

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ)

нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 15,
литера А, кад. номер 78:15:0008123:2822

земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 15,
литера А, кад. номер 78:15:0008123:3751.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 06.10.2023;

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.

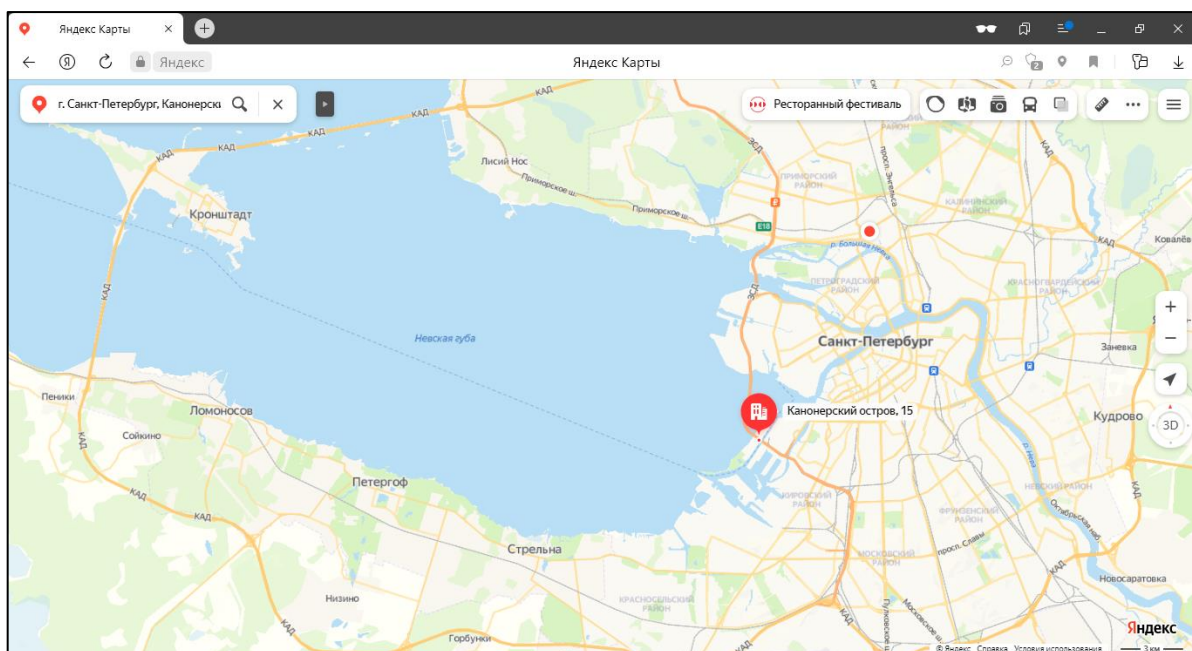


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

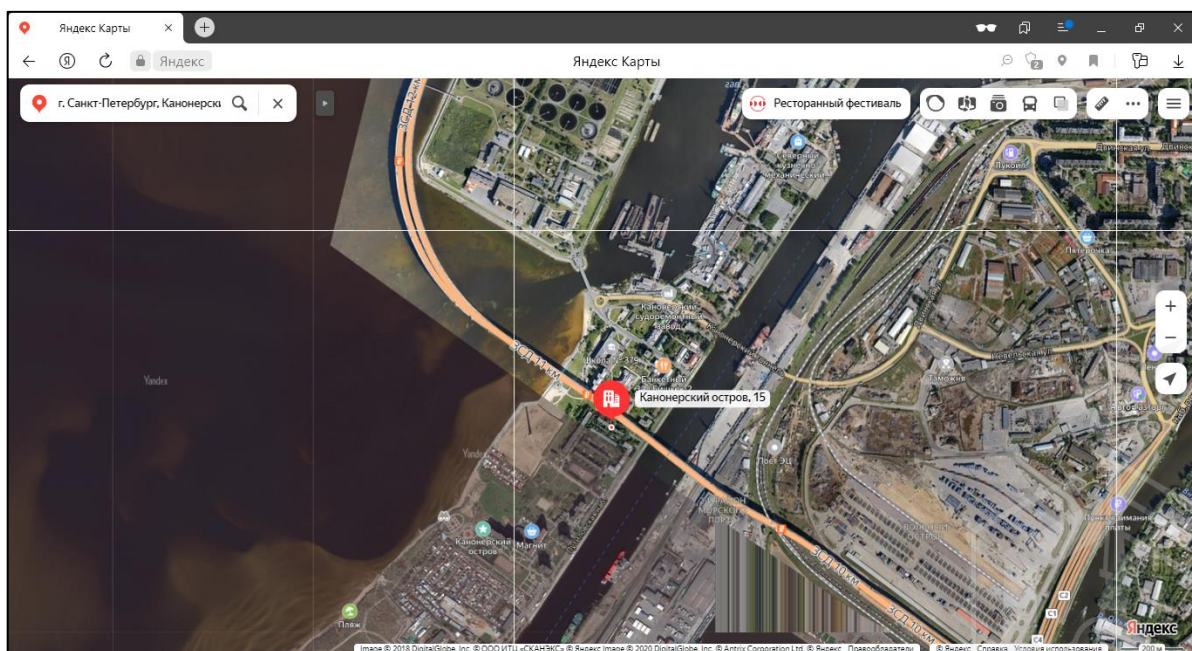


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 15, литера А
Площадь земельного участка, кв. м	1086
Кадастровый номер земельного участка	78:15:0008123:3751
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	14 996 563,47
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	13 808,99
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:15:0008123:3751-78/011/2021-1 от 23.07.2021
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра на земельном участке инженерных коммуникаций не выявлено

