

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объектов незавершенного строительства, по адресу:
Санкт-Петербург, пос. Белоостров, Новое шоссе, д. 51, лит. А, Е,
расположенных на земельном участке, по адресу:
Санкт-Петербург, пос. Белоостров, Новое шоссе, участок 55**

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 11.05.2022.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки

- 2.1. Карта местоположения объекта

Местоположение Объекта оценки на карте Санкт-Петербурга представлено на рисунках далее.

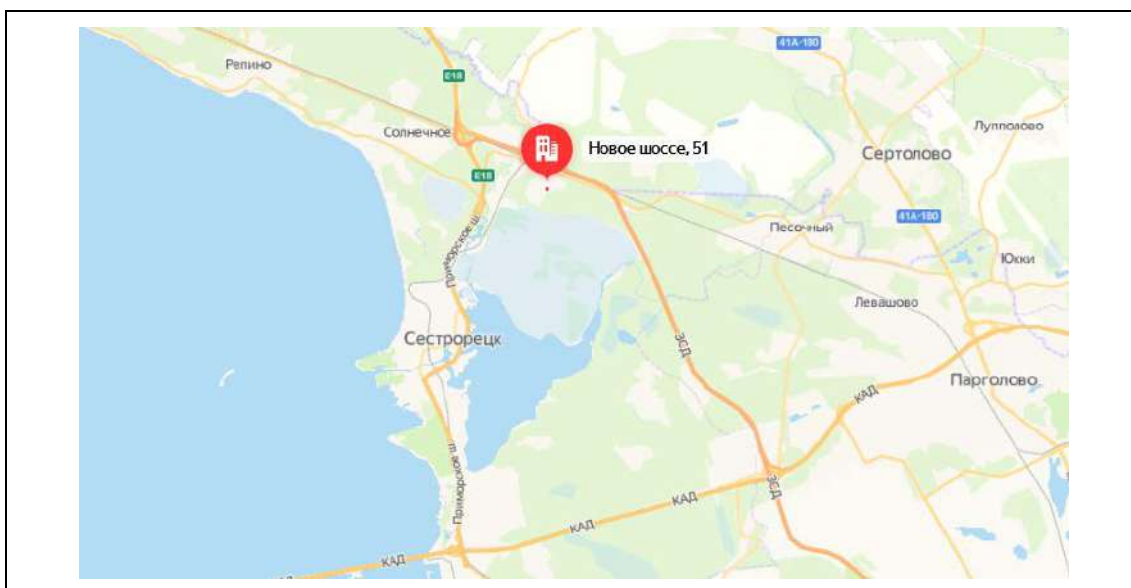


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

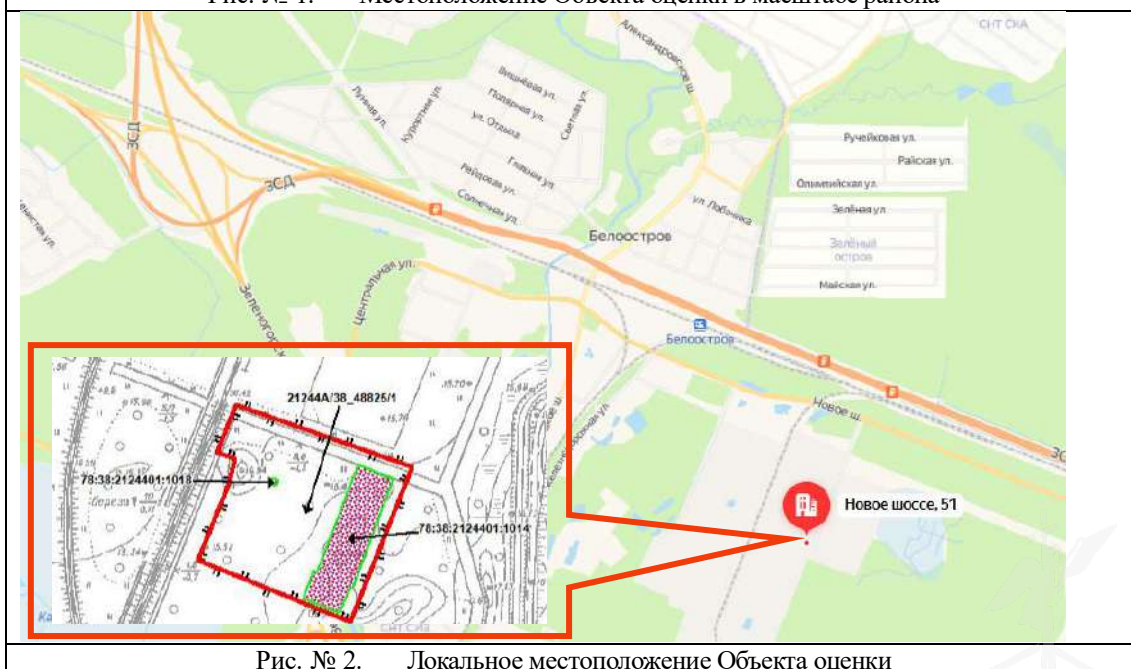
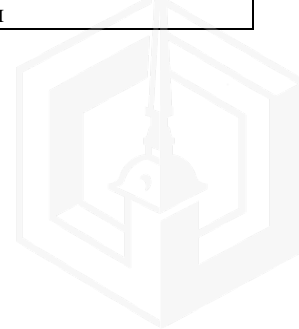


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки



2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	6 193 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:38:2124401:1258
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения промышленных объектов
Зонирование по градостроительной ценности	<p>В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 21.12.2005 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (последние утвержденные изменения от 06.03.2019): «ПД» – зона объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны;</p> <p>В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (последние утвержденные изменения от 13 декабря 2021 года): «ТПД2_2» – Многофункциональная подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры II и III классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки, расположенных в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга вне зоны влияния основных магистралей движения грузового автомобильного транспорта с ограниченной транспортной доступностью</p>
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Территория местоположения земельного участка является развитой в инженерном отношении зоной. Имеются все инженерные коммуникации
Ближайшее окружение	Территория промышленной застройки (объекты производственно-складского, общественно-делового, коммунального назначения)
Подъезд к участку	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны Нового шоссе, далее – по внутриквартальным проездам
Форма участка, рельеф	Форма многоугольная, участок без существенных перепадов высот

2.3 Описание улучшений

2.3.1 Общие характеристики объекта незавершенного строительства (литера А):

Кадастровый номер	78:38:2124401:1014
Площадь застройки, кв.м.	1273,1
Общая площадь здания, кв.м.	н/д
Объем здания, куб.м.	8313
Группа капитальности	н/д
Тип здания	Нежилое (незавершенное строительство, степень готовности 92%)
Материал	Кирпич, железобетон
Год постройки	н/д
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1-2
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	Отдельный с территории
Окна (количество, направленность)	По периметру
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	+
Водоснабжение	+
Канализация	+
Отопление (централизованное/печное)	+
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Незавершенное строительство, степень готовности 92%. Объект отключен от инженерных коммуникаций
Общее техническое состояние здания	
Состояние по осмотру	Объект не используется, является объектом незавершенного строительства, какие-либо работы не ведутся, состояние - удовлетворительное

2.3.2 Общие характеристики объекта незавершенного строительства (литера Е):

Кадастровый номер	78:38:2124401:1018
Площадь застройки, кв.м.	14,4
Общая площадь здания, кв.м.	н/д
Объем здания, куб.м.	46
Группа капитальности	н/д
Тип здания	Нежилое (незавершенное строительство, степень готовности 96%)
Материал	кирпич
Год постройки	н/д
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака,	Нет

технического этажа	
Вход (улица/двор)	Отдельный с территории
Окна (количество, направленность)	н/д
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	н/д
Водоснабжение	н/д
Канализация	н/д
Отопление (централизованное/печное)	н/д
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Незавершенное строительство, степень готовности 96%
Общее техническое состояние здания	
Состояние по осмотру	Объект не используется, является объектом незавершенного строительства, какие-либо работы не ведутся, состояние - неудовлетворительное

2.3.3 Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Ближайшее окружение квартала представлено: объекты производственно-складского, общественно-делового, коммунального назначения. Объекты ближайшего окружения находятся в удовлетворительном техническом состоянии и используются по своему целевому назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал образован Новым шоссе, Железнодорожной ул., автомагистралью ЗСД, незастроенными территориями заказчика Сестрорецкое Болото. В квартале расположены преимущественно объекты производственно-складского, коммунального назначения
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Окружающая территория Объекта оценки благоустроена, в окружении расположены скверы, детская площадка, мусорные баки и т.д. – в пределах территории жилой застройки пос. Белоостров, расположенной за ж/д путями
Наличие парковки	Парковка возможна на территории и по периметру Объекта оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	
удобство подъезда к объекту	Здание расположено внутри квартала. Подъезд возможен с Нового шоссе, далее – по внутриквартальному асфальтированному проезду (круглогодично)
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Станция метро «Беговая» – более 26 км от Объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	Остановка общественного транспорта «9-й километр автодороги Дибунь-Белоостров» – в 600 метрах от Объекта оценки на Новом шоссе; ж/д станция «Белоостров» – около 1,6 км

2.3.3 Обременения объекта

КГИОП – земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Белоостров, Новое шоссе, участок 55 (кадастровый номер: 78:38:2124401:1258) расположен в границах: вне зон охраны объектов культурного наследия.

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.

Земельный участок расположен вне границ территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом МК РФ.

Объекты по адресам: Санкт-Петербург, посёлок Белоостров, Новое шоссе, дом 51, литера А, Е не относятся к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

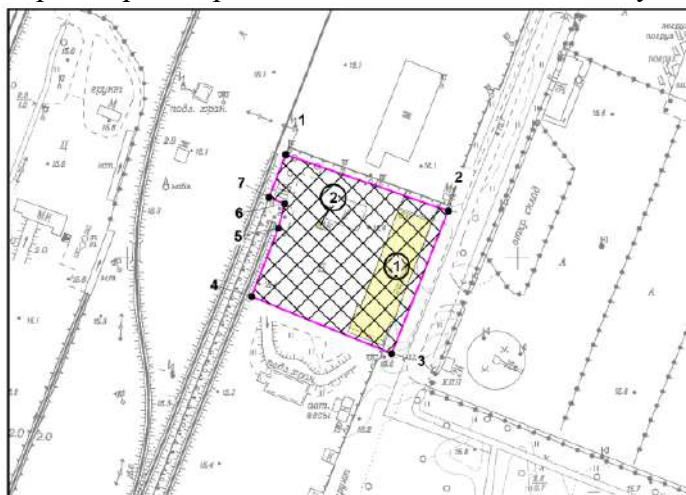
Объекты расположены вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

МЧС – объекты недвижимости, расположенные по адресу: Санкт-Петербург, пос. Белоостров, Новое шоссе, д. 51, лит. А, Е не являются защитными сооружениями гражданской обороны. На земельных участках по адресу: Санкт-Петербург, пос. Белоостров, Новое шоссе, участок 55 защитных сооружений гражданской обороны не числится.

КПОС – земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга, поселок Белоостров, Новое шоссе, участок 55, с кадастровым номером 78:38:2124401:1258 располагается вне границ существующих ООПТ и планируемых к созданию ООПТ.

2.3.4 Градостроительное зонирование

Чертеж градостроительного плана земельного участка:



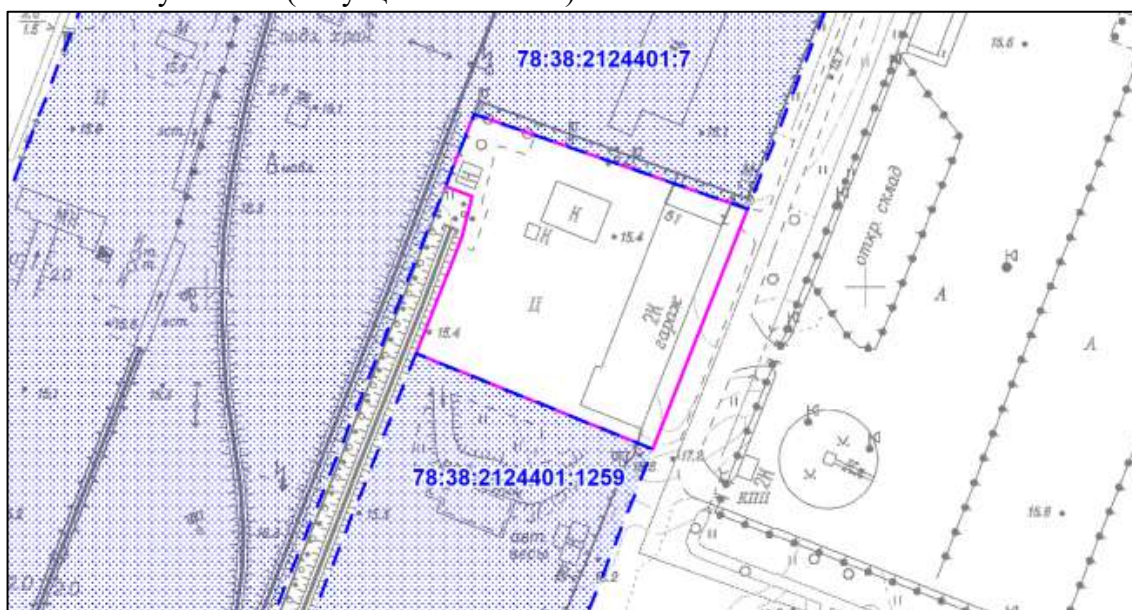
Условные обозначения:

- границы земельного участка с кадастровым номером 78:38:2124401:1258
(Для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земли общего пользования.)
- объект незавершенного строительства в границах участка
- границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (при условии выполнения требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка)

Земельный участок полностью расположен в границах:

- расчетной зоны максимального равного уровня звука 65дБА аэродрома Левашово
- зоны ограничения строительства по высоте аэродрома Левашово

Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план):



- смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет
- 78:38:2124401:1259** - кадастровый номер смежного земельного участка

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

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.

Наличие иных градостроительных ограничений: Отсутствуют.

Виды разрешенного использования земельного участка:

Код	Вид использования
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
2.7.1	Хранение автотранспорта
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
3.2.4	Общежития
3.9.1	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях
3.9.2	Проведение научных исследований
3.9.3	Проведение научных испытаний
4.9	Служебные гаражи
6.0	Производственная деятельность
6.2	Тяжелая промышленность
6.2.1	Автомобилестроительная промышленность
6.3	Легкая промышленность
6.3.1	Фармацевтическая промышленность
6.4	Пищевая промышленность
6.5	Нефтехимическая промышленность

Код	Вид использования
6.6	Строительная промышленность
6.7	Энергетика
6.8	Связь
6.9	Склады
6.11	Целлюлозно-бумажная промышленность
6.12	Научно-производственная деятельность
7.3	Водный транспорт
7.6	Внеуличный транспорт
8.1	Обеспечение вооруженных сил
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
11.3	Гидротехнические сооружения
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание
3.10.2	Приюты для животных
4.1	Деловое управление
4.3	Рынки
4.4	Магазины
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
5.4	Причалы для маломерных судов
7.1.1	Железнодорожные пути
7.1.2	Обслуживание железнодорожных перевозок
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования
7.5	Трубопроводный транспорт
12.1	Ритуальная деятельность

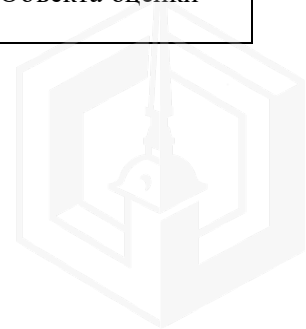
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельном участке не устанавливается.

Максимальный размер земельных участков, в том числе их площадь, и максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

2.3.5 Фотографии объекта

Вид территории Объекта оценки	
	
Фото 1. Доступ на территорию Объекта оценки	Фото 2. Территория Объекта оценки



<p>Фото 3. Вид территории и ближайшее окружение Объекта оценки</p>	<p>Фото 4. Вид территории и ближайшее окружение Объекта оценки</p>
<p>Фото 5. Вид территории и ближайшее окружение Объекта оценки</p>	<p>Фото 6. Вид территории и ближайшее окружение Объекта оценки (Ограждение соседнего землепользования)</p>
<p>Фото 7. Вид территории Объекта оценки</p>	<p>Фото 8. Вид территории Объекта оценки</p>
<p>Фото 9. Вид территории и ближайшее окружение Объекта оценки</p>	<p>Фото 10. Вид территории и ближайшее окружение Объекта оценки</p>



Фото 11. Вид территории и ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Вид территории и ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Вид на ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Вид на ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки

Состояние ОНС в составе Объекта оценки (литера А)



Фото 17.



Фото 18.



Фото 19.

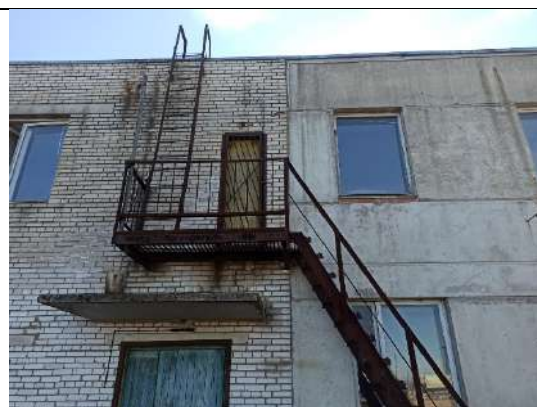


Фото 20.



Фото 21.



Фото 22.



Фото 23.



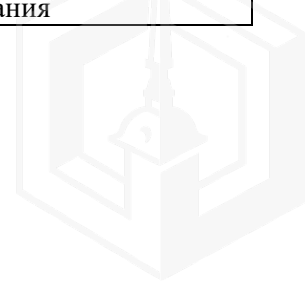
Фото 24. Доступ с территории (ворота гаража)



Фото 25. Доступ с территории (ворота гаража)



Фото 26. Доступ в административную часть здания





Φοτο 27.



Φοτο 28.



Φοτο 29.



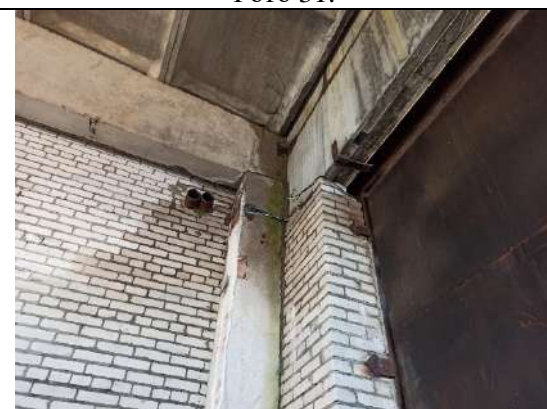
Φοτο 30.



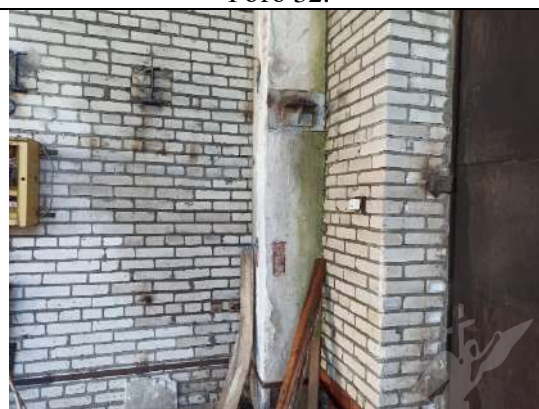
Φοτο 31.



Φοτο 32.



Φοτο 33.



Φοτο 34.





Φοτο 35.



Φοτο 36.



Φοτο 37.



Φοτο 38.



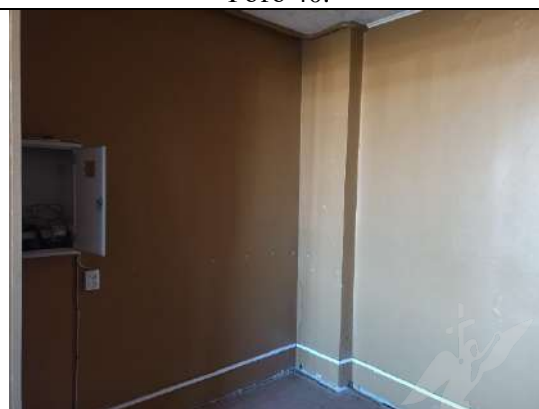
Φοτο 39.



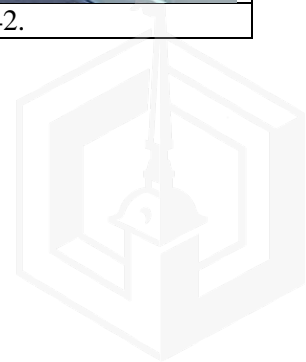
Φοτο 40.



Φοτο 41.



Φοτο 42.





Φοτο 43.



Φοτο 44.



Φοτο 45.



Φοτο 46.



Φοτο 47.



Φοτο 48.



Φοτο 49.



Φοτο 50.

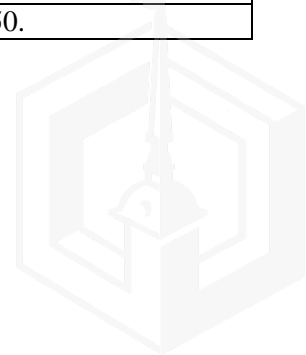




Фото 51.



Фото 52. Лестница на 2 этаж
административной части здания



Фото 53.



Фото 54.



Фото 55.



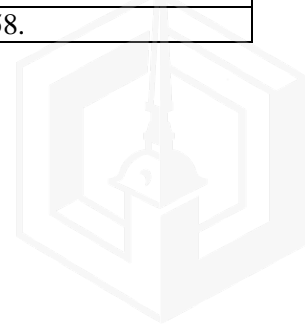
Фото 56.



Фото 57.



Фото 58.

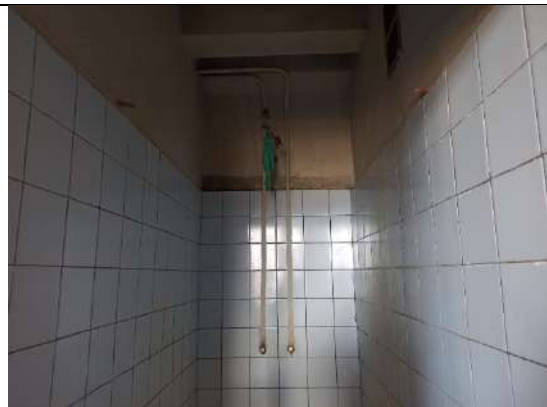




Φοτο 59.



Φοτο 60.



Φοτο 61.



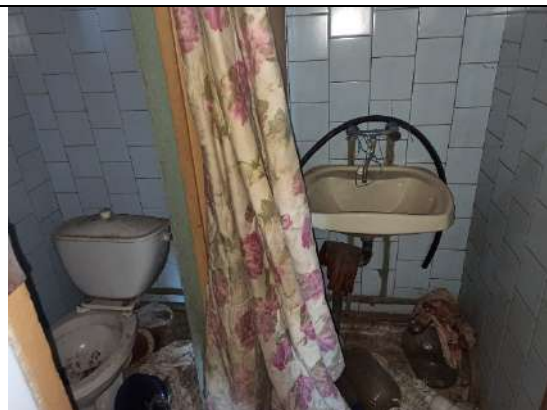
Φοτο 62.



Φοτο 63.



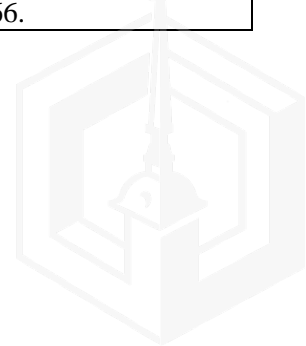
Φοτο 64.

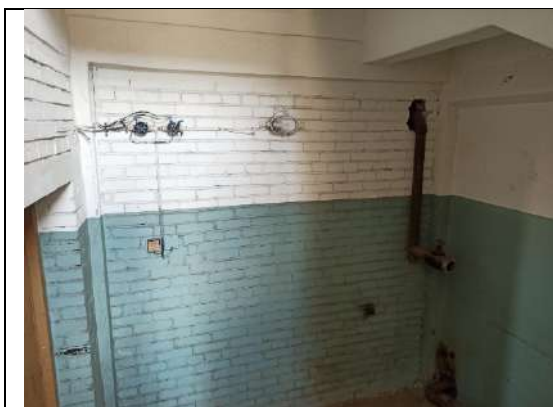


Φοτο 65.



Φοτο 66.





Φοτο 67.



Φοτο 68.



Φοτο 69.



Φοτο 70.



Φοτο 71.



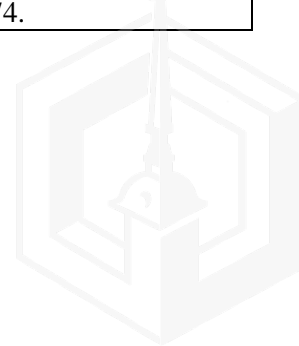
Φοτο 72.



Φοτο 73.



Φοτο 74.



Состояние ОНС в составе Объекта оценки (литера Е)



Фото 75.



Фото 76.



Фото 77.



Фото 78.



Фото 79.



Фото 80.



Фото 81.



Фото 82.



2.3.5 Акт осмотра здания

А К Т контрольного осмотра здания от «28» апреля 2022 г.

1. Объект оценки:

Объекты нежилого фонда, являющиеся имуществом казны Санкт-Петербурга:

- Объект незавершенного строительства, площадью застройки 1273,1 кв. м, кадастровый номер 78:38:2124401:1014 по адресу: Санкт-Петербург, пос.Белоостров, Новое шоссе, д. 51, лит. А;
- Объект незавершенного строительства, площадью застройки 14,4 кв. м, кадастровый номер 78:38:2124401:1018 по адресу: пос.Белоостров, Новое шоссе, д. 51, лит. Е;
- Земельный участок, площадью 6 193 кв. м, кадастровый номер 78:38:2124401:1258 по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Белоостров, Новое шоссе, участок 55 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Белоостров, Новое шоссе, дом 51, литера А).

2. Адрес объекта оценки: пос.Белоостров, Новое шоссе, д. 51, лит. А, Е.

3. Данные по объектам незавершенного строительства:

№	Площадь земельного участка	Площадь застройки, кв. м	Этажность	Степень готовности	Коммуникации*				Состояние
					Эл.	Вод	От.	Кан.	
1	6 193	1273,1	1,2	92%	+	+	+	+	Удовлетворительное (незавершенное строительство, степень готовности 92%)
2		14,4	1	96%	н/д	н/д	н/д	н/д	Неудовлетворительное (незавершенное строительство, степень готовности 96%)

*Объекты исключены от инженерной инфраструктуры

Текущее использование: здания не используются, являются объектами незавершенного строительства, какие-либо работы не ведутся.

Земельный участок не огорожен, покрыт древесно-кустарниковой растительностью, без существенного перепада высот, доступ не ограничен.



2.3 Выводы по анализу наилучшего использования объекта

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и описание Объекта оценки, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования является использование Объекта для размещения промышленных объектов, с учетом соблюдения всех требований, устанавливаемых градостроительным регламентом для территориальной зоны ТПД2_2.

2.5 Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС, в том числе:	30 580 000	
Объект незавершенного строительства (литера А)	18 850 000	
Объект незавершенного строительства (литера Е)	130 000	
Земельный участок	11 600 000	
Диапазон стоимости, руб. без учета НДС	25 993 000	35 167 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:	34 376 000	
Объект незавершенного строительства (литера А)	22 620 000	
Объект незавершенного строительства (литера Е)	156 000	
Земельный участок	11 600 000	
Диапазон стоимости, руб. с учетом НДС	29 219 600	39 532 400

