

Общество с ограниченной ответственностью
«Оценочная фирма «ГАРАНТИЯ»



ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № Н4155

ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 1 717 КВ.М,
КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ: ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ,
РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ: ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ КОММЕРЧЕСКИХ
ОБЪЕКТОВ, НЕ СВЯЗАННЫХ С ПРОЖИВАНИЕМ НАСЕЛЕНИЯ (БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ,
ОТДЕЛЬНЫХ ОФИСОВ РАЗЛИЧНЫХ ФИРМ, КОМПАНИЙ И ДРУГИХ Т.Д.), АДРЕС
(МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ) ОБЪЕКТА: Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, КУРОРТНЫЙ РАЙОН,
ГОРОД ЗЕЛЕНОГОРСК, ВОКЗАЛЬНАЯ УЛИЦА, Д. 35, ЛИТ. А,
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:0022539:2088

Санкт-Петербург
2018 г.



**Общество с ограниченной ответственностью
«Оценочная фирма «ГАРАНТИЯ»**

194017, г. Санкт-Петербург, пр. Мориса Тореза, д. 98, корп.1, т/ф. 293-36-47, 293-36-84

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО «Оценочная фирма Гарантия»

В.Г. Зименко

расшифровка подписи

24 марта 2018 г.

личная подпись

М. П.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № Н4155

**НЕЗАСТРОЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ 1 717 КВ.М,
КАТЕГОРИЯ ЗЕМЕЛЬ: ЗЕМЛИ НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ, РАЗРЕШЕННОЕ ИСПОЛЬ-
ЗОВАНИЕ: ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ КОММЕРЧЕСКИХ ОБЪЕКТОВ, НЕ СВЯЗАННЫХ
С ПРОЖИВАНИЕМ НАСЕЛЕНИЯ (БИЗНЕС-ЦЕНТРОВ, ОТДЕЛЬНЫХ ОФИСОВ
РАЗЛИЧНЫХ ФИРМ, КОМПАНИЙ И ДРУГИХ Т.Д.), АДРЕС (МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ)
ОБЪЕКТА: Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, КУРОРТНЫЙ РАЙОН, ГОРОД ЗЕЛЕНОГОРСК, ВО-
КЗАЛЬНАЯ УЛИЦА, Д. 35, ЛИТ. А, КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР 78:38:0022539:2088**

Дата составления Отчета об оценке – 24 марта 2018 г.

Дата проведения оценки (дата осмотра) – 15 марта 2018 г.

Заказчик: Предприниматель Ален Борис Александрович

Санкт-Петербург
2018 г.

Дата: 24 марта 2018 г.

Заказчик: Предприниматель Ален Борис Александрович

Сопроводительное письмо

Согласно Договору на проведение оценки от 15 февраля 2018 г. № Н4155, определена рыночная стоимость незастроенного земельного участка, общая площадь 1 717 кв.м, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.), адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Курортный район, город Зеленогорск, Вокзальная улица, д. 35, лит. А, кадастровый номер 78:38:0022539:2088.

Цель оценки – определение рыночной стоимости. Предполагаемое использование результатов оценки – продажа объекта оценки. Задачей оценки являлось установление начальной цены объекта оценки на аукционе. Обстоятельства, препятствующие проведению оценки, в соответствии с федеральным законодательством, отсутствуют.

Оценка проведена, а Отчет об оценке в письменной повествовательной форме подготовлен в соответствии с требованиями Федерального Закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки (в действующей на дату оценки редакции).

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Итоговая величина рыночной стоимости незастроенного земельного участка, общая площадь 1 717 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.) (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и д, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Курортный район, город Зеленогорск, Вокзальная улица, д.35, лит. А, кадастровый номер 78:38:0022539:2088, по состоянию на 15 марта 2018 г, без НДС, составляет: **3 625 200,00 (три миллиона шестьсот двадцать пять тысяч двести) рублей**

Вывод, содержащийся в Отчете об оценке, получен в результате расчетов, исходя из опыта и профессиональных знаний оценщика, на основе информации, полученной в результате исследования рынка, консультаций со специалистами различных организаций, с учетом предоставленной технической и иной документации.

