

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта
нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, пос. Молодежное,
Приморское шоссе, д. 655, литера Б,
с предоставлением покупателю права на заключение договора
аренды (на 49 лет) земельного участка по адресу:
Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское
муниципальное образование Санкт-Петербурга
муниципальный округ поселок Молодежное,
Приморское шоссе, земельный участок 655**

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 05.09.2022.
- 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.

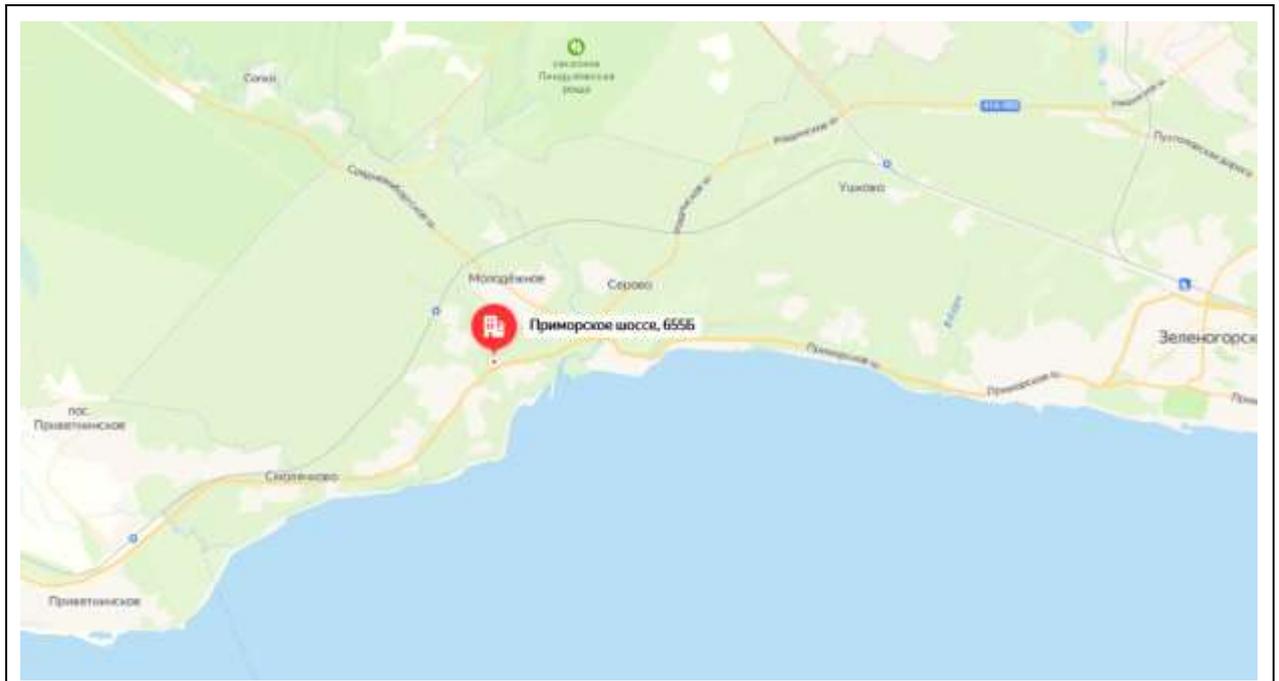


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района



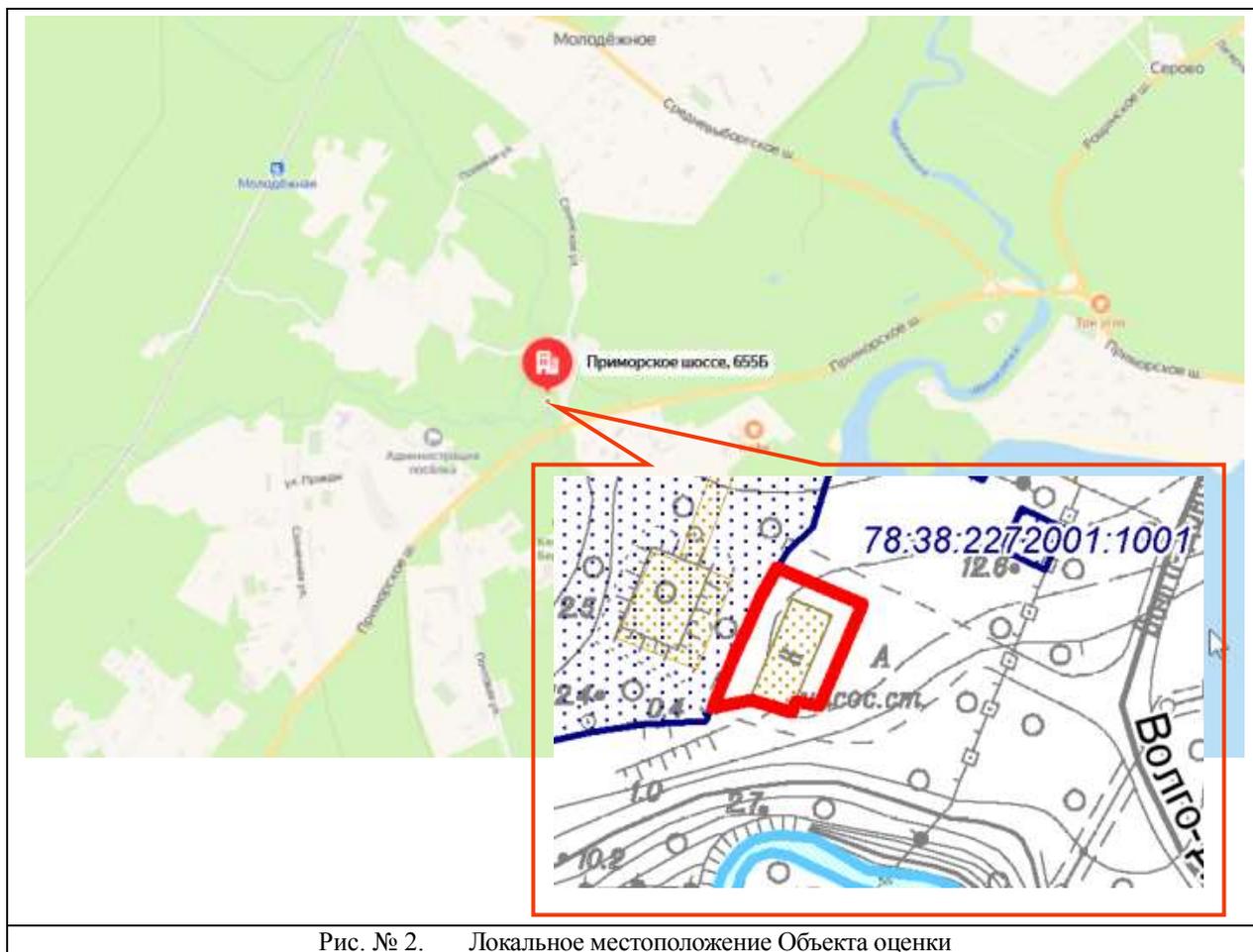


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2 Описание земельного участка

| | |
|---|--|
| Площадь земельного участка | 325 кв. м |
| Кадастровый номер земельного участка | 78:38:2272001:2231 |
| Категория земель | Земли населённых пунктов |
| Разрешенное использование | предоставление коммунальных услуг, административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, служебные гаражи, причалы для маломерных судов, энергетика, связь, железнодорожные пути, обслуживание железнодорожных перевозок, обслуживание перевозок пассажиров, стоянки транспорта общего пользования, водный транспорт, внеуличный транспорт, обеспечение внутреннего правопорядка, улично-дорожная сеть, благоустройство территории, специальная деятельность |
| Зонирование по градостроительной ценности | В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Земельный участок находится в зоне <u>И1</u> - Зона 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 <u>ТИ1-1</u> - Зона объектов инженерной и транспортной инфраструктур, коммунальных объектов, объектов |

| | |
|---|--|
| | санитарной очистки с включением складских и производственных объектов IV и V классов опасности |
| Обеспеченность инженерной инфраструктурой | Территория местоположения земельного участка является развитой в инженерном отношении зоной. Имеются все инженерные коммуникации |
| Ближайшее окружение | Территория смешанной застройки. В ближайшем окружении Объекта находятся: объекты коммунальной службы, рекреационные объекты, лечебно-оздоровительные объекты и пр. |
| Подъезд к участку | Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны ул. Волго-Донской, доступ не ограничен, территория расположения Объекта не огорожена |
| Форма участка, рельеф | Форма многоугольная, участок без существенных перепадов высот |

