

## Юридическое описание

### Сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с Объектом

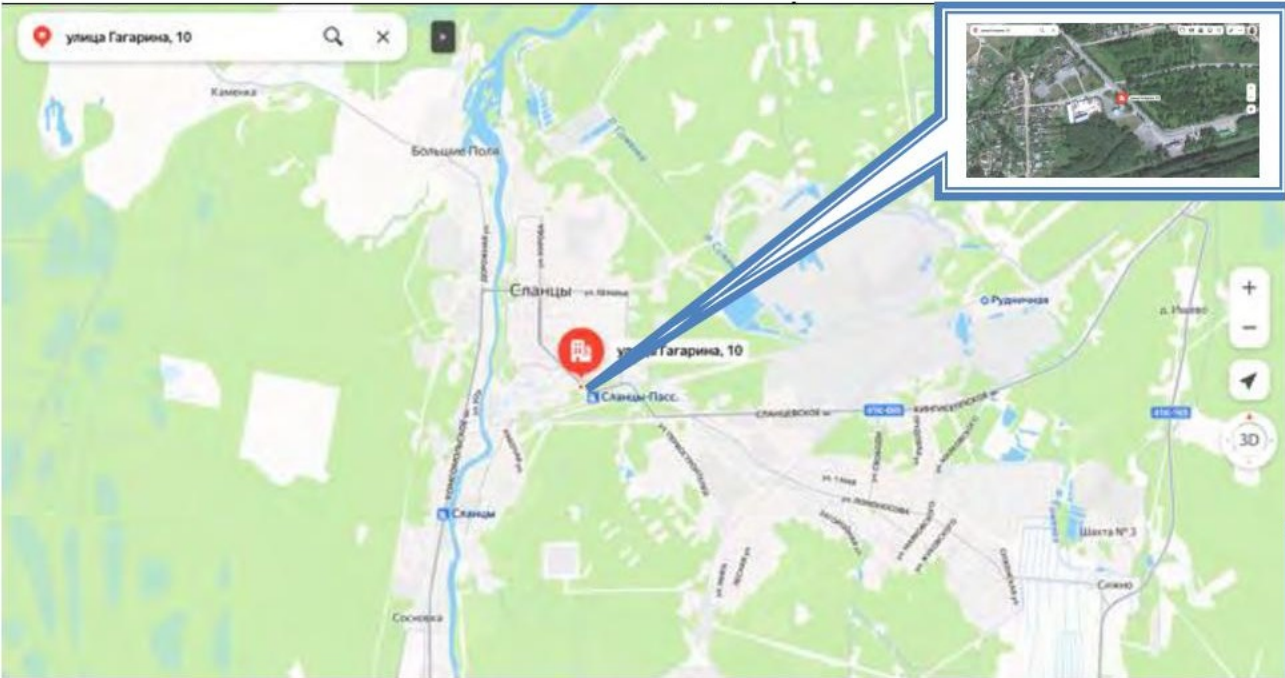
Показатель	Характеристика
Наименование Объектов оценки	Движимое и недвижимое имущество согласно Таблице № 2 Приложения № 1 к Договору №042025О от 03 апреля 2025 года: комплекс имущества АЗС 660, расположенный по адресу: Ленинградская область, Сланцевский муниципальный район, Сланцевское городское поселение, город Сланцы, улица Гагарина, земельный участок 10
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей Объекта оценки	Имущественные права: право собственности  Правообладатель: ООО «Татнефть-АЗС-Северо-Запад» Юридический адрес: 196246, г. Санкт-Петербург, Пулковское ш., 32 а, ОГРН 1037821003296.
Реквизиты собственника Объекта оценки	Оцениваемые права: право собственности Юридический адрес: 196246, г. Санкт-Петербург, Пулковское ш., 32 а ОГРН 1037821003296 от 04.01.2003 г. ИНН 7810145092
Балансовая стоимость всех элементов Объектов оценки, если они принадлежат юридическому лицу	Таблица с балансовой (первоначальной) стоимостью представлена в разделе 2.5.

