

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

нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Глухоозерское шоссе, дом 1,
корпус 3, литера А, кад. номер 78:12:0007004:1065

земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Глухоозерское шоссе, дом 1,
корпус 3, литера А, кад. номер 78:12:0007004:6.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 11.11.2024;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

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

Собственник - Санкт-Петербург.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

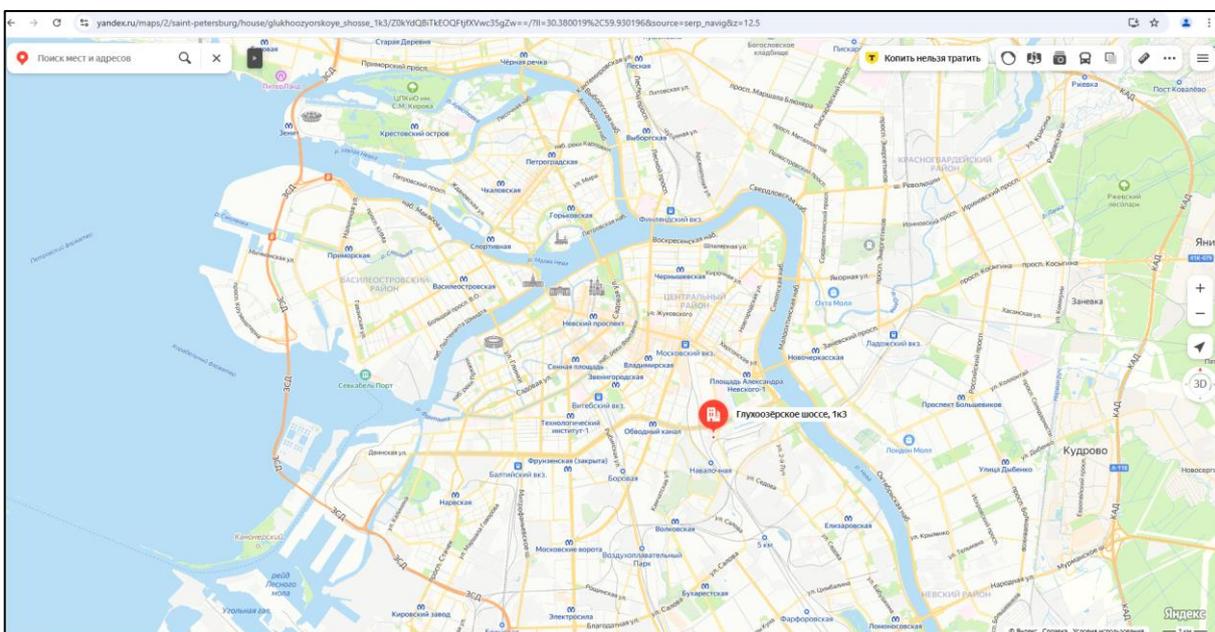


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

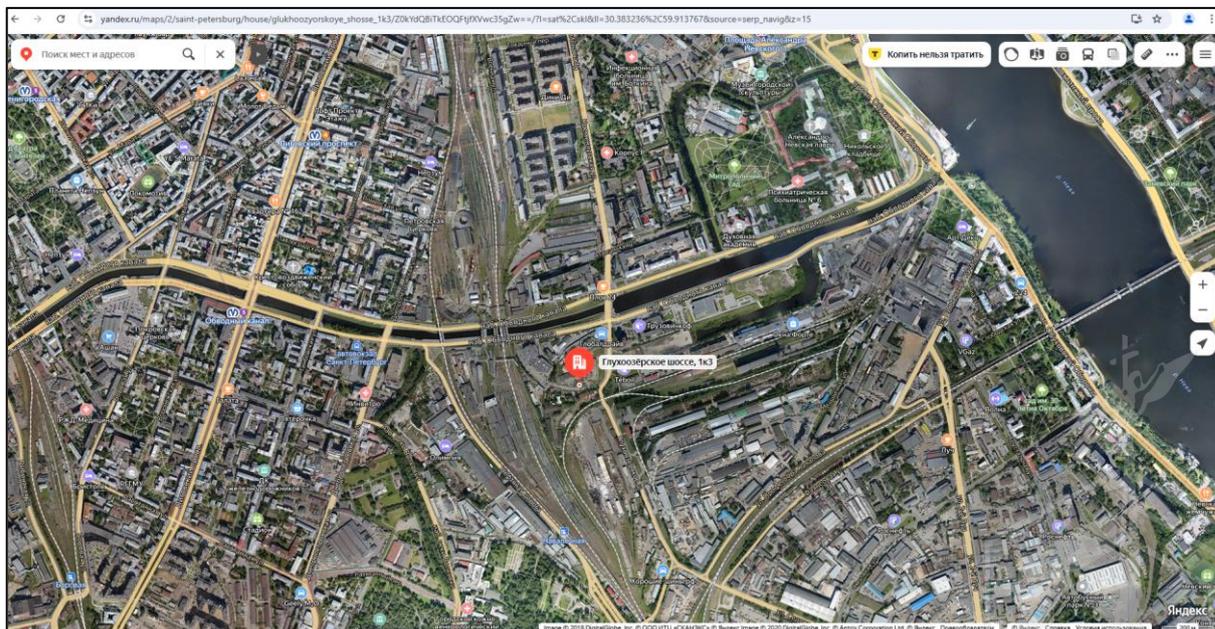


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, Глухоозерское шоссе, дом 1, корпус 3, литера А
Площадь земельного участка	908 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:12:0007004:6
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	22 247 003,34
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	24 501,105
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Хранение автотранспорта, Предоставление коммунальных услуг, Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, Дома социального обслуживания, Оказание социальной помощи населению, Оказание услуг связи, Общежития, Бытовое обслуживание, Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, Стационарное медицинское обслуживание, Дошкольное, начальное и среднее общее образование, Среднее и высшее профессиональное образование, Объекты культурно-досуговой деятельности, Осуществление религиозных обрядов, Религиозное управление и образование, Государственное управление, Представительская деятельность, Проведение научных исследований, Проведение научных испытаний, Амбулаторное ветеринарное обслуживание, Деловое управление, Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) Рынки, Магазины, Банковская и страховая деятельность, Общественное питание, Гостиничное обслуживание, Служебные гаражи, Выставочно-ярмарочная деятельность, Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, Обеспечение занятий спортом в помещениях, Площадки для занятий спортом, Оборудованные площадки для занятий спортом, Связь, Обслуживание перевозок пассажиров, Стоянки транспорта общего пользования, Внеуличный транспорт, Обеспечение внутреннего правопорядка, Улично-дорожная сеть, Благоустройство территории
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-143/2001-216.1 от 12.07.2001
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок частично огорожен
Рельеф и озелененность	На участке расположен строительно-бытовой мусор, навалы грунта древесно-кустарниковая растительность
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра на земельном участке визуально не выявлены инженерные коммуникации.

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, Глухоозерское шоссе, дом 1, корпус 3, литера А
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	202,3
Кадастровый номер	78:12:0007004:1065
Кадастровая стоимость здания, руб.	5 194 149,38
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	25 675,4789
Первоначальная балансовая на 01.01.2021 г.	Данные отсутствуют
Остаточная балансовая на 01.01.2021 г.	Данные отсутствуют
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-77/045/2014-020 от 10.10.2014
Назначение	Нежилое
Наименование	Нежилое здание
Год ввода в эксплуатацию	1967
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	1