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 15, литера А
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	3 271,5
Кадастровый номер	78:15:0008123:2822
Кадастровая стоимость здания, руб.	57 188 777,11
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	17 480,90
Первоначальная балансовая на 01.01.2023 г.	6 659 678,40
Остаточная балансовая на 01.01.2023 г.	4 455 314,85
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:15:0008123:2822-78/011/2021-1 от 05.07.2021
Назначение	Нежилое
Наименование	Данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию	1967
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	6, в том числе подземных 1
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой по данным технического паспорта	Электроснабжение, отопление, водопровод, газоснабжение, канализация.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Согласно письму Администрации Кировского района Санкт-Петербурга № 10-170/23-0-1 от 31.01.2023 здание законсервировано. Элементы благоустройства визуально не выявлены.
Дополнительные сведения	В здании имеются необорудованные площади, которые не зарегистрированы и не входят в общую площадь объекта. Данные площади не учитываются Оценщиком при расчете рыночной стоимости, кроме того, объекты аналоги также не включают в себя общедомовое имущество (лестницы), поэтому расчет делается без корректировки на них.



Земельный участок
Дата обновления информации: 06.02.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:15:0008123:3751
Дата присвоения кадастрового номера	27.03.2013
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 15, литера А
Площадь, кв.м	1086
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	14996563.47
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	13.01.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:15:0008123:3751-78/011/2021-1 от 23.07.2021
	Общая долевая собственность отсутствует
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствуют
	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствуют
	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствуют
	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости отсутствуют
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 05.02.2023

Рисунок 3. Справочная информация по земельному участку

Здание
Дата обновления информации: 01.04.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:15:0008123:2822
Дата присвоения кадастрового номера	19.09.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 15, литера А
Площадь, кв.м	3271.5
Назначение	Нежилое
Количество этажей	6
Количество подземных этажей	1
Материал наружных стен	Из мелких бетонных блоков
Год ввода в эксплуатацию	1967

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	57188777.11
Дата определения	30.11.2020
Дата внесения	11.01.2021

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:15:0008123:2822-78/011/2021-1 от 05.07.2021
--	--