## 2.4. Описание местоположения


Объект расположен по адресу: Ленинградская область, Сланцевский муниципальный район, Сланцевское городское поселение, город Сланцы, улица Гагарина, земельный участок 10.

### Описание района местоположения Объекта

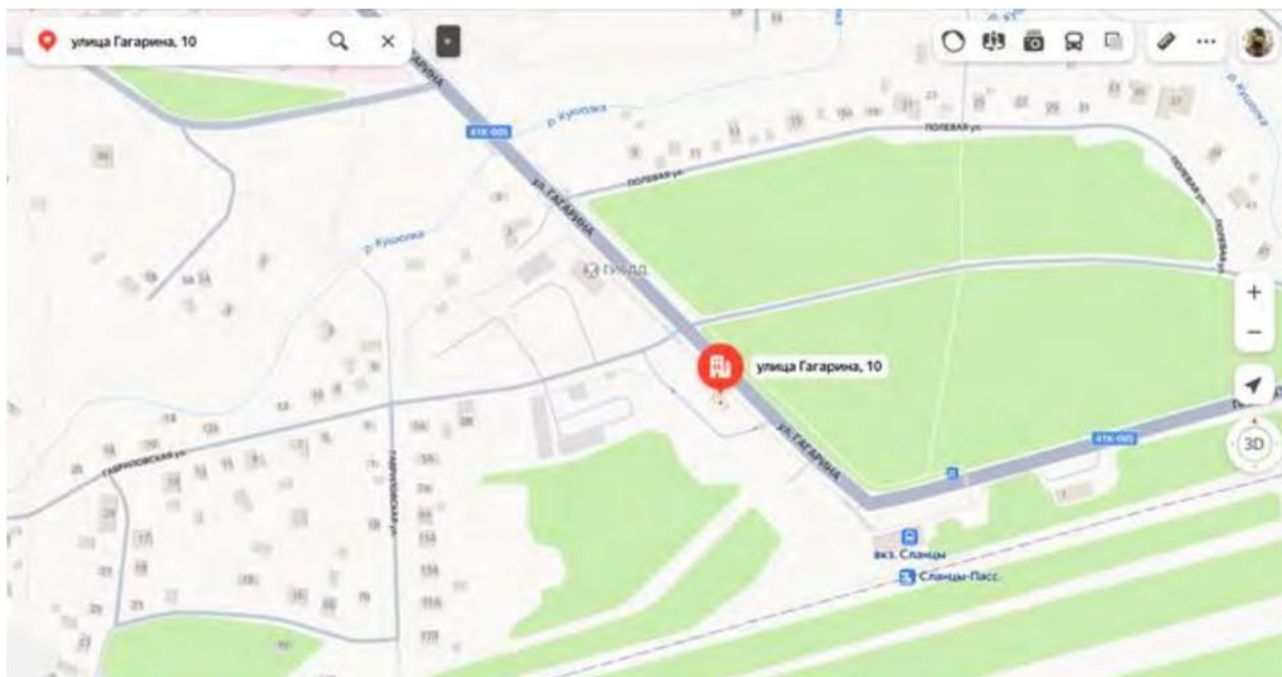
Показатель	Характеристика
Наименование района	Сланцы — город (с 1949 года) в России, административный центр Сланцевского городского поселения и Сланцевского района Ленинградской области.
Границы района	Город расположен в западной части области на автодороге 41К-005 (Псков — Краколье) в месте примыкания к ней автодороги 41К-164 (Сланцы — Втроя) в 192 км от Санкт-Петербурга.



