

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

- нежилое здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, Литовская улица, дом 16, литера Л, кад. номер 78:36:0005122:1040;
- земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Литовская улица, дом 16, литера Л, кад. номер 78:36:0005122:1003

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 12.10.2021;

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.

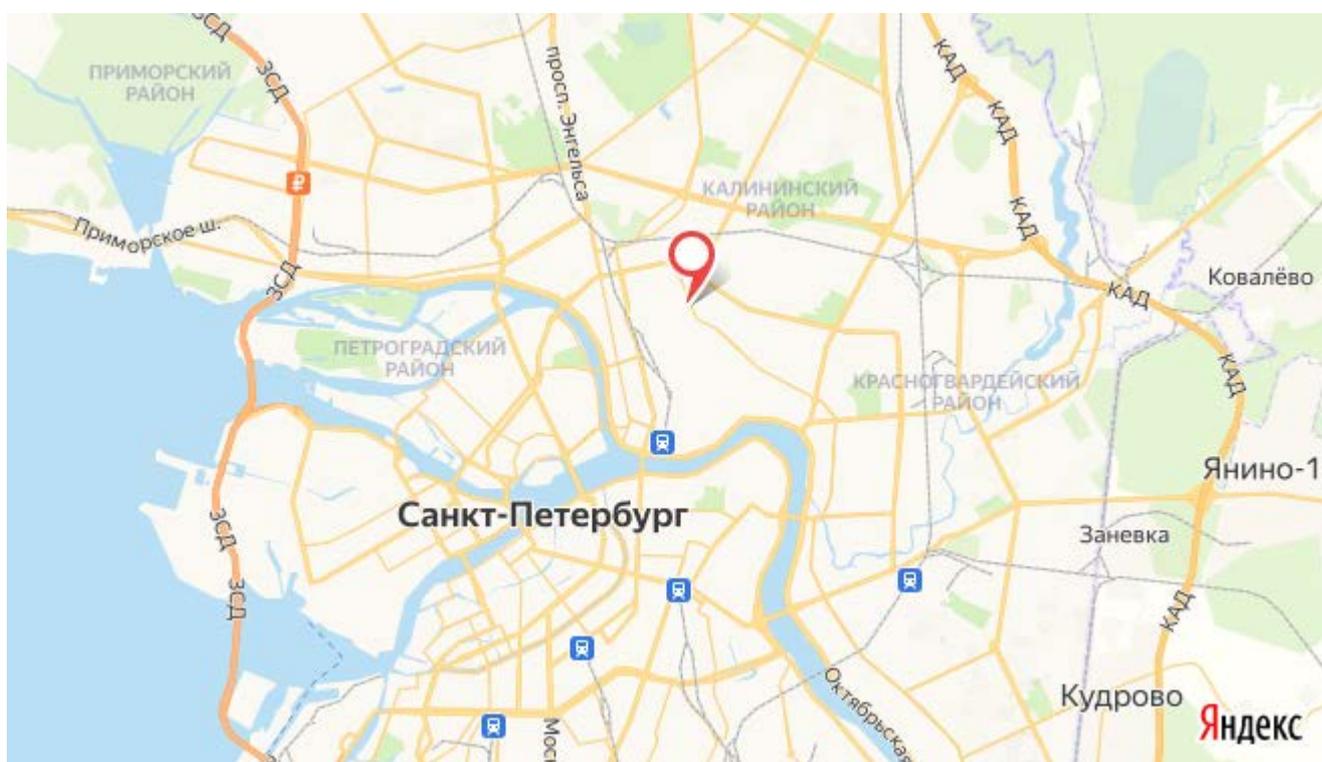


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



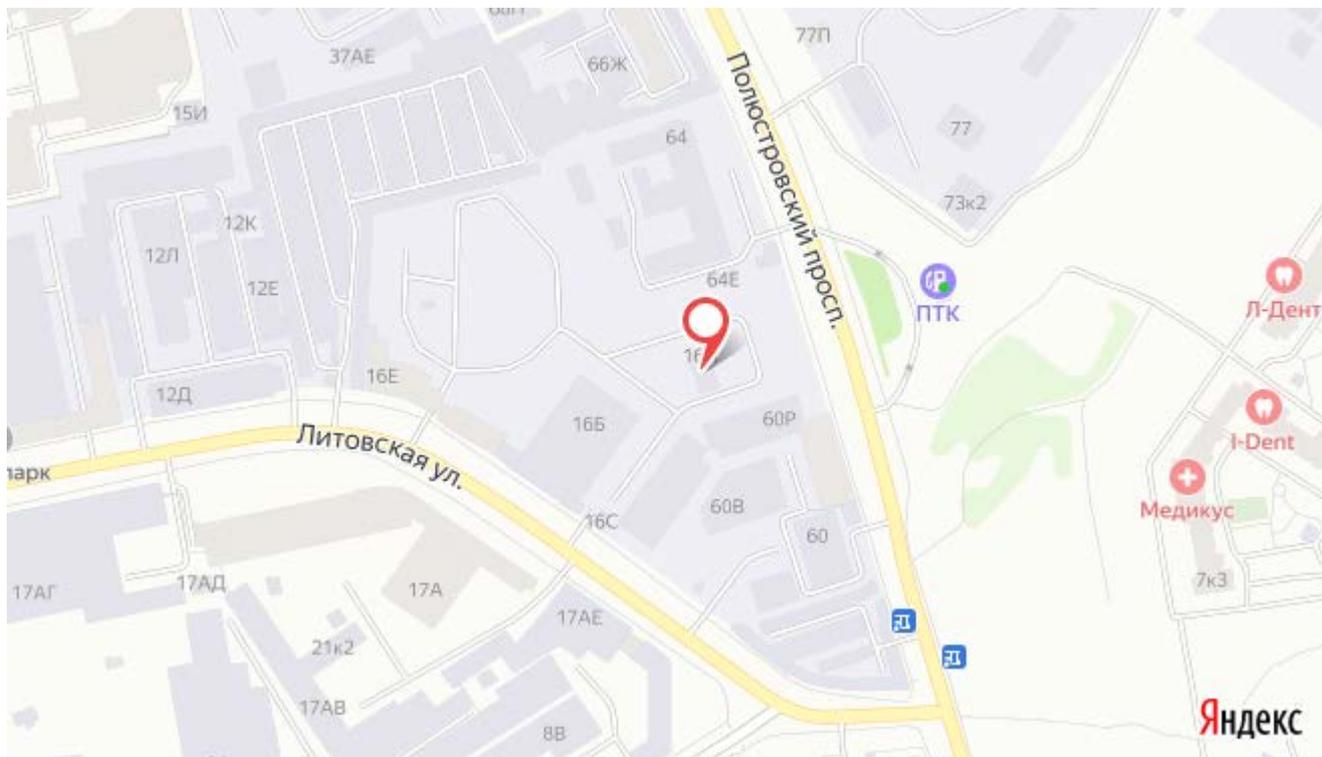


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

## 2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Литовская улица, дом 16, литера Л, кад. номер 78:36:0005122:1003, входящего в состав объекта оценки		
Площадь земельного участка	5890 +/- 27 кв. м.	Согласно заданию на оценку, выписке из ЕГРН от 13.07.2021г. № КУВИ-002/2021-84438454 и №99/2021/412332650 от 21.08.2021 и по данным Росреестра
Кадастровый номер земельного участка	78:36:0005122:1003	Согласно заданию на оценку, выписке из ЕГРН от 13.07.2021г. № КУВИ-002/2021-84438454 и №99/2021/412332650 от 21.08.2021 и по данным Росреестра
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	9 293 092,98	Согласно выписке из ЕГРН от 13.07.2021г. № КУВИ-002/2021-84438454 и №99/2021/412332650 от 21.08.2021 и по данным Росреестра