Рисунок 4. Справочная информация по зданию

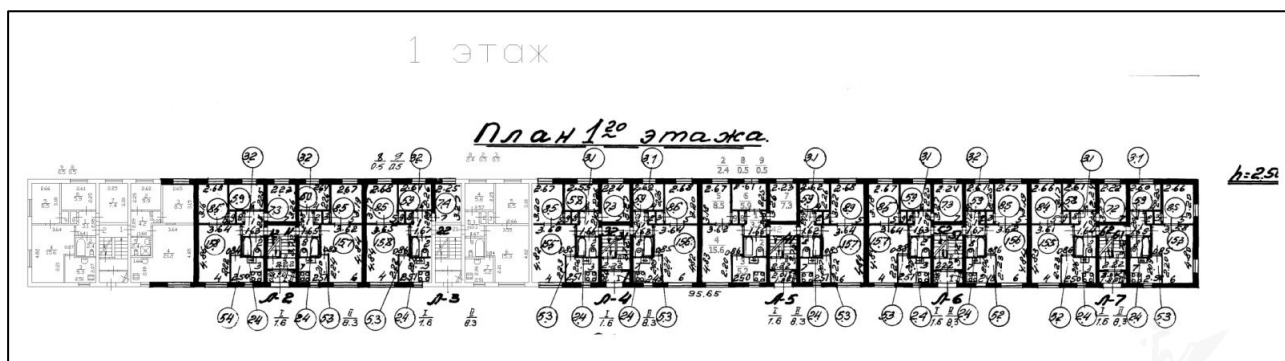


Рисунок 5. План 1 этажа



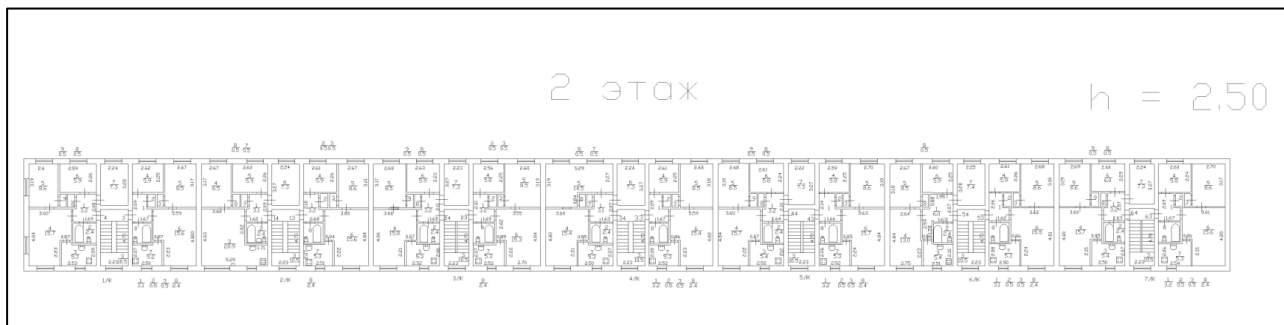


Рисунок 6. План 2 этажа

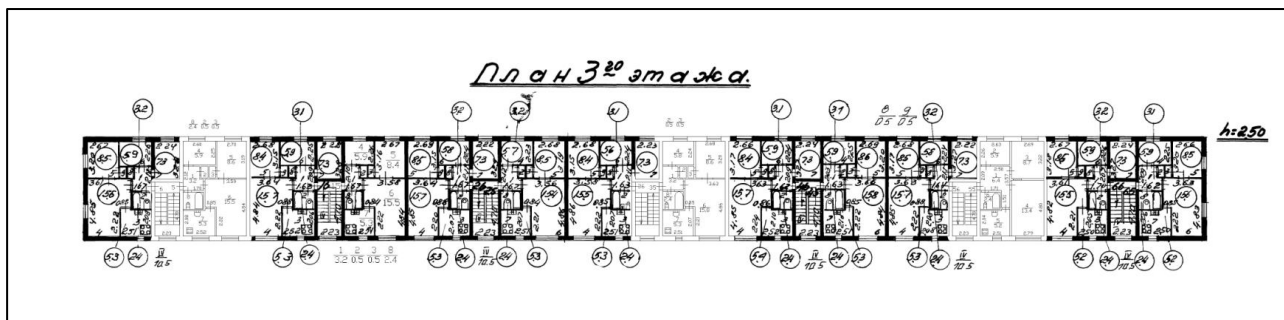


Рисунок 7. План 3 этажа

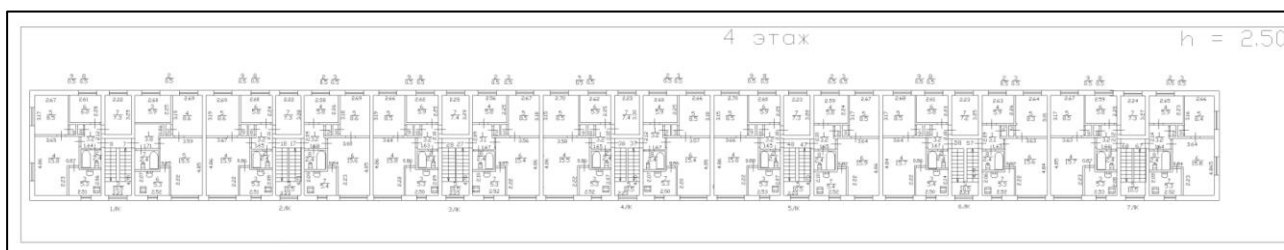


Рисунок 8. План 4 этажа

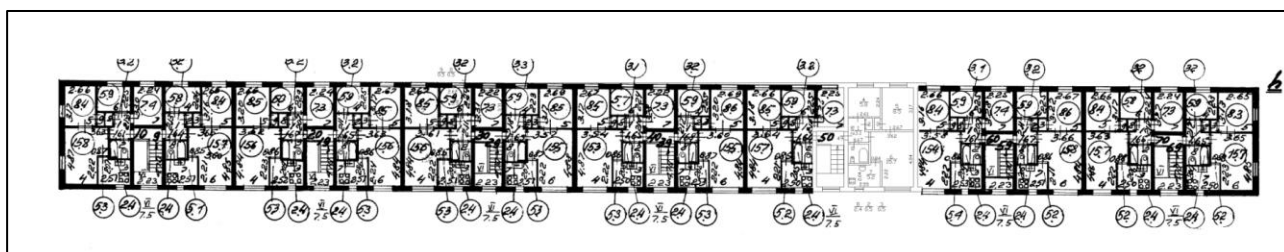


Рисунок 9. План 5 этажа

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Кировском районе г. Санкт-Петербурга.



