

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта  
нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Суздальский  
проспект, д. 21, корп. 2, литера К;  
с земельным участком по адресу:  
Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское  
муниципальное образование города федерального значения  
Санкт-Петербурга муниципальный округ Шувалово-Озерки,  
Суздальский проспект, земельный участок 21к**

**1. Данные об отчете**

- 1.1. Дата проведения оценки – 17.05.2023.
- 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.

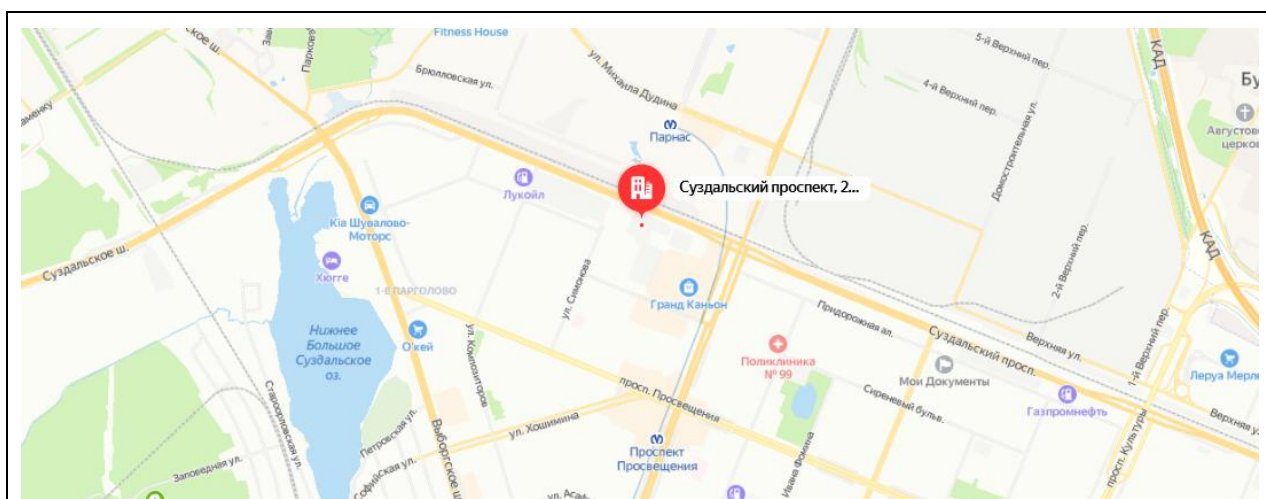


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

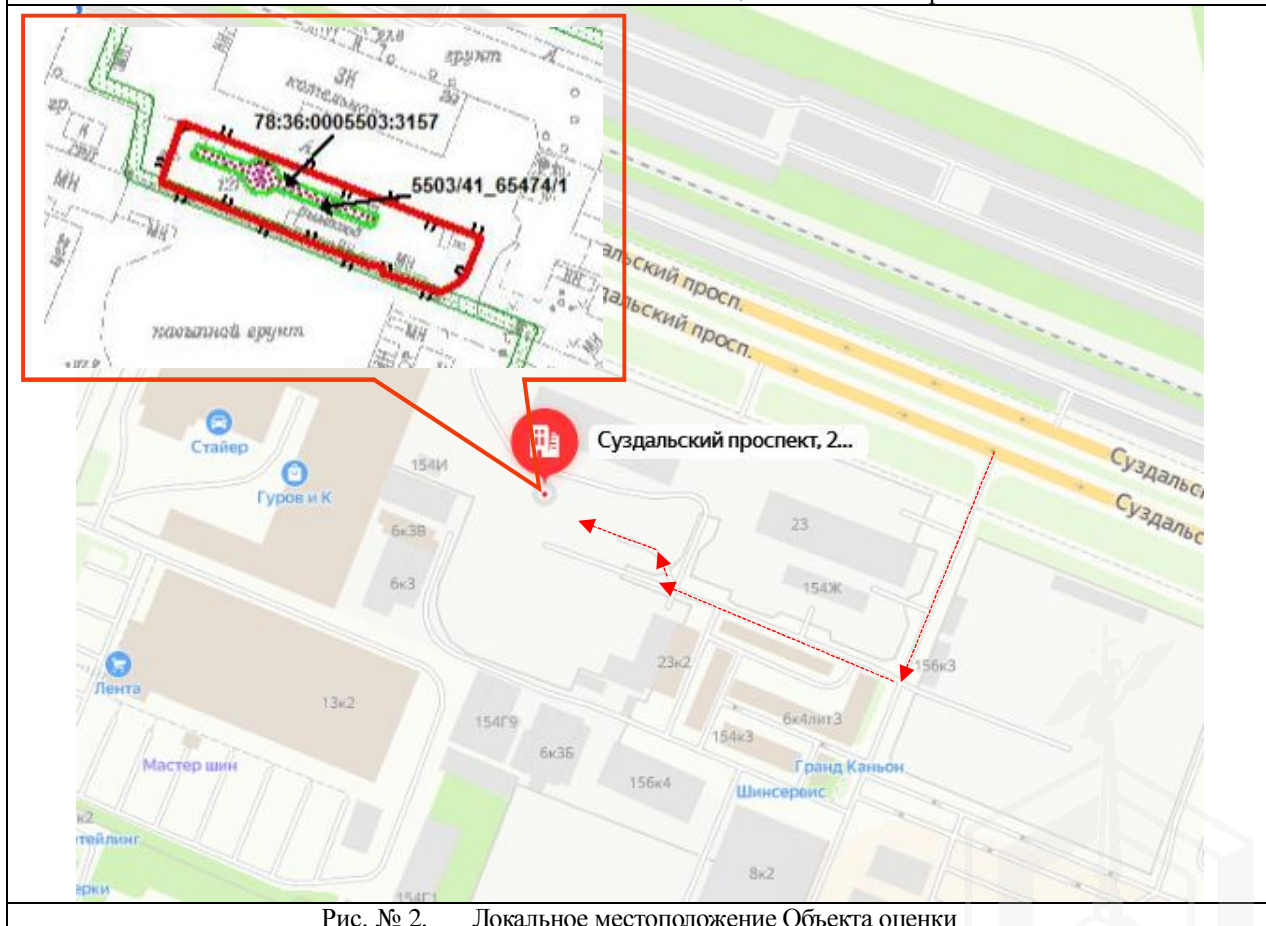


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки

## 2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	1629 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:36:0005503:3479
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Предоставление коммунальных услуг
Кадастровая стоимость, руб.:	3 972 010,09
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 ПД - зоне объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны; ТПД1 2 многофункциональной подзоне объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей и на территории с ограниченной транспортной доступностью
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Территория местоположения земельного участка является развитой в инженерном отношении зоной. Имеются все инженерные коммуникации
Ближайшее окружение	Территория смешанной застройки (жилая / складская / коммунальная / хозяйственная / общественно-деловая застройка). В ближайшем окружении Объекта находятся: объекты производственно-складского назначения, автосервисные предприятия, многоквартирные жилые дома, объекты социально-культурного и коммунально-бытового назначения и пр.
Подъезд к участку	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны Суздальского пр., доступ не ограничен, территория расположения Объекта частично огорожена
Форма участка, рельеф	Форма многоугольная, приближенная к правильной, участок без существенных перепадов высот

## 2.3 Описание улучшений

### 2.3.1 Общие характеристики объекта капитального строительства:

Кадастровый номер	78:36:0005503:3157
Площадь застройки, кв.м.	244,0
Общая площадь здания (сооружения), кв.м.	244,0
Объем здания, куб.м.	-
Группа капитальности	-
Тип объекта	Сооружение
Назначение	Нежилое
Использование	Не используется, по Техническому паспорту: Труба
Материал	Стены – из унифицированных железобетонных элементов; Фундаменты – бетонный ленточный
Год постройки	1987

Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	1 вход со двора
Окна (количество, направленность)	–
<b>Инженерная инфраструктура</b>	Объекты инженерной инфраструктуры и/или транзитные инженерные сети, эксплуатируемые ООО «Петербургтеплоэнерго», отсутствуют. Здание не газифицировано. На земельном участке проложен газопровод высокого давления, являющийся собственностью ООО «Системы Безопасности Северо-Запад» и не состоящий на техническом обслуживании ГРО «ПетербургГаз»
<b>Общее техническое состояние</b>	Отключено от сетей
Состояние по осмотру	Объект находится в удовлетворительном состоянии, захламлен. На дату оценки Объект не используется, доступ свободный. Сооружение производственного назначения (б. объект, обеспечивающий поставку тепла (котельная))

### 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: жилая / общественная / складская / коммунальная / хозяйственная. Объекты ближайшего окружения находятся в удовлетворительном техническом состоянии и используются по своему целевому назначению.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал образован Суздальским пр., пр. Энгельса, пр. Просвещения, ул. Композиторов. В квартале расположены многоквартирные жилые дома, объекты социально-культурного и коммунально-бытового, производственно-складского 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 Суздальского пр.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Станция метро «Проспект Просвещения» – 1,57 км от Объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	Остановка общественного транспорта «Улица Симонова» – в 300 метрах от Объекта оценки



### 2.3.3 Обременения объекта

#### Ограничения КГИОП

Земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, Суздальский проспект, земельный участок 21 к (кадастровый номер: 78:36:0005503:3479) расположен в границах: 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.

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.

Объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Суздальский проспект, дом 21, корпус 2, литера К не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

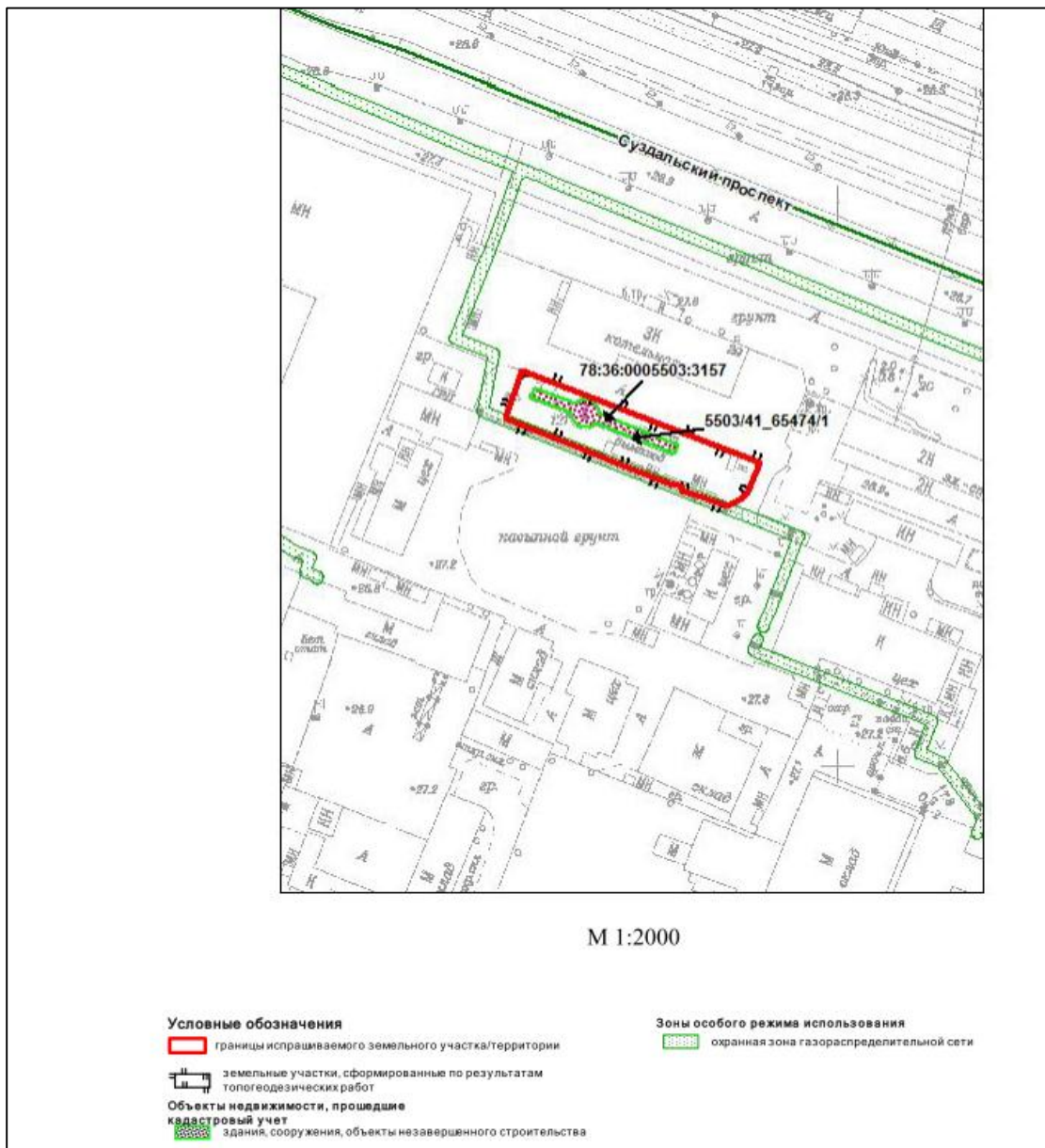
Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

