

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛЫЕ ЗДАНИЯ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ)

нежилое здание, расположенное по адресу: Всеволожский район, г. Всеволожск, Парковая ул., д. 17, литера Б, кад. номер 47:07:0000000:74636

нежилое здание, расположенное по адресу: Всеволожский район, г. Всеволожск, Парковая ул., д. 17, литера В, кад. номер 47:07:0000000:83965

нежилое здание, расположенное по адресу: Всеволожский район, г. Всеволожск, Парковая ул., д. 17, литера Д, кад. номер 47:07:0000000:72142

нежилое здание, расположенное по адресу: Всеволожский район, г. Всеволожск, Парковая ул., д. 17, литера Е, кад. номер 47:07:1301043:90

нежилое здание, расположенное по адресу: Всеволожский район, г. Всеволожск, Парковая ул., д. 17, литера Ж, кад. номер 47:07:1301043:91

нежилое здание, расположенное по адресу: Всеволожский район, г. Всеволожск, Парковая ул., д. 17, литера К, кад. номер 47:07:1301043:89

земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Парковая ул., земельный участок 17б, кад. номер 47:07:1301042:333.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 20.02.2024;

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.

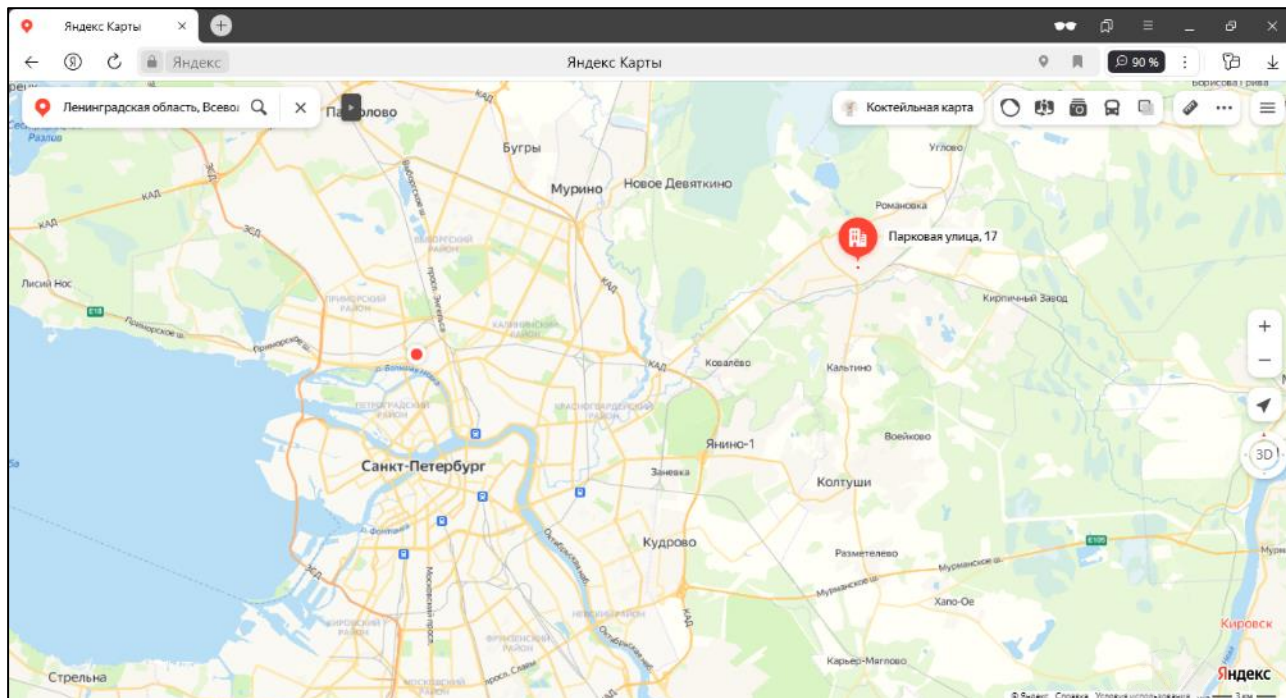


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте

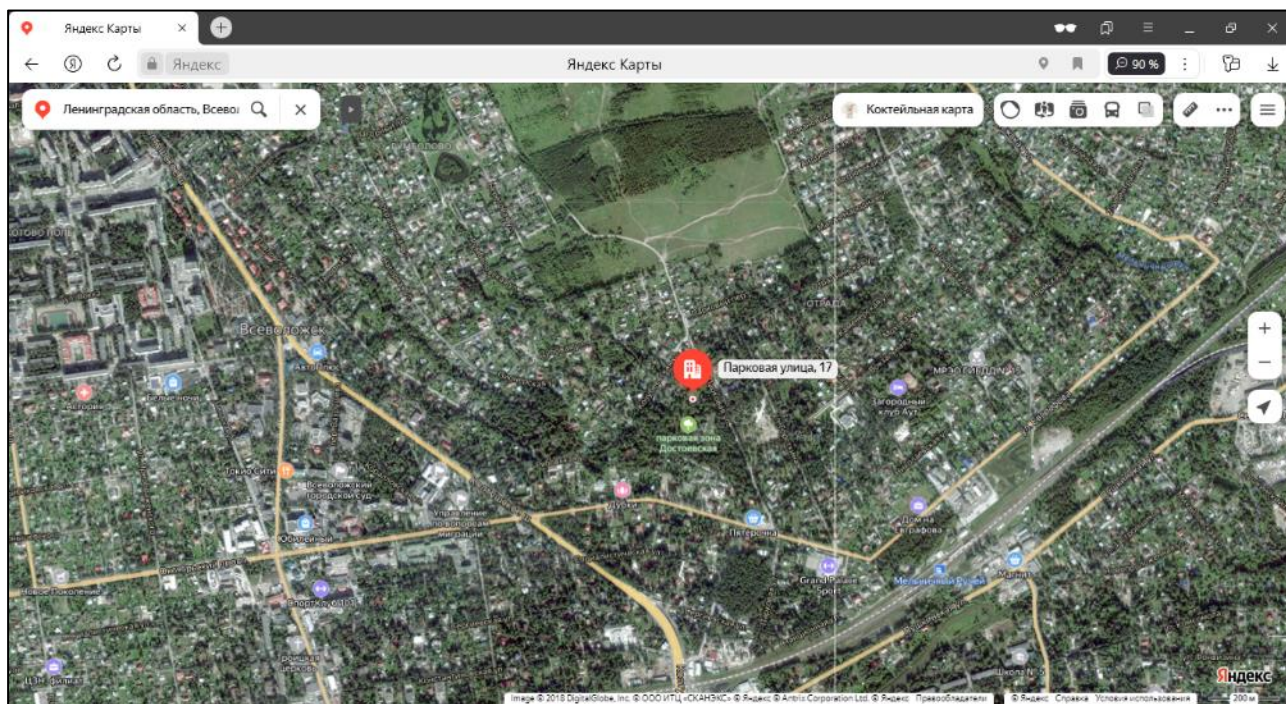


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Парковая, земельный участок 17 б
Площадь земельного участка, кв. м.	6 091
Кадастровый номер земельного участка	47:07:1301042:333
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	6 983 453,32
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	1 146,52
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	предоставление коммунальных услуг, парки культуры и отдыха, площадки для занятий спортом, природно-познавательный туризм, деятельность по особой охране и изучению природы, земельные участки (территории) общего пользования, улично-дорожная сеть, благоустройство территории
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 47:07:1301042:333-47/053/2023-1 от 22.08.2023
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра на земельном участке были выявлены линии электропередач.

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЙ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Парковая, д.17.
Литер (согласно техническому паспорту)	Б
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	520,4
Кадастровый номер	47:07:0000000:74636
Кадастровая стоимость здания, руб.	3 750 434,54
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	7 206,83
Первоначальная балансовая на 01.01.2023 г.	439 915
Остаточная балансовая на 01.01.2023 г.	0
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 47-78-01/009/2005-198 от 20.05.2005
Назначение	Нежилое
Наименование	Здание ангара
Год ввода в эксплуатацию	2003
Год капитального ремонта / реконструкции	Нет данных

Показатель	Характеристика
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Осмотр внутри здания не проводился. Здание разрушено, частично обрушена кровля. Визуально коммуникации не выявлены

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Парковая, д.17
Литер (согласно техническому паспорту)	В
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	173,5
Кадастровый номер	47:07:0000000:83965
Кадастровая стоимость здания, руб.	2 853 138,66
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	16 444,60
Первоначальная балансовая на 01.01.2023 г.	21 170,96
Остаточная балансовая на 01.01.2023 г.	0
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 47-47-01/006/2013-072 от 14.06.2013
Назначение	Нежилое