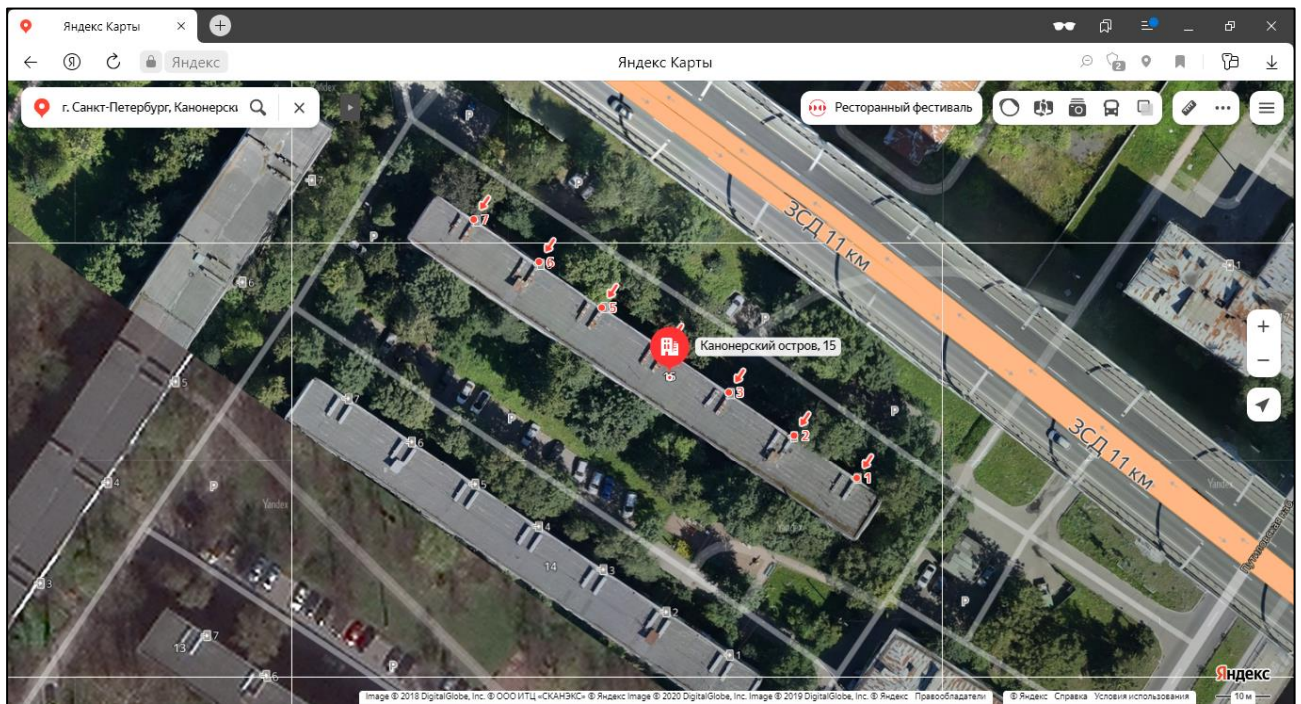


Рисунок 10. Локальное расположение объекта

Характер окружения

Объект оценки расположен на Канонерском острове в Санкт-Петербурге. Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами. В ближайшем окружении расположены: 3 детских сада, школа, магазин продуктов, и др. объекты. Здание расположено в санитарно-защитной зоне ЗСД.

Транспортная доступность

Ближайшая железнодорожная станция «Путиловская набережная» находится на расстоянии 281 м (3 минут пешком).

Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «низкую». По ближайшей магистрали (ЗСД) – активное автомобильное движение. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный.

Градостроительное зонирование

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), объект оценки располагается в зоне **У - Зона городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения, магистралей городского значения и основных магистралей районного значения с включением объектов инженерной инфраструктуры.**



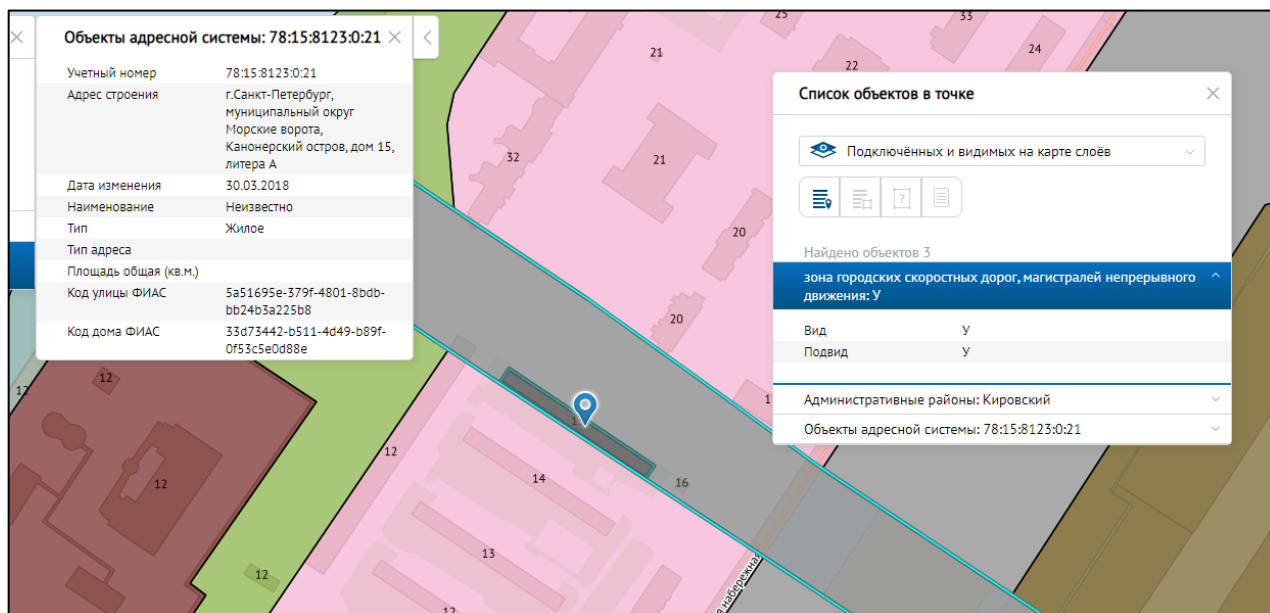


Рисунок 11. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования¹

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), рассматриваемая территория входит в зону **ТУ - Зона улично-дорожной сети Санкт-Петербурга - скоростных дорог, магистральных улиц городского значения, магистральных улиц районного значения с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур.**