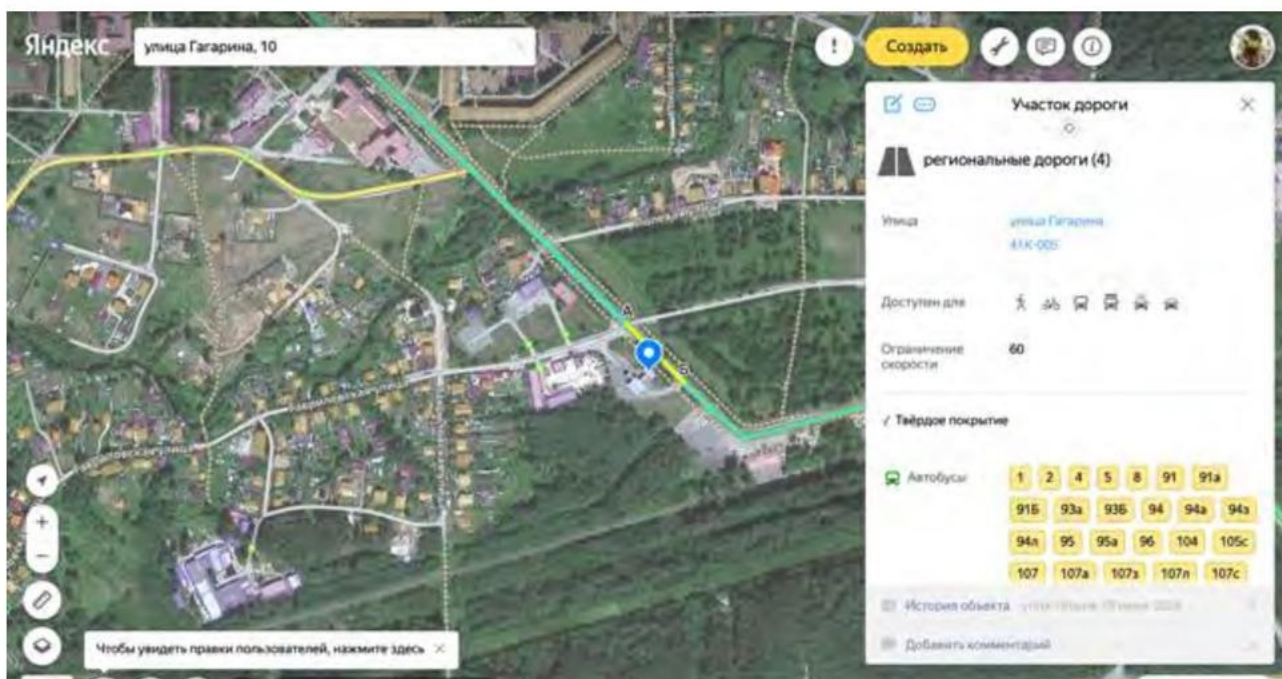
Описание локального местоположения Объекта

Показатель	Значение
Адрес места нахождения Объекта оценки	Ленинградская область, Сланцевский муниципальный район, Сланцевское городское поселение, город Сланцы, улица Гагарина, земельный участок 10
Район расположения	-
Транспортная доступность Объекта оценки	<p>В пешей доступности находятся остановки общественного транспорта (195 м) ≈ 2 минуты пешком</p> 
Вид подъездных путей, наличие организованного съезда	Асфальтированная дорога. Есть организованный съезд
Интенсивность транспортных потоков	Объект оценки расположен на первой линии главной дороги города. Интенсивность транспортного потока - средняя
Развитость инженерной инфраструктуры	Объект оценки обеспечен: электроснабжением; водоснабжением; канализация
Благоустройство территории	Земельный участок асфальтирован и обеспечен искусственным освещением
Ближайшая инфраструктура Объекта оценки	АЗС расположена на окраине г. Сланцы