Состояние здания	Неудовлетворительное. Здание обтянуто строительной сеткой
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Согласно данным Технического паспорта на нежилое строение от 29.10.2004 здание обеспечено электроснабжением, водоснабжением, канализацией, отоплением. Во время визуального осмотра визуально не выявлены

Земельный участок		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 07.08.2024		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Земельный участок	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:12:0007004:6	
Дата присвоения кадастрового номера	26.10.1999	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Глухоозерское шоссе, дом 1, корпус 3, литера А	
Площадь, кв.м	908	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Хранение автотранспорта, Предоставление коммунальных услуг, Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, Дома социального обслуживания, Оказание социальной помощи населению, Оказание услуг связи, Общежития, Бытовое обслуживание, Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, Стационарное медицинское обслуживание, Дошкольное, начальное и среднее общее образование, Среднее и высшее профессиональное образование, Объекты культурно-досуговой деятельности, Осуществление религиозных обрядов, Религиозное управление и образование, Государственное управление, Представительская деятельность, Проведение научных исследований, Проведение научных испытаний, Амбулаторное ветеринарное обслуживание, Деловое управление, Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) Рынки, Магазины, Банковская и страховая деятельность, Общественное питание, Гостиничное обслуживание, Служебные гаражи, Выставочно-ярмарочная деятельность, Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, Обеспечение занятий спортом в помещениях, Площадки для занятий спортом, Оборудованные площадки для занятий спортом, Связь, Обслуживание перевозок пассажиров, Стоянки транспорта общего пользования, Внеуличный транспорт, Обеспечение внутреннего правопорядка, Улично-дорожная сеть, Благоустройство территории	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	22247003.34	
Дата определения	01.01.2022	
Дата внесения	29.12.2023	
Ранее присвоенные номера		
Кадастровый номер	78:7004:6	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-01-143/2001-216.1 от 12.07.2001	
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-01/0224/2005-487 от 31.05.2005 Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-01/0224/2005-486 от 31.05.2005	

Рисунок 3. Справочная информация по земельному участку

Здание		ДЕЙСТВИЯ ...
Дата обновления информации: 21.03.2024		
Общая информация		
Вид объекта недвижимости	Здание	
Статус объекта	Актуально	
Кадастровый номер	78:12:0007004:1065	
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012	
Характеристики объекта		
Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Глухоозерское шоссе, дом 1, корпус 3, литера А	
Площадь, кв.м	202.3	
Назначение	Нежилое	
Количество этажей	1	
Материал наружных стен	Кирпичные	
Год ввода в эксплуатацию	1967	
Сведения о кадастровой стоимости		
Кадастровая стоимость (руб)	5194149.38	
Дата определения	01.01.2023	
Дата внесения	21.03.2024	
Ранее присвоенные номера		
Условный номер	78-78-77/045/2014-020	
Кадастровый номер	78:12:7004:6:84	
Сведения о правах и ограничениях (обременениях)		
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78-78-77/045/2014-020 от 10.10.2014	

Рисунок 4. Справочная информация по зданию



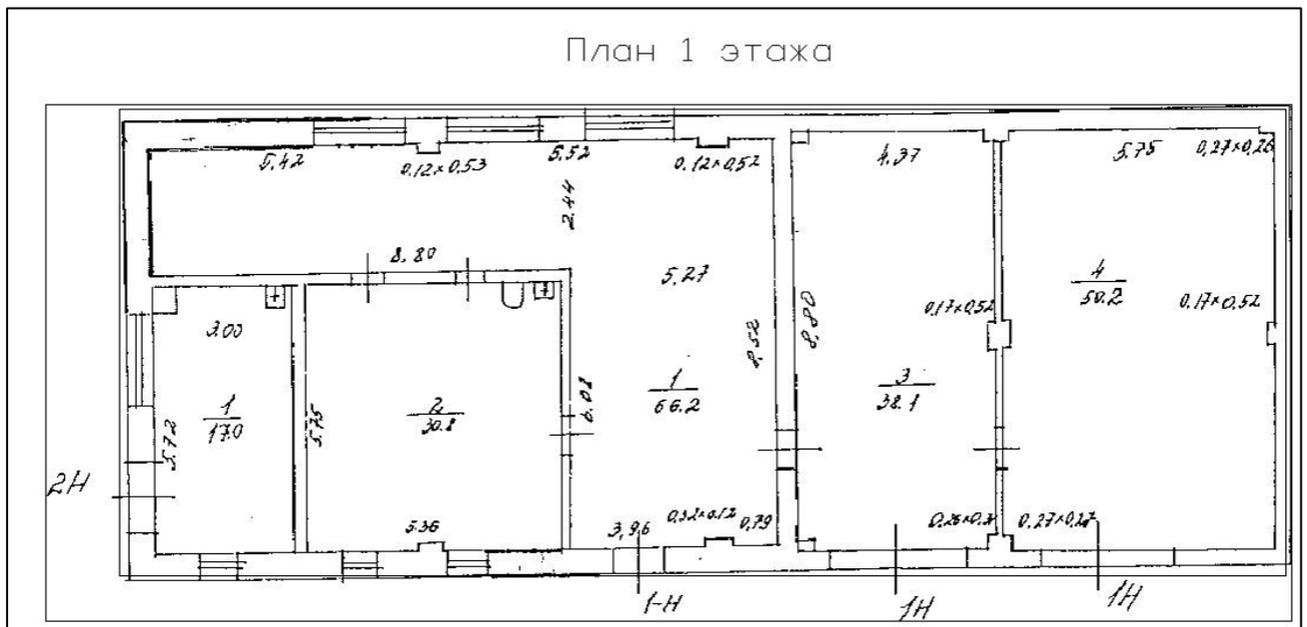


Рисунок 5. Поэтажный план здания

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

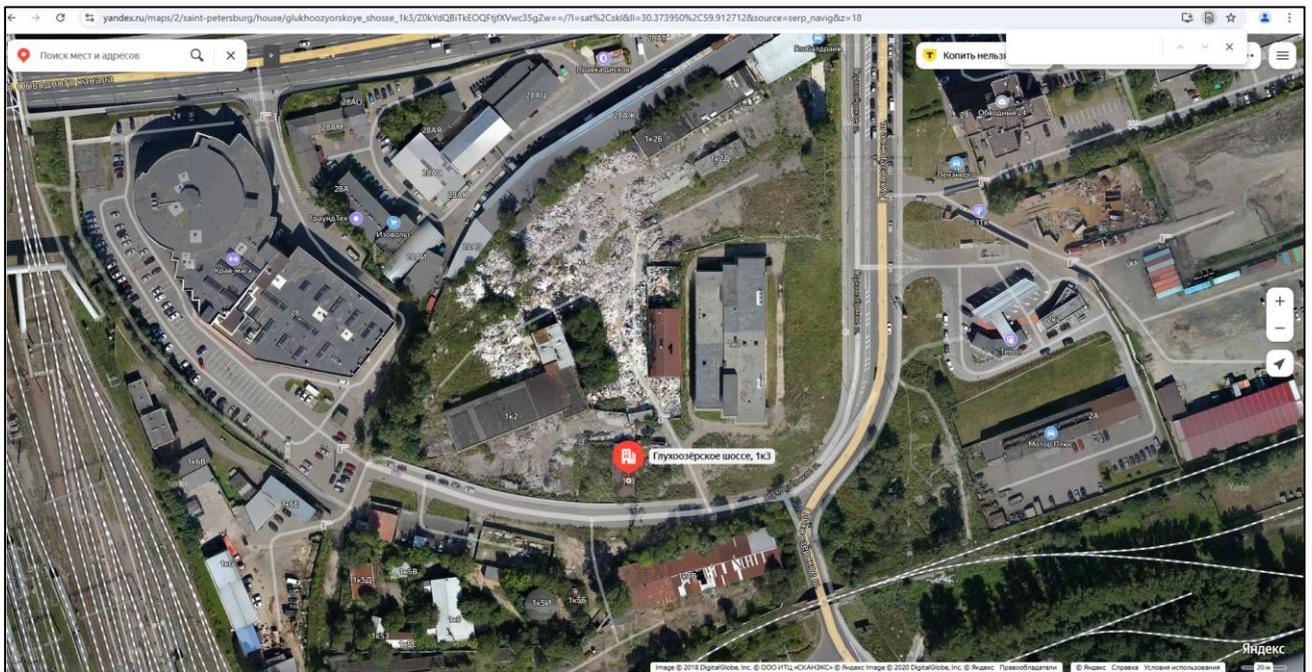


Рисунок 6. Локальное расположение объекта

Характер окружения

Ближайшее окружение представлено преимущественно производственно-складскими объектами, также в окружении объекта расположены АЗС, автосервис, бизнес-центр «Обводный», железнодорожная не пассажирская станция.

Транспортная доступность

Ближайшая железнодорожная станция «Обводный канал» находится на расстоянии 1 530 м (18 минуты пешком).

Объект оценки находится вблизи транспортной магистрали - набережная Обводного канала.

Транспортная доступность личным и грузовым транспортом свободная, въезд на участок свободный.

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 - общественно-деловая зона.

