

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

**нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Митрофаньевское шоссе, дом 30,  
литера А, кад. номер 78:14:0750901:3010**

**земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург,  
внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ  
Московская застава, Митрофаньевское шоссе, земельный участок 30,  
кад. номер 78:14:0750901:3437.**

## **1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ**

### **1.1. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА**

- на земельный участок – право собственности;
- на нежилое здание – право собственности.

Собственник - Санкт-Петербург.

## **2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.**

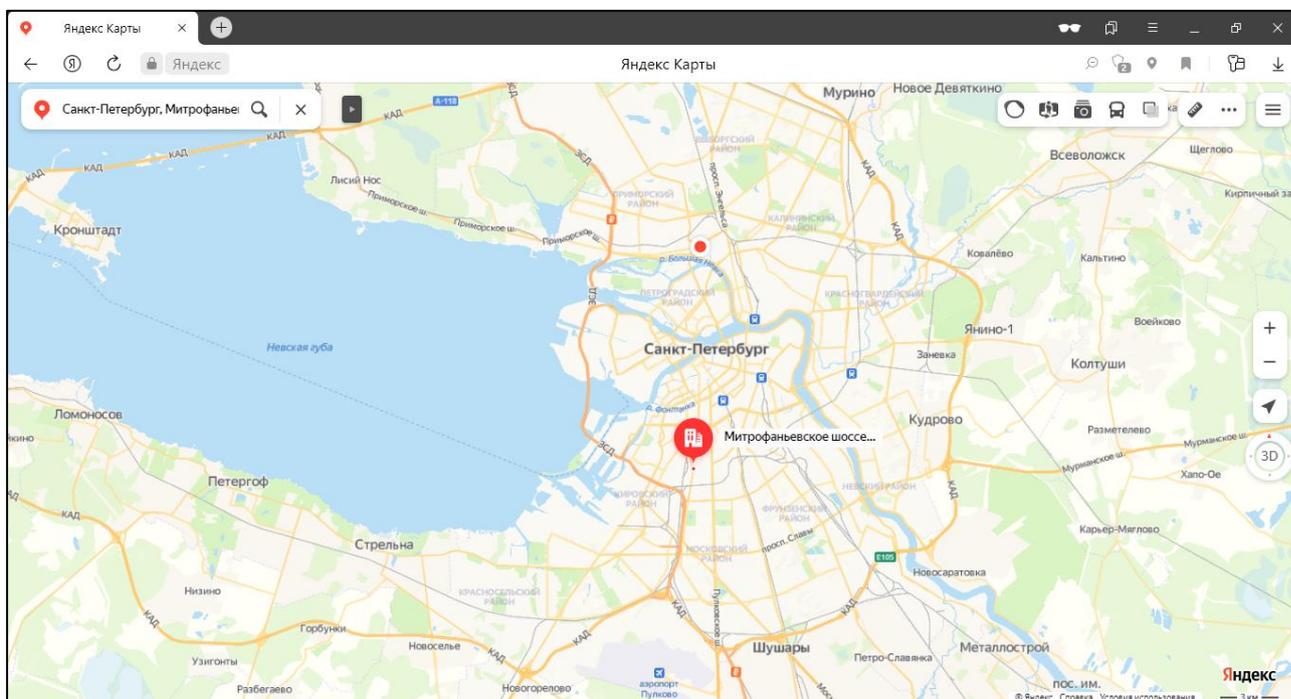


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



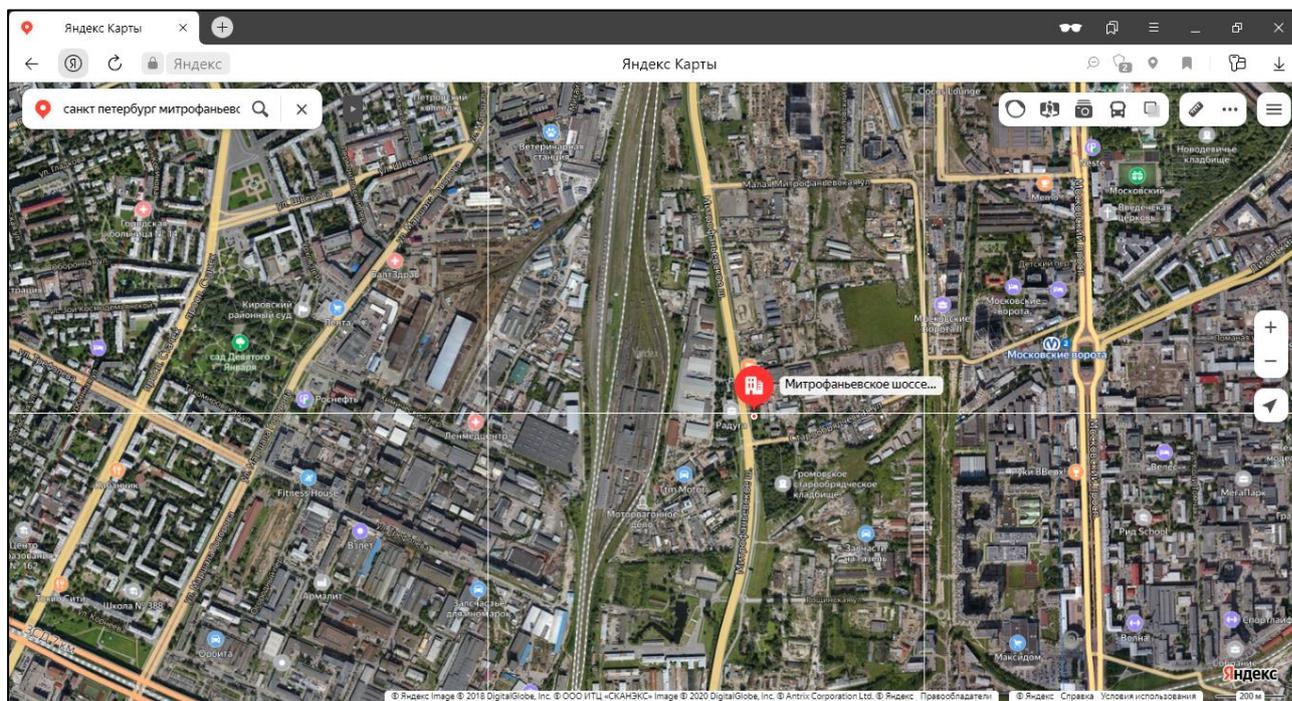


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

## 2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Московская застава, Митрофаньевское шоссе, земельный участок 30
Площадь земельного участка, кв. м	937 +/- 11
Кадастровый номер земельного участка	78:14:0750901:3437
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	2 897 098,40
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	3 091,89
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов коммунального хозяйства
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:14:0750901:3437-78/011/2023-1 от 29.05.2023
Подъезд к участку	Участок огорожен, доступ ограничен
Рельеф и озелененность	На участке находится древесно-кустарниковая растительность, высокоствольные деревья
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены

## 2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Митрофаньевское шоссе, дом 30, литера А
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	183,7
Кадастровый номер	78:14:0750901:3010
Кадастровая стоимость здания, руб.	5 336 556,75
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	29 050,39
Первоначальная балансовая на 01.01.2023 г.	100 224
Остаточная балансовая на 01.01.2031 г.	0
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-01/0911/2005-624 от 01.02.2006
Назначение	Нежилое
Наименование	Данные отсутствуют
Год ввода в эксплуатацию	1970
Год капитального ремонта /	данные отсутствуют

Показатель	Характеристика