Описание оцениваемого объекта, информация, и ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки стоимости, приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

Нами не проводилась как часть работы аудиторская или иная проверка полученной от собственника информации, и мы не в состоянии в какой-либо форме подтвердить надежность данной информации, поэтому там, где это, возможно, делаются ссылки на источник информации. Обращаем Ваше внимание на то, что:

- настоящее письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет его;
- отдельные части Отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с его полным текстом, принимая во внимание все оговоренные в нем ограничения и допущения.

Если у Вас возникнут вопросы в отношении результатов или рассуждений, изложенных в отчете об оценке, Вы можете обратиться непосредственно к нам по телефону в Санкт-Петербурге (812) 293-36-47 (84).

Благодарим Вас, за предоставленную возможность выполнить для Вас данную работу.

Генеральный директор

ООО «Оценочная фирма «Гарантия»



В.Г. Зименко

1. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Оценка проведена на основании Договора № Н4155 от 09 февраля 2018 г., заключенном между ООО «Оценочная фирма «Гарантия» и предпринимателем Ален Борисом Александровичем.

1.2. Задание на оценку

Задание на оценку является неотъемлемой частью Договора № Н 4155 от 09 февраля 2018 года (Приложение № 1 к Договору).

Таблица 1 Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Наименования обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
Объект оценки	Недвижимое имущество: незастроенный Земельный участок: общая площадь 1 717 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.), адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Курортный район, город Зеленогорск, Вокзальная улица, д.35, лит. А. кадастровый номер 78:38:0022539:2088 (далее объект оценки)
Состав Объекта оценки	Объект оценки рассматривается как единое целое, то есть не имеет составных частей.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<p>Договор 11391-А3 купли-продажи с расположенным на нем жилым зданием от 18 апреля 2014 г.</p> <p>Кадастровый паспорт земельного участка от 15.03.2013 г.</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права 78-А 3 339741 от 02 июня 2014 г.</p> <p>Договор поручения № ФАО-6/2018 от 15 января 2018 г.</p> <p>Договор о подключении № ТПЗС 1658-2015</p> <p>ТУ к договору № ТПЗС-1658-2015 от 27.01.2016</p> <p>С приложениями № 2-3 (перечень мероприятий)</p> <p>Договор об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям ОАО «РЖД» № 405 СЗ -11-15/ТП-1249 .</p> <p>Договор №435536/16-ВС от 19 марта 2016</p> <p>ТУ к Договору №435536/16-ВС от 19 марта 2016</p>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Собственность Ален Бориса Александровича. Номер и дата государственной регистрации права: № 78-78-60/005/2014-450 от 02.07.2014 г.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Установление начальной цены продажи объекта оценки на аукционе.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	15 марта 2018 г.(дата осмотра)

Наименования обязательного реквизита Задания на оценку	Информация
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	При оценке необходимо учесть обязанность победителя торгов возвести объект недвижимости на оцениваемом земельном участке в течении 42 месяцев с момента заключения договора купли-продажи. Остальные Допущения при необходимости будут сформулированы в Отчете об оценке.
Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость	Определение границ интервалов не предусмотрено.