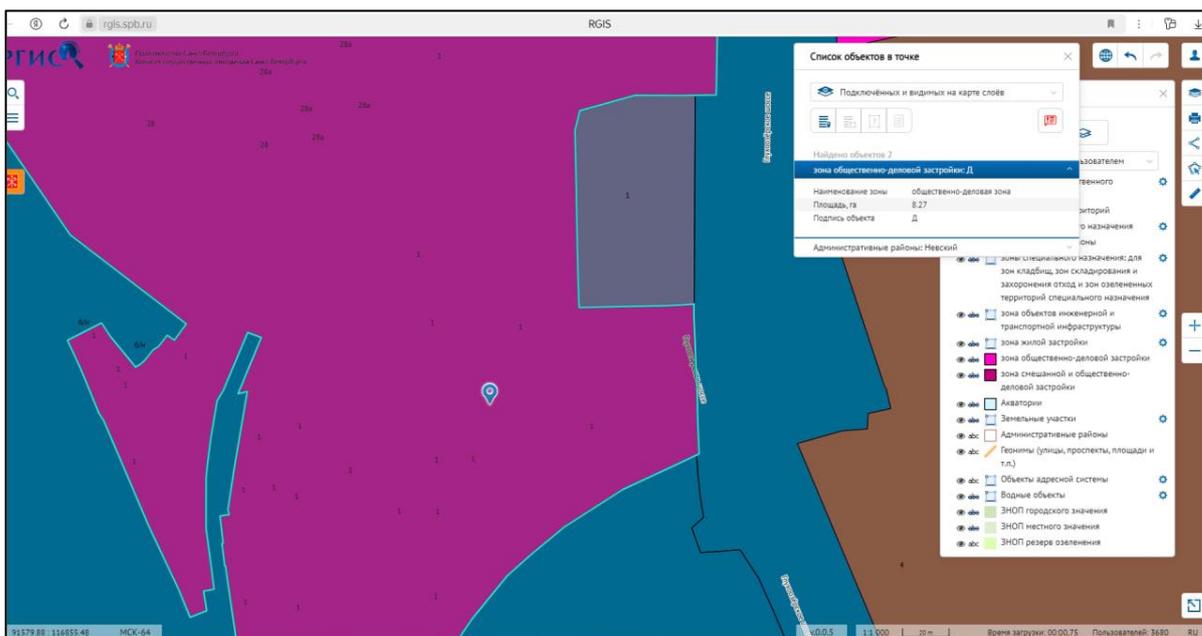


Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования¹

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.**

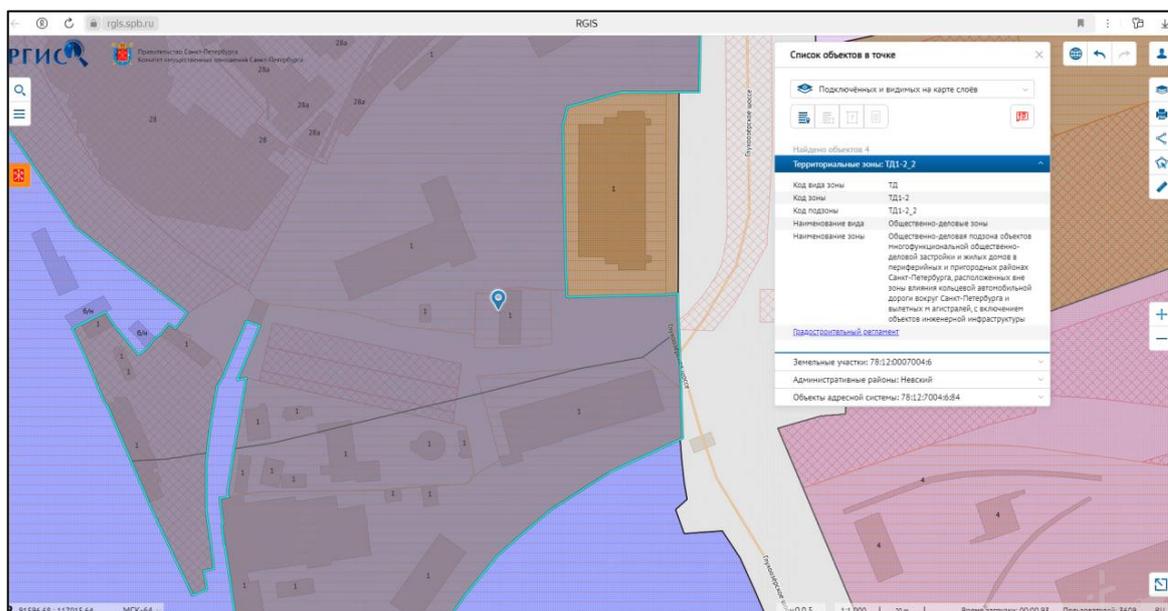


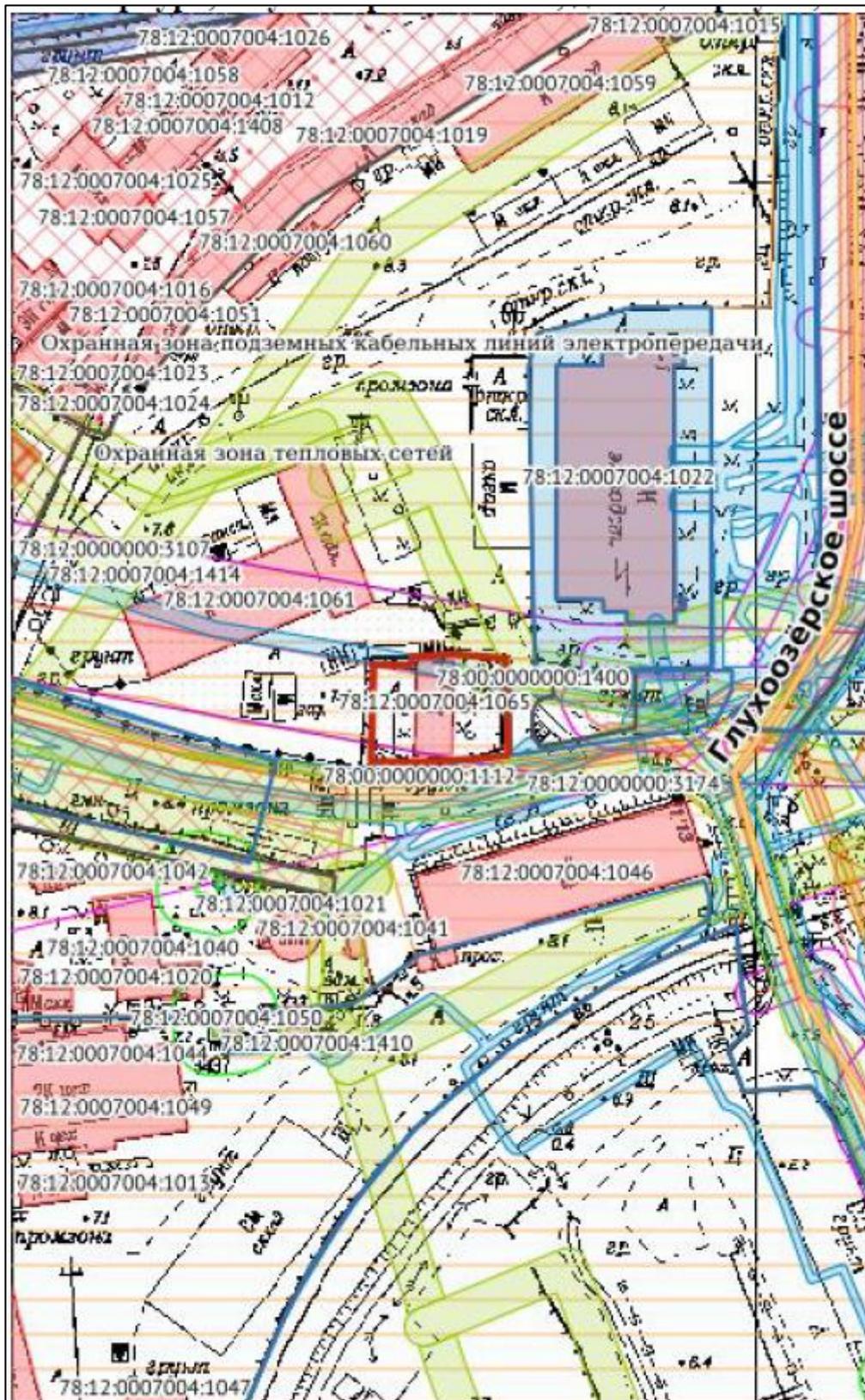
Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

Градостроительная документация по планировке территории

Проект детальной планировки нежилой зоны «Стеклянный городок», утвержденный решением Исполкома народных депутатов от 30.10.1988 № 873.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

¹ <https://rgis.spb.ru/mapui/>



М 1:2000

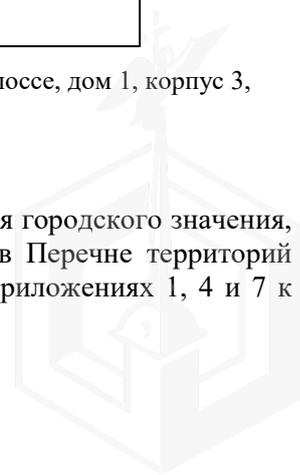


Условные обозначения	
	Границы испрашиваемого земельного участка/территории
	Объекты капитального строительства (OKS_Palata)
	Здания
	Сооружения (полигоны)
	Сооружения (линии)
	Объекты незавершенного строительства (полигоны)
	Объекты незавершенного строительства (линии)
Водные объекты	
	Озера, крупные реки
	Реки, каналы, ручьи
	Учтенные ЗУ
	ТГР
	Временные ЗУ
	ЗУ ИТК
	Части земельного участка (зоны особого режима использования)
	Геонимы
Зоны ОРИ	
	Охранная зона газораспределительной сети
	Охранная зона магистральных трубопроводов
	Охранная зона водопроводных сетей
	Охранная зона тепловых сетей
	Охранная зона канализационных сетей
	Охранная зона канализационных тоннельных коллекторов
	Охранная зона сетей связи и сооружений связи
	Охранная зона воздушных линий электропередачи
	Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи
	Зона минимально допустимых расстояний от объектов газоснабжения
	Охранная зона объектов по производству электрической энергии
	Техническая и охранная зона метрополитена
	Техническая зона Западного скоростного диаметра
	Техническая зона Скоростной платной автомобильной дороги
	Охранная зона Канонерского тоннеля
	Территория объекта культурного наследия
	Охранная зона объектов культурного наследия
	Защитная зона объектов культурного наследия
	Единая охранная зона
	Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
	Единая зона охраняемого природного ландшафта
	Водоохранная зона водного объекта
	Памятник природы
	Зона санитарной охраны подземного источника водоснабжения
	Санитарно-защитная зона предприятий
	Зона охраняемого объекта
	Защитная парковая зона ГАО РАН
	Зона подстанций и других электротехнических сооружений

Рисунок 9. Схема испрашиваемой территории: г.Санкт-Петербург, Глухоозерское шоссе, дом 1, корпус 3, литера А

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.



Дополнительная информация:

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

- кадастровый номер рассматриваемого объекта 78:12:0007004:1065, наименование – нежилое здание (согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 19.12.2023, площадь объекта – 202,3 кв.м, этажность – 1 этаж;

- рассматриваемый объект расположен в границах образованного земельного участка с кадастровым номером 78:12:0007004:6, площадью 908 кв.м, с видом разрешенного использования – Хранение автотранспорта, Предоставление коммунальных услуг, Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, Дома социального обслуживания, Оказание социальной помощи населению, Оказание услуг связи, Общежития, Бытовое обслуживание.

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 04.09.2024 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 04.09.2024 г. № КУВИ-001/2024-223134665 на оцениваемый земельный участок зарегистрировано следующее ограничение (обременение):

Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-01/0224/2005-487 от 31.05.2005,

Прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости № 78-78-01/0224/2005-486 от 31.05.2005.

- Территория объекта культурного наследия

В соответствии с Распоряжением КИО № 2421-рз от 31.10.2024 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт -Петербург, Глухоозерское шоссе, дом 1, корпус 3, литера А одновременно с отчуждением земельного участка» ограничения и обременения, подлежащие включению в договор купли – продажи:

Наименование объекта	Ограничения
Санкт-Петербург, Глухоозерское шоссе, д. 1, корп. 3, литера А, площадью 202,3 кв.м, кадастровый номер 78:12:0007004:1065	<p>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» (далее – Закон от 19.01.2009 № 820-7) Объект расположен в границах Единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(12) объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга.</p> <p>В соответствии с приказом Минкультуры России 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», Объект расположен в границах территории исторического поселения.</p> <p>В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Объект находится в зоне Д – общественно-деловой зоне.</p> <p>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</p>

	Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей, с включением объектов инженерной инфраструктуры.
Земельный участок из земель населенных пунктов по адресу: Санкт-Петербург, Глухоозерское шоссе, д. 1, корп. 3, литера А, площадью 908 кв.м, кадастровый номер 78:12:0007004:6	<p>В соответствии с Законом от 19.01.2009 № 820-7 Земельный участок расположен в границах Единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(12) объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга.</p> <p>В соответствии с приказом Минкультуры России 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», Земельный участок расположен в границах территории исторического поселения.</p> <p>В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Земельный участок находится в зоне Д – общественно-деловой зоне.</p> <p>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.</p> <p>Земельный участок площадью 908 кв. м (весь) находится в объединенной зоне регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга.</p> <p>Часть Земельного участка площадью 100 кв. м находится в охранной зоне тепловых сетей.</p> <p>Часть Земельного участка площадью 293 кв. м находится в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства – ПС № 320 «Атаманская» (тип зоны: охранная зона инженерных коммуникаций).</p> <p>Земельный участок расположен в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства – КЛ 10 кВ БКТП 3433 – БКТП «Торгтранс Сервис» каб. «А» (тип зоны: охранная зона инженерных коммуникаций).</p> <p>Земельный участок расположен в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства - КЛ 10 кВ БКТП 3433 – БКТП «Торгтранс Сервис» каб. «Б» (тип зоны: охранная зона инженерных коммуникаций).</p> <p>Земельный участок расположен в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства - КЛ 10 кВ БКТП Н227-БКТП 3433 каб. «Б» (тип зоны: охранная зона инженерных коммуникаций).</p> <p>Земельный участок расположен в охранной зоне объекта электросетевого хозяйства - КЛ 10 кВ БКТП Н227-БКТП 3433 – каб. «А» (тип зоны: охранная зона инженерных коммуникаций).</p> <p>На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, охранная зона канализационных тоннельных коллекторов, охранная зона подземных кабельных линий электропередачи, охранная зона сетей связи и сооружений связи, охранная зона тепловых сетей, пятая подзона приаэродромной территории, третья подзона приаэродромной территории, четвертая подзона приаэродромной территории, шестая подзона приаэродромной территории.</p> <p>Собственник обязан обеспечить сохранность существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций.</p>

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИП-130-231 от 02.02.2024 г., объект по адресу г. Санкт -Петербург, Глухоозерское шоссе, дом 1, корпус 3, литера А не является защитными сооружениями гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-1128/24-0-1 от 15.02.2024 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Глухоозерское шоссе, дом 1, корпус 3, литера А, кадастровый номер 78:12:0007004:6, не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 01-43-21827/24-0-0 1 от 06.09.2024 земельный

участок по адресу: г.Санкт -Петербург, Глухоозерское шоссе, дом 1, корпус 3, литера А (кадастровый номер: 78:12:0007004:6) расположен в границах:

единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(12)) 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 по селение), участок расположен в границах территории исторического поселения.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 04-07-20043/24-0-1 от 10.09.2024 нежилое здание по адресу: г.Санкт -Петербург, Глухоозерское шоссе, дом 1, корпус 3, литера А не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия (далее – ОКН), к зданию непосредственно не примыкают ОКН.

Согласно Федеральному закону от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», на земельный участок по вышеуказанному адресу защитные зоны ОКН не устанавливаются.

Согласно приказу 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», Здание расположено о в границах территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом МК РФ (средовая зона 17.2).

Здание не формирует уличный фронт.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединённых зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» (далее – Закон № 820-7), Здание расположено о в границах исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Невский район), в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН ОЗРЗ-2(12).

Согласно Закону № 820-7, историческое здание – здание, строение, сооружение, не являющееся ОКН (выявленным ОКН), относящееся к следующим историческим периодам: в зонах охраны ОКН, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, а также в Невском районе Санкт Петербурга, – построенное до 1917 года включительно. По данным предоставленного технического паспорта от 11.11.2004 Здание построено в 1967 году. Здание не является историческим.



3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 2. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 3. Окружение объекта



Фото № 4. Внешний вид здания



Фото № 5. Внешний вид здания



Фото № 6. Внешний вид здания



Фото № 7. Внешний вид здания



Фото № 8. Внешний вид здания



Фото № 9. Внешний вид здания



Фото № 10. Внутреннее состояние здания



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



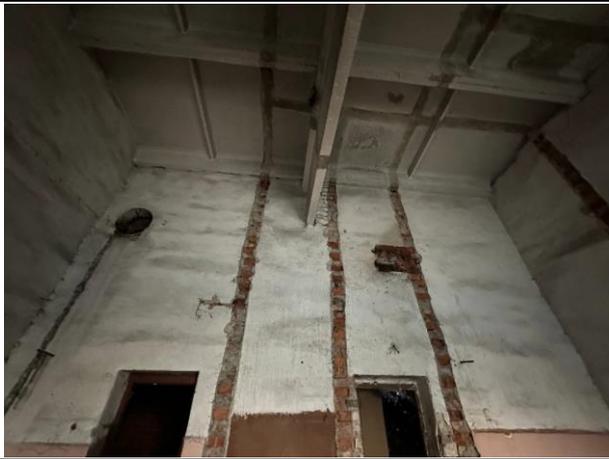


Фото № 17. Внутреннее состояние здания



Фото № 18. Внутреннее состояние здания



Фото № 19. Внутреннее состояние здания



Фото № 20. Внутреннее состояние здания



Фото № 21. Внутреннее состояние здания



Фото № 22. Внутреннее состояние здания





Фото № 23. Внутреннее состояние здания



А К Т

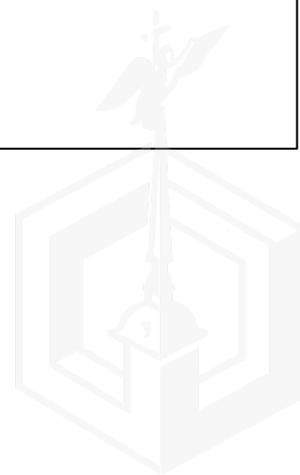
**контрольного осмотра нежилого здания, расположенного на земельном участке по адресу:
Санкт-Петербург, Глухоозерское шоссе, дом 1, корпус 3, литера А**

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Санкт-Петербург, Глухоозерское шоссе, дом 1, корпус 3, литера А
Площадь земельного участка, кв. м.	908
Кадастровый номер земельного участка	78:12:0007004:6
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок частично огорожен
Рельеф и озелененность	На участке расположен строительный-бытовой мусор, навалы грунта, древесно-кустарниковая растительность
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра на земельном участке визуально не выявлены инженерные коммуникации.

На земельном участке расположено здание, описанное далее.

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Нежилое здание
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, Глухоозерское шоссе, дом 1, корпус 3, литера А
Общая площадь, кв. м.	202,3
Кадастровый номер	78:12:0007004:1065
Этажность	1
Вход	Отдельный вход, здание расположено на красной линии
Состояние здания	Неудовлетворительное. Здание обтянуто строительной сеткой
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Согласно данным Технического паспорта на нежилое строение от 29.10.2004 здание обеспечено электроснабжением, водоснабжением, канализацией, отоплением. Во время визуального осмотра визуально не выявлены инженерные коммуникации
Перепланировки	Перепланировки не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 11.11.2024, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Андрианова А.С.
Подпись	
Дата	11.11.2024



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-001/2024-223134665 от 04.09.2024 г. ВРИ земельного участка: Хранение автотранспорта, Предоставление коммунальных услуг, Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, Дома социального обслуживания, Оказание социальной помощи населению, Оказание услуг связи, Общежития, Бытовое обслуживание, Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, Стационарное медицинское обслуживание, Дошкольное, начальное и среднее общее образование, Среднее и высшее профессиональное образование, Объекты культурно-досуговой деятельности, Осуществление религиозных обрядов, Религиозное управление и образование, Государственное управление, Представительская деятельность, Проведение научных исследований, Проведение научных испытаний, Амбулаторное ветеринарное обслуживание, Деловое управление, Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) Рынки, Магазины, Банковская и страховая деятельность, Общественное питание, Гостиничное обслуживание, Служебные гаражи, Выставочно-ярмарочная деятельность, Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, Обеспечение занятий спортом в помещениях, Площадки для занятий спортом, Оборудованные площадки для занятий спортом, Связь, Обслуживание перевозок пассажиров, Стоянки транспорта общего пользования, Внеуличный транспорт, Обеспечение внутреннего правопорядка, Улично-дорожная сеть, Благоустройство территории.
- В соответствии с выпиской из ЕГРН от 04.09.2024 г. назначение здания - нежилое, наименование – нежилое здание.
- Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), объект оценки располагается в зоне Д - общественно-деловая зона.
- 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 неудовлетворительным состоянием. Объект расположен в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(12) объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга., в связи с чем в отношении Объекта действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.
- В соответствии с письмом Комитета по градостроительству и архитектуре № 01-47-5-31662/24 от 03.09.2024, согласно с утверждённой документацией по планировке территории рассматриваемый земельный участок расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(12) объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга. Проект детальной планировки нежилой зоны «Стеклянный городок», утвержденный решением Исполкома народных депутатов от 30.10.1988 № 873. Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.
- Ближайшее окружение представлено преимущественно производственно-складскими объектами, также в окружении объекта расположены АЗС, автосервис, бизнес-центр «Обводный», железнодорожная непассажирская станция.

- Ближайшая железнодорожная станция «Обводный канал» находится на расстоянии 1 530 м (18 минуты пешком). Объект оценки находится вблизи транспортной магистрали - набережная Обводного канала. Транспортная доступность личным и грузовым транспортом свободная, въезд на участок свободный.
- Состояние здание – неудовлетворительное. Здание обтянуто строительной сеткой. Во время визуального осмотра визуально не выявлены инженерные коммуникации. Доступ не ограничен, земельный участок частично огорожен. На участке расположен строительный мусор, навалы грунта, древесно-кустарниковая растительность.

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 свободного назначения (в том числе под станцию технического обслуживания (СТО)), после проведения капитального ремонта.

5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В связи со сложившейся в феврале 2022 г. ситуацией, а также после введения дополнительных санкций против России, может возникнуть разнонаправленное влияние на экономику России. 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. Так же негативное влияние на стоимость объекта оценки оказывает повышение ключевой ставки, которое приводит к снижению спроса на недвижимость.

№	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,	202,3	78:12:0007004:1065	8 255	1 670 000	9 906	2 004 000
2	Земельный участок	Глухоозерское шоссе, дом 1, корпус 3, литера А	908,0	78:12:0007004:6	8 811	8 000 000	8 811	8 000 000
Итого:						9 670 000		10 004 000

