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

нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, набережная Бумажного канала, дом 12, литера А, кад. номер 78:32:0008006:3023

земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Екатерингофский, наб. Бумажного канала, земельный участок 12а, кад. номер 78:32:0008006:4031.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 04.10.2023;

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.

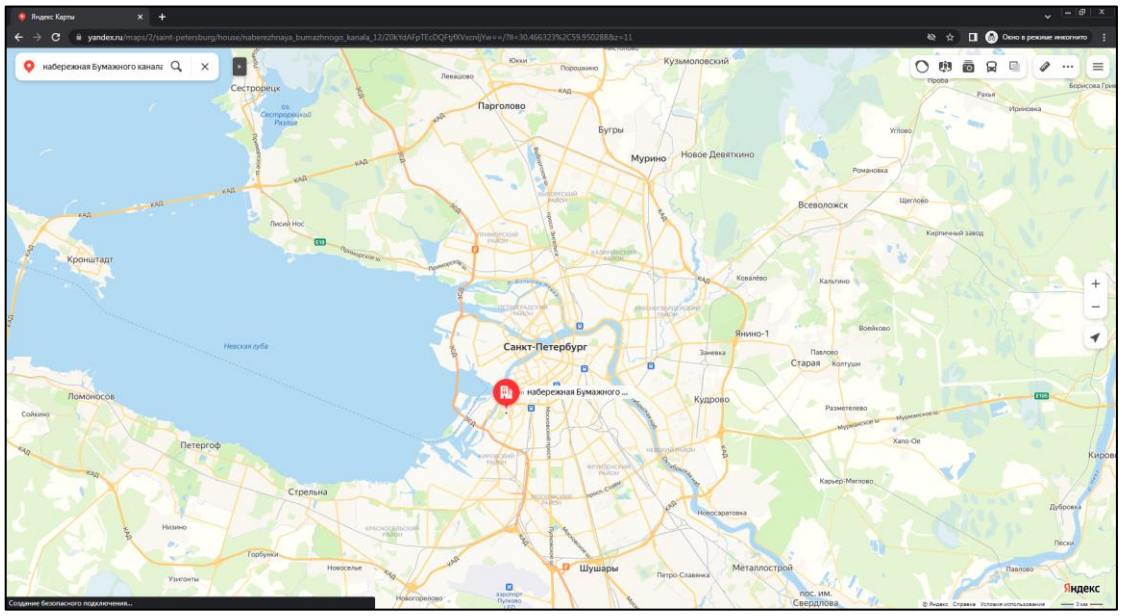


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

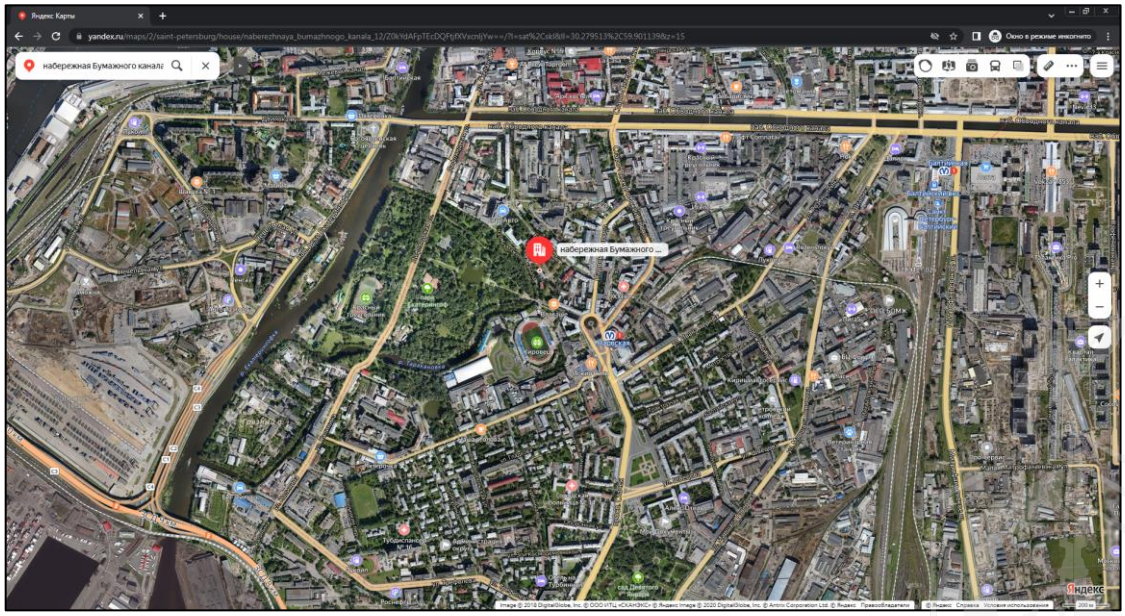


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Екатерингофский, набережная Бумажного канала, земельный участок 12а
Площадь земельного участка, кв. м	1072 +/- 1
Кадастровый номер земельного участка	78:32:0008006:4031
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	36 830 236,72
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	34 356,56
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения жилого дома (жилых домов)
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:32:0008006:4031-78/011/2022-1 от 07.06.2022
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации.

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, набережная Бумажного канала, дом 12, литера А
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	79,7
Кадастровый номер	78:32:0008006:3023
Кадастровая стоимость здания, руб.	102 033,03
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	1 280,21
Первоначальная балансовая на 01.01.2022 г.	3 664 000, руб.
Остаточная балансовая на 01.01.2022 г.	3 664 000, руб.
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78- 78/030- 78/080/001/2016-342/2 от 08.02.2016
Назначение	Нежилое
Наименование	гараж
Год ввода в эксплуатацию	1932
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации.

Земельный участок
Дата обновления информации: 01.07.2022

действия ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0008006:4031
Дата присвоения кадастрового номера	07.06.2022
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Екатерингофский, набережная Бумажного канала, земельный участок 12а, (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Екатерингофский, набережная Бумажного канала, дом 12, литера А)
Площадь, кв.м	1072
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для многоквартирной застройки

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	36830236.72
Дата определения	07.06.2022
Дата внесения	30.06.2022

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:32:0008006:4031-78/011/2022-1 от 07.06.2022
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 07.06.2022

Рисунок 3. Справочная информация по земельному участку

Здание
Дата обновления информации: 21.06.2022

действия ···

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0008006:3023
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, набережная Бумажного канала, дом 12, литера А
Площадь, кв.м	79.7
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1932

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	102033.03
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:8006:13:37
Инвентарный номер	б/н

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78/030-78/080/001/2016-342/2 от 08.02.2016