Категория земель	Земли населенных пунктов	Согласно выписке из ЕГРН от 13.07.2021г. № КУВИ-002/2021-84438454 и №99/2021/412332650 от 21.08.2021 и по данным Росреестра
Разрешенное использование	для размещения объектов транспорта (за исключением автозаправочных и газонаполнительных станций, предприятий автосервиса, гаражей и автостоянок)	Согласно выписке из ЕГРН от 13.07.2021г. № КУВИ-002/2021-84438454 и №99/2021/412332650 от 21.08.2021 и по данным Росреестра
Вид функциональной зоны	И1 - Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки, с включением складских и производственных	Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161) и письму КГА

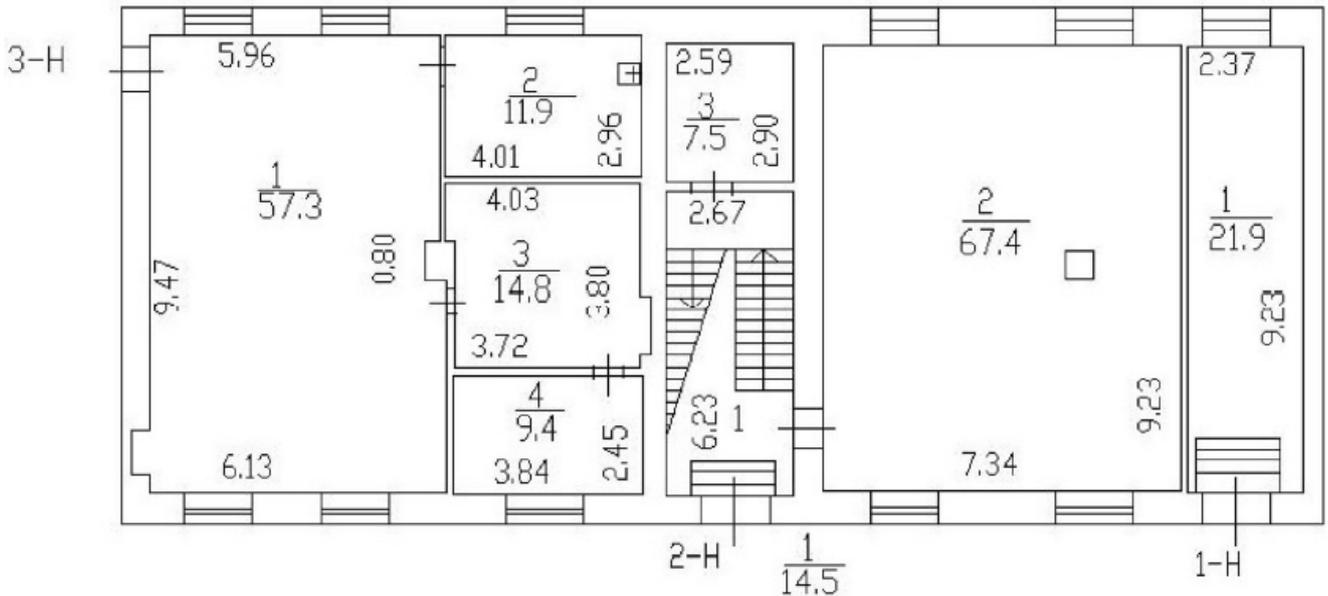
<b>Характеристики земельного участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Литовская улица, дом 16, литера Л, кад. номер 78:36:0005122:1003, входящего в состав объекта оценки</b>		
	объектов.	№01-21-5-15735/20 от 27.04.2020
Вид территориальной зоны	ТИП-1 - Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки с включением складских и производственных объектов IV и V классов опасности.	В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 №82) и письму КГА №01-21-5-15735/20 от 27.04.2020
Подъезд к участку	Земельный участок частично огорожен, доступ не ограничен	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда с земельным участком от 16.07.2021 г.. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Рельеф	Ровный, без видимых перепадов	по данным визуального осмотра