## Локальное расположение Объекта



## Дорожно-транспортная сеть расположения Объекта



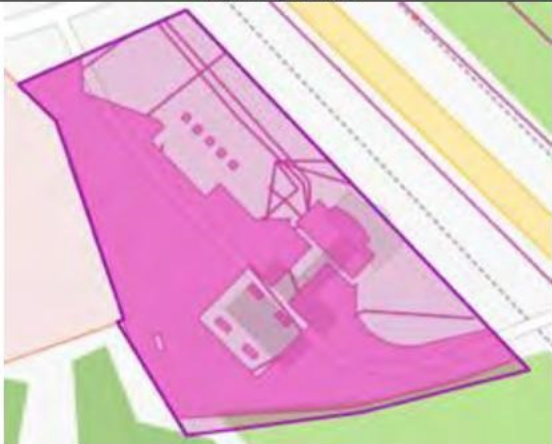

### Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
Основные виды разрешенного использования		
1	Хранение автотранспорта	2.7.1
2	Коммунальное обслуживание	3.1
3	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
4	Служебные гаражи	4.9
5	Объекты дорожного сервиса	4.9.1
6	Энергетика	6.7
7	Связь	6.8
8	Склад	6.9
9	Транспорт	7.0
10	Железнодорожный транспорт	7.1
11	Автомобильный транспорт	7.2
12	Трубопроводный транспорт	7.5
13	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
Условно разрешенные виды использования		
14	Передвижное жилье	2.4
15	Деловое управление	4.1
16	Магазины	4.4
17	Общественное питание	4.6
18	Гостиничное обслуживание	4.7
Вспомогательные виды разрешенного использования		
19	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0

### Описание объекта недвижимости (земельный участок), входящего в состав Объекта

Показатель	Характеристика
Площадь, кв. м	4 109
Адрес объекта	Российская Федерация, Ленинградская область, Сланцевский муниципальный район, Сланцевское городское поселение, город Сланцы, улица Гагарина, земельный участок 10
Кадастровый номер	47:28:0301033:24
Вид права	Право собственности
Форма	Многоугольная



Показатель	Характеристика
	
Инженерно-геологические, гидрогеологические, топографические характеристики	Рельеф участка ровный. Сведения о наличии топографических аномалий отсутствуют. Участок частично заасфальтирован
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Под комплекс зданий и сооружений автозаправочной станции
Фактическое использование	На участке расположена АЗС
Наличие и состав инженерных коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
Площадь застройки, кв. м.	2 382,7
Данные Публичной кадастровой карты	
Кадастровая стоимость на дату оценки	2 542 690,29 руб./618,81 руб./кв. м

#### Описание объекта недвижимости (сооружение), входящего в состав Объекта

Наименование	Характеристика
Кадастровый номер объекта недвижимости	47:28:0301033:61
Тип объекта недвижимости	АЗС на 250 условных заправок в сутки
Назначение объекта недвижимости	сооружения топливной промышленности
Фактическое использование	АЗС
Общая площадь, кв. м	2 382,7
Состав зданий и сооружения автозаправочного комплекса	Здание операторной с магазином сопутствующих товаров и автономная котельная (лит. Г), островки с топливно-раздаточными колонками (лит. Г6-Г9), асфальтовое покрытие, навес (лит. Г1)
Год постройки/ввода в эксплуатацию	2003
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (по состоянию на дату оценки), руб.	89 447 972,87
Кадастровая стоимость объекта недвижимости (по состоянию на дату оценки), руб./кв. м	37 540,59

#### Состав движимого имущества, входящего в состав Объекта

Наименование	Инвентарный номер	Дата принятия к учету	Первоначальная стоимость (руб.)
Ограждение АЗС Сланцы	Часть 12 750	31.03.2022	12696,51
Стела АЗС Сланцы	Часть 12 750	31.03.2022	48166,63
Резервуар аварийный	Часть 12 750	31.03.2022	1632,73
Автоматизированная информационно-измерительная система коммерческого учёта электроэнергии (АИИСКУЭ)	Часть 12 750	31.03.2022	4482,35
АЗС №351 Установка контейнера для хранения шин и пеллетного топлива	Часть 12 750	31.03.2022	14495,21
Измерительная система "Струна"	Часть 12 750	31.03.2022	20717,34

Наименование	Инвентарный номер	Дата принятия к учету	Первоначальная стоимость (руб.)
12753 Резервуар подземный 25 м3 АЗС 660	12 753	31.03.2022	56730,98
12754 Резервуар подземный 25 м3 АЗС 660	12 754	31.03.2022	56730,98
12755 Резервуар подземный 25 м3 АЗС 660	12 755	31.03.2022	56730,98
12756 Резервуар подземный 25 м3 АЗС 660	12 756	31.03.2022	56730,98