реконструкции	
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены. Согласно письму Санкт-Петербургского ГКУ «Жилищное Агентство Московского района Санкт-Петербурга» в помещении имеется возможность подключения инженерных коммуникаций.



**Земельный участок**  
Дата обновления информации: 06.06.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

---

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	79:14:0750901:3437
Дата присоединения кадастрового номера	29.05.2023
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Московская застава, Митрофаньевское шоссе, земельный участок 30
Площадь, кв.м	937
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для размещения объектов коммунального хозяйства

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	2897098,40
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	06.06.2023

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 79:14:0750901:3437-79/011/2023-1 от 29.05.2023
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 29.05.2023
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 29.05.2023
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 29.05.2023
	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации от 29.05.2023

Рисунок 3. Справочная информация по земельному участку



**Здание**  
Дата обновления информации: 03.09.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

---

**Общая информация**

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	79:14:0750901:3010
Дата присоединения кадастрового номера	29.08.2012

**Характеристики объекта**

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Митрофаньевское шоссе, дом 30, литера А
Площадь, кв.м	183,7
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1970

**Сведения о кадастровой стоимости**

Кадастровая стоимость (руб)	5336556,75
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

**Ранее присвоенные номера**

Кадастровый номер	79:75094:5:20
Инвентарный номер	6/н

**Сведения о правах и ограничениях (обременениях)**

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 79-78-01/0911/2005-624 от 01.02.2006
---	--

Рисунок 4. Справочная информация по зданию





Ближайший жилой массив расположен на расстоянии около 1 км от оцениваемого объекта. Также в окружении объекта расположены автосервисы, автомойки, бизнес-центр Радуга, кладбище.