### 2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

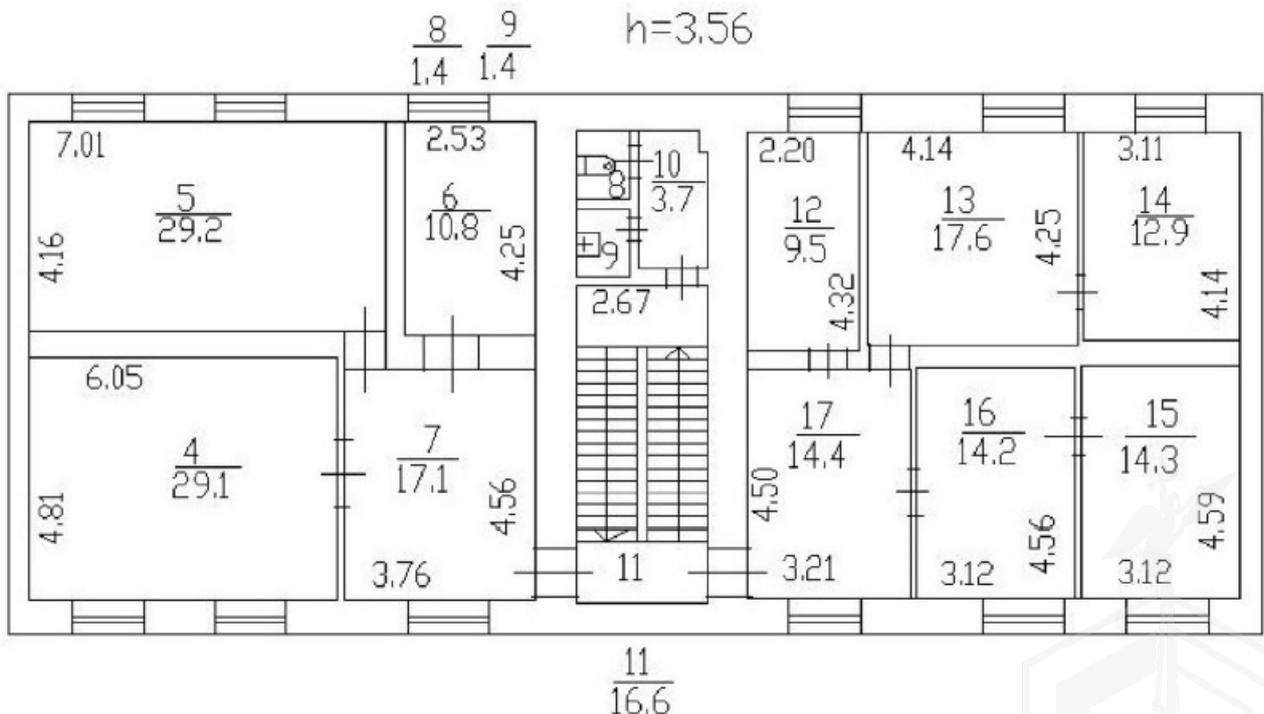
<b>Характеристики нежилого здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Литовская улица, дом 16, литера Л, кад. номер 78:36:0005122:1040, входящего в состав объекта оценки</b>		
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	396,9	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-84437619 от 08.07.2021г., по данным Росреестра
Кадастровый номер	78:36:0005122:1040	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-84437619 от 08.07.2021г., по данным Росреестра
Кадастровая стоимость здания, руб.	5 188 168,09	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-84437619 от 08.07.2021г., по данным Росреестра
Первоначальная балансовая на 01.01.2021 г.	3 102 650,65	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 22.07.2021
Остаточная балансовая на 01.01.2021 г.	3 102 650,65	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 22.07.2021
Назначение	Нежилое	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-84437619 от 08.07.2021г., по данным Росреестра
Наименование	Нежилое	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-84437619 от 08.07.2021г., по данным Росреестра
Год ввода в эксплуатацию	1940	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-84437619 от 08.07.2021г., по данным Росреестра
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют	Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-84437619 от 08.07.2021г., по данным Росреестра
Этажность	2, в том числе подземных этажей 0	Согласно заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-84437619 от 08.07.2021г., по данным Росреестра