Рисунок 4. Справочная информация по зданию

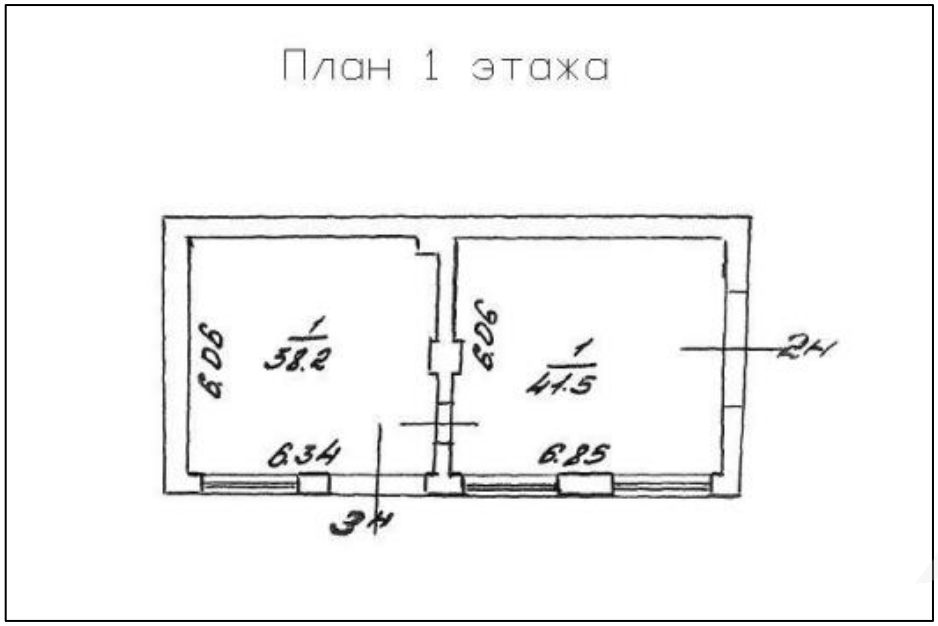


Рисунок 5. План 1 этажа

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

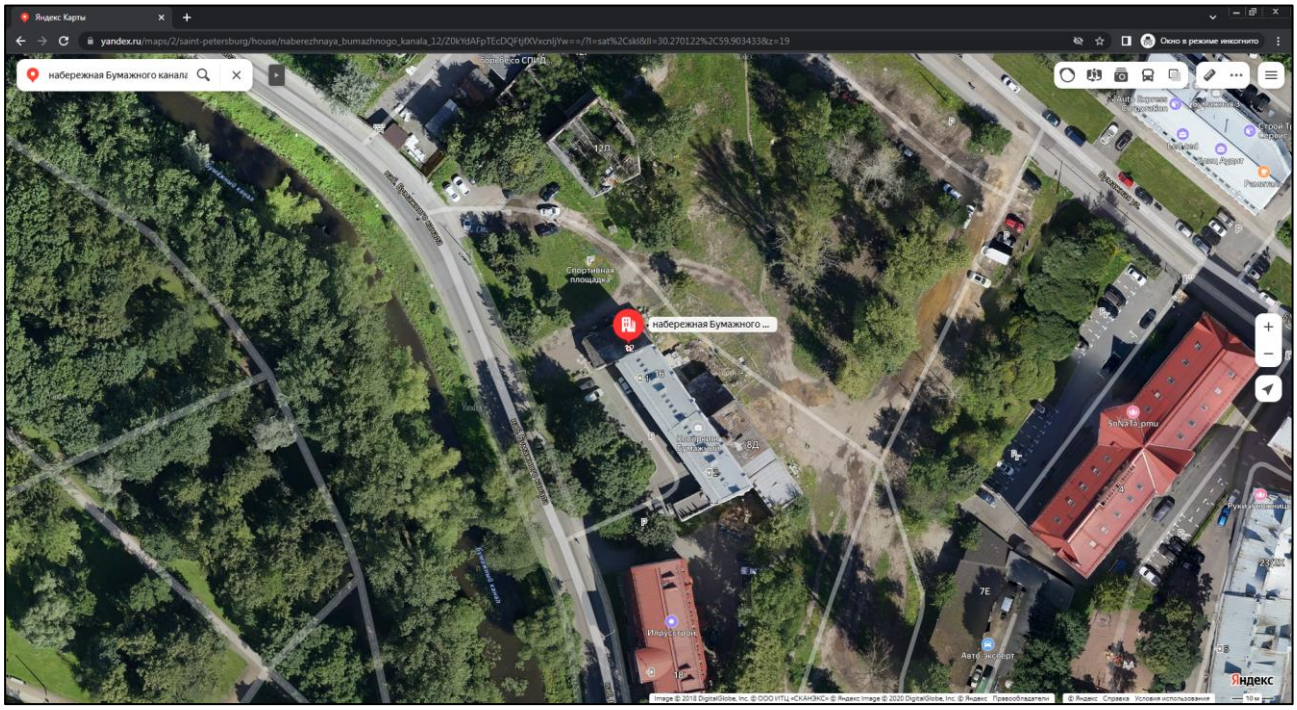


Рисунок 6. Локальное расположение объекта

Характер окружения

Окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: жилыми и общественно-деловыми объектами. В ближайшем окружении расположены: магазины продуктов, школы, спортзал, рестораны, парк Екатерингоф, в пешей доступности дворец искусств.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен, на расстоянии около 2,5 км от западного скоростного диаметра.

Ближайшая станция метро «Нарвская» располагается в 6 минутах (520 м) пешей доступности.

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 **3ЖД - Зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.**