2.3 Описание улучшений

2.3.1 Общие характеристики объекта капитального строительства:

| | |
|---|--|
| Кадастровый номер | 78:38:2272001:2002 |
| Площадь застройки, кв.м. | 83,4 |
| Общая площадь здания, кв.м. | 101 |
| Объем здания, куб.м. | 425 |
| Группа капитальности | I |
| Тип объекта | Здание |
| Назначение | Нежилое |
| Использование | Не используется, б. водонасосная станция |
| Материал | Стены: кирпичные; Фундаменты: сборный ленточный из ж/б блоков |
| Год постройки | 1984 |
| Год последнего капитального ремонта | н/д |
| Этажность | 1 |
| Наличие подвала | Нет |
| Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа | Нет |
| Вход (улица/двор) | Отдельный с улицы (удален от линии Волго-Донской ул. на 50 м) |
| Окна (количество, направленность) | По периметру |
| Инженерная инфраструктура | Согласно Технического паспорта, по состоянию на 03.02.2005 |
| Электроснабжение | + |
| Водоснабжение | + |
| Канализация | + |
| Отопление (централизованное/печное) | + |
| Газовая магистраль | Нет |
| Лифт | Нет |
| Техническое состояние инженерных систем | Инженерные системы утрачены полностью |
| Общее техническое состояние | |
| Состояние по осмотру | Здание не используется, оконные и дверные заполнения отсутствуют, кирпичная кладка разрушается (местами отсутствует) |

2.3.2 Описание локального окружения

| | |
|---|---|
| Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др. | Ближайшее окружение здания представлено: рекреационная / общественная / коммунальная / хозяйственная / жилая. Объекты ближайшего окружения находятся в удовлетворительном техническом состоянии и используются по своему целевому назначению. |
| Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки | Квартал образован Волго-Донской улицей, Приморским шоссе. В квартале расположены объекты коммунального назначения. |
| Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.) | Вблизи от Объекта оценки расположены озелененные территории с включением парковых зон |
| Наличие парковки | Парковка свободная |
| Транспортная доступность, в т.ч. удобство подъезда к объекту | Подъезд не ограничен, возможен с ул. Волго-Донской |
| удаленность от ближайшей станции метро, м. | Станция метро «Беговая» – 55 км от Объекта оценки |
| ближайшие остановки общественного транспорта | Железнодорожная станция «Молодёжная» – в 5 км от Объекта оценки. Остановка общественного транспорта «Молодёжное – Почта» на расстоянии около 0,5 км на Приморском ш. |

2.3.3 Обременения объекта

Ограничения КГИОП

Земельный участок в составе Объекта оценки расположен:

- вне зон охраны объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия.

К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

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.

Здание в составе Объекта оценки 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.

МЧС – Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

КПШООС – оцениваемый земельный участок не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.



Ограничения в использовании

Земельный участок расположен:

- южная часть в береговой полосе водного объекта;
- в зоне прибрежной защитной полосы водного объекта:



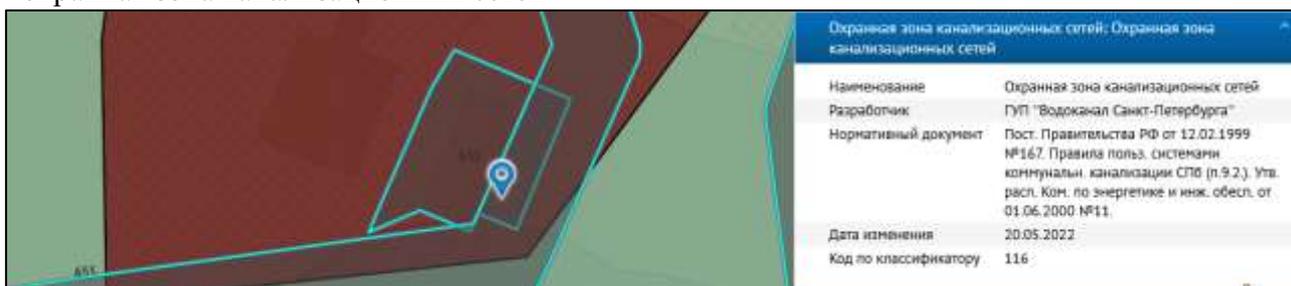
Источник: <https://rgis.spb.ru/mapui/>

- в границе водоохранной зоны водного объекта:



Источник: <https://rgis.spb.ru/mapui/>

- охранная зона канализационных сетей:



Источник: <https://rgis.spb.ru/mapui/>

Согласно выписке из ЕГРН на здание в составе Объекта оценки:

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости: не зарегистрировано.

Согласно выписке из ЕГРН на земельный участок в составе Объекта оценки:

Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:38-6.926 от 08.02.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах прибрежных защитных полос запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых

осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-I "О недрах"); 9) распашка земель; 10) размещение отвалов размываемых грунтов; 11) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн., вид/наименование: Прибрежная защитная полоса ручья Смолячков (ИД 1272), тип: Прибрежная защитная полоса, дата решения: 26.02.2019, номер решения: 142-р, наименование ОГВ/ОМСУ: Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:38-6.925 от 08.02.2021, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В границах водоохранных зон запрещается: 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв; 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами; 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод; 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-I "О недрах")., вид/наименование: Водоохранная зона ручья Смолячков (ИД 1272), тип: Водоохранная зона, дата решения: 26.02.2019, номер решения: 142-р, наименование ОГВ/ОМСУ: Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга.

2.3.4 Фотографии объекта

| Вид Объекта оценки. Подъездные пути Объекта оценки и ближайшее окружение | |
|---|--|
|  |  |
| <p>Фото 1. Ближайшее окружение. Подъезд к Объекту</p> | <p>Фото 2. Ближайшее окружение. Подъезд к Объекту</p> |



Фото 3. Ближайшее окружение.
Подъезд к Объекту

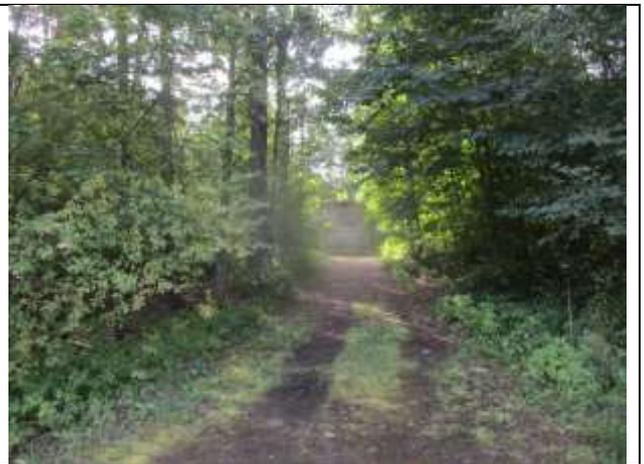


Фото 4. Ближайшее окружение. Подъезд к
Объекту



Фото 5. Вид территории Объекта оценки



Фото 6. Вид Объекта оценки и ближайшего
окружения



Фото 7. Вид Объекта оценки и ближайшего
окружения



Фото 8. Вид Объекта оценки





Фото 9. Вид территории Объекта оценки



Фото 10. Вид территории Объекта оценки



Фото 11. Вид Объекта оценки



Фото 12. Вид Объекта оценки



Фото 13. Вид Объекта оценки



Фото 14. Вид Объекта оценки



Фото 15. Вид Объекта оценки



Фото 16. Вид Объекта оценки





Фото 17. Вид Объекта оценки



Фото 18. Вид Объекта оценки



Фото 19. Вид Объекта оценки



Фото 20. Вид Объекта оценки



Фото 21. Вид Объекта оценки



Фото 22. Вид Объекта оценки



Фото 23. Вид Объекта оценки



Фото 24. Вид Объекта оценки





Фото 25. Вид Объекта оценки



Фото 26. Вид Объекта оценки



Фото 27. Вид Объекта оценки



Фото 28. Вид Объекта оценки



Фото 29. Вид Объекта оценки



Фото 30. Вид Объекта оценки



Фото 31. Вид Объекта оценки



Фото 32. Вид Объекта оценки



2.3.5 Акт осмотра

А К Т контрольного осмотра здания от «05» сентября 2022 г.