МЧС – Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

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



## Ограничения в использовании (иные градостроительные ограничения)



### Градостроительная документация по планировке территории

Рассматриваемый земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой на основании решения Исполнительного комитета Ленинградского городского Совета депутатов трудящихся от 10.05.1978 № 357 утвержден проект детальной планировки района Шувалово-Озерки.

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.12.2010 № 1757 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной Суздальским пр., пр. Энгельса, ул. Шостаковича, ул. Симонова, в Выборгском районе" (в редакции от 21.12.2022).

В соответствии с материалами утверждённой градостроительной документацией рассматриваемый земельный участок расположен в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, учтен как образуемый (ОЗУ-12), с функциональным назначением объекта капитального строительства - здание, обеспечивающее поставку тепла (котельная). Проход к земельному участку осуществляется через участок 28.





**Выводы:**

Часть Земельного участка (108 кв.м) расположена в охранной зоне газораспределительной сети.

На Земельный участок распространяется следующее ограничение (обременение) в использовании: охранная зона газораспределительной сети.

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

**2.3.4 Фотографии объекта**

**Вид Объекта оценки. Подъездные пути Объекта оценки и ближайшее окружение**



Фото 1. Вид Объекта оценки



Фото 2. Вид Объекта оценки



Фото 3. Вид Объекта оценки



Фото 4. Вид Объекта оценки







Фото 5. Вид Объекта оценки



Фото 6. Вид Объекта оценки



Фото 7. Вид Объекта оценки



Фото 8. Вид Объекта оценки с Суздальского пр.



