

**КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ №№ 1-34 И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ 1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н, 9-Н, 10-Н, 11-Н, Б/Н 1 (ЕДИНЫМ ЛОТОМ), РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛИЦА БОРОВАЯ, ДОМ 34/24, ЛИТЕРА А**

**1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ**

- 1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 05.11.2019;
- 1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 06.11.2019;
- 1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА: ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ.

Собственником Объекта оценки является Санкт-Петербург.

**2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА**

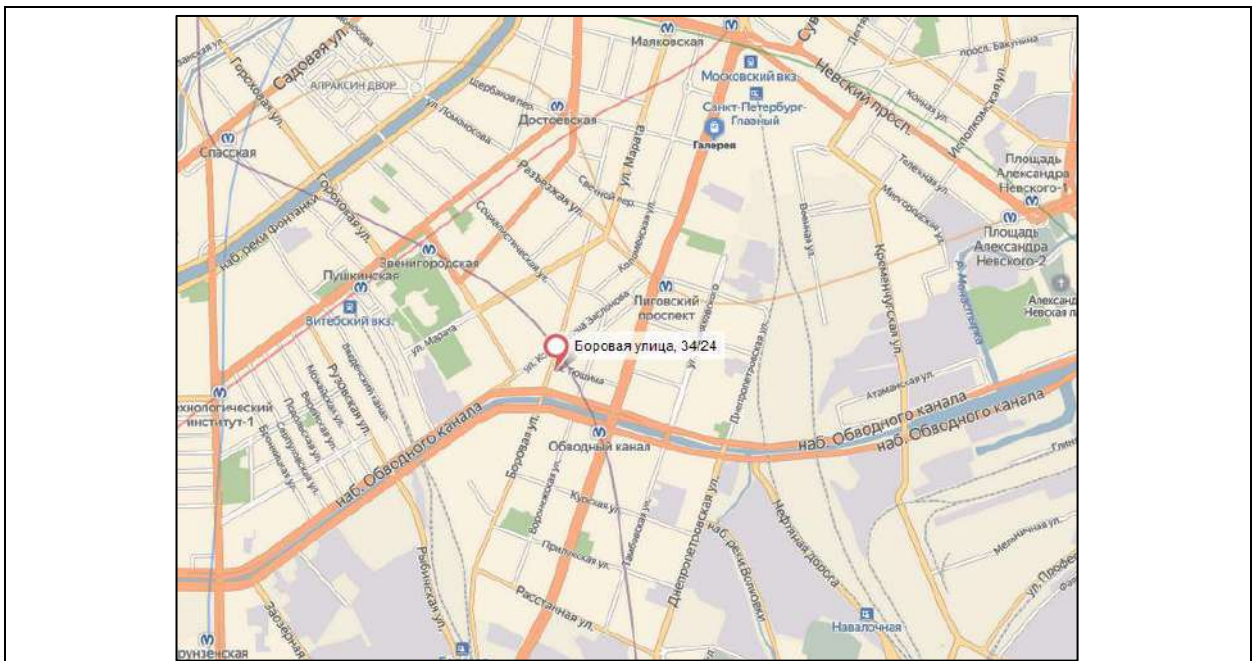


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

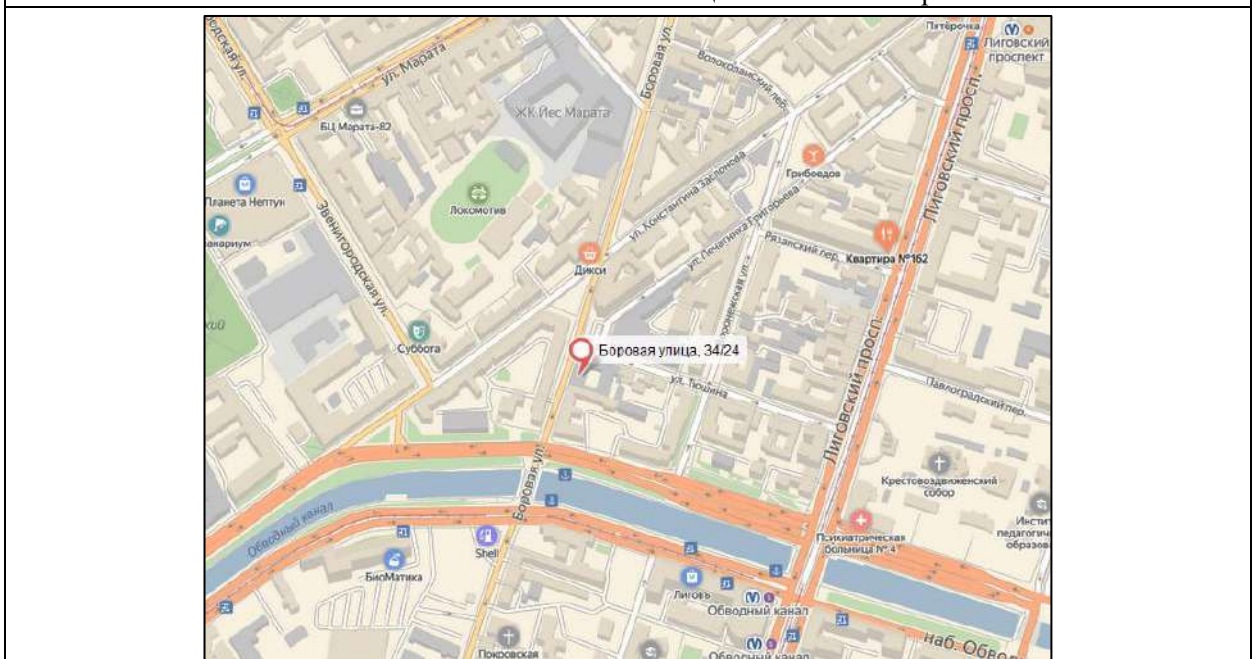


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки



Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

## 2.2. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ, В КОТОРОМ РАСПОЛОЖЕНЫ ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ



Тип здания	Жилое
Материал стен	Кирпич
Состояние по документу	Согласно Заключению № 46 от 22.09.2006, многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, ул. Тюшина, д. 24/34, признан аварийным и подлежащим сносу.
Состояние по осмотру	Аварийное
Этажность	3-5
Год постройки	1917
Год капитального ремонта	1953
Наличие подвала	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет

Ограничения (обременения)	Здание, в котором расположен Объект оценки, не относится к числу объектов культурного наследия
Инженерная обеспеченность	Теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение, электричество

## 2.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.3.1. ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Вид объекта	Встроенные нежилые помещения
Общая площадь, кв. м	1 582,6
Назначение	Нежилое
Состояние	Аварийное
Инженерные коммуникации	Есть все коммуникации /Электроснабжение /Водоснабжение / Отопление / Канализация