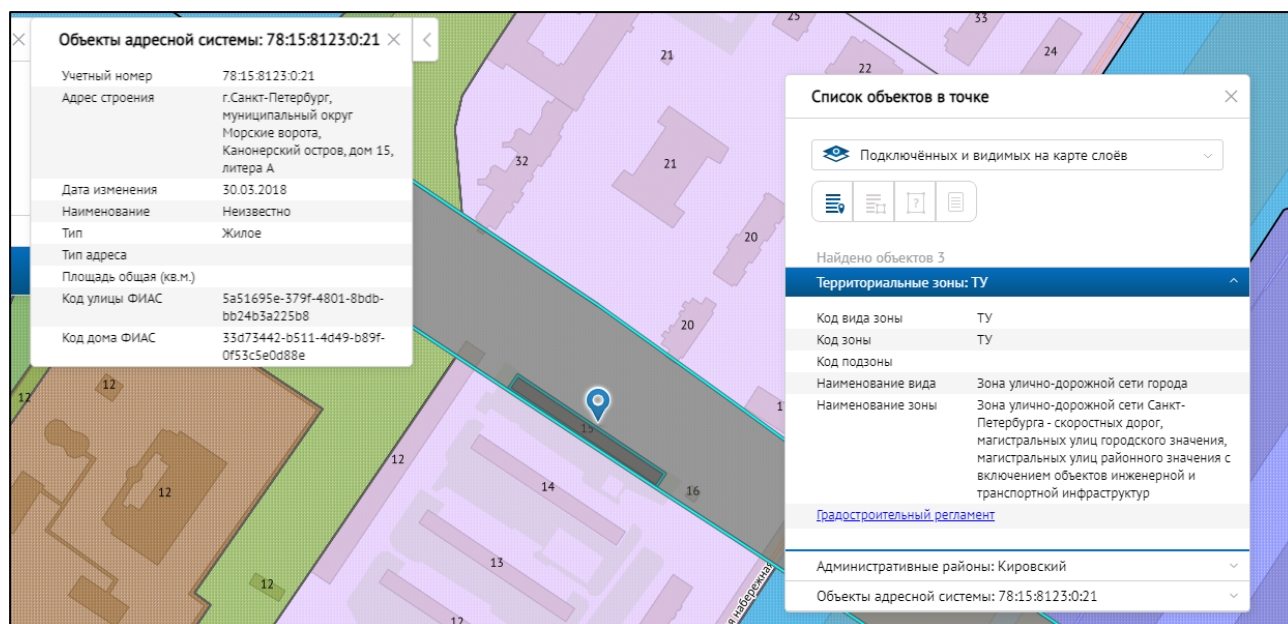


Рисунок 12. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Градостроительная документация по планировке территории

Рассматриваемый земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой решением Исполнительного Комитета Ленинградского городского Совета депутатов трудящихся от 02.09.1974 № 644 утвержден проект детальной планировки района Двинской улицы и Канонерского острова (Кировский и Ленинский районы).

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

¹ <https://rgis.spb.ru/mapui/>



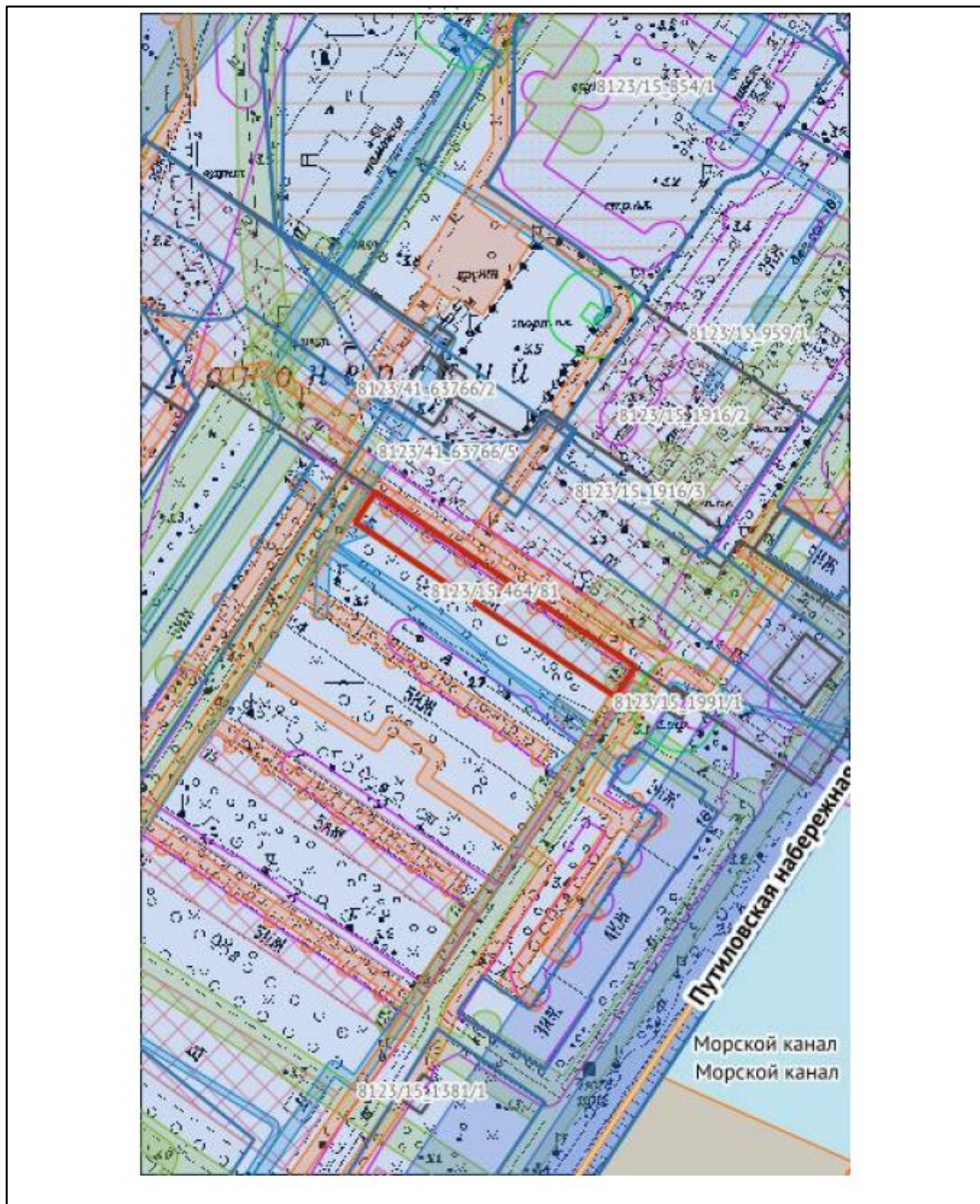


Рисунок 13. Схема испрашиваемой территории: г. Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 15, литера А, (кадастровый номер 78:15:0008123:3751)