#### Технические характеристики зданий и сооружений, входящих в состав АЗС

Наименование	Характеристика
<i>Здание операторной с магазином сопутствующих товаров и автономная котельная (лит. Г)</i>	
Общая площадь, кв. м	93,7
Этажность	1
Строительный объем, куб. м	391
Фундамент	бетонные
Стены	металлические
Перегородки	металлические
Крыша	металлическая
Полы	керам. плитка
Оконные проемы	стеклопакет
Дверные проемы	металлопластик
Внутренняя отделка	окрашено
Площадь застройки, кв. м	103
Год постройки/ввода в эксплуатацию	2003
Класс конструктивных систем здания	н/д
Наличие (отсутствие) коммуникаций	
- электроснабжение	Имеется
- водоснабжение	Имеется
- канализация	Имеется
- теплоснабжение	Отсутствует
Состояние/уровень отделки	Отделка присутствует (требуется капитальный ремонт)
Ремонт и реконструкция здания	-
Физический износ по данным технического паспорта	н/д
Общее техническое состояние	Удовлетворительное (конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии)
<i>навес (лит. Г1)</i>	
Общая площадь, кв. м	289,5
Фундамент	ж/б столбы
Стены	ж/б колонны
Перегородки	металлические
Крыша	металлическая
Полы	тротуарная плитка
Год постройки/ввода в эксплуатацию	2003
Класс конструктивных систем здания	н/д
Ремонт и реконструкция здания	-
Физический износ по данным технического паспорта	н/д
Общее техническое состояние	Рабочее состояние (объект, находящийся в эксплуатации. Значительно изношен и требует капитального ремонта, при этом он не соответствует хотя бы одному из основных требований, установленных нормативно-технической документацией)
<i>асфальтобетонное покрытие</i>	
Общая площадь, кв. м	3 355,3
Материал	Однослойное асфальтовое покрытие на щебеночном основании+Щебеночное покрытие на песчаном основании
Год постройки/ввода в эксплуатацию	2003
Ремонт и реконструкция здания	-
Физический износ по данным технического паспорта	н/д
Общее техническое состояние	Удовлетворительное (конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии)

#### Технические характеристики емкостей и резервуаров

Наименование, инв. №	Объем, куб. м	Материал	Тип заложения
12753 Резервуар подземный 25 м3 АЗС 660, 12753	25 м3	сталь	Подземный
12754 Резервуар подземный 25 м3 АЗС 660, 12754	25 м3	сталь	Подземный
12755 Резервуар подземный 25 м3 АЗС 660, 12755	25 м3	сталь	Подземный
12756 Резервуар подземный 25 м3 АЗС 660, 12756	25 м3	сталь	Подземный
Резервуар аварийный	10 м3	сталь	Подземный

### Назначение и текущее использование Объекта

Объект оценки представляет собой автозаправочную станцию.  
Инженерные коммуникации действующие.

Далее представлены фотографии Объекта оценки.



Фото 1. Общий вид АЗС



Фото 2. Общий вид АЗС



Фото 3. Внешний вид Здание операторной с магазином сопутствующих товаров и автономная котельная (лит. Г)



Фото 4. Внешний вид Здание операторной с магазином сопутствующих товаров и автономная котельная (лит. Г)



Фото 5. Внешний вид Здание операторной с магазином сопутствующих товаров и автономная котельная (лит. Г)



Фото 6. Внешний вид Здание операторной с магазином сопутствующих товаров и автономная котельная (лит. Г)





Фото 7. Внутреннее состояние отделки Здание операторной с магазином сопутствующих товаров и автономная котельная (лит. Г)



Фото 8. Внутреннее состояние отделки Здание операторной с магазином сопутствующих товаров и автономная котельная (лит. Г)



Фото 9. Внутреннее состояние отделки Здание операторной с магазином сопутствующих товаров и автономная котельная (лит. Г)



Фото 10. Внутреннее состояние отделки Здание операторной с магазином сопутствующих товаров и автономная котельная (лит. Г)