Текущее использование	Не эксплуатируется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

### 2.3.2. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ПО АДРЕСУ САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛИЦА БОРОВАЯ, ДОМ 34/24, ЛИТЕРА А

Адрес*	Характеристики объекта							Текущее использование
	площадь	этаж	окна*	вход*	Высота потолков, м*	Наличие инженерных коммуникаций	Состояние помещения	
Санкт-Петербург улица Боровая, дом 34/24, лит. А, пом. 1-Н	450,9	1/3	9 окон во двор, 21 окно на улицу	3 входа, в том числе: 1 отдельный со двора, 1 отдельный с улицы, 1 с лестничной площадки	3,18	Есть все коммуникации / Электроснабжение / Водоснабжение / Отопление / Канализация	аварийное	не используется
Санкт-Петербург улица Боровая, дом 34/24, лит. А, пом. 2-Н	348,3	Подвал/3	2 окна во двор, 24 окно на улицу	2 входа, в том числе: 1 отдельный со двора, 1 с лестничной площадки	2,57	Есть все коммуникации / Электроснабжение / Водоснабжение / Отопление / Канализация	аварийное	не используется
Санкт-Петербург улица Боровая, дом 34/24, лит. А, пом. 3-Н	83,1	Подвал/3	4 окна на улицу	1 вход с лестничной площадки	2,58	Есть все коммуникации / Электроснабжение / Водоснабжение / Отопление / Канализация	аварийное	не используется
Санкт-Петербург улица Боровая, дом 34/24, лит. А, пом. 4-Н	101,2	Подвал/3	2 окна на улицу	1 вход с лестничной площадки	2,61/-1,38	Есть все коммуникации / Электроснабжение / Водоснабжение / Отопление / Канализация	аварийное	не используется
Санкт-Петербург улица Боровая, дом 34/24, лит. А, пом. 5-Н	135,3	Подвал/5	3 окна во двор	1 отдельный вход со двора	2,58	Есть все коммуникации / Электроснабжение / Водоснабжение / Отопление / Канализация	аварийное	не используется
Санкт-Петербург улица Боровая, дом 32/24, лит. А, пом. 6-Н	122,5	Подвал/5	8 окон во двор	1 отдельный вход со двора	2,58	Есть все коммуникации / Электроснабжение / Водоснабжение / Отопление / Канализация	аварийное	не используется
Санкт-Петербург улица Боровая, дом 34/24, лит. А, пом. 7-Н	106,2	Подвал/5	отсутствуют	1 вход с лестничной площадки	2,57	Есть все коммуникации / Электроснабжение /	аварийное	не используется