**Характеристики нежилого здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Литовская улица, дом 16, литера Л, кад. номер 78:36:0005122:1040, входящего в состав объекта оценки**

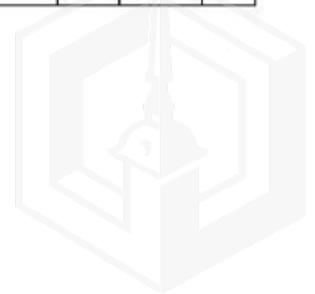
Состояние здания	Неудовлетворительное. Требуется капитальный ремонт	по данным визуального осмотра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	По результатам визуального осмотра установлено: в здании отсутствуют элементы инженерной инфраструктуры	по данным визуального осмотра



**Рисунок 3. Планировка здания (1 этаж)**



**Рисунок 4. Планировка здания (2 этаж)**



<b>Конструктивные характеристики здания по данным Технического паспорта на июль 1998 г.</b>	
Фундамент	Бетонный ленточный
Стены	Кирпичные
Перегородки	Кирпичные, деревянные
Перекрытия	Чердачное и междуэтажное – металлические балки с деревянными заполнением, Над подвальное – железобетонное
Крыша	Железо по деревянным стропилам и обрешетке
Полы	бетонные
Оконные проемы	Двойные створные
Дверные проемы	Металлические, щитовые

#### 2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

##### Характер окружения

Объект оценки расположен в Выборгском районе г. Санкт-Петербурга. Ближайшее окружение Объекта оценки представлено объектами производственно-складского назначения с включением офисных и торговых помещений.

В шаговой доступности от Объекта оценки располагаются: автосервис автомобилей VOLVO «Вольвоград», автосалон «Renault РОЛЬФ Автопрайм», бизнес-центр «Менделеевский», поликлиника №76 и ЖК «Ландыши», «Медалист», «Город Мастеров», «Фламинго», «Пифагор», Электросфера – НИИ научно-производственная организация.

Вблизи Объекта оценки расположены следующие объекты коммерческого назначения: магазин лакокрасочных материалов, АЗС.

Земельный участок примыкает к проезжей части: Полостровский пр. Доступ на территорию земельного участка свободный.

##### Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортных магистралей: Литовская улица, Полостровский проспект, доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная».

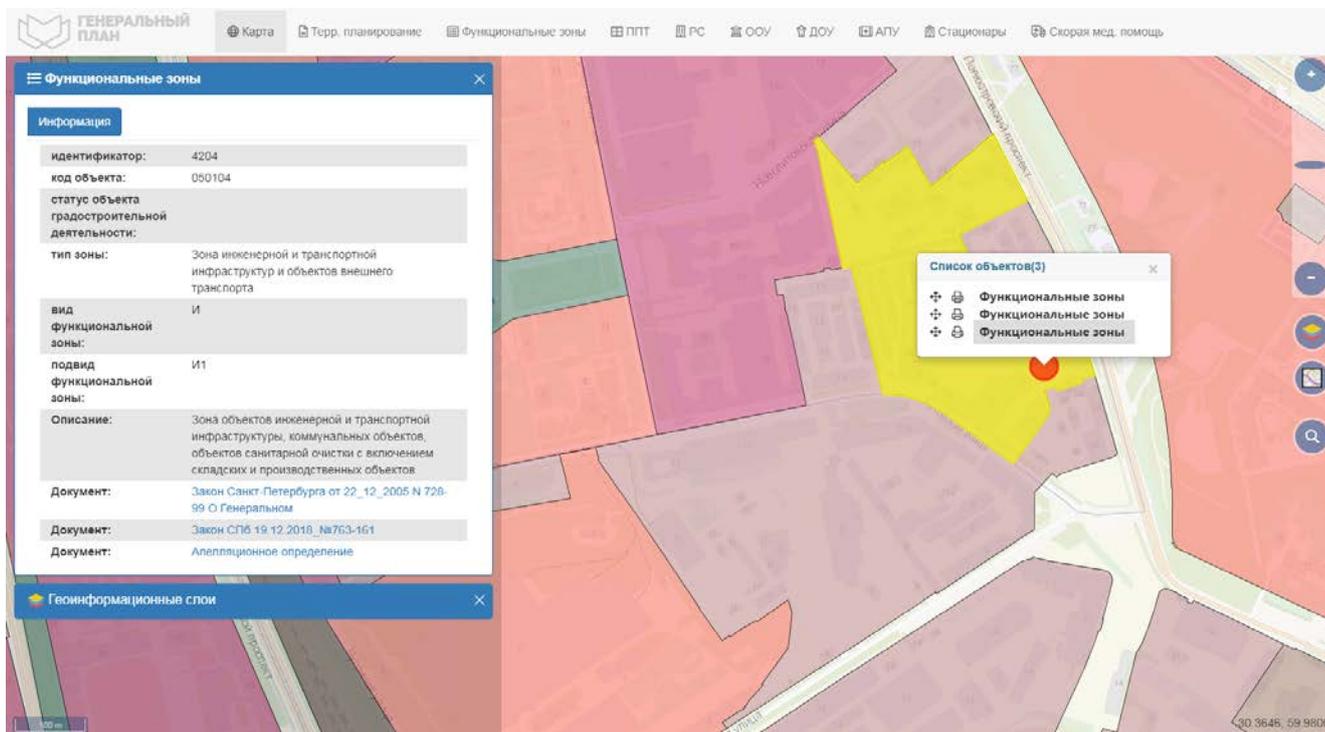
Станции метро «Лесная» и «Выборгская» располагаются в 20-30 минутах (2 км) ходьбы пешком от Объекта оценки.