### Транспортная доступность

Ближайшая станция метро «Московские ворота» находится на расстоянии 1 270 м (15 минут пешком).

Объект оценки находится на первой линии транспортной магистрали – Митрофаньевское шоссе.

Транспортная доступность личным и грузовым транспортом ограниченная, участок огорожен.

### 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 Д - **Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.**

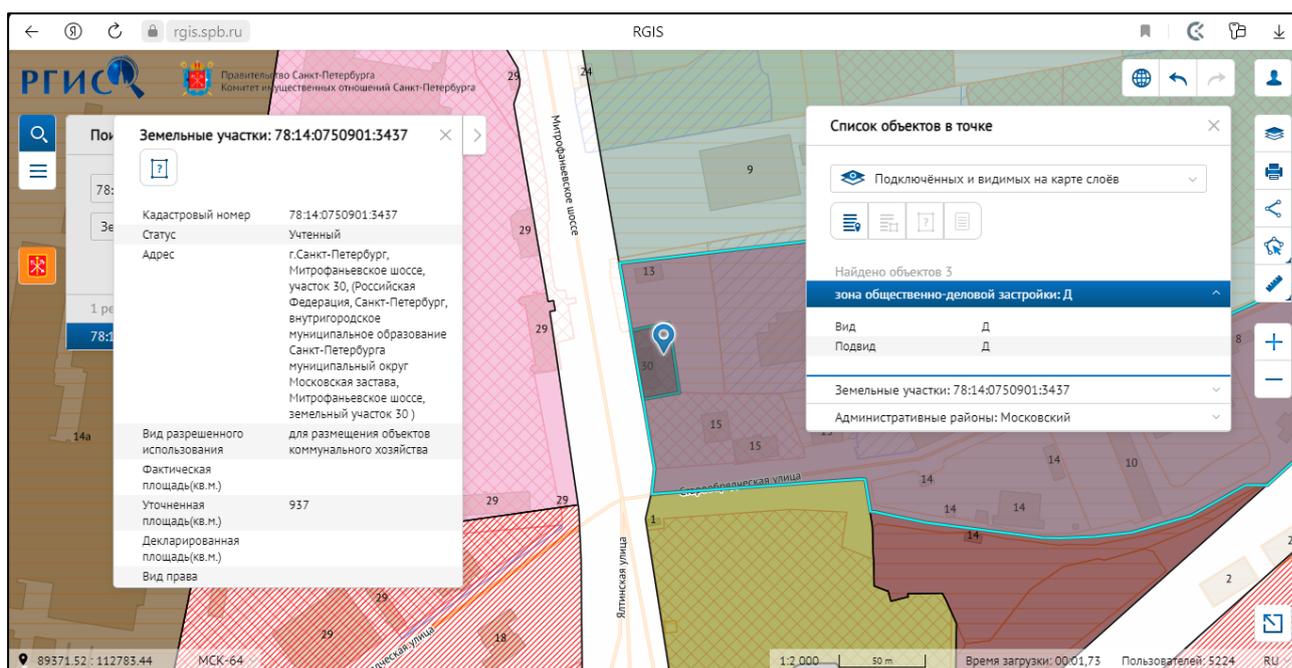


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования<sup>1</sup>

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 ТД1-2\_2 - **Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных вне зоны влияния кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей, с включением объектов инженерной инфраструктуры.**