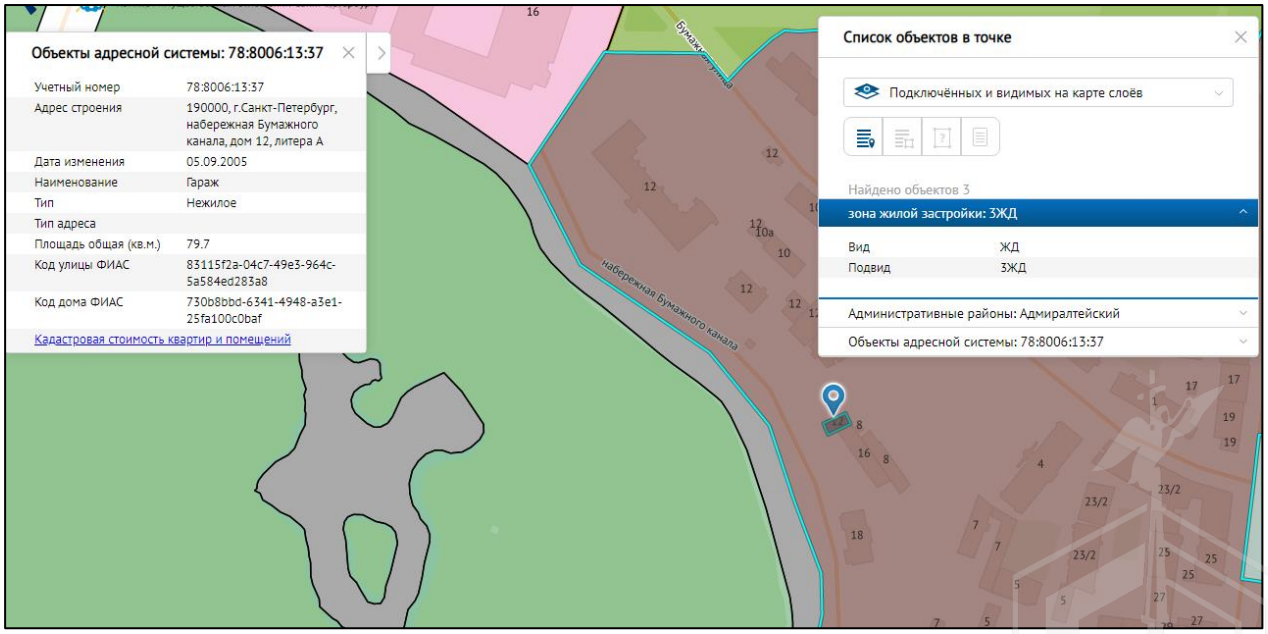


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования[1]

[1] https://rgis.spb.ru/mapui/

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 **ТЗЖД3 - 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.**

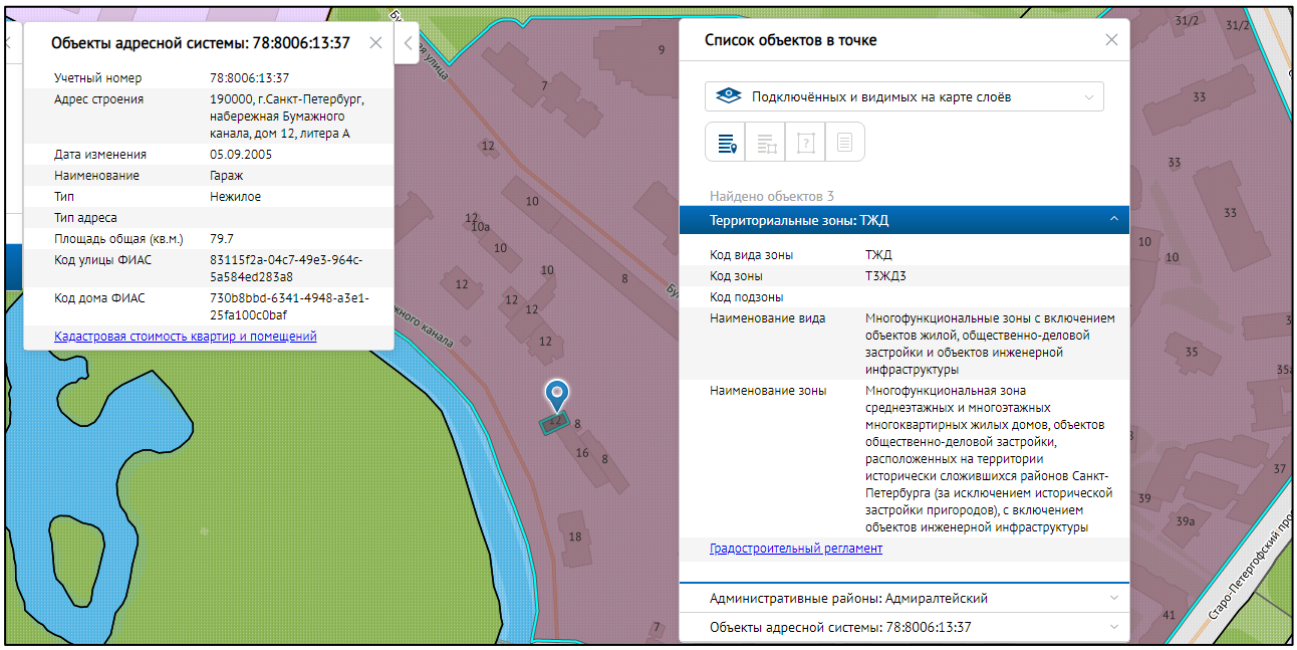


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

<u>Градостроительная документация по планировке территории</u>

Проект детальной планировки отсутствует.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