Ближайшие остановки общественного транспорта расположены на расстоянии 600 м (5-7 минут ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобус №33 и маршрутные такси № К-17, К-95).

##### Градостроительное зонирование

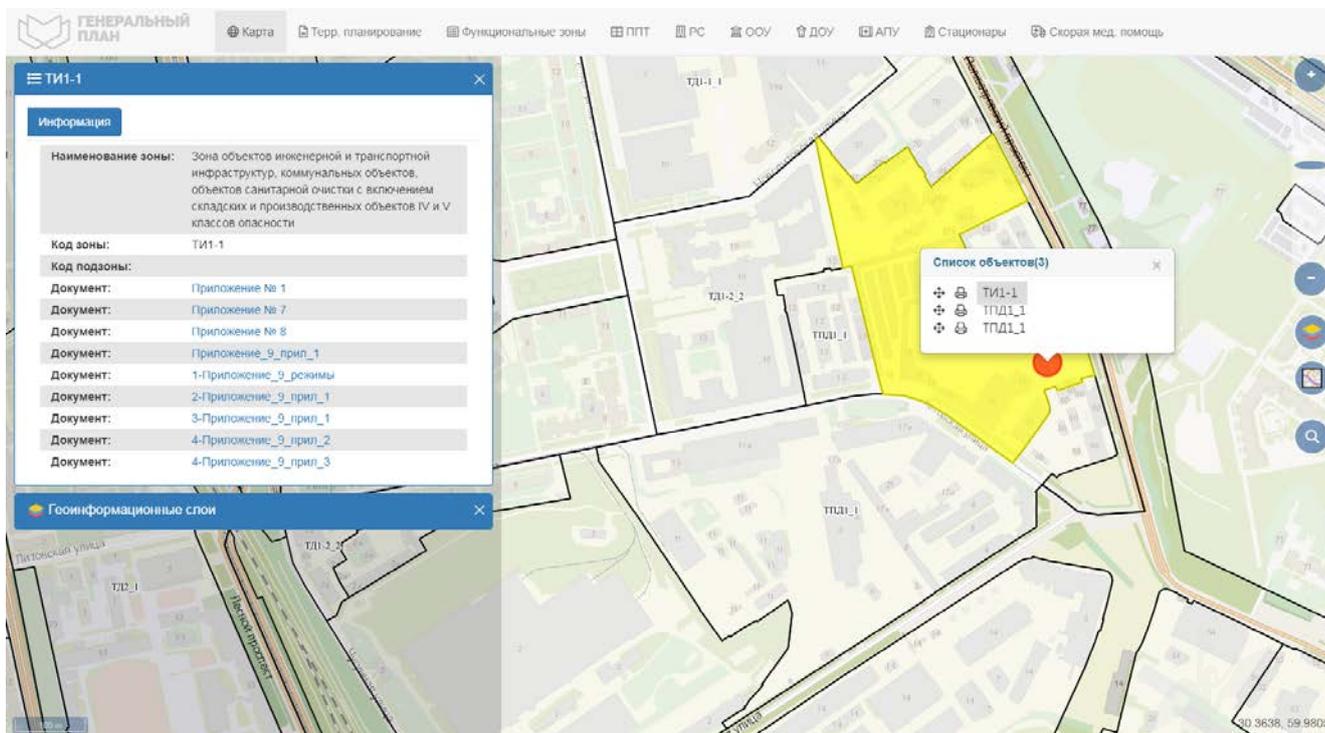
Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161), объект оценки располагается в зоне И1 - Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки с включением складских и производственных объектов.