<sup>1</sup> <https://rgis.spb.ru/mapui/>



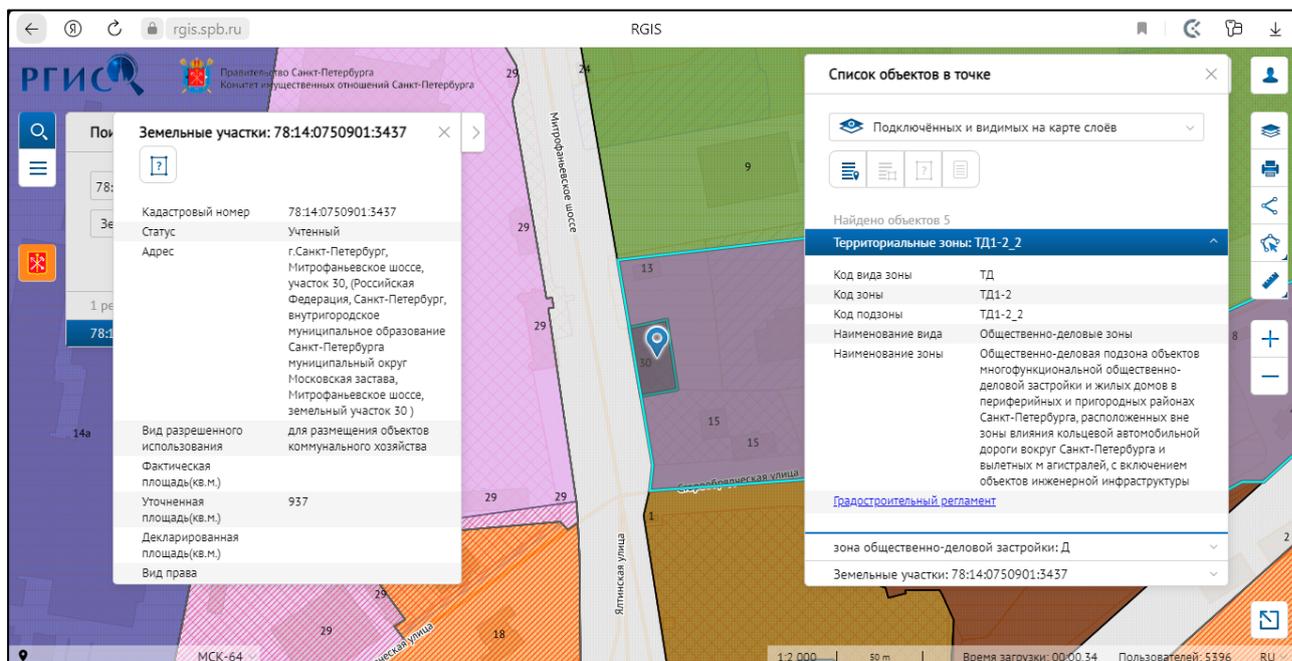


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны ТД1-2\_2 представлены в таблице ниже:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
<b>Основные виды разрешенного использования</b>		
1	Хранение автотранспорта	2.7.1
2	Предоставление коммунальных услуг	3.7.1
3	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
4	Дома социального обслуживания	3.2.1
5	Оказание социальной помощи населению	3.2.2
6	Оказание услуг связи	3.2.3
7	Общежития	3.2.4
8	Бытовое обслуживание	3.
9	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
10	Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2
11	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
12	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
13	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
14	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1
15	Религиозное управление и образование	3.7.2
16	Государственное управление	3.8.1
17	Представительская деятельность	3.8.2
18	Проведение научных исследований	3.9.2
19	Проведение научных испытаний	3.9.3
20	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
21	Деловое управление	4.1
22	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
23	Рынки	4.3
24	Магазины	4.4
25	Банковская и страховая деятельность	4.5
26	Общественное питание	4.6
27	Гостиничное обслуживание	4.7
28	Служебные гаражи	4.9
29	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10
30	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1
31	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
32	Площадки для занятий спортом	5.1.3
33	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4
34	Водный спорт	5.1.5

35	Связь	6.8
36	Обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2
37	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3
38	Внеуличный транспорт	7.6
39	Обеспечение обороны и безопасности	8.0
40	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
41	Улично-дорожная сеть	12.0.1
42	Благоустройство территории	12.0.2
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
43	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
44	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
45	Развлекательные мероприятия	4.8.1
46	Проведение азартных игр	4.8.2
47	Заправка транспортных средств <*>	4.9.1.1
48	Обеспечение дорожного отдыха <*>	4.9.1.2
49	Автомобильные мойки <*>	4.9.1.3
50	Ремонт автомобилей <*>	4.9.1.4
51	Причалы для маломерных судов	5.4
52	Склады	6.9
53	Железнодорожные пути	7.1.1
54	Обслуживание железнодорожных перевозок	7.1.2
55	Водный транспорт	7.3

### **Градостроительная документация по планировке территории**

Проект планировки и межевания утвержден постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.07.2007 № 864 (с изменениями, внесенными постановлением Правительства от 09.08.2010 № 1054) "Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной Московским пр., наб. Обводного кан., полосой отвода Балтийской линии Октябрьской железной дороги, Благодатной ул., в Адмиралтейском и Московском районах".

В соответствии с утверждённой документацией по планировке территории рассматриваемый земельный участок расположен в границах территории квартала 25, предусмотренного под объекты общественно-делового назначения: объекты делового и общественного назначения, объекты инженерной инфраструктуры (проектируемая распределительная трансформаторная подстанция).