Условные обозначения	
	Границы испрашиваемого земельного участка/территории
	Объекты капитального строительства (OKS_Palata)
	Здания
	Сооружения (полигоны)
	Сооружения (линии)
	Объекты незавершенного строительства (полигоны)
	Объекты незавершенного строительства (линии)
Водные объекты	
	Озера, крупные реки
	Реки, каналы, ручьи
	Учтенные ЗУ
	ТГР
	Временные ЗУ
	ЗУ ИТК
	Части земельного участка (зоны особого режима использования)
	Геонимы
Зоны ОРИ	
	Охранная зона газораспределительной сети
	Охранная зона магистральных трубопроводов
	Охранная зона водопроводных сетей
	Охранная зона тепловых сетей
	Охранная зона канализационных сетей
	Охранная зона канализационных тоннельных коллекторов
	Охранная зона сетей связи и сооружений связи
	Охранная зона воздушных линий электропередачи
	Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи
	Зона минимально допустимых расстояний от объектов газоснабжения
	Охранная зона объектов по производству электрической энергии
	Техническая и охранная зона метрополитена
	Техническая зона Западного скоростного диаметра
	Техническая зона Скоростной платной автомобильной дороги
	Охранная зона Канонерского тоннеля
	Территория объекта культурного наследия
	Охранная зона объектов культурного наследия
	Защитная зона объектов культурного наследия
	Единая охранная зона
	Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
	Единая зона охраняемого природного ландшафта
	Водоохранная зона водного объекта
	Памятник природы
	Зона санитарной охраны подземного источника водоснабжения
	Санитарно-защитная зона предприятий
	Зона охраняемого объекта
	Защитная парковая зона ГАО РАН
	Зона подстанций и других электротехнических сооружений

Рисунок 14. Условные обозначения

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 08.10.2007г. №430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования (ред. от 15.03.2019, с изм. от 12.05.2020).

Дополнительная информация:

По сведениям государственной информационной системы Санкт-Петербурга «Автоматизированная информационная система управления градостроительной деятельностью»:

- площадь рассматриваемого земельного участка - 1086 кв.м, вид разрешенного использования - для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов);
- наименование рассматриваемого объекта недвижимости – многоквартирный дом, кадастровый номер 78:15:0008123:2822, этажность – 5-ти этажный.

Для рассматриваемого земельного участка на основании заявления Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга Комитетом подготовлен градостроительный план земельного участка № РФ-78-1-62-000-2022-0366 (регистрационный номер 01-24-3-383/22 от 10.02.2022).

В рамках разработки проекта закона Санкт-Петербурга «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга», разрабатываемого на основании постановления Правительства Санкт-Петербурга от 14.09.2016 № 795 меняется функциональное зонирование территории, в границах которой расположен рассматриваемый земельный участок.

В соответствии с данным решением территорию, в границах которой расположен испрашиваемый земельный участок, планируется отнести к зоне ЖЗ - зоне застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный).

Получение разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (в случае необходимости) осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2009 № 480 по заявлению правообладателя земельного участка в Комиссию по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга.