**Рисунок 5. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования**

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 №82), рассматриваемая территория входит в зону **ТИ1-1 - Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки с включением складских и производственных объектов IV и V классов опасности**



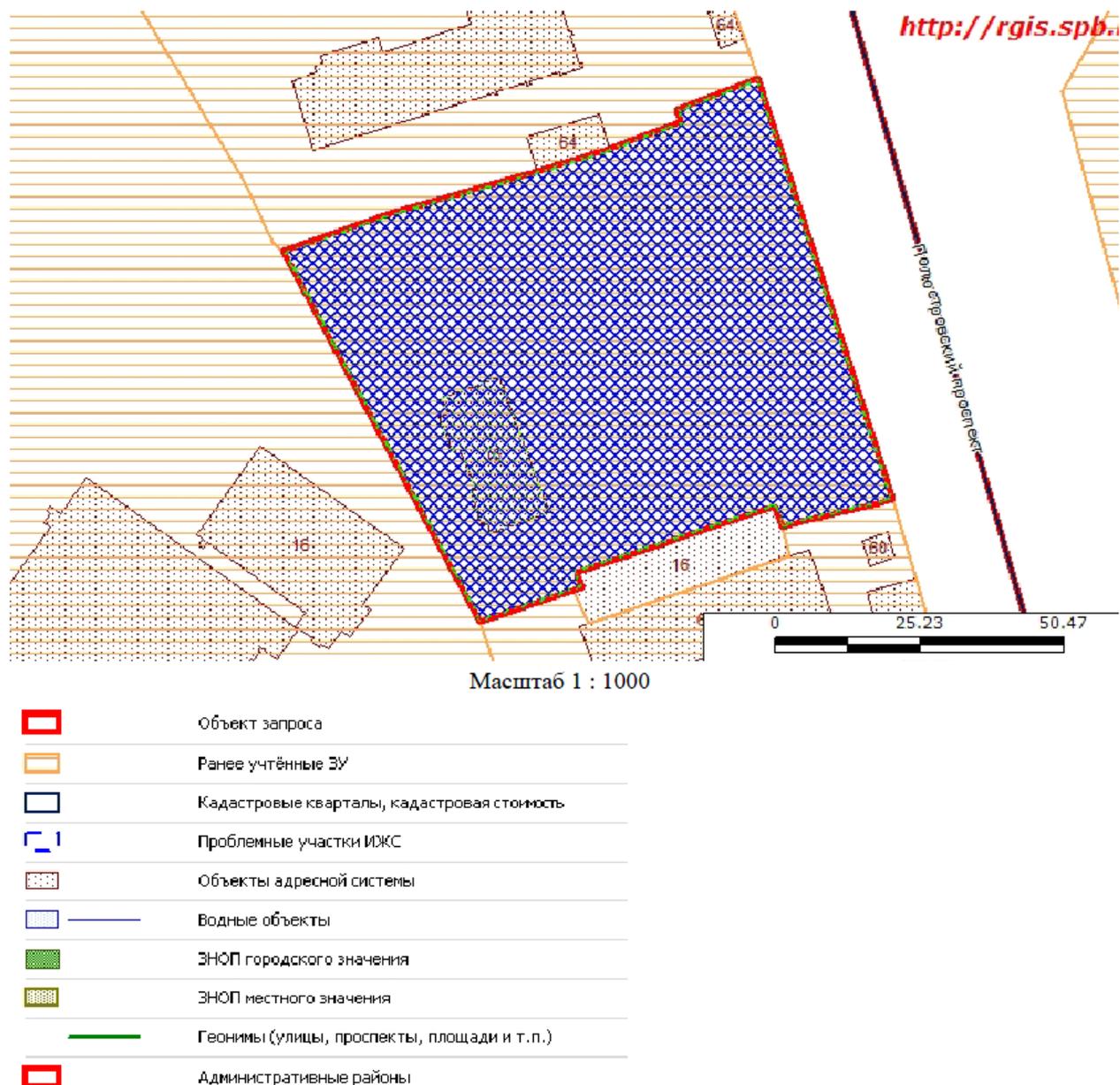
**Рисунок 6. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования**

**Градостроительная документация по планировке территории**

Проект детальной планировки района между Лесным и Кондратьевским проспектами в Ленинграде, в границах которой расположен рассматриваемый земельный участок, утвержден решением Исполнительного комитета Ленинградского городского совета народных депутатов трудящихся №126

от 15.03.1982.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.



**Рисунок 7. Границы земельного участка по адресу: г. Санкт-Петербург, Литовская улица, дом 16, литера Л, кад. номер 78:36:0005122:1003, площадью 5890 кв.м**

#### **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 08.10.2007 № 430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования» (ред. от 15.03.2019, с изм. от 28.03.2019).

#### **2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

##### **Обременения нежилого здания**

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание № КУВИ-002/2021-84437619 от 08.07.2021г ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Литовская улица, дом 16, литера Л, не зарегистрировано.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-5633/21-0-1 от 14.07.2021 нежилое здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Литовская улица, дом 16, литера Л 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 письму ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу №15298-5-1-2 от 08.11.2019, объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Литовская улица, дом 16, литера Л, не является объектом гражданской обороны.

В соответствии с распоряжением КИО № 1845-рз от 03.08.2021 Об условиях приватизации объекта нежилого фонда одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Литовская ул., д. 16, литера Л, перечень ограничений (обременений) здания:

- В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Объект находится в зоне И1 – зоне объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки, с включением складских и производственных объектов.
- В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Объект находится в территориальной зоне ТИ1-1 – зоне объектов инженерной и транспортной инфраструктур, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки с включением складских и производственных объектов IV и V классов опасности.

#### **Обременения земельного участка**

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок № КУВИ-002/2021-115528868 от 01.09.2021 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемый земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, Литовская улица, дом 16, литера Л не зарегистрировано. Ограничения прав на земельный участок, предусмотренных статьями 56, 56,1 Земельного кодекса Российской Федерации, срок действия с 18.11.2020 г.

В соответствии с Письмом КГИОП № 07-5627/21-0-0 от 13.07.2021 земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Литовская улица, дом 16, литера Л расположен в границах: вне зон охраны объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.02.2021) "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 участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия, включенные в единый государственный реестр (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 вне границ территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом МК РФ.

В соответствии с письмом Комитета по Градостроительству и Архитектуре №01-21-5-15735/20 от 27.04.2020 объект расположен вне границ объединенных зон охраны объектов культурного наследия. Объекты культурного наследия не выявлены.

Согласно письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 04-07-12070/21-0-0 от 13.07.2021, земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Литовская улица, дом 16, литера Л, кадастровый номер 78:36:0005122:1003 не

входит в границы существующих и планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий.

Согласно Распоряжению Комитета по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга № 772-рк от 25.02.2013 г. «Об утверждении границ земельного участка», при утверждении границ земельного участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Литовская улица, дом 16, литера Л, в соответствии с проведенными топогеодезическими работами:

- Утвердить границы земельного участка площадью 5890 кв.м. Категория земель – земли населенных пунктов; вид разрешенного использования: для размещения объектов транспорта (за исключением автозаправочных и газонаполнительных станций, предприятий автосервиса, гаражей, автостоянок).
- Установить ограничения в использовании земельного участка:
  - охранная зона газораспределительной сети площадью 334 кв.м.
  - охранная зона сетей связи и сооружений связи площадью 15 кв.м.
  - охранная зона сетей связи и сооружений площадью 3 кв.м.
  - право прохода и проезда площадью 1919 кв.м.



Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	3
78:36:0005122:1003/1	1919	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, Срок действия: не установлен, Содержание ограничения (обременения): Право прохода и проезда
78:36:0005122:1003/2	3	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, Срок действия: не установлен, Содержание ограничения (обременения): Охранная зона сетей связи и сооружений связи
78:36:0005122:1003/3	334	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, Срок действия: не установлен, Содержание ограничения (обременения): Охранная зона газораспределительной сети
78:36:0005122:1003/4	15	вид ограничения (обременения): прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости, Срок действия: не установлен, Содержание ограничения (обременения): Охранная зона сетей связи и сооружений связи
78:36:0005122:1003/5	78	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2020-11-18; реквизиты документа-основания: постановление об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон от 03.03.2018 № 222 выдан: Правительство РФ; Содержание ограничения (обременения): В границах санитарно-защитной зоны не допускается использование земельных участков в целях: а) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства; б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции.; Реестровый номер границы: 78:10-6.569; Вид объекта реестра граници: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Санитарно-защитная зона для автозаправочного комплекса (АЗК № 352 ООО «ПТК»); Тип зоны: Санитарно-защитная зона предприятий, сооружений и иных объектов

Рисунок 8. План обременений земельного участка по адресу: г. Санкт-Петербург, Литовская

**улица, дом 16, литера Л, кад. номер 78:36:0005122:1003, согласно выписке из ЕГРН**

В соответствии с письмом Комитета имущественных отношений в ответ на обращение от 15.04.2021 № УПАО-1504/21, по информации ИТС Аренда договор аренды от 10.01.2001 № 02-ЗК-03379, заключенный на земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Полустровский пр., д. 62<sup>1</sup>, (далее – Договор) расторгнут 13.09.2008, регистрационный номер расторжения 78-78-01/0048/2009-524 от 18.02.2009. Прекращение обременения в виде Договора представляется возможным при наличии документов. Арендное дело по Договору в Управление по работе с крупными контрагентами не передавалось. По информации, полученной от Организационного управления Комитета, в архив арендное дело по Договору не сдавалось.

В соответствии с письмом Управления Росреестра по Санкт-Петербургу № 2-06452эп-1 от 18.06.2021, 15.06.2021 в ЕГРН в отношении объекта недвижимости, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Литовская, д. 16, лит. Л внесена запись о прекращении ограничения (обременения) – аренды, зарегистрированной на основании договора аренды от 10.01.2001 № 02-ЗК-03379.

В соответствии с распоряжением КИО № 1845-рз от 03.08.2021 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Литовская ул., д. 16, литера Л, перечень ограничений (обременений) земельного участка»:

- В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Земельный участок находится в зоне И1 – зоне объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки, с включением складских и производственных объектов.
- 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 ТИ1-1 – зоне объектов инженерной и транспортной инфраструктур, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки с включением складских и производственных объектов IV и V классов опасности.
- На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: охранная зона сетей связи и сооружений связи, охранная зона газораспределительной сети.
- Собственник обязан обеспечить сохранность существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций.