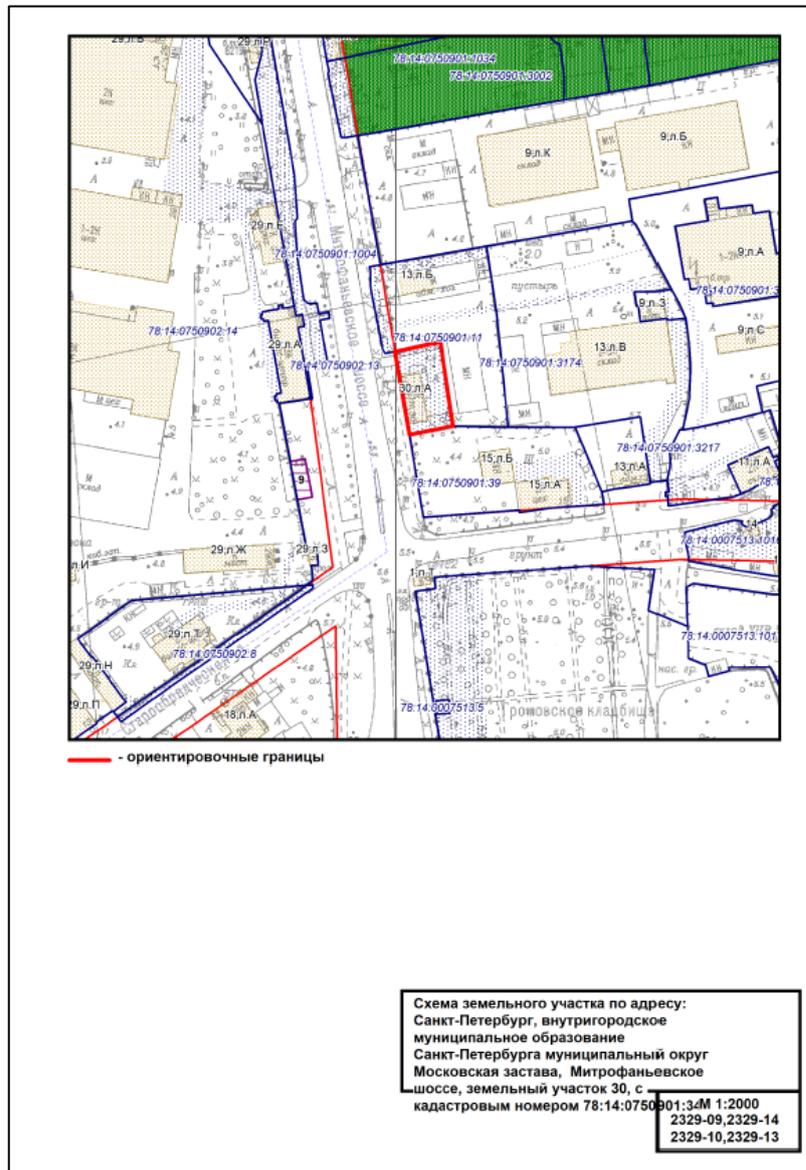


Рисунок 9. Схема испрашиваемой территории: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Московская застава, Митрофаньевское шоссе, земельный участок 30

### **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:**

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

- наименование рассматриваемого объекта недвижимости (далее - Объект) по указанному адресу нежилое, кадастровый номер 78:14:0750901:3010, площадью 183,7 кв. м;
- Объект расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 78:14:0750901:3437, площадью 937 кв. м, вид разрешенного использования – для размещения объектов коммунального хозяйства.

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 от 03.08.2023г. ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 30.05.2023 г. № КУВИ- 001/2023-124711321 на оцениваемый земельный участок зарегистрировано следующее ограничение (обременение):

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.528 от 05.09.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с пп. в) п.2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах третьей подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

– запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным федеральным органом при установлении соответствующей ПТ.

В границах третьей подзоны устанавливаются ограничения высоты, соответствующие следующим поверхностям ограничения препятствий, указанным в ФАП-262 «Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для взлета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов»:

- Поверхность захода на посадку для ВПП 10L;
- Поверхность взлета для ВПП 28R;
- Поверхность захода на посадку для ВПП 28R;
- Поверхность взлета для ВПП 10L;
- Поверхность захода на посадку для ВПП 28L;
- Поверхность взлета для ВПП 10R;
- Поверхность захода на посадку для ВПП 10R;
- Поверхность взлета для ВПП 28L;
- Переходная поверхность для ВПП 10L/28R;
- Переходная поверхность для ВПП 10R/28L;
- Внутренняя горизонтальная поверхность;
- Коническая поверхность;
- Внешняя горизонтальная поверхность.