1. Объект оценки:

| № | Тип объекта | Адрес | Дом | Корпус | Литера | Площадь, кв.м. | Кадастровый номер |
|---|-------------------|---|-----|--------|--------|----------------|--------------------|
| 1 | Нежилое здание | поселок Молодежное, Приморское шоссе, дом 655, литера Б | 655 | - | Б | 101 | 78:38:2272001:2002 |
| 2 | Земельный участок | Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ поселок Молодежное, Приморское шоссе, земельный участок 655 | 655 | - | - | 325 | 78:38:2272001:2231 |

2. Данные по объекту капитального строительства:

Входы: отдельный с улицы (удален от линии Волго-Донской ул. на 50 м);

Этажность: 1;

Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водопровод, канализация (утрачены полностью);

Год постройки: 1984;

Окна: по периметру.

Состояние: ветхое.

Материал стен: кирпичные.

Примечания: Земельный участок не огорожен, доступ к объекту не ограничен. Здание не используется, оконные и дверные заполнения отсутствуют, кирпичная кладка разрушается (местами отсутствует).

Представитель оценочной организации ООО «КЛИРИНГ»:

Оценщик Лыкова Татьяна Петровна.

mail@kliring.ru



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта

На основании анализа градостроительной документации и характеристик локального окружения, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки (здание представляет собой 1-этажное капитальное нежилое строение, расположенное на небольшом земельном участке, площадью 325 кв. м), Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования является использование под нежилые цели, в соответствии с текущим назначением (разрешенным использованием): предоставление коммунальных услуг, административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, служебные гаражи, причалы для маломерных судов, энергетика, связь, железнодорожные пути, обслуживание железнодорожных перевозок, обслуживание перевозок пассажиров, стоянки транспорта общего пользования, водный транспорт, внеуличный транспорт, обеспечение внутреннего правопорядка, улично-дорожная сеть, благоустройство территории, специальная деятельность; с учетом существующих ограничений в использовании: которые будут уточнены при проведении работ по межеванию: водоохранная зона водного объекта, прибрежная защитная полоса водного объекта, береговая полоса водного объекта, охранная зона канализационных сетей; в соответствии с градостроительным регламентом для функциональной зоны ТИ1-1.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «ТИ1-1»:

| № п/п | Наименование вида разрешенного использования земельных участков | Код |
|---|---|--------|
| Основные виды разрешенного использования | | |
| 1 | Хранение автотранспорта | 2.7.1 |
| 2 | Предоставление коммунальных услуг | 3.1.1 |
| 3 | Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг | 3.1.2 |
| 4 | Государственное управление | 3.8.1 |
| 5 | Служебные гаражи | 4.9 |
| 6 | Причалы для маломерных судов | 5.4 |
| 7 | Энергетика | 6.7 |
| 8 | Связь | 6.8 |
| 9 | Железнодорожные пути | 7.1.1 |
| 10 | Обслуживание железнодорожных перевозок | 7.1.2 |
| 11 | Обслуживание перевозок пассажиров | 7.2.2 |
| 12 | Стоянки транспорта общего пользования | 7.2.3 |
| 13 | Водный транспорт | 7.3 |
| 14 | Внеуличный транспорт | 7.6 |
| 15 | Обеспечение внутреннего правопорядка | 8.3 |
| 16 | Улично-дорожная сеть | 12.0.1 |
| 17 | Благоустройство территории | 12.0.2 |
| 18 | Специальная деятельность | 12.2 |

2.5 Результаты проведения оценки

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС | 1 840 000 | |
| <i>Диапазон стоимости, руб.</i> | <i>1 700 000</i> | <i>2 000 000</i> |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно) | 18 218 | |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС | 1 533 333,33 | |
| <i>Диапазон стоимости, руб.</i> | <i>1 400 000</i> | <i>1 700 000</i> |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС | 15 181,52 | |