Наименование	Здание деревообрабатывающей мастерской
Год ввода в эксплуатацию	данные отсутствуют
Год капитального ремонта / реконструкции	Нет данных
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Осмотр внутри здания не проводился. По данным технического паспорта здания деревообрабатывающей мастерской (лит В) объект обеспечен печным отоплением. В результате анализа предоставленных Заказчиком документов установлено, что в здании есть наружная проводка, однако документов, подтверждающих обеспеченность объекта электроснабжением, Заказчиком не предоставлено. В ходе осмотра отсутствовала возможность оценить исправность электроснабжения. Другие коммуникации не выявлены.

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Парковая, д.17
Литер (согласно техническому паспорту)	Д
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	87,7
Кадастровый номер	47:07:0000000:72142
Кадастровая стоимость здания, руб.	1 262 994,76
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	14 401,31
Первоначальная балансовая на 01.01.2023 г.	30 032,78
Остаточная балансовая на 01.01.2023 г.	0
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 47-47-01/006/2013-202 от 24.06.2013
Назначение	Нежилое
Наименование	Здание гаража
Год ввода в эксплуатацию	19.12.2008
Год капитального ремонта / реконструкции	Нет данных
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Осмотр внутри здания не проводился. В результате анализа предоставленных Заказчиком документов установлено, что объект обеспечен электричеством. Другие коммуникации не выявлены

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Парковая, д.17
Литер (согласно техническому паспорту)	Е
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	57,7
Кадастровый номер	47:07:1301043:90
Кадастровая стоимость здания, руб.	1 075 051,27
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	18 631,74

Показатель	Характеристика
Первоначальная балансовая на 01.01.2023 г.	10 014,05
Остаточная балансовая на 01.01.2023 г.	0
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 47:07:1301043:90-47/012/2017-1 от 16.05.2017
Назначение	Нежилое
Наименование	нежилое здание
Год ввода в эксплуатацию	1990
Год капитального ремонта / реконструкции	Нет данных
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Осмотр внутри здания не проводился. В результате анализа предоставленных Заказчиком документов установлено, что объект не обеспечен коммуникациями.

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Парковая, д.17
Литер (согласно техническому паспорту)	Ж
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	61,9
Кадастровый номер	47:07:1301043:91
Кадастровая стоимость здания, руб.	1 153 304,57
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	18 631,74
Первоначальная балансовая на 01.01.2023 г.	45 109,02
Остаточная балансовая на 01.01.2023 г.	0
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 47-47/012-47/012/022/2016-1220/1 от 14.09.2016
Назначение	Нежилое
Наименование	Нежилое здание
Год ввода в эксплуатацию	1990
Год капитального ремонта / реконструкции	Нет данных
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Осмотр внутри здания не проводился, по данным технического паспорта здания корзиноплетения (лит Ж) объект обеспечен печным отоплением. В результате анализа предоставленных Заказчиком документов установлено что в здании есть наружная проводка, однако документов, подтверждающих обеспеченность объекта электроснабжением, Заказчиком не предоставлено. В результате осмотра отсутствовала возможность оценить исправность электроснабжения. Другие коммуникации не выявлены

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Парковая, д. 17
Литер (согласно техническому паспорту)	К
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	8,6
Кадастровый номер	47:07:1301043:89
Кадастровая стоимость здания, руб.	48 396,88
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	5 627,54
Первоначальная балансовая на 01.01.2023 г.	4 665,10
Остаточная балансовая на 01.01.2023 г.	0
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 47:07:1301043:89-47/012/2017-1 от 07.08.2017
Назначение	Нежилое
Наименование	Здание
Год ввода в эксплуатацию	2003
Год капитального ремонта / реконструкции	Нет данных
Этажность	1, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Осмотр внутри здания не проводился. В результате анализа предоставленных Заказчиком документов установлено, что объект обеспечен электричеством. Другие коммуникации не выявлены

Земельный участок
 Дата обновления информации: 20.10.2023

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	47:07:1301042:333
Дата присвоения кадастрового номера	22.09.2023
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Парковая, земельный участок 17 6
Площадь, кв.м	6091
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	предоставление коммунальных услуг, парки культуры и отдыха, площадки для занятий спортом, природно-познавательный туризм, деятельность по особой охране и изучению природы, земельные участки (территории) общего пользования, улично-дорожная сеть, благоустройство территории

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	6983453.32
Дата определения	01.01.2022
Дата внесения	29.08.2023

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 47:07:1301042:333-47/053/2023-1 от 22.08.2023
---	---

Рисунок 3. Справочная информация по земельному участку

Здание
 Дата обновления информации: 09.01.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	47:07:0000000:74636
Дата присвоения кадастрового номера	16.01.2014
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	188674, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Парковая, д. 17.
Площадь, кв.м	520.4
Назначение	Нежилое
Количество этажей	1
Материал наружных стен	Из прочих материалов
Год завершения строительства	2003
Год ввода в эксплуатацию	2003

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	3750434.54
Дата определения	01.01.2023
Дата внесения	09.01.2024

Ранее присвоенные номера

Условный номер	47-78-01/009/2005-198
Инвентарный номер	645

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 47-78-01/009/2005-198 от 20.05.2005
---	--

Рисунок 4. Справочная информация по зданию лит. Б



Здание

Дата обновления информации: 09.01.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости

Здание

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

47:07:0000000:83965

Дата присвоения кадастрового номера

16.01.2014

Форма собственности

Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Ленинградская область, г.Всеволожск, ул.Парковая, д.17

Площадь, кв.м

173.5

Назначение

Нежилое

Количество этажей

1

Материал наружных стен

Из прочих материалов

Год завершения строительства

2013

Год ввода в эксплуатацию

2013

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

2853138.66

Дата определения

01.01.2023

Дата внесения

09.01.2024

Ранее присвоенные номера

Условный номер

47-47-01/006/2013-072

Инвентарный номер

645

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права

Собственность № 47-47-01/006/2013-072 от 14.06.2013

Рисунок 5. Справочная информация по зданию лит. В

Здание

Дата обновления информации: 18.01.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости

Здание

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

47:07:0000000:72142

Дата присвоения кадастрового номера

16.01.2014

Форма собственности

Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Ленинградская область, Всеволожский район, г.Всеволожск, ул.Парковая, д.17

Площадь, кв.м

87.7

Назначение

Нежилое

Количество этажей

1

Материал наружных стен

Из прочих материалов

Год завершения строительства

19

Год ввода в эксплуатацию

19

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

1262994.76

Дата определения

01.01.2023

Дата внесения

18.01.2024

Ранее присвоенные номера

Условный номер

47-78-12/075/2008-316

Инвентарный номер

645

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права

Собственность № 47-47-01/006/2013-202 от 24.06.2013

Рисунок 6. Справочная информация по зданию лит. Д





Здание

Дата обновления информации: 09.01.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости
Здание

Статус объекта
Актуально

Кадастровый номер
47:07:1301043-90

Дата присвоения кадастрового номера
08.09.2016

Форма собственности
Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)
Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Парковая, д. 17

Площадь, кв.м
57,7

Назначение
Нежилое

Количество этажей
1

Материал наружных стен
Рубленые

Год завершения строительства
1990

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)
1075051,27

Дата определения
01.01.2023

Дата внесения
09.01.2024

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер
645

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права
Собственность № 47:07:1301043-90-47/012/2017-1 от 16.05.2017

Рисунок 7. Справочная информация по зданию лит. Е



Здание

Дата обновления информации: 09.01.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости
Здание

Статус объекта
Актуально

Кадастровый номер
47:07:1301043-91

Дата присвоения кадастрового номера
08.09.2016

Форма собственности
Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)
Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Парковая, д. 17

Площадь, кв.м
61,9

Назначение
Нежилое

Количество этажей
1

Материал наружных стен
Дощатые

Год завершения строительства
1990

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)
1153304,57

Дата определения
01.01.2023

Дата внесения
09.01.2024

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер
645

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права
Собственность № 47-47/012-47/012/022/2016-1220/1 от 14.09.2016

Рисунок 8. Справочная информация по зданию лит. Ж



Здание

Дата обновления информации: 09.01.2024

ДЕЙСТВИЯ ...

Общая информация

Вид объекта недвижимости

Здание

Статус объекта

Актуально

Кадастровый номер

47:07:1301043:89

Дата присвоения кадастрового номера

09.09.2016

Форма собственности

Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)

Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Парковая, д. 17

Площадь, кв.м

8.6

Назначение

Нежилое

Количество этажей

1

Материал наружных стен

Дощатые

Год завершения строительства

2003

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)

48396.88

Дата определения

01.01.2023

Дата внесения

09.01.2024

Ранее присвоенные номера

Инвентарный номер

645

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права

Собственность № 47:07:1301043:89-47/012/2017-1 от 07.08.2017

Рисунок 9. Справочная информация по зданию лит. К

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект расположен во Всеволожском районе Ленинградской области.

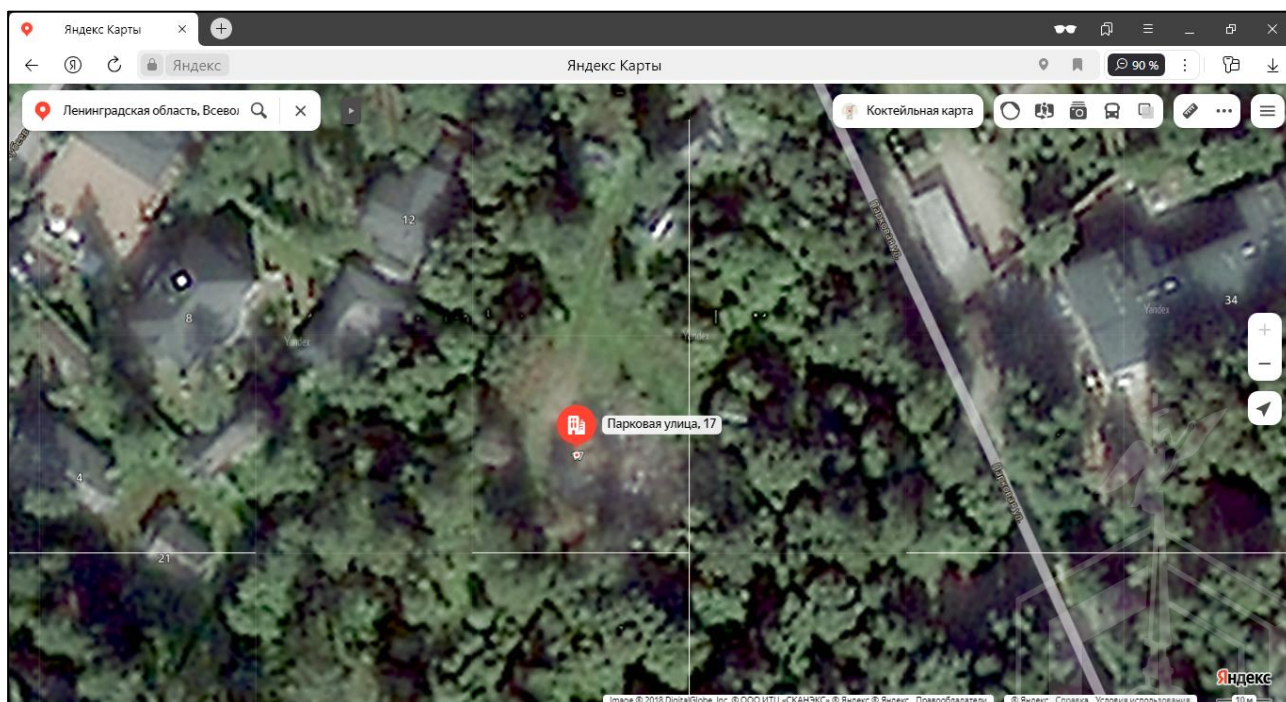


Рисунок 10. Локальное расположение объекта

Характер окружения

Объект оценки расположен в г. Всеволожск. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами индивидуальной жилой застройкой, а также озелененной территорией парковой зоны Достоевская.

Транспортная доступность

Ближайшая железнодорожная станция «Мельничный Ручей» находится на расстоянии 1,27 км (15 минут пешком).

Объект оценки находится на вблизи транспортной магистрали – Октябрьский проспект.

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

Градостроительное зонирование

В соответствии с картой функциональных зон поселения, в составе Генерального плана муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденного решением совета депутатов муниципального образования «город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 07.10.2024 г. № 12 «Об утверждении проекта Генерального плана муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области» объект оценки относится к функциональной зоне **Р2 – Зона озелененных территорий общего пользования.**

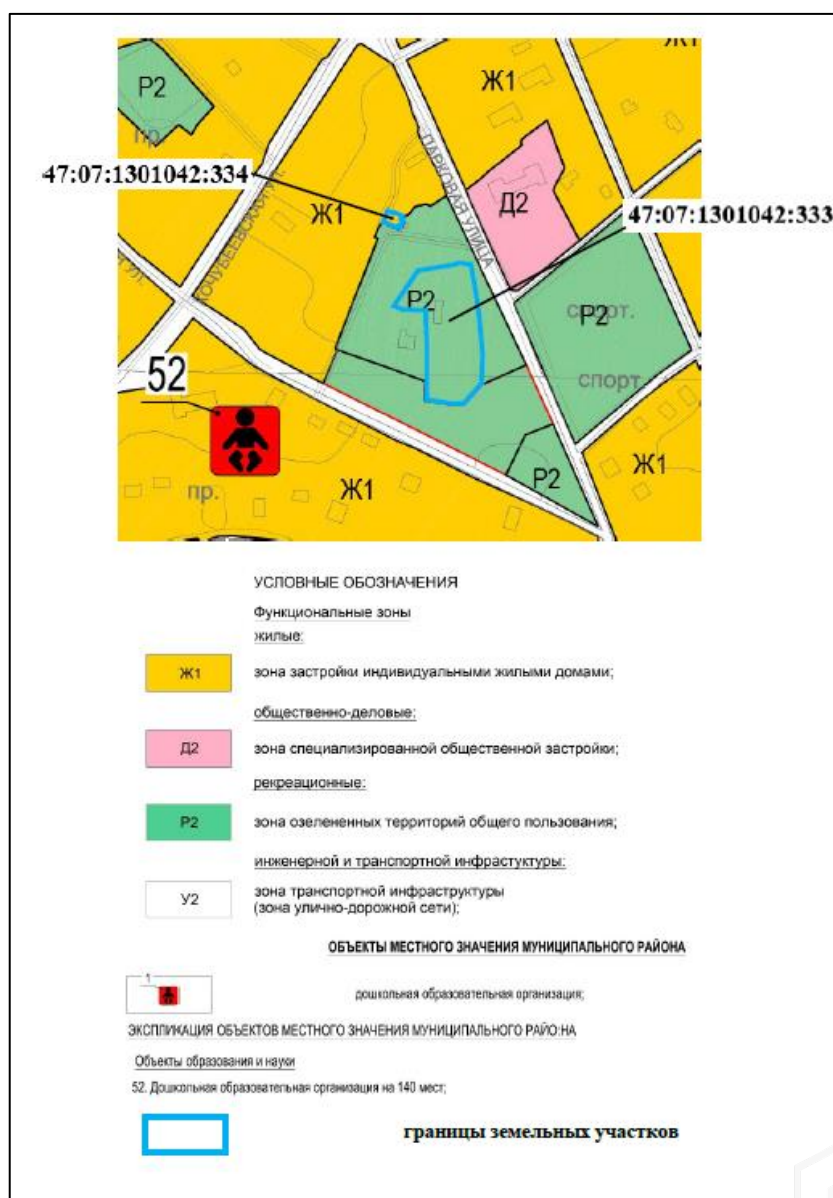


Рисунок 11. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования

В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от

26.01.2022 № 7 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области» Земельный участок находится в территориальной зоне **ТР2**– Зона размещения зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары).

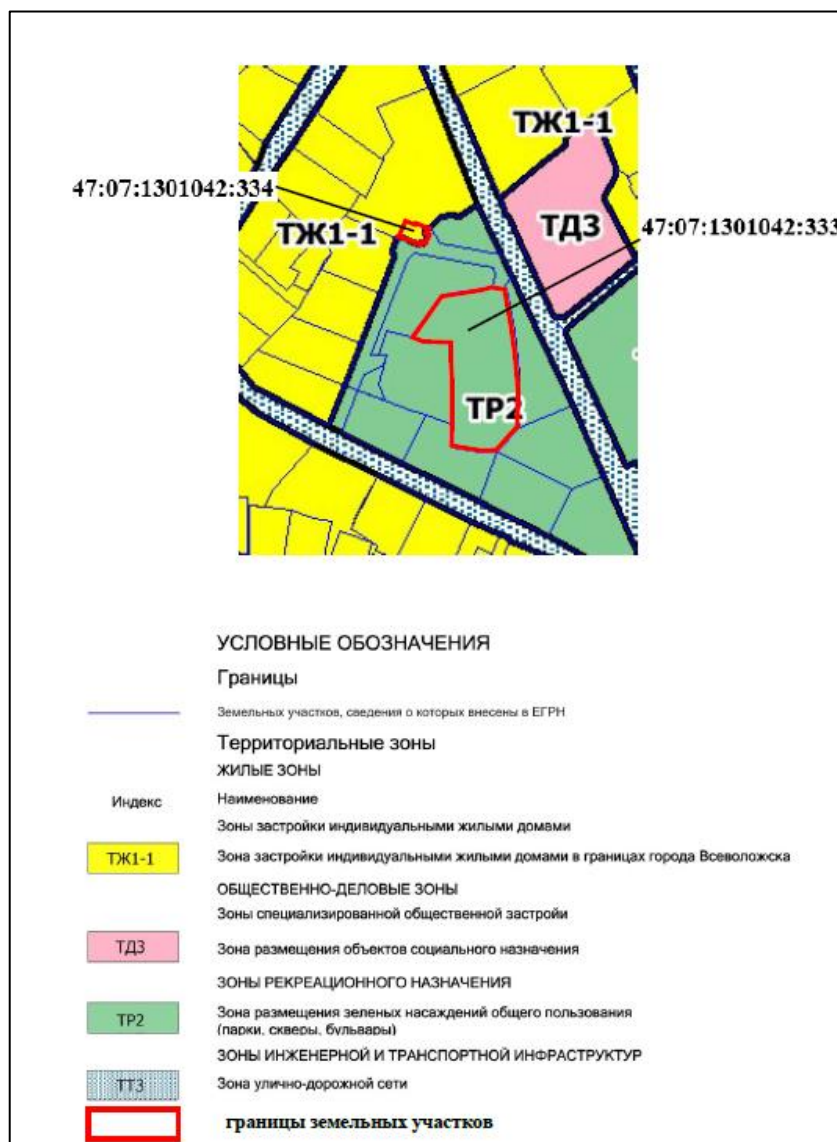


Рисунок 12. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования



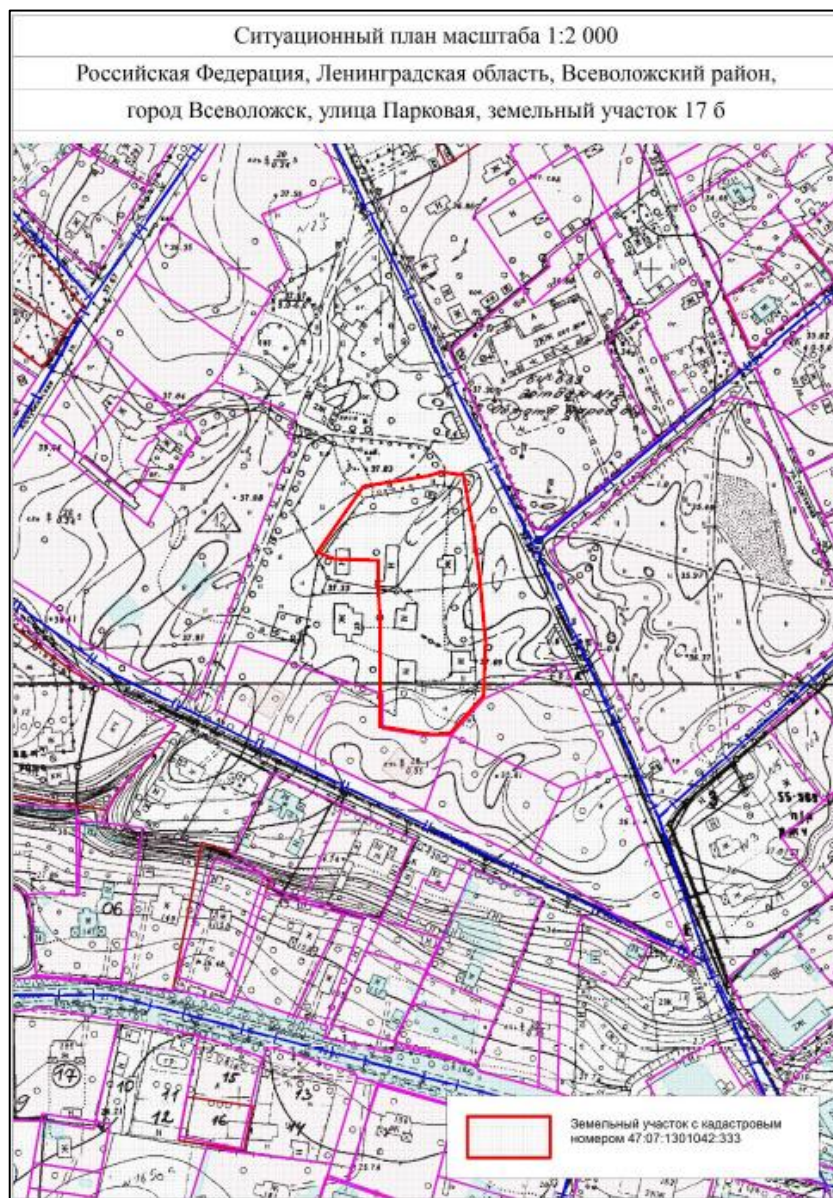


Рисунок 13. Схема испрашиваемой территории: Российская Федерация, ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Парковая, земельный участок 17 б.

Согласно статье 39 Приложения №7 от 26 января 2022 к Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области виды разрешенного использования земельных участков зоны ТР2:

№ п/п	Код вида	Наименование вида разрешенного использования земельного участка
Основные виды разрешенного использования		
1.	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
2.	3.6.2	Парки культуры и отдыха
3.	5.1.3	Площадки для занятий спортом
4.	5.2	Природно-познавательный туризм
5.	9.0	Деятельность по особой охране и изучению природы
6.	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования
7.	12.0.1	Улично-дорожная сеть
8.	12.0.2	Благоустройство территории
Условные виды разрешенного использования		
9.	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
10.	5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий
11.	5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание № КУВИ-001/2023-194107487 от 24.08.2023 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание № КУВИ-001/2023-194107499 от 24.08.2023 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание № КУВИ- 001/2023-194107525 от 24.08.2023 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание № КУВИ- 001/2023-194107538 от 24.08.2023 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание № КУВИ- 001/2023-194108158 от 24.08.2023 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание № КУВИ- 001/2023-194107534 от 24.08.2023 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 25.10.2023 г. ограничений (обременений) прав на оцениваемый земельный участок не зарегистрировано.

В соответствии с Распоряжением КИО № 3111-РЗ от 29.11.2023 «Об условиях приватизации объектов нежилого фонда по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Парковая ул., д. 17, литеры Б, В, Д, Е, Ж, К, одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Парковая ул., земельный участок 176» ограничения и обременения, подлежащие включению в договор купли – продажи:

Наименование объекта	Обременения
Здание по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Парковая ул., д. 17, литера В, общей площадью 520.4 кв.м, кадастровый номер 47:07:0000000:74636	В соответствии с Генеральным планом муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденным решением совета депутатов муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 07.10.2014 № 12 «Об утверждении проекта Генерального плана муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области», Объекты находятся в зоне Р2 — зоне озелененных территорий общего пользования. В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 26.01.2022 № 7 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области» Объекты находятся в территориальной зоне ТР2 - зоне размещения зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары).
Здание по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Парковая ул., д. 17, литера В, общей площадью 173.5 кв.м, кадастровый номер 47:07:0000000:83965	
Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Парковая ул., д. 17, литера Д, общей площадью 87.7 кв.м, кадастровый номер 47:07:0000000:72142	
Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Парковая ул., д. 17, литера Е, общей площадью 57.7 кв.м, кадастровый номер 47:07:1301043:90	
Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Парковая ул., д. 17, литера Ж, общей площадью 61.9 кв.м, кадастровый номер 47:07:1301043:91	
Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Парковая ул., д. 17, литера К, общей площадью 8.6 кв.м, кадастровый номер 47:07:1301043:89	
Земельный участок из земель населенных пунктов по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Парковая ул., земельный участок 176, общей площадью	В соответствии с Генеральным планом муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденным решением совета депутатов муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от

Наименование объекта	Обременения
6091 кв.м, кадастровый номер 47:07:1301042:333	07.10.2014 № 12 «Об утверждении проекта Генерального плана муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области», Земельный участок находится в зоне Р2 - зоне озелененных территорий общего пользования. В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 26.01.2022 № 7 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области» Земельный участок находится в территориальной зоне ТР2 - зоне размещения зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары).

Согласно письму Главного управления МЧС России по Ленинградской области № ИВ-180-3688 от 05.09.2023 г., объекты оценки на учете в Главном управлении, как защитные сооружения гражданской обороны, не состоят.

Согласно Письму Комитета по природным ресурсам Ленинградской области № 02-16318/2023 от 06.09.2023 земельный участок по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Парковая, земельный участок 176, кадастровый номер земельного участка 47:07:1301042:333 расположен вне границ особо охраняемых природных территорий регионального назначения Ленинградской области.

Согласно Письму Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-17-6879/2023-0-1 от 15.09.2023 земельный участок по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Парковая, 176, кадастровый номер 47:07:1301042:333, площадь (кв. м): 6091 кв. м:

В границах Земельного участка отсутствуют объекты культурного наследия, включенные в реестр, выявленные объекты культурного наследия, включенные в Перечень выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Ленинградской области, и объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия (в т. ч. археологического).

Земельный участок расположен вне границ защитных зон, вне границ территорий объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия, вне границ зон охраны объектов культурного наследия, включенных в реестр, вне границ территорий исторических поселений.

Земельный участок не относится к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ).

Сведения о проведенных историко-культурных исследованиях в отношении Земельного участка отсутствуют.

Проведение государственной историко-культурной экспертизы не требуется в связи с хозяйственной освоенностью Земельного участка.

Дополнительная информация:

В соответствии со ст. 36 Федерального закона № 73-ФЗ в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия либо заявление в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи».

Согласно Письму Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-09-6894/2023-0-1 от 03.10.2023 объекты оценки не являются объектами культурного наследия, включенными в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников

истории и культуры) народов Российской Федерации, не отнесены к выявленным объектам культурного наследия, включенным в Перечень выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Ленинградской области, не отнесены к объектам, обладающим признаками объекта культурного наследия, расположенным на территории Ленинградской области.

3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

	
Фото № 1. Подъездные пути и окружение объекта	Фото № 2. Подъездные пути и окружение объекта
	
Фото № 3. Подъездные пути и окружение объекта	Фото № 4. Подъездные пути и окружение объекта
	
Фото № 5. Внешний земельного участка	Фото № 6. Внешний вид здания литера В





Фото № 7. Внешний вид зданий и земельного участка



Фото № 8. Внешний вид зданий и земельного участка



Фото № 9. Внешний вид здания литеры К



Фото № 10. Внешний вид здания литеры Ж



Фото № 11. Внешний вид зданий и земельного участка



Фото № 12. Внешний вид здания литеры В



Фото № 13. Внешний вид здания литеры Е и земельного участка



Фото № 14. Внешний вид здания литеры Б и земельного участка



Фото № 15. Внешний вид зданий и земельного участка



Фото № 16. Внешний вид зданий и земельного участка



Фото № 17. Внешний вид земельного участка



Фото № 18. Внешний вид земельного участка



А К Т

контрольного осмотра нежилых зданий, расположенных на земельном участке по адресу:
 Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск,
 Парковая ул., земельный участок 176

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Парковая, земельный участок 17 6
Площадь земельного участка, кв. м.	6 091
Кадастровый номер земельного участка	47:07:1301042:333
Подъезд к участку	Доступ ограничен, земельный участок огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра на земельном участке были выявлены линии электропередач.

На земельном участке расположены здания, описанные далее.

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Здание ангара
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Парковая, д.17
Литера	Б
Общая площадь, кв. м	520,4
Кадастровый номер	47:07:0000000:74636
Этажность	1, в том числе подземных 0
Вход	Отдельный со двора
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Осмотр внутри здания не проводился. Здание разрушено, частично обрушена кровля. Визуально коммуникации не выявлены
Перепланировки	Визуально не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 20.02.2024, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется.

Показатель	Характеристика здания
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Здание деревообрабатывающей мастерской
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Парковая, д.17
Литера	В
Общая площадь, кв. м	173,5
Кадастровый номер	47:07:0000000:83965
Этажность	1, в том числе подземных 0
Вход	Отдельный со двора
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Осмотр внутри здания не проводился. По данным технического паспорта здания деревообрабатывающей мастерской (лит В) объект обеспечен печным отоплением. В результате анализа предоставленных Заказчиком документов установлено, что в здании есть наружная проводка, однако документов, подтверждающих обеспеченность объекта электроснабжением, Заказчиком не предоставлено. В ходе осмотра отсутствовала возможность оценить исправность электроснабжения. Другие коммуникации не выявлены
Перепланировки	Визуально не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 20.02.2024, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	Есть признаки, что здание используется на дату осмотра



Показатель	Характеристика
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Здание гаража
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Парковая, д.17
Литера	Д
Общая площадь, кв. м	87,7
Кадастровый номер	47:07:0000000:72142
Этажность	1, в том числе подземных 0
Вход	Отдельный со двора
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Осмотр внутри здания не проводился. В результате анализа предоставленных Заказчиком документов установлено, что объект обеспечен электричеством. Другие коммуникации не выявлены
Перепланировки	Визуально не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 20.02.2024, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется.

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Нежилое здание
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Парковая, д.17
Литера	Е
Общая площадь, кв. м	57,7
Кадастровый номер	47:07:1301043:90
Этажность	1, в том числе подземных 0
Вход	Отдельный со двора
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Осмотр внутри здания не проводился. В результате анализа предоставленных Заказчиком документов установлено, что объект не обеспечен коммуникациями.
Перепланировки	Визуально не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 20.02.2024, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется.



Показатель	Характеристика
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Нежилое здание
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Парковая, д.17
Литера	Ж
Общая площадь, кв. м	61,9
Кадастровый номер	47:07:1301043:91
Этажность	1, в том числе подземных 0
Вход	Отдельный со двора
Состояние здания	Удовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Осмотр внутри здания не проводился, по данным технического паспорта здания корзиноплетения (лит Ж) объект обеспечен печным отоплением. В результате анализа предоставленных Заказчиком документов установлено что в здании есть наружная проводка, однако документов, подтверждающих обеспеченность объекта электроснабжением, Заказчиком не предоставлено. В ходе осмотра отсутствовала возможность оценить исправность электроснабжения. Другие коммуникации не выявлены
Перепланировки	Визуально не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 20.02.2024, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется.

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	Нежилое здание
Назначение	Здание
Адрес (местонахождение)	Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, ул. Парковая, д.17
Литера	К
Общая площадь, кв. м	8,6
Кадастровый номер	47:07:1301043:89
Этажность	1, в том числе подземных 0
Вход	Отдельный со двора
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Осмотр внутри здания не проводился. В результате анализа предоставленных Заказчиком документов установлено, что объект обеспечен электричеством. Другие коммуникации не выявлены
Перепланировки	Визуально не выявлены
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 20.02.2024, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Сергеев А.А.
Подпись	
Дата	20.02.2024



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 от 25.10.2023 г. ВРИ земельного участка: предоставление коммунальных услуг, парки культуры и отдыха, площадки для занятий спортом, природно-познавательный туризм, деятельность по особой охране и изучению природы, земельные участки (территории) общего пользования, улично-дорожная сеть, благоустройство территории. На территории земельного участка проходят линии электропередач.
- В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2023-194107487 от 24.08.2023 г. назначение здания с кадастровым номером: 47:07:0000000:74636, общей площадью 520,4 кв. м - нежилое, наименование – здание ангара. В ходе визуального осмотра было установлено, что здание находится в неудовлетворительном состоянии, коммуникации отсутствуют.
- В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2023-194107499 от 24.08.2023 г. назначение здания с кадастровым номером: 47:07:0000000:83965, общей площадью 173,5 кв. м - нежилое, наименование – здание деревообрабатывающей мастерской. В ходе визуального осмотра и в результате анализа предоставленных Заказчиком документов, было выявлено, что здание находится в удовлетворительном состоянии, обеспечено электричеством и печным теплоснабжением. Есть признаки, что здание используется на дату осмотра.
- В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2023-194107525 от 24.08.2023 г. назначение здания с кадастровым номером: 47:07:0000000:72142, общей площадью 87,7 кв. м - нежилое, наименование – здание гаража. В ходе визуального осмотра, было выявлено, что здание находится в неудовлетворительном состоянии. В результате анализа предоставленных Заказчиком документов установлено, что объект обеспечен электричеством. Другие коммуникации не выявлены.
- В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2023-194107538 от 24.08.2023 г. назначение здания с кадастровым номером: 47:07:1301043:90, общей площадью 57,7 кв. м - нежилое, наименование – нежилое здание. В ходе визуального осмотра, было выявлено, что здание находится в неудовлетворительном состоянии. В результате анализа предоставленных Заказчиком документов установлено, что объект не обеспечен коммуникациями.
- В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2023-194108158 от 24.08.2023 г. назначение здания с кадастровым номером: 47:07:1301043:91, общей площадью 61,9 кв. м - нежилое, наименование – нежилое здание. В ходе визуального осмотра и в результате анализа предоставленных Заказчиком документов, было выявлено, что здание находится в удовлетворительном состоянии, обеспечено электричеством и печным теплоснабжением.
- В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2023-194107534 от 24.08.2023 г. назначение здания с кадастровым номером: 47:07:1301043:89, общей площадью 8,6 кв. м - нежилое, наименование – здание. В ходе визуального осмотра, было выявлено, что здание находится в неудовлетворительном состоянии. В результате анализа предоставленных Заказчиком документов установлено, что объект обеспечен электричеством. Другие коммуникации не выявлены.
- В соответствии с картой функциональных зон поселения, в составе Генерального плана муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области, утвержденного решением совета депутатов муниципального образования «город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 07.10.2024 г. № 12 «Об утверждении проекта Генерального плана муниципального образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области» объект оценки относится к функциональной зоне Р2 – Зона озелененных территорий общего пользования.
- В соответствии с приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 26.01.2022 № 7 «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального

образования «Город Всеволожск» Всеволожского муниципального района Ленинградской области» Земельный участок находится в территориальной зоне ТР2– Зона размещения зеленых насаждений общего пользования (парки, скверы, бульвары).

- Нежилые здания (ОКС), входящее в состав Объекта оценки, не относятся к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, не отнесены к выявленным объектам культурного наследия, включенным в Перечень выявленных объектов культурного наследия, расположенных на территории Ленинградской области, не отнесены к объектам, обладающим признаками объекта культурного наследия, расположенным на территории Ленинградской области и характеризуются удовлетворительным состоянием. Объекты расположены вне границ защитных зон, вне границ территорий объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия, вне границ зон охраны объектов культурного наследия, включенных в реестр, вне границ территорий исторических поселений.
- Земельный участок не относится к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ).
- Объект оценки расположен в г. Всеволожск. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами индивидуальной жилой застройки, а также озелененной территорией парковой зоны Достоевская.
- Ближайшая железнодорожная станция «Мельничный Ручей» находится на расстоянии 1,27 км (15 минут пешком). Объект оценки находится на вблизи транспортной магистрали – Октябрьский проспект. Транспортная доступность личным и грузовым транспортом свободная, въезд на участок свободный.

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 проведение ремонтно-восстановительных работ, возможно, капитального характера, либо демонтаж части существующих зданий и строений с приспособлением существующих зданий под современное использование.

Для определения юридической правомочности осуществления строительства новых объектов на рассматриваемом земельном участке Оценщику требуется получение заключения соответствующих государственных организаций. В условиях отсутствия подобных документов Оценщик не может установить правомочность нового строительства на рассматриваемом земельном участке.

Также следует отметить, что Заказчиком не было предоставлена документально подтвержденная информация об обеспеченности рассматриваемого земельного участка, зданий и сооружений, расположенных на нем, инженерными коммуникациями. Оценщик может судить об инженерной обеспеченности объектов только по данным внешнего визуального осмотра. Для определения инженерной обеспеченности рассматриваемых объектов Оценщик рекомендует получение подтверждающих документов (технических условий, договора присоединения инженерных мощностей, договоров электроснабжения, теплоснабжения, водоснабжения, газоснабжения и пр.) от профильных государственных организаций. Оценка проведена исходя из допущения о том, что часть объектов недвижимости обеспечены электроснабжением (без возможности определить предельную мощность и легитимность использования электроснабжения) и наличия в части объектов печного отопления (без возможности определить его состояние и работоспособность), остальные инженерные коммуникации отсутствуют.



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	Литера	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	Ленинградская область, г. Всеволожск, ул. Парковая, д.17	Б	520,4	47:07:0000000:74636	1 614	840 000	1 937	1 008 000
2	Нежилое здание		В	173,5	47:07:0000000:83965	15 755	2 733 500	18 906	3 280 200
3	Нежилое здание		Д	87,7	47:07:0000000:72142	456	40 000	547	48 000
4	Нежилое здание		Е	57,7	47:07:1301043:90	4 679	270 000	5 615	324 000
5	Нежилое здание		Ж	61,9	47:07:1301043:91	18 037	1 116 500	21 645	1 339 800
6	Нежилое здание		К	8,6	47:07:1301043:89	1 163	10 000	1 395	12 000
7	Земельный участок	Российская Федерация, Ленинградская область, Всеволожский район, город Всеволожск, улица Парковая, земельный участок 17 б		6091	47:07:1301042:333	1 770	10 780 000	1 770	10 780 000
Итого:							15 790 000		16 792 000