В соответствии с распоряжением КИО №2397-рз от 11.10.2021 «О внесении изменений в распоряжение КИО от 03.08.2021 № 1845-рз», дополнен перечень обременений (ограничений) Земельного участка:

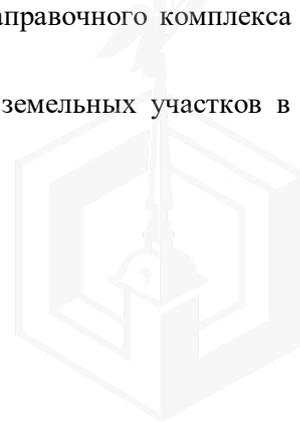
- На Земельный участок распространяется следующее ограничение (обременение) в использовании: право прохода и проезда (1919 кв.м).
- Часть Земельного участка (334 кв.м) находится в охранной зоне газораспределительной сети.
- Часть Земельного участка (78 кв.м) находится в санитарно-защитной зоне предприятий, сооружений и иных объектов.
- Части Земельного участка (15 кв.м, 3 кв.м) находятся в охранной зоне сетей связи и сооружений связи».

Согласно данным Росреестра земельный участок находится в Зоне с особыми условиями использования территории (наименование: Санитарно-защитная зона для автозаправочного комплекса (АЗК № 352 ООО «ПТК»)) и имеет следующие ограничения:

В границах санитарно-защитной зоны не допускается использование земельных участков в целях:

---

<sup>1</sup> Адрес оцениваемого участка на дату заключения Договора - 10.01.2001



А) размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организаций отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения садоводства;

Б) размещения объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции.

### 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, Литовская улица, дом 16, литера Л





Φοτο Νο 7



Φοτο Νο 8



Φοτο Νο 9



Φοτο Νο 10



# А К Т

контрольного осмотра земельного участка и нежилого здания, расположенных по адресу:  
г. Санкт-Петербург, Литовская улица, дом 16, литера Л

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Литовская улица, дом 16, литера Л
Объект оценки	Земельный участок и нежилое здание, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Литовская улица, дом 16, литера Л
Тип недвижимости (ОКС)	Нежилое
Назначение (ОКС)	Нежилое здание
Площадь участка, кв. м	5890
Площадь здания, кв. м	396,9
Кадастровый номер	Земельный участок: 78:36:0005122:1003 Здание: 78:36:0005122:1040
Кадастровая стоимость, руб.	Земельный участок: 9 293 092,98 Здание: 5 188 168,09
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Земельный участок: собственность Собственность 78-01-59/2001-161.1 27.04.2001 Здание: собственность Собственность 78-78-01/0048/2009-576 06.03.2009
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	не зарегистрировано
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 12.10.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Здание законсервировано, проемы заложены газоблоком. Доступ во внутрь здания отсутствует. Осмотр производился только внешний. Внутреннее состояние принимается по данным Акта обследования объекта нежилого фонда с земельным участком от 16.07.2021, подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга". Состояние здания – «неудовлетворительное». Земельный участок частично огорожен, не используется, доступ не ограничен. На территории участка располагается строительный и бытовой мусор. Фактический проход и проезд на объект осуществляет со стороны Полостровского проекта.

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф. И. О.	Сергеев А.А.	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	
Дата	12.10.2021	Дата	



#### 4. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

На основании предоставленных Заказчиком документов, а также принимая во внимание анализ мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик пришел к следующим выводам:

- В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Земельный участок находится в зоне И1 – зоне объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки, с включением складских и производственных объектов.
- 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 ТИ1-1 – зоне объектов инженерной и транспортной инфраструктур, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки с включением складских и производственных объектов IV и V классов опасности.
- В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок вид разрешенного использования земельного участка: для размещения объектов транспорта (за исключением автозаправочных и газонаполнительных станций, предприятий автосервиса, гаражей и автостоянок).
- На территории оцениваемого земельного участка расположена охранная зона сетей связи и сооружений связи, охранная зона газораспределительной сети. Собственник обязан обеспечить сохранность существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций. Помимо этого на участке имеется существенная по площади зона (1919 кв.м.) с правом прохода и проезда к соседним объектам.
- Охранная зона газораспределительной сети существенно ограничивает масштабы работ по строительству крупных объектов капитального строительства, а также сносу объекта капитального строительства, расположенного на земельном участке.
- Согласно данным РГИС, на земельные участки, расположенные вблизи оцениваемого объекта получены разрешения на строительство и в будущем будут возведены жилые комплексы, что обуславливает необходимость наличия социальной инфраструктуры.

В результате, наиболее эффективным вариантом является:

- *Использование оцениваемого нежилого здания с земельным участком примерной площадью 725 кв. м в качестве объекта коммунально-складского назначения после проведения капитального ремонта.*
- *Использование остальной территории земельного участка примерной площадью 5165 кв. м – согласно виду разрешенного использования территориальной зоны ТИ1-1: стоянки транспорта и общего пользования.*

#### 5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв. м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. без НДС	Рыночная стоимость, руб. с НДС округленно
1	Земельный участок	г. Санкт-Петербург, Литовская ул., д. 16, лит. Л	5890	78:36:0005122:1003	14 600 000	14 600 000*
2	Нежилое здание		396.9	78:36:0005122:1040	3 000 000	3 600 000
<b>Итого:</b>					<b>17 600 000</b>	<b>18 200 000</b>

\* Передача прав собственности на земельный участок НДС не облагается в соответствии со ст. 146 НК РФ