Запрещается размещать объекты, функциональное назначение которых не требует их размещения вблизи ВПП, высота которых превышает поверхность захода на посадку, поверхность взлета, коническую поверхность, внутреннюю горизонтальную поверхность, переходную поверхность, внешнюю горизонтальную поверхность, определяемые согласно требованиям Федеральных авиационных правил «Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для взлета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов» утвержденных приказом Минтранса России от 25.08.2015 №262. Для каждой обозначенной поверхности устанавливаются ограничения по абсолютной максимальной высоте размещаемого объекта. В случае если ограничения в других подзонах, входящих в состав ПТ аэродрома Санкт-Петербург (Пулково), устанавливают меньшую допустимую высоту, чем в третьей подзоне, то ограничения, требующие меньшую высоту застройки, имеют приоритет.

Ограничения, устанавливаемые в третьей подзоне, не ограничивают размещение объектов, функциональное назначение которых требует их размещения в первой и второй подзонах. Ограничения, требующие меньшую высоту застройки, имеют приоритет., вид/наименование: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 23.12.2021, номер решения: 985-П, наименование ОГВ/ОМСУ:

Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации, источник официального опубликования: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.530 от 05.09.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Согласно п.2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, на ПТ, в границах пятой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: д) запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов ВС.

Ограничения, устанавливаемые в пятой подзоне приаэродромной территории аэродрома: В границах пятой подзоны запрещено размещение магистральных газопроводов и других объектов, из которых возможен выброс или утечка газа в атмосферу. На всей территории в границах пятой подзоны устанавливаются ограничения по размещению опасных производственных объектов (далее – ОПО) 1–2 классов опасности согласно Федерального закона от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов ВС. Обоснование размещения ОПО 1–2 классов опасности, за исключением магистральных газопроводов и других объектов, из которых возможен выброс или утечка газа в атмосферу в границах пятой подзоны ПТ аэродрома, устанавливается на основании декларации промышленной безопасности, подготовленной в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 №116-ФЗ, с учетом оценки их влияния на безопасность полетов ВС., вид/наименование: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 23.12.2021, номер решения: 985-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации, источник официального опубликования: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.531 от 05.09.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с пп. е) п.2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах шестой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

– запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц.

При этом отсутствие влияния объектов на безопасность полетов воздушных судов в границах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербург (Пулково) устанавливается на основании авиационно-орнитологического обследования и соответствия размещаемого объекта плану мероприятий по орнитологическому обеспечению полетов в аэропорту, а также на основании заключения оператора аэропорта «Пулково», вид/наименование: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 23.12.2021, номер решения: 985-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации, источник официального опубликования: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.529 от 05.09.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: В соответствии с пп. г) п.2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах четвертой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности:

– запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны.

В границах четвертой подзоны устанавливаются следующие ограничения: На всей территории четвертой подзоны – в зоне действия средств РТОП и АС:

На всей территории четвертой подзоны устанавливается запрет на размещение стационарных передающих радиотехнических объектов (ПРТО) с используемыми частотами, функциональное назначение которых не соответствует условиям использования полос радиочастот в РФ согласно постановления Правительства РФ от 21.12.2011 №1049-34 «Об утверждении Таблицы распределения полос радиочастот между радиослужбами Российской Федерации и признании утратившими силу

некоторых постановлений Правительства Российской Федерации».

На всей территории четвертой подзоны устанавливается запрет на размещение стационарных передающих радиотехнических объектов (далее – ПРТО) мощностью свыше 250 Вт, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома.

Ограничения, устанавливаемые в четвертой подзоне, не ограничивают размещение объектов, предназначенных для обслуживания аэродрома и (или) аэропорта, или функциональное назначение которых требует их размещения в первой и второй подзонах.

Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленные в четвертой подзоне, не применяются в отношении земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, параметры и характеристики застройки или использования которых не создают помех в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения, что подтверждается летной проверкой и наличием согласования в соответствии с Воздушным кодексом РФ. В границах зоны, создаваемой с целью исключения промышленных помех:

Размещение, строительство и сооружение воздушных высоковольтных линий электропередач с напряжением от 220 кВ, трансформаторных подстанций, промышленных электроустановок, сооружений имеющих значительные металлические массы к которым относятся: металлические мосты, электрифицированные железные дороги, проволочные ограждения, промышленные и другие крупные строения, в зоне ограничения застройки для исключения промышленных помех в составе четвертой подзоны, представленной на схеме ПТ 4-3, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома, запрещено. Экспертиза на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома проводится СЗМТУ Росавиации с привлечением Санкт-Петербургского центра ОВД Филиала «Авиация Северо-Запада» ФГУП «Госкорпорация по ОрВД». В границах зоны ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны:

Размещение, строительство и сооружение объектов капитального строительства, временных объектов, объектов инженерной подготовки, линейных объектов, размещение машин и механизмов, превышающих ограничения, установленные в зоне ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома, запрещено.

Размещение ветровых турбин абсолютной высотой свыше 76 м., в зоне ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны запрещено. Ветровые турбины размещаемые в секторах ограничения застройки должны отвечать требованиям по высотности, указанным в секторах с учетом лопастей в верхнем положении. Ограничения, требующие меньшую высоту застройки, имеют приоритет. Координаты характерных точек отдельных замкнутых секторов, а также Максимальная высота в зоне ограничения застройки по высоте приведены в Приложении к Приказу Росавиации от 23.12.2021 №985-П., вид/наименование: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково), тип: Охранная зона транспорта, дата решения: 23.12.2021, номер решения: 985-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации, источник официального опубликования: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации.

В соответствии с Распоряжением КИО № 2308-рз от 12.09.2023 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Митрофаньевское шоссе, д. 30, литера А, одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Московская застава, Митрофаньевское шоссе, земельный участок 30» ограничения и обременения, подлежащие включению в договор купли – продажи:

Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Митрофаньевское шоссе, д. 30, литера А, общей площадью 183.7 кв. м, кадастровый номер 78:14:0750901:3010:

В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Объект находится в зоне Д - зоне всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и 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 ТД1-2 2 - общественно-деловой подзоне объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных вне зоны влияния кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей, с включением 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 (14) 04), 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 Санкт-Петербурга муниципальный округ Московская застава, Митрофаньевское шоссе, земельный участок 30, общей площадью 937 кв.м, кадастровый номер 78:14:0750901:3437:

Земельный участок из земель населенных пунктов по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Московская застава, Митрофаньевское шоссе, земельный участок 30, общей площадью 937 кв. м, кадастровый номер 78:14:0750901:3437:

В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Земельный участок находится в зоне Д - зоне всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и 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 ТД1-2 2 - общественно-деловой подзоне объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных вне зоны влияния кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей, с включением 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 (участок ЗРЗ( 14)04) объектов культурного наследия, в связи с чем в отношении Земельного участка действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: охранный зона газораспределительной сети, единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, третья подзона приаэродромной территории, четвертая подзона приаэродромной территории, пятая подзона приаэродромной территории, шестая подзона приаэродромной территории.

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 № ИП-130-1481 от 04.07.2023 г., объект по адресу: Санкт-Петербург, Митрофаньевское шоссе, д. 30, лит. А не является объектом гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-8545/23-0-1 от 07.06.2023 земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Московская застава, Митрофаньевское шоссе, земельный участок 30, с кадастровым номером: 78:14:0750901:3437, не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-13118/23-0-0 от 05.06.2023 земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, Митрофаньевское шоссе, участок 30, (Митрофаньевское шоссе, дом 30, литера А) расположен в границах:

– единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ (14)04)

объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) "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 № 01-43-13105/23-0-0 от 05.06.2023 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Митрофаньевское шоссе, дом 30, 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 (14)04).

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 16.04.202 3) "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 реконструкции линейных объектов".

Согласно письму Петербурггаз № ОГ-7336/21 от 17.09.2021 г. на расстоянии 2 метров от нежилого здания по адресу: Санкт-Петербург, Митрофаньевское шоссе, дом 30, литера А, проходит охранная зона действующего газопровода среднего давления  $v=315$  мм, являющегося собственностью КИО Санкт-Петербурга и входящего в состав арендованного имущественного комплекса ГРО «ПетербургГаз».

В соответствии с требованиями «Правил газораспределительных сетей», утвержденными постановлением Правительства РФ от 20.11.2000 г. № 878, и СП 62.13330.2011 «Газораспределительной системы» (Приложение В, табл. В. 1, п. 17,18,19) на земельные участки, входящие в охранную зону газораспределительных сетей накладываются ограничения по их использованию.



### 3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1 - Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 2 - Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 3 – Забор, преграждающий доступ к участку



Фото № 4 - Забор, преграждающий доступ к участку



Фото № 5 - Внешний вид здания



Фото № 6 - Внешний вид здания и участка



Фото № 7 - Внешний вид здания и участка



Фото № 8 – Вход в здание





Фото № 9 – Вход в здание



Фото № 10 – Вход в здание



Фото № 11 - Внутреннее состояние здания



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



**А К Т**

**контрольного осмотра нежилого здания, расположенного на земельном участке по адресу:  
Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование  
Санкт-Петербурга муниципальный округ Московская застава, Митрофаньевское шоссе,  
земельный участок 30**

<b>Показатель</b>	<b>Характеристика</b>
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	г. Санкт-Петербург, проспект Юрия Гагарина, дом 20, корпус 1, литера Е Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Московская застава, Митрофаньевское шоссе, земельный участок 30
Площадь земельного участка, кв. м.	937 +/- 11
Кадастровый номер земельного участка	78:14:0750901:3437
Подъезд к участку	Участок огорожен, доступ ограничен
Рельеф и озелененность	На участке находится древесно-кустарниковая растительность, высокоствольные деревья
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены.

На земельном участке расположено здание, описанное далее.

<b>Показатель</b>	<b>Характеристика</b>
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Данные отсутствуют
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Митрофаньевское шоссе, дом 30, литера А
Общая площадь, кв. м	183,7
Кадастровый номер	78:14:0750901:3010
Этажность	1, в том числе подземных 0
Вход	3 с улицы и 4 со двора
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены. Согласно письму Санкт-Петербургского ГКУ «Жилищное Агентство Московского района Санкт-Петербурга» в помещении имеется возможность подключения инженерных коммуникаций
Перепланировки	Перепланировки не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 24.10.2023
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется.

<b>Представитель Исполнителя (Оценщик)</b>	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Андреанова А.С.
Подпись	
Дата	24.10.2023



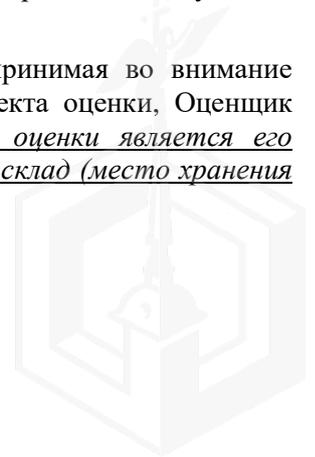
#### 4. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

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 № КУВИ-001/2023-124711321 от 30.05.2023 г. ВРИ земельного участка: для размещения объектов коммунального хозяйства.
- В соответствии с выпиской из ЕГРН от 03.08.2023 г. назначение здания - нежилое, наименование – данные отсутствуют.
- Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), объект оценки располагается в зоне Д - зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и 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 ТД1-2\_2 - Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных вне зоны влияния кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей, с включением объектов инженерной инфраструктуры.
- Нежилое здание (ОКС), входящее в состав Объекта оценки, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия и характеризуется удовлетворительным состоянием. Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ (14) 04), в связи с чем в отношении Объекта действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.
- В соответствии с письмом Комитета по градостроительству и архитектуре № 01-47-5-31975/23 от 25.09.2023, согласно с утверждённой документацией по планировке территории рассматриваемый земельный участок расположен в границах территории квартала 25, предусмотренного под объекты общественно-делового назначения: объекты делового и общественного назначения, объекты инженерной инфраструктуры (проектируемая распределительная трансформаторная подстанция). Проект детальной планировки, проект планировки и межевания отсутствуют.
- Объект расположен в зоне развитой промышленной застройки. Ближайшее окружение представлено большим количеством производственно-складских объектов, также в окружении объекта расположены автосервисы, автомойки, бизнес-центр Радуга, кладбище. Ближайший жилой массив расположен на расстоянии около 1 км.
- Ближайшая станция метро «Московские ворота» находится на расстоянии 1 270 м (15 минут пешком). Объект оценки находится на первой линии транспортной магистрали – Митрофаньевское шоссе. Транспортная доступность личным и грузовым транспортом ограниченная, участок огорожен.

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 его использование в качестве земельного участка с расположенным зданием под склад (место хранения транспорта), 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	г. Санкт-Петербург, Митрофаньевское шоссе, дом 30, литера А	183,7	78:14:0750901:3010	14 017	2 575 000	16 821	3 090 000
2	Земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальный округ Московская застава, Митрофаньевское шоссе, земельный участок 30	937	78:14:0750901:3437	7 695	7 210 000	7 695	7 210 000
<b>Итого:</b>					<b>21 712</b>	<b>9 785 000</b>	<b>24 516</b>	<b>10 300 000</b>

