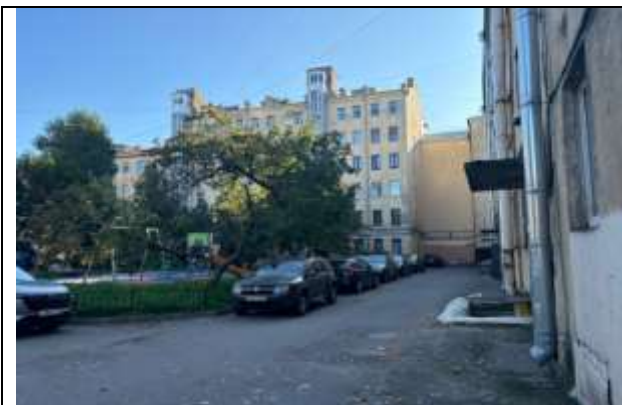


Фото 11. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 12. Вид Объекта оценки



Фото 13. Вид Объекта оценки



Фото 14. Вид Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 15. Вид Объекта оценки



Фото 16. Вид Объекта оценки



Фото 17. Адрес Объекта оценки



Фото 18. Вид Объекта оценки



Фото 19. Входная группа Объекта оценки



Фото 20. Входная группа 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. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 28. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 31 Типичное состояние Объекта оценки



Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



4.2. Акт осмотра объекта капитального строительства

А К Т

контрольного осмотра объекта капитального строительства от 11 сентября 2025 года

Адрес объекта:

г. Санкт-Петербург, Боровая улица, дом 36-38, литера Б

Данные по объекту капитального строительства:

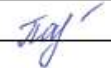
№	Площадь земельного участка, кв. м	Площадь ОКС, кв. м	Этаж ность	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Материал стен	Текущее использова ние	Коммуникации*			
									Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	396	504	2	*	+	*	кирпич	*	+	+	+	+

Примечания, обозначенные символом *:

- Состояние конструктива здания: удовлетворительное;
- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Наличие коммуникаций: визуально выявлены элементы электроснабжения, отопления, водоснабжения и канализации. Конечные приборы частично отсутствуют.

Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда, с земельным участком от 27.06.2025 г. установлено, что:

- На участке расположено двухэтажное здание. Участок не огорожен, доступ не ограничен.
- Здание не используется, захламлено.
- В здании проходят транзитные трубы с запорной арматурой.

Ф. И. О.	Павликова М.С.
Подпись	



4.3. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой земельный участок площадью 396 кв.м с расположенным на нем нежилым зданием (ОКС) площадью 504 кв.м.
- Объект оценки расположен в исторической части города Санкт-Петербурга, в зоне среднеэтажной жилой застройки вне зон со средним пешеходным и автотранспортным трафиком (дворовая застройка). Территория близлежащих кварталов характеризуется преимущественно жилой и общественно-деловой застройкой.
- Согласно Письму Комитета по Градостроительству и Архитектуре №01-47-5-46215/24 от 24.12.2024 г., Объект в соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 № 728-99 "О Генеральном плане Санкт-Петербурга" (в редакции Закона СПб от 21.12.2023 № 785-169), расположен в функциональной зоне: **ЖЗ** - зона застройки среднеэтажными жилыми домами.
- 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), Объект оценки расположен в границах 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 Письмом КГИОП №01-43-16533/25-0-1 от 27.06.2025 г., земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, Владимирский округ, Боровая улица, участок 36 (кадастровый номер: 78:31:0001704:705) расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(31)) объектов культурного наследия.
- В соответствии с Письмом КГИОП от 30.06.2025 №01-43-16551/25-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Боровая улица, дом 36-38, литера Б не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Учитывая вышесказанное, в частности местоположение и состояние Объекта оценки, наиболее эффективное использование Объекта оценки – проведение ремонтных работ здания без изменения внешнего облика ввиду отнесения к историческим зданиям и использование его в качестве помещения свободного назначения (офис, сервисное и пр.)

4.4. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС в части ОКС, в том числе:	58 300 000
земельный участок, руб. (НДС не облагается ¹)	23 320 000
нежилое здание, руб. с учетом НДС	34 980 000
Удельная стоимость руб./кв. м общей площади здания с учетом НДС	115 675
Диапазон стоимости, руб. с НДС	52 470 000 – 64 130 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС, в том числе:	52 470 000,00
земельный участок, руб. (НДС не облагается)	23 320 000
нежилое здание, руб. без учета НДС	29 150 000,00
Удельная стоимость руб./кв. м общей площади здания без учета НДС	104 107,14

¹ Согласно Налоговому кодексу РФ, операции по реализации земельных участков НДС не облагаются (подп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ).