

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

нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, набережная Сидоровского канала, дом 2, лит. А, кад. номер 78:40:2054002:3169

земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, набережная Сидоровского канала, земельный участок 2а, кад. номер 78:40:2054002:3444.

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 07.02.2025;

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.

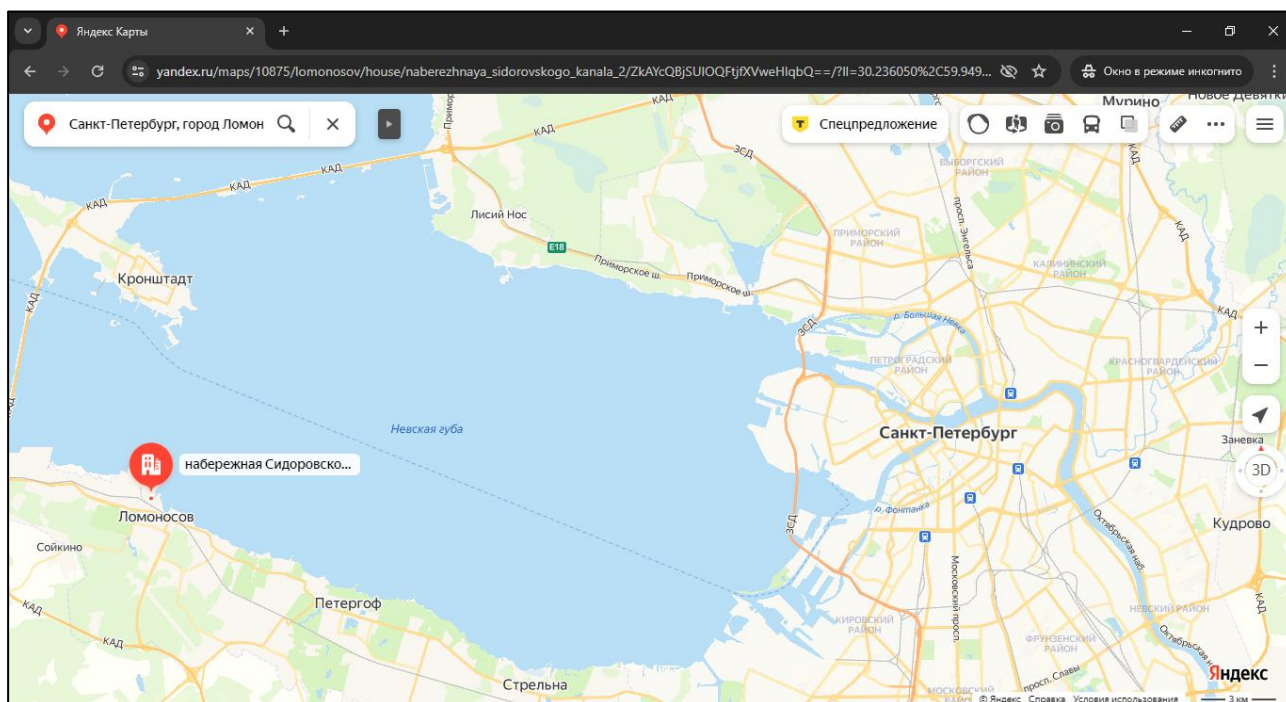


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



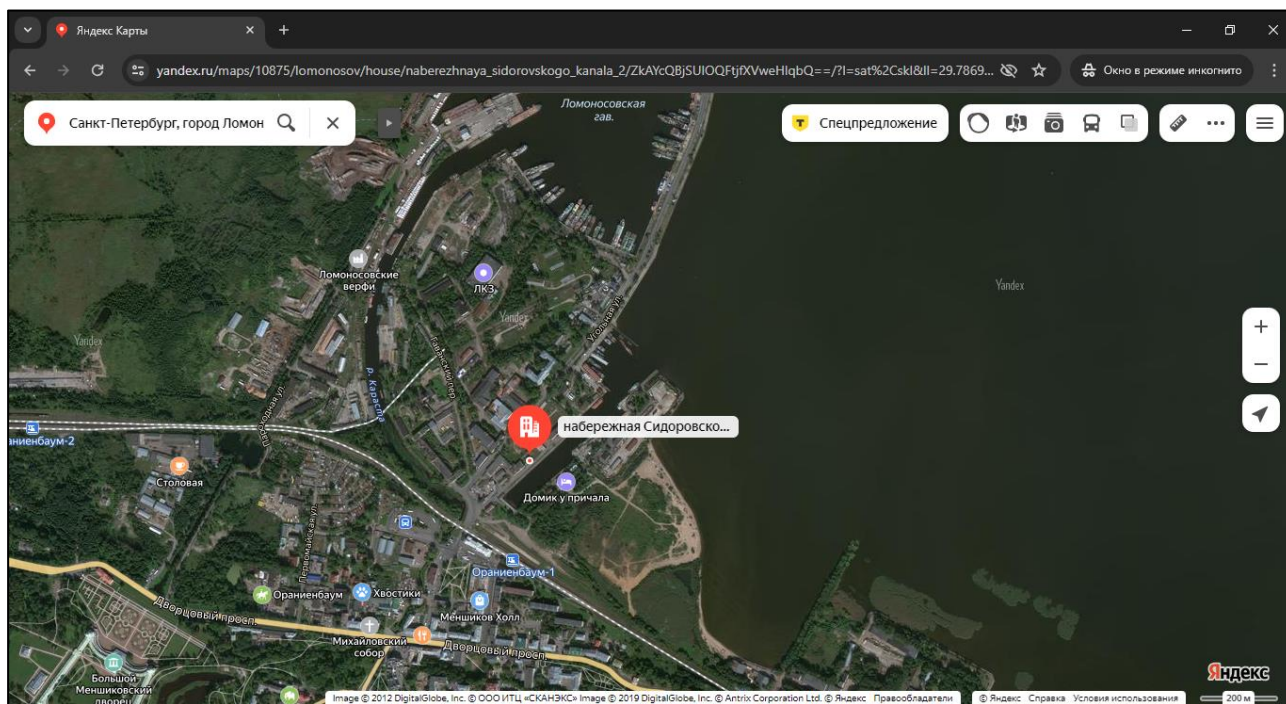


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, набережная Сидоровского канала, земельный участок 2а (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, набережная Сидоровского канала, дом 2, литера А)
Площадь земельного участка, кв. м.	117
Кадастровый номер земельного участка	78:40:2054002:3444
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	818 280,58
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	6 993,85
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	обслуживание жилой застройки; хранение автотранспорта; предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; оказание услуг связи; общепития; бытовое обслуживание; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; стационарное медицинское обслуживание; медицинские организации особого назначения; объекты культурно-досуговой деятельности; осуществление религиозных обрядов; государственно управление; рынки; магазины; общественное питание; служебные гаражи; связь; склады; обслуживание перевозок пассажиров; стоянки транспорта общего пользования; обеспечение обороны и безопасности; обеспечение вооруженных сил; обеспечение внутреннего правопорядка; обеспечение деятельности по исполнению наказаний; улично-дорожная сеть; благоустройство территории
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:2054002:3444-78/011/2022-1 от 18.10.2022
Подъезд к участку	Участок расположен на огороженной территории, доступ ограничен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены.



2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Ломоносов, набережная Сидоровского канала, дом 2, лит. А
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	160,7
Кадастровый номер	78:40:2054002:3169
Кадастровая стоимость здания, руб.	1 601 880,82
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	9 968,14
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:2054002:3169-78/011/2021-1 от 16.08.2021
Назначение	Нежилое
Наименование	Данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию	1917
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	3, в том числе подземных 0
Состояние здания	Удовлетворительное, согласно данным письма Администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга № 02-17-2123/22-0-1 от 10.11.2022 Распоряжением администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга № 870 от 31.07.2007 здание признано аварийным и подлежащим сносу.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Предположительно к объекту подходят сети электроснабжения. Согласно письму Администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга № 02-17-2123/22-0-1 от 10.11.2022 дом отключен от электроснабжения.

Земельный участок
Дата обновления информации: 17.07.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости

Земельный участок

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

78:40:2054002:3444

Дата присвоения кадастрового номера

18.10.2022

Форма собственности

Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, набережная Сидоровского канала, земельный участок 2а (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, набережная Сидоровского канала, дом 2, литера А)

Площадь, кв.м

117

Категория земель

Земли населенных пунктов

Вид разрешенного использования

обслуживание жилой застройки; хранение автотранспорта; предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; оказание услуг связи; общежития; бытовое обслуживание; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; стационарное медицинское обслуживание; медицинские организации особого назначения, объекты культурно-досуговой деятельности; осуществление религиозных обрядов; государственно управление; рынки; магазины; общественное питание; служебные гаражи; связь; склады; обслуживание перевозок пассажиров; стоянки транспорта общего пользования; обеспечение обороны и безопасности; обеспечения вооруженных сил; обеспечение внутреннего правопорядка; обеспечение деятельности по исполнению наказаний; улично-дорожная сеть, благоустройство территории

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

818280.58

Дата определения

01.01.2022

Дата внесения

06.03.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права

Собственность № 78:40:2054002:3444-78/011/2022-1 от 18.10.2022

Здание
Дата обновления информации: 26.03.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости

Здание

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

78:40:2054002:3169

Дата присвоения кадастрового номера

20.09.2012

Форма собственности

Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Санкт-Петербург, город Ломоносов, набережная Сидоровского канала, дом 2, лит. А

Площадь, кв.м

160.7

Назначение

Нежилое

Количество этажей

3

Материал наружных стен

Кирпичные

Год ввода в эксплуатацию

1917

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

1601880.82

Дата определения

01.01.2023

Дата внесения

20.03.2024

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права

Собственность № 78:40:2054002:3169-78/011/2021-1 от 16.08.2021

Рисунок 3. Справочная информация по земельному участку

Рисунок 4. Справочная информация по зданию

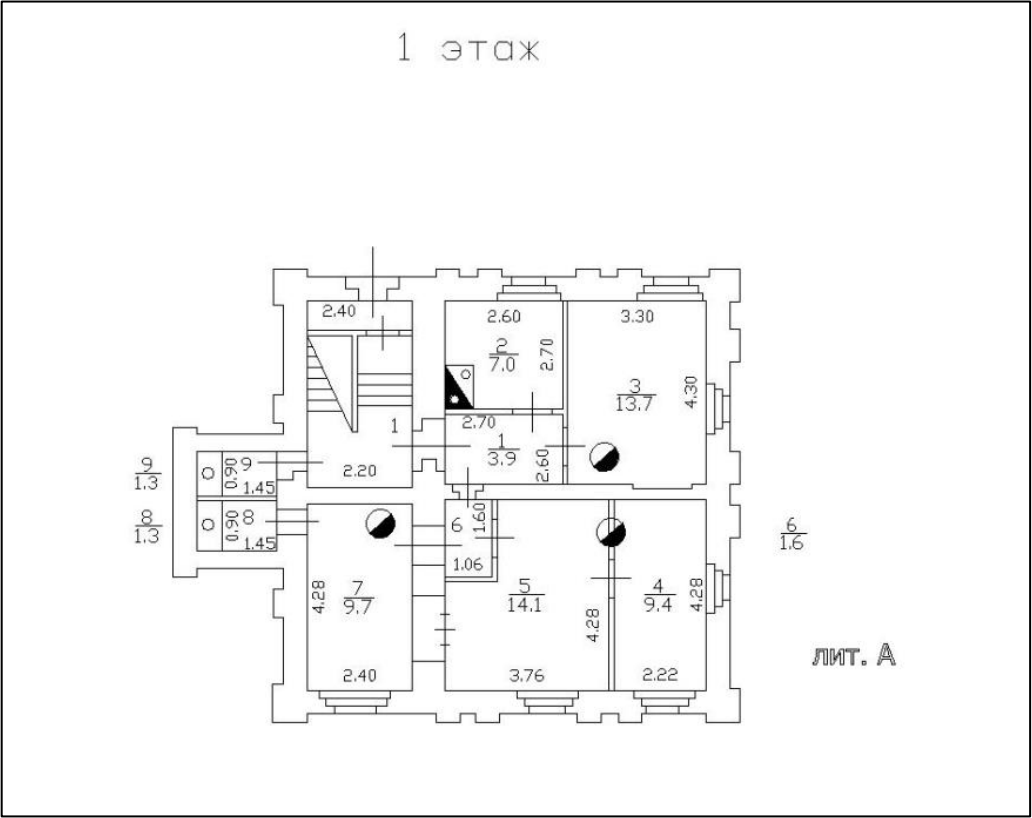


Рисунок 5. План 1 этажа

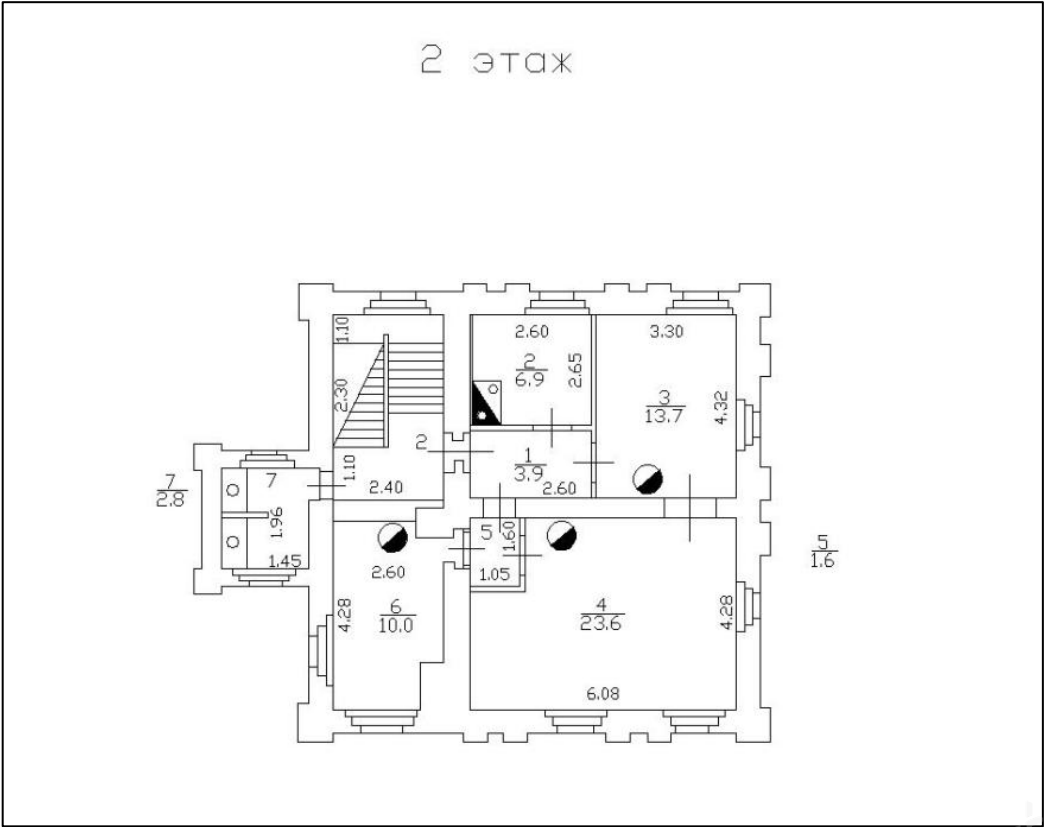


Рисунок 6. План 2 этажа



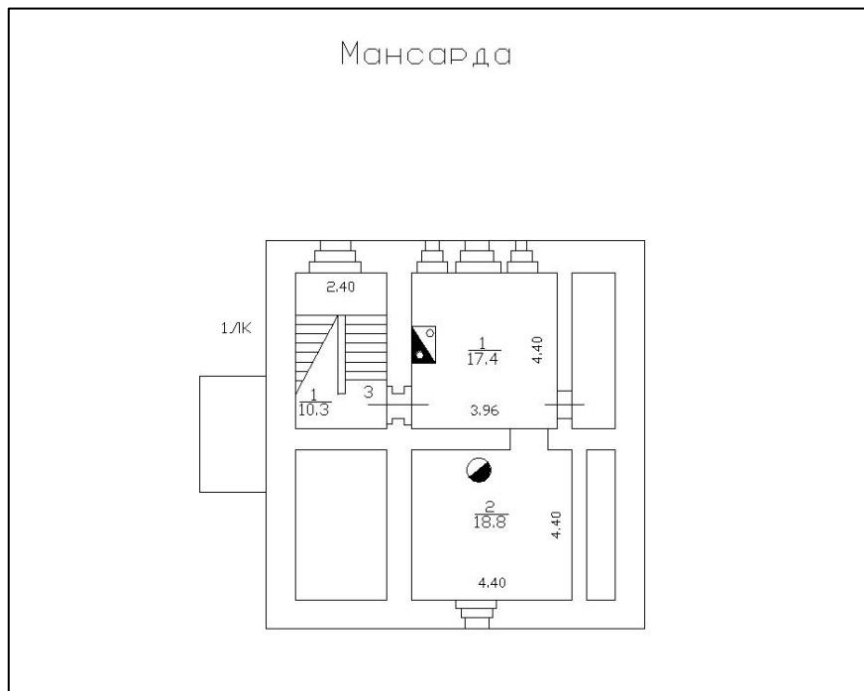


Рисунок 7. План мансарды

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

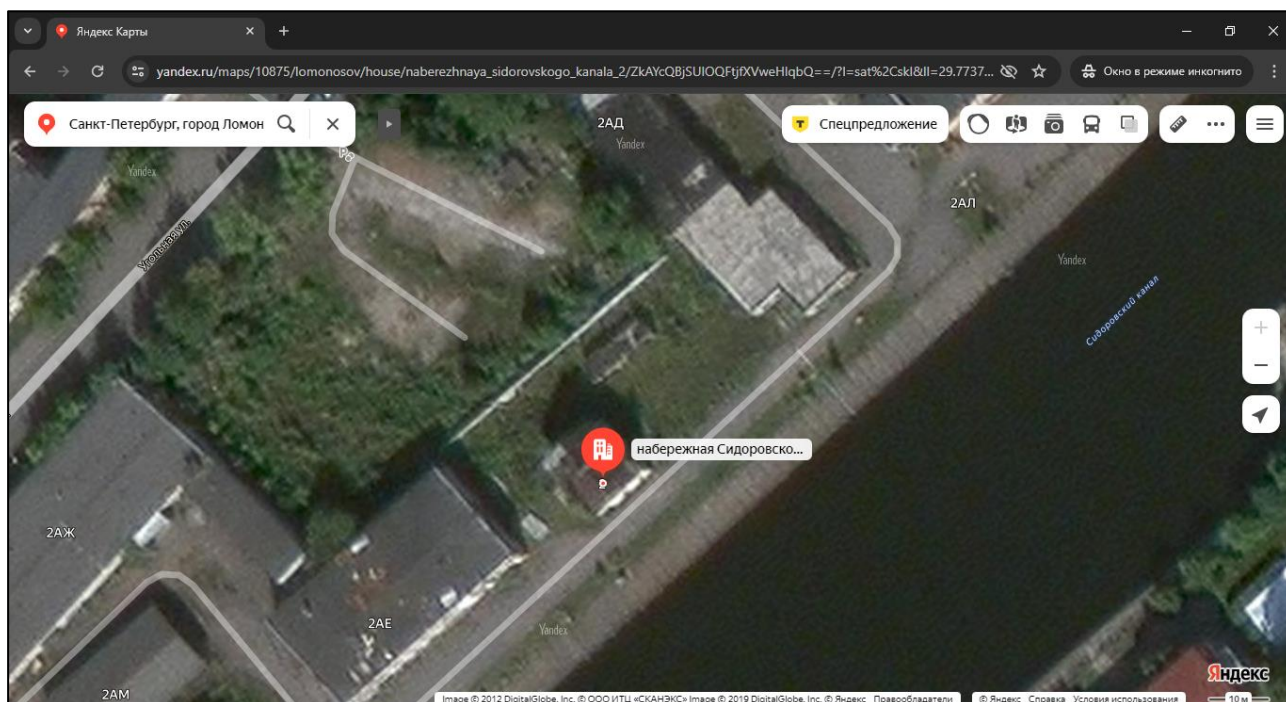


Рисунок 8. Локальное расположение объекта

Характер окружения

Объект оценки расположен в г. Ломоносов. Здание находится на закрытой территории, которое по данным представителя организации находится в частной собственности. В окружении объекта расположены здание большой площади, находящиеся в аварийном состоянии. По данным представителя организации в ближайшем окружении Объекта оценки находятся здания, принадлежащие оборонным государственным структурам: службам МЧС и ФСБ.

Объект оценки расположен на первой линии Сидоровского канала, в пешей доступности расположен ж/д вокзал и Привокзальный сквер.

Транспортная доступность

Ближайшая железнодорожная станция «Ломоносов» находится на расстоянии 330 м (4

минуты пешком). Участок огорожен, доступ ограничен. Подъезд к объекту возможен через закрытые не охраняемые ворота по чужой территории любым транспортом.

Объект оценки находится на расстоянии около 10 км от КАД. Въезд на территорию земельного участка осуществляется через КПП, доступ ограничен.

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 **КЗ - Зона военных и иных режимных объектов с включением объектов общественно-деловой и жилой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.**

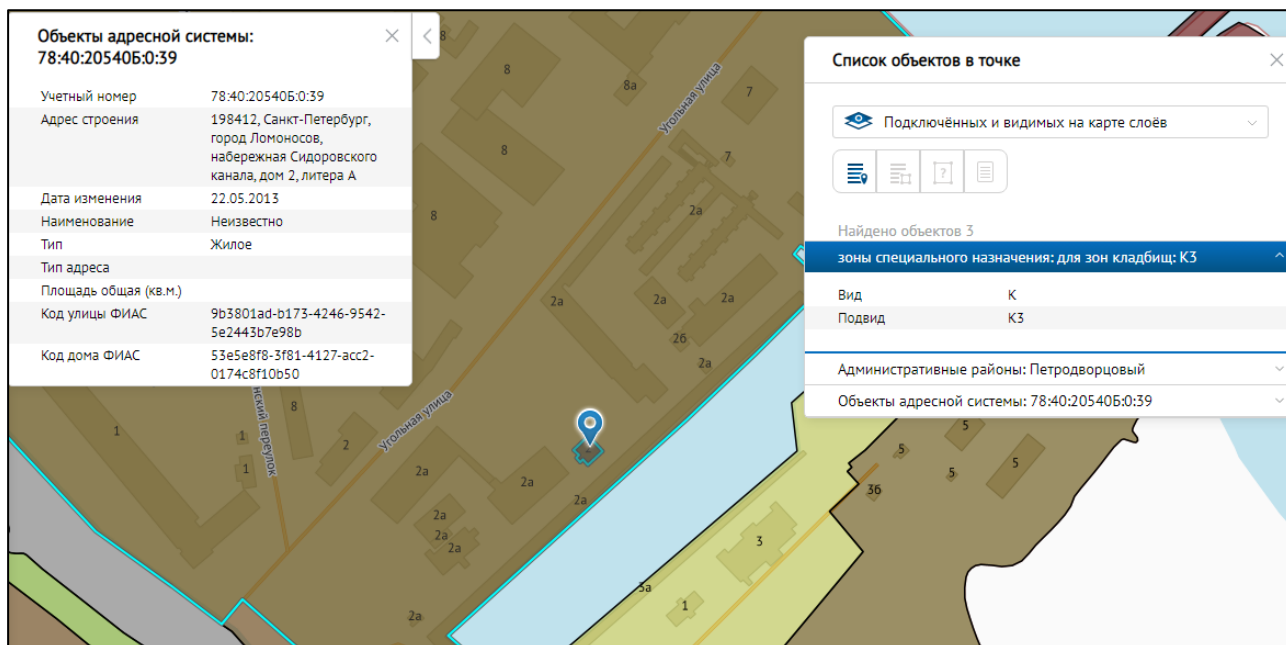


Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования¹

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 **ТКЗ - Зона специального назначения - военных и иных режимных объектов с включением объектов общественно-деловой и жилой застройки, связанных с обслуживанием объектов данной зоны, а также объектов инженерной инфраструктуры.**

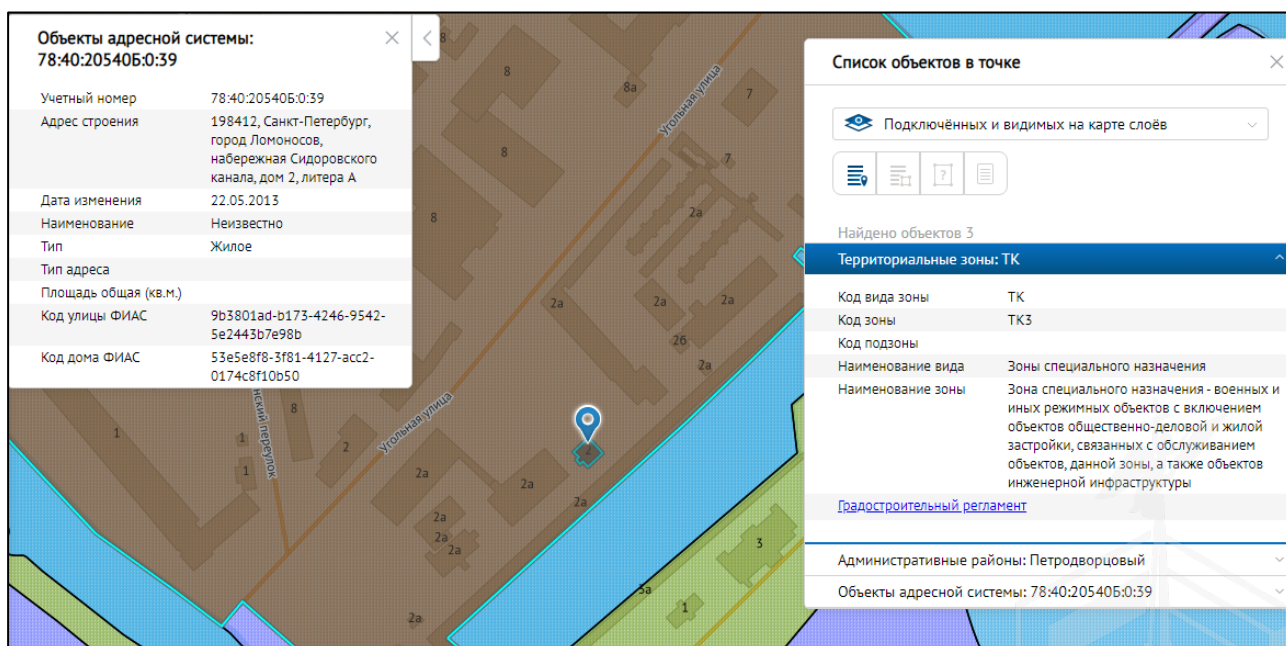


Рисунок 10. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

¹ <https://rgis.spb.ru/mapui/>

Основными видами разрешенного использования земельного участка являются :

№ п/п	Наименование
1	Предоставление коммунальных услуг
2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
3	Оказание услуг связи
4	Общежития
5	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
6	Стационарное медицинское обслуживание
7	Медицинские организации особого назначения
8	Служебные гаражи
9	Связь
10	Склады
11	Обслуживание перевозок пассажиров
12	Стоянки транспорта общего пользования
13	Обеспечение обороны и безопасности
14	Обеспечение вооруженных сил
15	Обеспечение внутреннего правопорядка
16	Обеспечение деятельности по исполнению наказаний
17	Улично-дорожная сеть
18	Благоустройство территории

Градостроительная документация по планировке территории

Проект детальной планировки центральной части г. Ломоносова утвержден Решением Исполкома Ленсовета депутатов трудящихся от 02.06.1983 № 389.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.



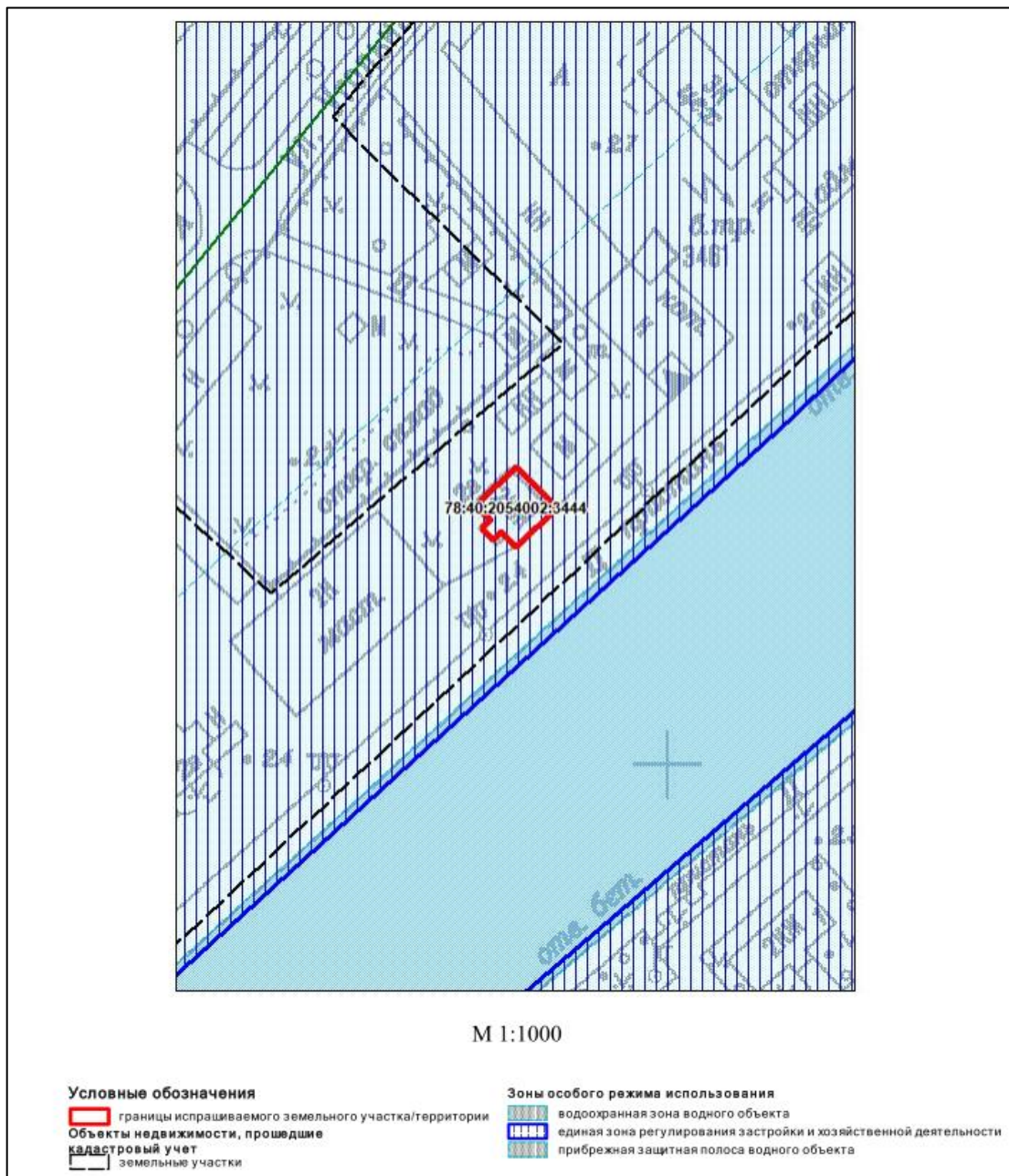


Рисунок 11. Схема испрашиваемой территории: Санкт-Петербург, город Ломоносов, набережная Сидоровского канала, участок 2а, (кадастровый номер 78:40:2054002:3444)

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:

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

- вид разрешенного использования рассматриваемого земельного участка -обслуживание жилой застройки; хранение автотранспорта; предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; оказание услуг связи; общежития; бытовое обслуживание; амбулаторно-поликлиническое обслуживание;
- в границах рассматриваемого земельного участка расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 78:40:2054002:3169 по адресу: Санкт-Петербург,

город Ломоносов, набережная Сидоровского канала, дом 2, лит. А, площадь – 160,7 кв. м, этажность – 3 эт., наименование – многоквартирный дом, год постройки 1917 (сведения ГУИОН). В соответствии с разделом 3 части 1 приложения 9 к Правилам здание является историческим.

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.

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание № КУВИ-001/2024-101598140 от 09.04.2024 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 15.03.2023 г. № КУВИ-001/2023-62802680 на оцениваемый земельный участок зарегистрированы следующие ограничения (обременения):

Земельный участок полностью расположен в границах водоохраной зоны с реестровым номером 78:40-6.1864 от 10.01.2022.

В соответствии с Распоряжением КИО № 674-рз от 24.03.2023 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, наб. Сидоровского канала, д. 2, литера А, одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга г. Ломоносов, наб. Сидоровского канала, земельный участок 2а» ограничения и обременения, подлежащие включению в договор купли-продажи:

Наименование объекта	Обременения
Здание по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, наб. Сидоровского канала, д. 2, литера А, общей площадью 160,7 кв.м, кадастровый номер 78:40:2054002:3169	В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Объект находится в зоне КЗ - зоне военных и иных режимных объектов с включением объектов общественно-деловой и жилой 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 ТКЗ - зоне специального назначения - военных и иных режимных объектов с включением объектов общественно-деловой и жилой застройки, связанных с обслуживанием объектов данной зоны, а также 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 (участок ЗРЗ (21)39), в связи с чем в отношении Объекта действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.
Земельный участок из земель населенных пунктов по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга г. Ломоносов, наб. Сидоровского канала, земельный участок 2а, общей площадью 117 кв.м, кадастровый номер 78:40:2054002:3444	В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Земельный участок находится в зоне КЗ - зоне военных и иных режимных объектов с включением объектов общественно-деловой и жилой 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 ТКЗ - зоне специального назначения - военных и иных режимных объектов с включением объектов общественно-деловой и жилой застройки, связанных с обслуживанием объектов

Наименование объекта	Обременения
	данной зоны, а также 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 1 (участок ЗРЗ(21)39) объектов культурного наследия, в связи с чем в отношении Земельного участка действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны. Земельный участок (весь) расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности. На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: прибрежная защитная полоса водного объекта, водоохранная зона водного объекта, единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. 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-130-13107 от 22.11.2022 г., объект по адресу Санкт-Петербург, г. Ломоносов, наб. Сидоровского канала, д. 2, литера А не является объектом гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-22484/22-0-1 от 14.11.2022 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, набережная Сидоровского канала, участок 2а, с кадастровым номером: 78:40:2054002:3444, не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-5684/23-0-1 от 16.03.2023 земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, набережная Сидоровского канала, земельный участок (кадастровый номер: 78:40:2054002:3444) расположен в границах:

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ (21)39) 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 № 01-43-5688/23-0-1 от 16.03.2023 объект по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, набережная Сидоровского канала, дом 2, 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 (участок ЗРЗ-(21)39).

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 ре конструкции линейных объектов».

3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

	
Фото № 1. Подъездные пути и окружение объекта	Фото № 2. Подъездные пути и окружение объекта
	
Фото № 3. Окружение объекта	Фото № 4. Вход на территорию, где находится Объект оценки





Фото № 5. Окружение объекта



Фото № 6. Внешний вид земельного участка



Фото № 7. Внешний вид здания и земельного участка



Фото № 8. Внешний вид здания и земельного участка



Фото № 9. Внешний вид здания и земельного участка



Фото № 10. Вход в здание



Фото № 11. Вход в здание



Фото № 12. Внутреннее состояние здания





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



Фото № 21. Внутреннее состояние здания



Фото № 22. Внутреннее состояние здания



Фото № 23. Внутреннее состояние здания



Фото № 24. Внутреннее состояние здания





Фото № 25. Внутреннее состояние здания



Фото № 26. Внутреннее состояние здания



Фото № 27. Внутреннее состояние здания



Фото № 28. Внутреннее состояние здания



Фото № 29. Внутреннее состояние здания



Фото № 30. Внутреннее состояние здания



А К Т
контрольного осмотра нежилого здания на земельном участке, расположенного по адресу
Санкт-Петербург, город Ломоносов, набережная Сидоровского канала, дом 2, лит. А

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, набережная Сидоровского канала, земельный участок 2а
Площадь земельного участка, кв. м.	117
Кадастровый номер земельного участка	78:40:2054002:3444
Подъезд к участку	Участок расположен на огороженной территории, доступ ограничен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены.