Градостроительный план земельного участка

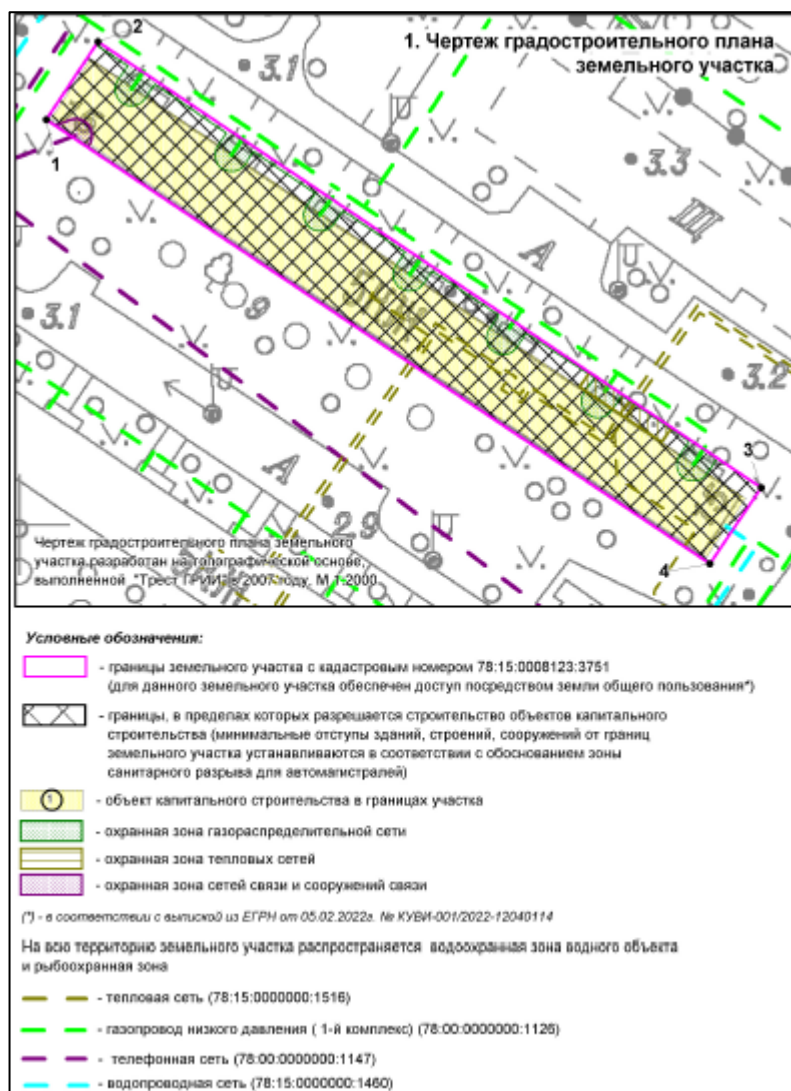


Рисунок 15. Чертеж градостроительного плана земельного участка





Рисунок 16. Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план), М1:200

Информация о видах разрешенного использования земельного участка:

Код	Вид использования
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
2.7.1	Хранение автотранспорта
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования
7.6	Внеуличный транспорт
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
4.9.1.1	Заправка транспортных средств
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха
4.9.1.3	Автомобильные мойки
4.9.1.4	Ремонт автомобилей

Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию:

ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга", информация о возможности подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям водоснабжения, водоотведения от 01.02.2022 № исх – 01065/48.

Водоснабжение: подача воды питьевого качества из централизованной системы холодного водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0,12 куб.м./час (30,0 куб.м./сут), а также на нужды пожаротушения (в том числе из резервуаров запаса воды с установкой их на территории земельного участка заказчика), возможна.

Точка подключения на границе земельного участка.

Водоотведение: сброс бытовых сточных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0,83 куб.м./час (20,0 куб.м./сут) в сети бытовой канализации возможен.

Точка подключения на границе земельного участка

Сброс поверхностных сточных вод с кровли и прилегающей территории, и дренажных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0,351 куб.м./час в сети дождевой канализации возможен.

Точка подключения на границе земельного участка.

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание от 12.01.2023г. № КУВИ-001/2023-5023287 ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 12.01.2023г. № КУВИ-001/2023-5026458 зарегистрированы следующие ограничения/обременения:

- водоохранная зона водного объекта;
- охранный зона водопроводных сетей;
- охранный зона газораспределительной сети;
- охранный зона канализационных сетей;
- охранный зона сетей связи и сооружений связи;
- охранный зона тепловых сетей.

В соответствии с Распоряжением КИО № 532-рз от 10.03.2023 «Об условиях приватизации объекта нежилого одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Канонерский остров, д. 15, литера А» ограничения и обременения, подлежащие включению в договор купли-продажи:

Земельный участок (весь) площадью 1086 кв.м расположен в водоохранной зоне водного объекта.

Часть Земельного участка площадью 26 кв.м расположена в охранный зоне тепловых сетей.

Часть Земельного участка площадью 133 кв. м расположена в охранный зоне газораспределительной сети.

Часть Земельного участка площадью 8 кв.м расположена в охранный зоне сетей связи и сооружений связи.

Собственник обязан обеспечить сохранность существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций.

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-1658 от 16.02.2023 г., объект по адресу Санкт-Петербург, Канонерский остров, д. 15, литера А не является объектом гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-493/23-0-1 от 24.01.2023 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Канонерский остров, д. 15, литера А, не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ местного значения, а также не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ регионального значения

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-951/23-0-1 от 19.01.2023 земельный участок по адресу г. Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 15, литера А (кадастровый номер: 78:15:0008123:3751) расположен в границах:

вне зон охраны объектов культурного наследия. Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 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".

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 вне границ территории исторического поселения.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-950/23-0-1 от 19.01.2023 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, муниципальный округ Морские ворота, Канонерский остров, дом 15, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Согласно градостроительному плану земельного участка, располагающемуся по адресу: Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 15, литера А 78:15:0008123:3751 № 01-24-3-383/22 от 10.02.2022.

Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

1. Охранная зона тепловых сетей (78:15:0008123:3751/1):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 26 кв.м. Строительство в охранных зонах сетей инженерных коммуникаций (или вынос сетей) возможно по согласованию с владельцами этих сетей.

2. Охранная зона газораспределительной сети (78:15:0008123:3751/2):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 133 кв.м.

Строительство в охранных зонах сетей инженерных коммуникаций (или вынос сетей) возможно по согласованию с владельцами этих сетей.

3. Водоохранная зона водного объекта (78:15:0008123:3751/3):

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории.

Ограничения использования земельного участка определяются ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.

4. Охранная зона сетей связи и сооружений связи (78:15:0008123:3751/4):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 8 кв.м.

Строительство в охранных зонах сетей инженерных коммуникаций (или вынос сетей) возможно по согласованию с владельцами этих сетей.

5. Рыбоохранная зона:

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории.

Ограничения использования земельного участка определяются ст. 48 Федерального закона от 20.12.2004 №166-ФЗ "О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов". Строительство и реконструкция объектов капитального строительства, осуществление иной хозяйственной деятельности, оказывающей воздействие на водные биологические ресурсы и среду их обитания, в рыбоохранной зоне должно согласовываться с территориальными органами Федерального агентства по рыболовству в соответствии с Правилами согласования Федеральным агентством по рыболовству строительства и реконструкции объектов капитального строительства, внедрения новых технологических процессов и осуществления иной деятельности, оказывающей воздействие на водные биологические ресурсы и среду их обитания, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 30.04.2013 №384 «О согласовании Федеральным агентством по рыболовству строительства и реконструкции объектов капитального строительства, внедрения новых технологических процессов и осуществления иной деятельности, оказывающей воздействие на водные биологические ресурсы и среду их обитания».