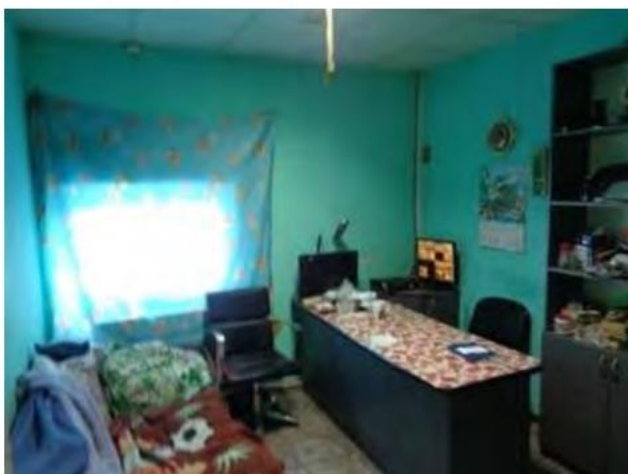


Фото 11. Внутреннее состояние отделки Здание операторной с магазином сопутствующих товаров и автономная котельная (лит. Г)



Фото 12. Внутреннее состояние отделки Здание операторной с магазином сопутствующих товаров и автономная котельная (лит. Г)





Фото 13. Внутреннее состояние отделки Здание операторной с магазином сопутствующих товаров и автономная котельная (лит. Г)



Фото 14. Внутреннее состояние отделки Здание операторной с магазином сопутствующих товаров и автономная котельная (лит. Г)



Фото 15. Внутреннее состояние отделки Здание операторной с магазином сопутствующих товаров и автономная котельная (лит. Г)



Фото 16. Внутреннее состояние отделки Здание операторной с магазином сопутствующих товаров и автономная котельная (лит. Г)



Фото 17. Навес (лит. Г!)