На земельном участке расположено здание, описанное далее.

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Назначение	Нежилое
Наименование	Данные отсутствуют
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Ломоносов, набережная Сидоровского канала, дом 2, лит. А
Общая площадь, кв. м	160,7
Кадастровый номер	78:40:2054002:3169
Этажность	3, в том числе подземных 0
Состояние здания	Аварийное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Предположительно к объекту подходят сети электроснабжения. Согласно письму Администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга № 02-17-2123/22-0-1 от 10.11.2022 дом отключен от электроснабжения
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 07.02.2025, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Анрианова А.С.
Подпись	
Дата	07.02.2025



4. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Согласно п. 16 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Для определения наиболее эффективного использования объекта Оценщик анализировал следующие факты:

- В соответствии с выпиской из ЕГРН от 15.03.2023 г. № КУВИ-001/2023-62802680 ВРИ земельного участка: обслуживание жилой застройки; хранение автотранспорта; предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; оказание услуг связи; общежития; бытовое обслуживание; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; стационарное медицинское обслуживание; медицинские организации особого назначения; объекты культурно-досуговой деятельности; осуществление религиозных обрядов; государственно управление; рынки; магазины; общественное питание; служебные гаражи; связь; склады; обслуживание перевозок пассажиров; стоянки транспорта общего пользования; обеспечение обороны и безопасности; обеспечение вооруженных сил; обеспечение внутреннего правопорядка; обеспечение деятельности по исполнению наказаний; улично-дорожная сеть; благоустройство территории. на оцениваемый земельный участок зарегистрированы следующие ограничения (обременения): земельный участок полностью расположен в границах водоохраной зоны с реестровым номером 78:40-6.1864 от 10.01.2022.
- В соответствии с выпиской из ЕГРН от 14.03.2023 г. назначение здания - нежилое, наименование – данные отсутствуют.
- Согласно данным письма Администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга № 02-17-2123/22-0-1 от 10.11.2022 Распоряжением администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга № 870 от 31.07.2007 здание признано аварийным и подлежащим сносу, электричество отключено.
- Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), объект оценки располагается в зоне КЗ - Зона военных и иных режимных объектов с включением объектов общественно-деловой и жилой 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» (в действующей редакции), рассматриваемая территория входит в зону ТКЗ - Зона специального назначения - военных и иных режимных объектов с включением объектов общественно-деловой и жилой застройки, связанных с обслуживанием объектов данной зоны, а также объектов инженерной инфраструктуры.
- Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-22484/22-0-1 от 14.11.2022 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, набережная Сидоровского канала, участок 2а, с кадастровым номером: 78:40:2054002:3444, не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.
- Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-5684/23-0-1 от 16.03.2023 земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, набережная Сидоровского канала, земельный участок (кадастровый номер: 78:40:2054002:3444) расположен в границах: единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ (21)39) объектов культурного наследия.
- Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-5688/23-0-1 от 16.03.2023 объект по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, набережная Сидоровского канала, дом 2, 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 (участок ЗРЗ-

(21)39).

- Объект оценки расположен в г. Ломоносов. Здание находится на закрытой территории, которое по данным представителя организации находится в частной собственности. В окружении объекта расположены здание большой площади, находящиеся в аварийном состоянии. По данным представителя организации в ближайшем окружении Объекта оценки находятся здания, принадлежащие оборонным государственным структурам: службам МЧС и ФСБ. Объект оценки расположен на первой линии Сидоровского канала, в пешей доступности расположен ж/д вокзал и Привокзальный сквер.
- Ближайшая железнодорожная станция «Ломоносов» находится на расстоянии 330 м (4 минуты пешком). Участок огорожен, доступ ограничен. Подъезд к объекту возможен через закрытые не охраняемые ворота по чужой территории любым транспортом. Объект оценки находится на расстоянии около 10 км от КАД. Въезд на территорию земельного участка осуществляется через КПП, доступ ограничен.

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

Оценка производится в условиях существенной неопределенности, вызванной, в том числе, внешними факторами, общей политической и социально-экономической обстановкой в Российской Федерации, которые могут вызывать негативные тенденции на рынке недвижимости и оказывать влияние на стоимость объекта оценки.

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб./кв.м без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб./кв.м с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Нежилое здание	Санкт-Петербург, город Ломоносов, набережная Сидоровского канала, дом 2, лит. А	160,7	78:40:2054002:3169	5 600	900 000	6 845	1 100 000
2	Земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Ломоносов, набережная Сидоровского канала, земельный участок 2а	117	78:40:2054002:3444	14 530	1 700 000	14 530	1 700 000
Итого:					16 179	2 600 000	17 424	2 800 000