3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 2. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 3. Окружение объекта



Фото № 4. Окружение объекта



Фото № 5. Окружение объекта



Фото № 6. Внешний вид здания

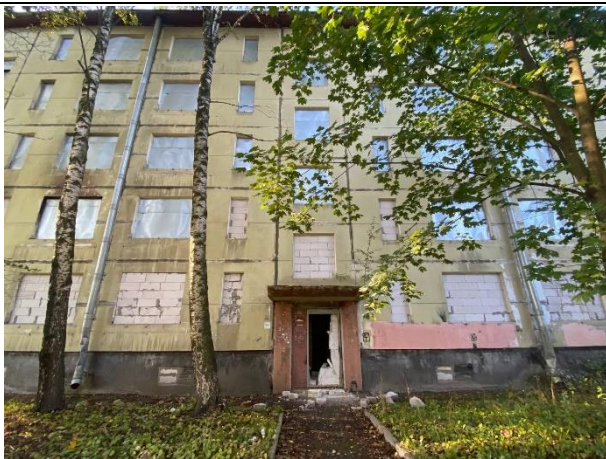


Фото № 7. Внешний вид здания

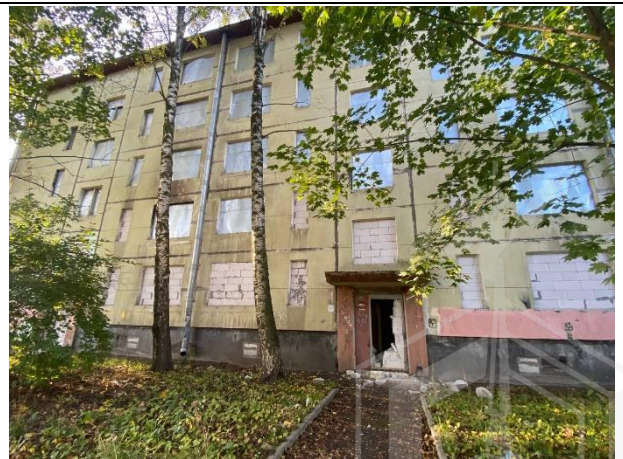


Фото № 8. Внешний вид здания



Фото № 9. Внешний вид здания



Фото № 10 Внешний вид здания



Фото № 11. Внешний вид здания



Фото № 12 Внешний вид здания



Фото № 13. Внешний вид здания



Фото № 14. Внешний вид здания

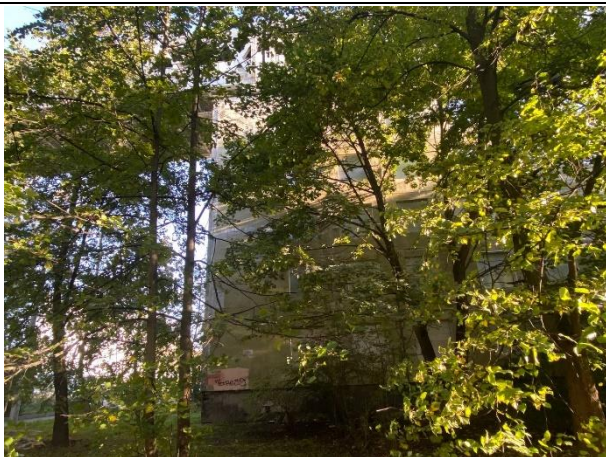


Фото № 15. Внешний вид здания и земельного участка



Фото № 16. Внешний вид здания и земельного участка




А К Т

**контрольного осмотра нежилого здания, расположенного на земельном участке по адресу:
Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 15, литера А**

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	г. Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 15, литера А
Площадь земельного участка, кв. м.	1086
Кадастровый номер земельного участка	78:15:0008123:3751
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра на земельном участке инженерных коммуникаций не выявлено

На земельном участке расположено здание, описанное далее.

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 15, литера А
Общая площадь, кв. м	3 271,5
Кадастровый номер	78:15:0008123:2822
Этажность	б, в том числе подземных 0
Вход	Отдельный со двора
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой по данным технического паспорта	Электроснабжение, отопление, водопровод, газоснабжение, канализация
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Согласно письму Администрации Кировского района Санкт-Петербурга № 10-170/23-0-1 от 31.01.2023 здание законсервировано. Элементы благоустройства визуально не выявлены
Перепланировки	Перепланировки не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 06.10.2023, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Андрянова А.С.
Подпись	
Дата	06.10.2023



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 использования Объекта оценки является использование здания в качестве комплекса апартаментов после проведения капитального ремонта.

5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В связи с тем, что 21.09.2022 была объявлена частичная мобилизация указом Президента РФ от 21.09.2022 N 647 "Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации", оценка проводится в условиях неопределенности, поскольку данная ситуация может оказывать влияние на экономику страны и на рынок недвижимости, в частности.

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Земельный участок	Санкт-Петербург, Канонерский остров, дом 15, литера А	1086	78:15:0008123:3751	15 440 000	15 440 000
2	Нежилое здание		3271,5	78:15:0008123:2822	36 640 000	44 000 000
Итого:					52 080 000	59 440 000