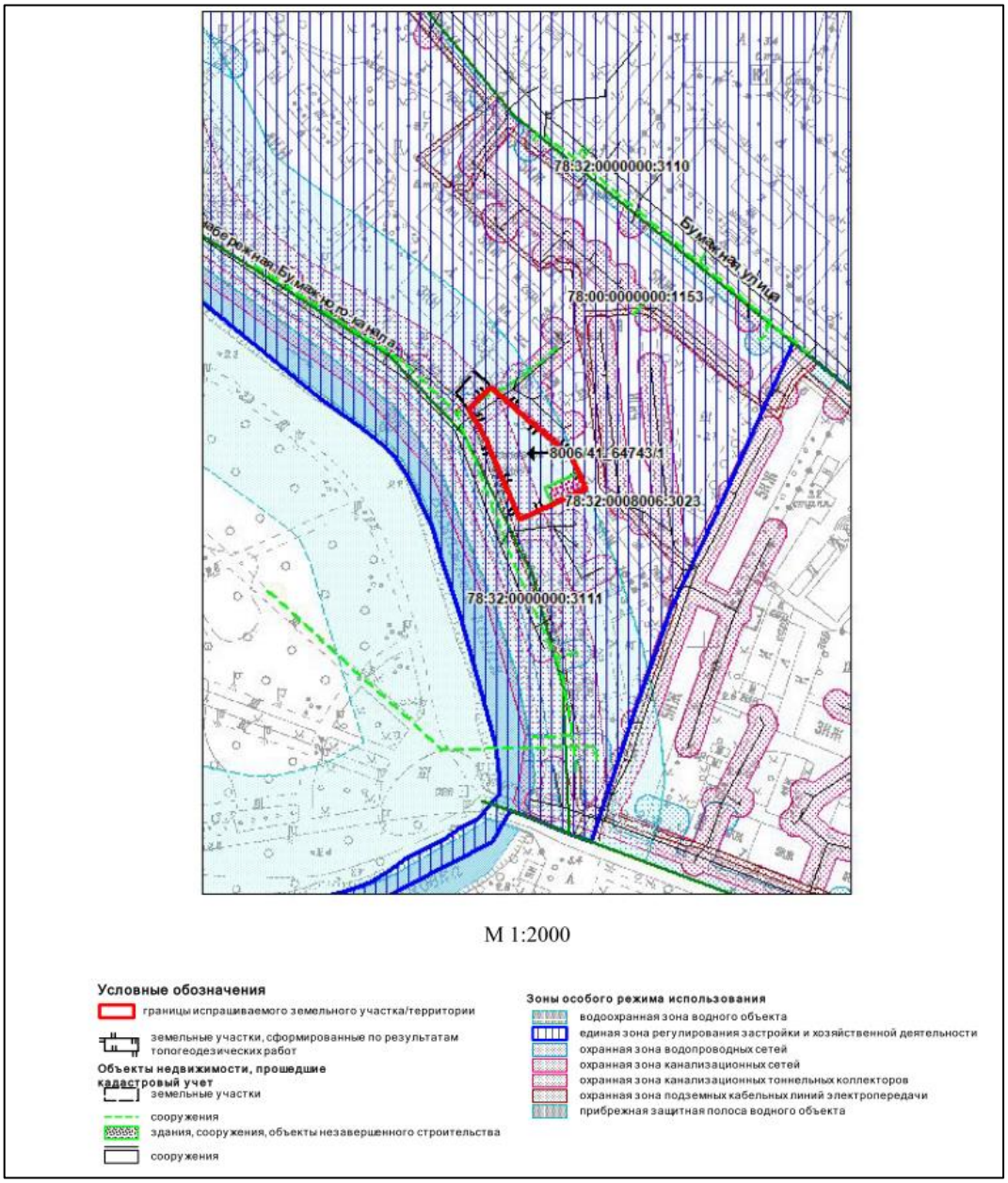


Рисунок 9. Схема испрашиваемой территории: г. Санкт-Петербург, набережная Бумажного канала, участок 12а, (кадастровый номер 78:32:0008006:4031)

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:

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.

Ранее письмами от 22.10.2020 № 01-21-5-36253/20 и от 27.10.2020 № 01-20-5-10892/20 в адрес СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга Комитет направил информацию о целесообразности совместного вовлечения в хозяйственный оборот объектов недвижимости, расположенных по адресам: Санкт-Петербург, наб. Бумажного кан., д. 12, лит. Л и Санкт-Петербург, наб. Бумажного кан., д. 12, лит. Г, при условии обеспечения транспортной доступности указанных объектов. Учитывая, что на прилегающей территории планируется

предоставление земельного участка с кадастровым номером 78:32:0008006:3820 по адресу: Санкт-Петербург, Бумажная ул., участок 13, в целях предоставления Управлению Судебного департамента в г. Санкт-Петербурге для проектирования и строительства здания районного суда, единственный участок, через который возможно подключение к улично-дорожной сети вышеуказанных объектов – это земельный участок с кадастровым номером 78:32:0008006:4031 (общей площадью – 1072 кв.м) на котором расположен испрашиваемый объект по адресу: Санкт-Петербург, наб. Бумажного канала, дом 12, литера А (общей площадью - 79,7 кв.м).

Дополнительно Комитет сообщает, что на приобретение запрашиваемого объекта были привлечены бюджетные средства в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 18.12.2015 № 1166 «О бюджетных инвестициях на приобретение объекта недвижимого имущества по адресу: наб. Бумажного канала, д. 12, литера А».

Комитет письмом от 07.04.02021 № 01-20-5-3896/21 согласовал раздел земельного участка с кадастровым номером 78:32:0008006:13 для обеспечения проезда к смежным участкам и объектам капитального строительства.

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание от 20.10.2022 г. № КУВИ-001/2022-186455594 ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 27.07.2022 г. № КУВИ- 001/2022-127335390 зарегистрированы следующие ограничения (обременения) прав на части оцениваемого земельного участка:

Учетный номер части	Площадь, кв.м	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
78:32:0008006:4031/1	1072	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
78:32:0008006:4031/2	523	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона канализационных тоннельных коллекторов
78:32:0008006:4031/3	118	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона канализационных сетей
78:32:0008006:4031/4	7	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона канализационных сетей
78:32:0008006:4031/5	16	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; Содержание ограничения (обременения): Охранная зона водопроводных сетей
	весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2022-06-07; Тип зоны: Водоохранная зона. Тип зоны: Прибрежная защитная полоса

В соответствии с Распоряжением КИО № 2574-рз от 24.10.2022 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, наб. Бумажного канала, д. 12, литера А, одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-

Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Екатерингофский, наб. Бумажного канала, земельный участок 12 а» ограничения и обременения на земельный участок:

В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Земельный участок находится в зоне ЗЖД - зоне среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Земельный участок находится в территориальной зоне ТЗЖДЗ - многофункциональной зоне 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 Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «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» Земельный участок расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(32), в связи с чем в отношении Земельного участка действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

В соответствии с приказом Министерства Культуры РФ от 30.10.2020 № 1295 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» Земельный участок расположен в границах территории исторического поселения.

Земельный участок расположен в зоне археологической разведки 2 (ЗА 2).

Земельный участок (весь) расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Земельный участок (весь) расположен в водоохранной зоне водного объекта.

Земельный участок (весь) расположен в прибрежной защитной полосе водного объекта.

Часть Земельного участка (523 кв.м) расположена в охранной зоне канализационных тоннельных коллекторов.

Части Земельного участка (118 кв.м., 7 кв.м) находятся в охранной зоне канализационных сетей.

Часть Земельного участка (16 кв.м) находится в охранной зоне водопроводных сетей.

На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, охранная зона водопроводных сетей, охранная зона канализационных сетей, охранная зона подземных кабельных линий электропередачи, охранная зона канализационных тоннельных коллекторов, прибрежная защитная полоса водного объекта, водоохранная зона водного объекта.

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

На здание:

В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт - Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Объект находится в зоне ЗЖД - зоне среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Объект находится в территориальной зоне ТЗЖДЗ - многофункциональной зоне 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 Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «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» Объект расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(32), в связи с чем в отношении Объекта действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-5923 от 30.05.2022 г., объект по адресу Санкт-Петербург, Бумажного канала наб. дом 12, литера А не является объектом гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-18368/22-0-1 от 26.08.2022 земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Екатерингофский, набережная Бумажного канала, земельный участок 12а, с кадастровым номером: 78:32:0008006:4031, не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-23150/22-0-1 от 02.09.2022 земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт- Петербурга муниципальный округ Екатерингофский, набережная Бумажного канала, земельный участок 12а (кадастровый номер: 78:32:0008006:4031) расположен в границах: единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(32)) 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.

16.06.2021 г. опубликован приказ Министерства Культуры РФ (далее – МК РФ) от 30.10.2020 №1295 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение).

Земельный участок расположен в границах территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом МК РФ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-23179/22-0-0 от 05.09.2022 объект по адресу: 190000, г. Санкт-Петербург, набережная Бумажного канала, дом 12, 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(32)).

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".

3. **ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**



Фото № 1.Подъездные пути



Фото № 2. Подъездные пути



Фото № 3.Окружение объекта



Фото № 4.Окружение объекта



Фото № 5. Окружение объекта



Фото № 6. Окружение объекта



Фото № 7. Окружение объекта



Фото № 8. Внешний вид здания

	
Фото № 9. Внешний вид здания	Фото № 10. Внешний вид здания
	
Фото № 11. Внешний вид здания	Фото № 12. Вход в здание
	
Фото № 13. Внутреннее состояние здания	Фото № 14. Внутреннее состояние здания
	
Фото № 15. Внутреннее состояние здания	Фото № 16. Внутреннее состояние здания

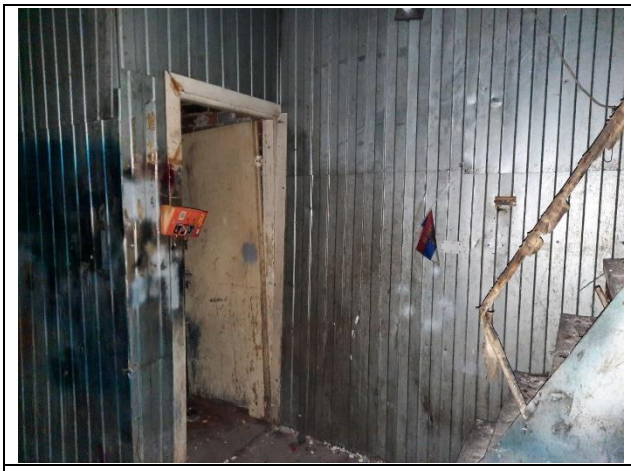


Фото № 17. Внутреннее состояние здания	Фото № 18. Внутреннее состояние здания
	
Фото № 19. Внутреннее состояние здания	Фото № 20. Внутреннее состояние здания

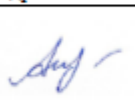
А К Т

контрольного осмотра нежилого здания, расположенного по адресу Санкт-Петербург, набережная Бумажного канала, дом 12, литера А

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Екатерингофский, набережная Бумажного канала, земельный участок 12а
Площадь земельного участка, кв. м.	1072
Кадастровый номер земельного участка	78:32:0008006:4031
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации.

На земельном участке расположено здание, описанное далее.

Показатель	Характеристик
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Гараж
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, набережная Бумажного канала, дом 12, литера А
Общая площадь, кв. м	79,7
Кадастровый номер	78:32:0008006:3023
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально выявлены элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации.
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 04.10.2023, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	04.10.2023

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 снос существующего здания и строительство на земельном участке многоквартирного дома.*

5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Расчет рыночной стоимости произведен сравнительным подходом методом сравнения продаж, а также дополнительно произведен поверочный расчет через нагрузку на потенциально возводимую жилую площадь с учетом имеющихся обременений (ограничений) на земельный участок. Так как большая часть земельного участка находится в охранной зоне канализационных тоннельных коллекторов потенциальная площадь застройки составляет порядка 350-400 кв. м.

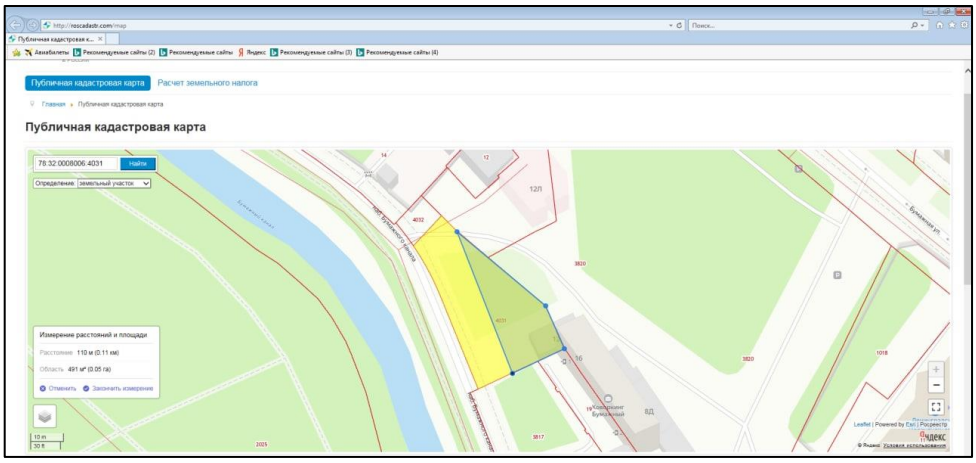


Рисунок 10. Потенциальная площадь застройки земельного участка с учетом обременений (ограничений)

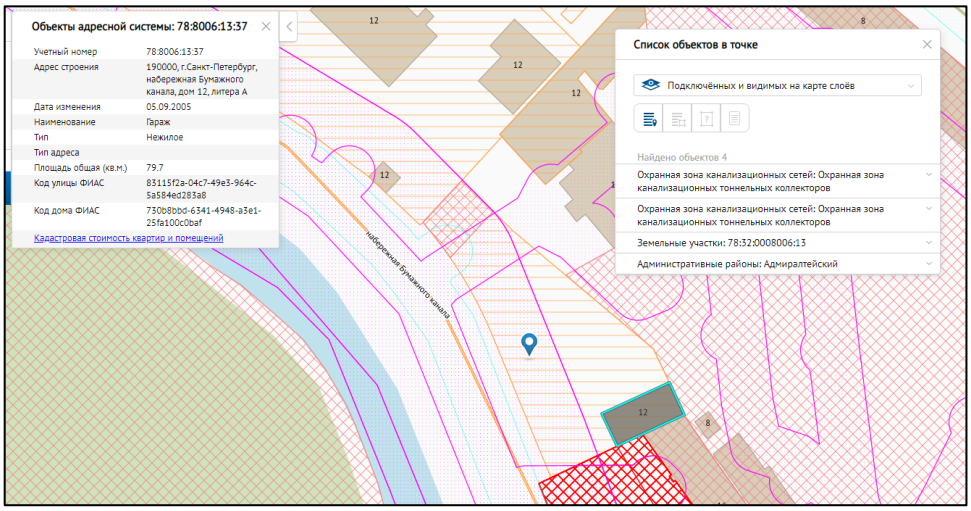


Рисунок 11. Границы охранной зоны на земельном участке

Кроме того, согласно письму комитета по градостроительству и архитектуре в целях обеспечения транспортной доступности к зданию районного суда, возможно подключение к улично-дорожной сети через оцениваемый земельный участок. В связи с этим, потенциально может быть рассмотрен вопрос об изъятии части земельного участка или оформлении сервитута. При этом, в обоих случаях, будет производиться определение его рыночной стоимости для целей возмещения убытков или ограничений, связанных с использованием участка, его собственнику. Такая оценка будет производиться без учета данных ограничений, поскольку будет необходима для целей определения справедливого возмещения за данные ограничения. То есть если из-за введенных ограничений на участке нельзя будет реализовать запланированное строительство, которое было бы возможно в случае отсутствия подобных ограничений, справедливое возмещение собственнику будет рассчитывать исходя из возможного использования под такую застройку. Таким образом, Оценщик исходит из допущения, что данный фактор не будет оказывать влияния на рыночную стоимость

земельного участка.

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 округленно	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
Земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Екатерингофский, наб. Бумажного канала, земельный участок 12а	1072	78:32:0008006:4031	25 100 000	25 100 000
Нежилое здание	Санкт-Петербург, набережная Бумажного канала, дом 12, литера А	79,7	78:32:0008006:3023	850 000	1 020 000
Итого:				**25 950 000**	**26 120 000**