Адрес*	Характеристики объекта							Текущее использование
	площадь	этаж	окна*	вход*	Высота потолков, м*	Наличие инженерных коммуникаций	Состояние помещения	
						Водоснабжение / Отопление / Канализация		
Санкт-Петербург улица Боровая, дом 34/24, лит. А, пом. 8-Н	3,4	Подвал/5	отсутствуют	1 вход с лестничной площадки	2,7	Есть все коммуникации / Электроснабжение / Водоснабжение / Отопление / Канализация	аварийное	не используется
Санкт-Петербург улица Боровая, дом 34/24, лит. А, пом. 9-Н	5,7	1/3	1 окно во двор	1 вход с лестничной площадки	0	Есть все коммуникации / Электроснабжение / Водоснабжение / Отопление / Канализация	аварийное	не используется
Санкт-Петербург улица Боровая, дом 34/24, лит. А, пом. 10-Н	83,8	1/5	отсутствуют	1 отдельный вход со двора	3,18	Есть все коммуникации / Электроснабжение / Водоснабжение / Отопление / Канализация	аварийное	не используется
Санкт-Петербург улица Боровая, дом 34/24, лит. А, пом. 11-Н	45,2	1/5	отсутствуют	1 отдельный вход со двора	4,2	Есть все коммуникации / Электроснабжение / Водоснабжение / Отопление / Канализация	аварийное	не используется
Санкт-Петербург улица Боровая, дом 34/24, лит. А, пом. б/н 1	97,0	Подвал/5	отсутствуют	отсутствует	0	Есть все коммуникации / Электроснабжение / Водоснабжение / Отопление / Канализация	аварийное	не используется

### 2.3.3. ОБЩИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

Вид объекта	Квартиры
Назначение	Жилое
Состояние	Квартиры находятся в аварийном состоянии
Инженерные коммуникации	Отопление – автономное; горячее водоснабжение – от газовых колонок; водоснабжение – от городской сети; канализация – сброс в городскую сеть; электроснабжение. На дату проведения оценки квартиры отключены от всех коммуникаций
Текущее использование	Не используются
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