Фото 9. Вид Объекта оценки



Фото 10. Вид 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. Ближайшее окружение



Фото 18. Ближайшее окружение



Фото 19. Доступ. Ближайшее окружение

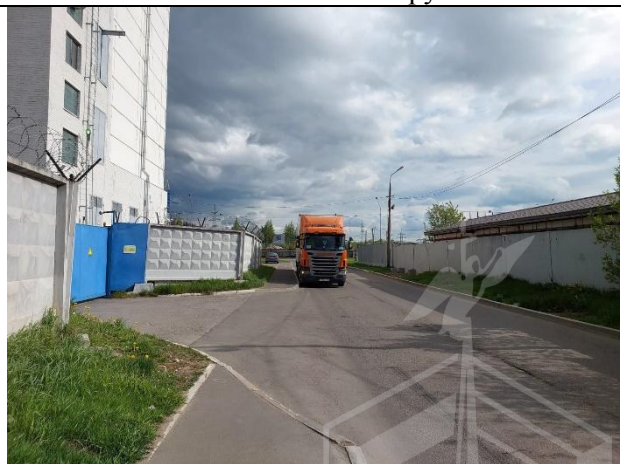


Фото 20. Доступ. Ближайшее окружение







Фото 21. Вид на Объект оценки  
с Суздальского пр.



Фото 22. Вид на Объект оценки  
с Суздальского пр.



**А К Т**  
**контрольного осмотра здания от «17» мая 2023 г.**

## 1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Нежилое здание	Санкт-Петербург, Суздальский проспект, д. 21, корп. 2, литера К	244	78:36:0005503:3157
2	Земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Шувалово-Озерки, Суздальский проспект, земельный участок 21к	1629	78:36:0005503:3479

## 2. Данные по объекту капитального строительства:

Входы: 1 со двора;

Этажность: 1;

Элементы благоустройства: отключено от сетей;

Год постройки: 1987;

Состояние: удовлетворительное.

Материал стен: стены – из унифицированных железобетонных элементов;

Фундаменты – бетонный ленточный.

Примечания: Территория расположения земельного участка частично огорожена, доступ к объекту не ограничен. В границах участка расположено сооружение производственного назначения (б. объект, обеспечивающий поставку тепла (котельная)).

Здание не используется, захламлено, доступ свободный.

Представитель ООО «Оценка-НБК»	
ФИО	О.В. Васильева
Контакты	8-921-786-33-88; 8-911-935-05-67 ocenka_nbk@mail.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, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования является использование под нежилые цели в сегменте коммерческой недвижимости (объекты коммунальных услуг), с учетом соблюдения всех ограничений (обременений), установленных в отношении Объекта оценки:

Часть Земельного участка (108 кв.м) расположена в охранной зоне газораспределительной сети.

На Земельный участок распространяется следующее ограничение (обременение) в использовании: охранный зона газораспределительной сети.

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

Следует отметить, что:

В соответствии с материалами утверждённой градостроительной документацией рассматриваемый земельный участок расположен в границах зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, учтен как образуемый (ОЗУ-12), с функциональным назначением объекта капитального строительства - здание, обеспечивающее поставку тепла (котельная).

#### 2.5 Результаты проведения оценки<sup>1</sup>

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС</b>	<b>5 700 000</b>	
Земельный участок	4 650 000	
на 1 кв.м	2 855	
Нежилое здание	1 050 000	
на 1 кв.м	4 303	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>5 100 000</i>	<i>6 300 000</i>
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>	<b>5 910 000</b>	
Земельный участок	4 650 000	
на 1 кв.м	2 855	
Нежилое здание	1 260 000	
на 1 кв.м	5 164	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>5 300 000</i>	<i>6 500 000</i>

<sup>1</sup> На момент подготовки настоящего Отчета Россия и мировое сообщество переживают беспрецедентный кризис, связанный с проведением специальной военной операции на Украине. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что очевидно негативное воздействие на микро- и макроэкономику, а также на различные рынки, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует риск того, что кризис увеличит вероятность глобальной рецессии.

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 21.09.2022 № 647 «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации», в России объявлена частичная мобилизация. Настоящая оценка проводится в период частичной неопределенности. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки при сохранении экономической ситуации, сложившейся на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого Объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на наиболее вероятную величину рыночной стоимости, находятся вне рамок данной оценки.