Фото 18. Островки с ТРК



Фото 19. Островки с ТРК



Фото 20. Островки с ТРК

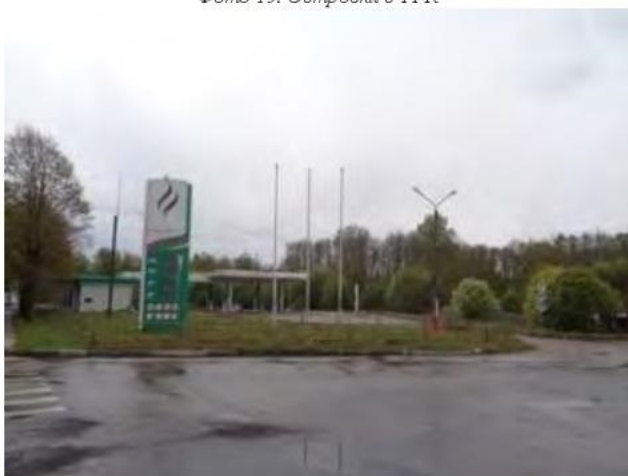


Фото 21. Ограждение АЗС

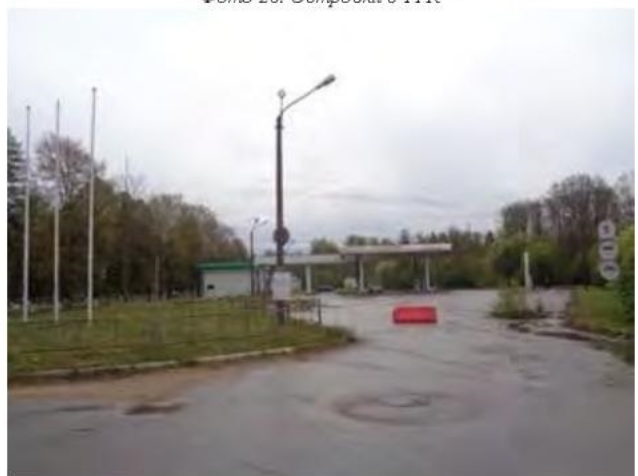


Фото 22. Ограждение и асфальтобетонное покрытие АЗС



Фото 23. Резервуарный парк



Фото 24. Резервуарный парк



Инвентарное наименование/ инвентарный номер объекта по данным ведомости основных средств	Техническое и физическое состояния имущества
Здание АЗС 660, часть инв. номера 12 750	Удовлетворительное (конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии)
Автономная котельная АЗС № 351 (БФ), часть инв. номера 12 750	Удовлетворительное (конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии)
Заправочные островки, часть инв. номера 12 750	Удовлетворительное (конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии)
Заправочные островки, часть инв. номера 12 750	Удовлетворительное (конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии)
Заправочные островки, часть инв. номера 12 750	Удовлетворительное (конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии)
Заправочные островки, часть инв. номера 12 750	Удовлетворительное (конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии)
Заправочные островки, часть инв. номера 12 750	Удовлетворительное (конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии)
ТРК, часть инв. номера 12 750	Нерабочее (объект, выведенный из эксплуатации)
ТРК, часть инв. номера 12 750	Нерабочее (объект, выведенный из эксплуатации)
ТРК, часть инв. номера 12 750	Нерабочее (объект, выведенный из эксплуатации)
ТРК, часть инв. номера 12 750	Нерабочее (объект, выведенный из эксплуатации)
ДП ТРК, часть инв. номера 12 750	Нерабочее (объект, выведенный из эксплуатации)
Асфальтобетонное покрытие, часть инв. номера 12 750	Удовлетворительное (конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии)
Резервуар аварийный, часть инв. номера 12 750	Рабочее состояние (объект, находящийся в эксплуатации. Значительно изношен и требует капитального ремонта, при этом он не соответствует хотя бы одному из основных требований, установленных нормативно-технической документацией)
Автоматизированная информационно-измерительная система коммерческого учёта электроэнергии (АИИСКУЭ), часть инв. номера 12 750	Рабочее состояние (объект, находящийся в эксплуатации. Значительно изношен и требует капитального ремонта, при этом он не соответствует хотя бы одному из основных требований, установленных нормативно-технической документацией)
АЗС №351 Установка контейнера для хранения шин и <del>предельного</del> топлива, часть инв. номера 12 750	Рабочее состояние (объект, находящийся в эксплуатации. Значительно изношен и требует капитального ремонта, при этом он не соответствует хотя бы одному из основных требований, установленных нормативно-технической документацией)
Ограждение АЗС Сланцы, часть инв. номера 12 750	Рабочее состояние (объект, находящийся в эксплуатации. Способен выполнять заданные функции, сохраняя значения основных выходные параметров, второстепенные функции могут быть нарушены. В этом состоянии объект функционирует нормально, но может потребовать текущего ремонта или замены некоторых элементов.)
Стела АЗС Сланцы, часть <del>инв.</del> номера 12 750	Рабочее состояние (объект, находящийся в эксплуатации. Значительно изношен и требует капитального ремонта, при этом он не соответствует хотя бы одному из основных требований, установленных нормативно-технической документацией)
Измерительная система "Струна", часть инв. номера 12 750	Рабочее состояние (объект, находящийся в эксплуатации. Значительно изношен и требует капитального ремонта, при этом он не соответствует хотя бы одному из основных требований, установленных нормативно-технической документацией)
Навес придорожного комплекса АЗС 660, 12 752	Рабочее состояние (объект, находящийся в эксплуатации. Значительно изношен и требует капитального ремонта, при этом он не соответствует хотя бы одному из основных требований, установленных нормативно-технической документацией)
Резервуар подземный 25 м3 АЗС 660, 12 753	Рабочее состояние (объект, находящийся в эксплуатации. Значительно изношен и требует капитального ремонта, при этом он не соответствует хотя бы одному из основных требований, установленных нормативно-технической документацией)
Резервуар подземный 25 м3 АЗС 660, 12 754	Рабочее состояние (объект, находящийся в эксплуатации. Значительно изношен и требует капитального ремонта, при этом он не соответствует хотя бы одному из основных требований, установленных нормативно-технической документацией)
Резервуар подземный 25 м3 АЗС 660, 12 755	Рабочее состояние (объект, находящийся в эксплуатации. Значительно изношен и требует капитального ремонта, при этом он не соответствует хотя бы одному из основных требований, установленных нормативно-технической документацией)
Резервуар подземный 25 м3 АЗС 660, 12 756	Рабочее состояние (объект, находящийся в эксплуатации. Значительно изношен и требует капитального ремонта, при этом он не соответствует хотя бы одному из основных требований, установленных нормативно-технической документацией)