2.3.4. ОПИСАНИЕ КВАРТИР ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, УЛИЦА БОРОВАЯ, ДОМ 34/24, ЛИТЕРА А

Адрес	Характеристики объекта										Текущее использование
	Общая площадь квартиры, кв. м	Жилая площадь квартиры, кв. м	Кол-во комнат	Этаж кв./этажей в доме	Окна	Вход	Наличие лифта	С/у	Высота потолков, м	Состояние	
Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 34/24, лит. А, кв. 1	43,70	25,1	2	1/3	три окна на улицу, одно окно во двор;	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,18	аварийное	не используется
Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 34/24, лит. А, кв. 2	78,20	44,5	4	2/3	три окна на улицу, одно окно во двор;	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,28		
Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 34/24, лит. А, кв. 3	115,50	74,8	4	2/3	Кв. 3 – девять окон на улицу, одно окно во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	2 санузла	3,53		
Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 34/24, лит. А, кв. 4	82,70	46,4	4	3/3	Кв. 4 – пять окон на улицу, два во двор;	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,6		
Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 34/24, лит. А, кв. 5	119,80	75,5	4	3/3	Кв. 5 – девять окон на улицу, одно окно во двор;	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,6		
Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 34/24, лит. А, кв. 6	106,20	60,5	3	2/3	четыре окна на улицу, три во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,53		
Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 34/24, лит. А, кв. 7	85,10	53,6	2	2/3	четыре окна на улицу, два во двор;	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,45		
Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 34/24, лит. А, кв. 8	109,20	62,2	3	3/3	четыре окна на улицу, три во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,5		
Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 34/24, лит. А, кв. 9	82,30	53,3	2	3/3	четыре окна на улицу, два во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,55		

Адрес	Характеристики объекта										Текущее использование
	Общая площадь квартиры, кв. м	Жилая площадь квартиры, кв. м	Кол-во комнат	Этаж кв./этажей в доме	Окна	Вход	Наличие лифта	С/у	Высота потолков, м	Состояние	
Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 34/24, лит. А, кв. 10	142,50	100,4	4	2/3	пять окон на улицу, три во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,53		
Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 34/24, лит. А, кв. 11	89,80	52,3	3	2/5	шесть окон во двор;	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,33		
Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 34/24, лит. А, кв. 12	144,10	102,3	4	3/5	пять окон на улицу, три во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,7		
Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 34/24, лит. А, кв. 13	93,20	54,4	3	3/5	шесть окон во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,7		
Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 34/24, лит. А, кв. 14	95,00	54,8	3	4/5	шесть окон во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,68		
Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 34/24, лит. А, кв. 15	94,50	53,1	3	5/5	шесть окон во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,46		
Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 34/24, лит. А, кв. 16	81,60	52,2	3	1/5	пять окон во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,18		
Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 34/24, лит. А, кв. 17	71,70	43,2	2	1/5	шесть окон во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	2,82		
Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 34/24, лит. А, кв. 18	129,40	81,7	4	2/5	семь окон во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,24		
Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 34/24, лит. А, кв. 19	78,70	49,7	2	2/5	шесть окон во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,33		
Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 34/24, лит. А, кв. 20	131,60	82,2	4	3/5	семь окон во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,7		
Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 34/24, лит. А, кв. 21	78,90	49,2	2	3/5	шесть окон во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,6		
Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 34/24, лит. А, кв. 22	133,10	84,3	4	4/5	семь окон во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,68		

Адрес	Характеристики объекта										Текущее использование
	Общая площадь квартиры, кв. м	Жилая площадь квартиры, кв. м	Кол-во комнат	Этаж кв./этажей в доме	Окна	Вход	Наличие лифта	С/у	Высота потолков, м	Состояние	
Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 34/24, лит. А, кв. 23	122,00	87,0	4	4/5	девять окон во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,68		
Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 34/24, лит. А, кв. 24	130,90	82,3	4	5/5	семь окон во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,46		
Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 34/24, лит. А, кв. 25	120,40	86,3	4	5/5	девять окон во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,46		
Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 34/24, лит. А, кв. 26	50,90	29,7	2	1/3	три окна на улицу, одно во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,1		
Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 34/24, лит. А, кв. 27	126,30	85,6	5	1/3	семь окон на улицу, четыре во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,18		
Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 34/24, лит. А, кв. 28	67,90	38,5	2	1/3	семь окон во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,18		
Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 34/24, лит. А, кв. 29	119,80	68,7	5	2/3	семь окон на улицу, четыре во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,53		
Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 34/24, лит. А, кв. 30	98,60	62,7	4	2/3	пять окон на улицу, пять окон во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,53		
Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 34/24, лит. А, кв. 31	67,70	37,4	2	2/3	шесть окон во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,53		
Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 34/24, лит. А, кв. 32	101,60	65,5	4	3/3	пять окон на улицу, пять окон во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,6		
Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 34/24, лит. А, кв. 33	120,50	81,0	5	3/3	шесть окон на улицу, четыре во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	раздельный	3,6		
Санкт-Петербург, ул. Боровая, д. 34/24, лит. А, кв. 34	64,70	36,8	2	3/3	шесть окон во двор	1 вход, в том числе: 1 общий со двора	нет	совмещенный	3,3/2,57		

### 2.3.5. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО ОКРУЖЕНИЯ

Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объекты оценки расположены по адресу: Санкт-Петербург, улица Боровая, дом 34/24 литера А, в южной части Центрального района Санкт-Петербурга. Квартал расположения Объектов оценки застроен многоквартирными жилыми домами и объектами общественно-делового назначения. Квартал расположения объектов ограничен: с северной стороны – улицей Тюшина.; с восточной – Воронежской улицей.; с южной – набережной Обводного канала; с западной – Боровой улицей.
Общее состояние окружающей территории	Квартал местоположения объекта оценки благоустроен
Наличие парковки	Организованная парковка легкового автомобильного транспорта не организована и возможно только вдоль улиц и проездов, формирующих улично-дорожную сеть в районе местоположения Объекта оценки
Удобство подъезда к объекту	Доступность Объектов оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная. Ближайшая станция метро – «Обводный канал» расположена на расстоянии около 500 м от Объектов оценки. В зоне пешеходной доступности (300 м) проходят маршруты общественного транспорта.
Ближайшие остановки общественного транспорта	В пределах 300 м (менее 5-7 мин пешего хода) от Объекта оценки расположено несколько остановок общественного и коммерческого транспорта

### 2.3.6. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

1. На дату осмотра Объект оценки не используется, действующих договоров аренды нет.
2. Согласно Заключению № 46 от 22.09.2006, многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, ул. Тюшина, д. 24/34, признан аварийным и подлежащим сносу. Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Едина зона регулирования застройки хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(31))
3. Согласно уведомлению КГИОП Здание, в котором расположен Объект оценки, не относится к числу объектов культурного наследия

Фотографии Объекта оценки

<b>Фотографии объекта оценки, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Боровая, дом 34/24, литера А</b>	
	
Фото 1. Вид здания, в котором расположен объект оценки	Фото 2. Вид здания, в котором расположен объект оценки





Фото 3. Вид здания, в котором расположен объект оценки



Фото 4. Вид здания, в котором расположен объект оценки



Фото 5. Вид здания, в котором расположен объект оценки



Фото 6. Вид здания, в котором расположен объект оценки



Фото 7. Вид здания, в котором расположен объект оценки



Фото 8. Вид здания, в котором расположен объект оценки



Фото 9. Вид здания, в котором расположен объект оценки



Фото 10. Вид здания, в котором расположен объект оценки



Фото 11. Вид здания, в котором расположен объект оценки



Фото 12. Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 14. Табличка с номером дома, в котором расположен объект оценки

#### 2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

**Наилучшее использование жилых помещений (квартир)**, расположенных по адресу: Санкт-Петербург, улица Боровая, дом 34/24, литера А, квартиры №№ 1–34 – под жилую функцию после проведения ремонта и приспособления здания под современное использование. Состояние конструкций здания, в котором расположены оцениваемые помещения ограничено

работоспособное, местами недопустимое и аварийное, и их использование в текущем состоянии невозможно.

**Наилучшее использование нежилых помещений**, расположенных по адресу: нежилые помещения 1-Н, 2-Н, 3-Н, 4-Н, 5-Н, 6-Н, 7-Н, 8-Н, 9-Н, 10-Н, 11-Н, б/н 1 – под коммерческое использование после проведения ремонта и приспособления здания под современное использование. Состояние конструкций здания, в котором расположены оцениваемые помещения, аварийное.

## 2.5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

№ п / п	Адрес	Площадь, кв. м	Рыночная стоимость, руб., без учета НДС	Рыночная стоимость, руб., с учетом НДС
1	Рыночная стоимость нежилых помещений, расположенных в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, улица Боровая, д. 34/24, литера А	1 582,6	49 820 000	59 784 000
2	Рыночная стоимость жилых помещений, расположенных в многоквартирном доме по адресу: Санкт-Петербург, улица Боровая, д. 34/24, литера А	3 378,1	103 800 000	103 800 000
<b>ИТОГО, руб.</b>		<b>4 960,7</b>	<b>153 620 000</b>	<b>163 584 000</b>