1.3. Основные факты и выводы

Таблица 2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	
Точное описание объекта оценки:	Недвижимое имущество: незастроенный Земельный участок: общая площадь 1 717 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.), адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Курортный район, город Зеленогорск, Вокзальная улица, д.35, лит. А., кадастровый номер 78:38:0022539:2088 (далее объект оценки).
Имущественные права на объект оценки	<p>В Свидетельстве о государственной регистрации права 78-А З 339741 от 02 июня 2014 г. правообладателем объекта оценки является Ален Борис Александрович на основании Договора № 11391-АЗ купли-продажи с расположенным на нем жилым зданием от 18 апреля 2014 г.</p> <p>Оценщику были предоставлены следующие документы:</p> <p>Договор 11391-АЗ купли-продажи с расположенным на нем жилым зданием от 18 апреля 2014 г.</p> <p>Кадастровый паспорт земельного участка от 15.03.2013 г.</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права 78-А З 339741 от 02 июня 2014 г.</p> <p>Договор поручения № ФАО-6/2018 от 15 января 2018 г.</p> <p>Договор о подключении № ТПЗС 1658-2015</p> <p>ТУ к договору № ТПЗС-1658-2015 от 27.01.2016</p> <p>С приложениями № 2-3 (перечень мероприятий)</p> <p>Договор об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям ОАО «РЖД» № 405 СЗ -11-15/ТП-1249 .</p> <p>Договор №435536/16-ВС от 19 марта 2016</p> <p>ТУ к Договору №435536/16-ВС от 19 марта 2016</p> <p>В соответствии с Заданием на оценку, в рамках настоящего Отчета об оценке по состоянию на дату оценки (15 февраля 2018 г.), с учетом сделанных в тексте Отчета об оценке допущений, оценивается рыночная стоимость права собственности на Недвижимое имущество: незастроенный земельный участок: общая площадь 1 717 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.), адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Курортный район, город Зеленогорск, Вокзальная улица, д.35, лит. А., кадастровый номер 78:38:0022539:2088</p>

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	
Права на Объект оценки, учитываемые при определении рыночной стоимости Объекта оценки	Право собственности
Собственник Объекта оценки	Ален Борис Александрович, ОГРНИП 3177847002202-71, ИНН 471009930791
Балансовая стоимость Объекта оценки	Объект оценки принадлежит физическому лицу, балансовая стоимость отсутствует.

Таблица 3. Данные об Отчете об оценке

Данные об Отчете об оценке	
Основание для проведения оценки	Договор №Н4155 от 09 февраля 2018 года. Задание на оценку (Приложение № 1 к Договору № Н4155 от 09 февраля 2018 года)
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	15 марта 2018 года (дата осмотра)
Дата отчета (дата составления Отчета об оценке)	24 марта 2018 г.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Назначение оценки:	Установление начальной цены продажи объекта оценки на аукционе
Кадастровая стоимость:	В кадастровом паспорте земельного участка от 15.03.2013 г. указана кадастровая стоимость 7284527,03 руб.
Текущее использование:	На дату осмотра земельный участок не эксплуатировался;

Таблица 4 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб. без НДС	Доходный подход, руб. без НДС
Незастроенный Земельный участок: общая площадь 1 717 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.), адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Курортный район, город Зеленогорск, Вокзальная улица, д.35, лит. А., кадастровый номер 78:38:0022539:2088	Обоснованно не применялся	4 546 616,00	3 032 805,00

1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки.

Проведенный анализ рынка, а также произведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что Итоговая величина рыночной стоимости незастроенного Земельного участка, общая площадь 1 717 кв.м., Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.) (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и д, адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Курортный район, город Зеленогорск, Вокзальная улица, д. 35, лит. А., кадастровый номер

78:38:0022539:2088 по состоянию на 15 марта 2018 года составила 3 625 200,00 (три миллиона шестьсот двадцать пять тысяч двести) рублей. НДС не облагается.

1.5. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Данные об Оценщике:

Оценка была произведена Обществом с ограниченной ответственностью «Оценочная фирма «Гарантия», Действительный член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), № свидетельства 0244, выдано 27 апреля 2005 г.

Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 78 № 000861114, выдано Инспекцией Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Выборгскому району Санкт-Петербурга, регистрационный номер 1037804054320, дата регистрации: 19 июня 2003 года.

Таблица 5 Сведения об Оценщике, подписавшем Отчет об оценке

Сведения об Оценщике, подписавшем Отчет об оценке	
Оценщик	Маслова Галина Вениаминовна
Номер контактного телефона:	+79119823618
Почтовый адрес:	г. Санкт-Петербург, ул. Ярослава Гашека, дом 2, кв. 332
Адрес электронной почты:	ocmaslova08@mail.ru
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Член Некоммерческого Партнерства «Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация специалистов-оценщиков»; Регистрационный реестровый номер 162 от 04 мая 2007 г
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП № 064109 институт переподготовки и повышения квалификации кадров по финансово-банковским специальностям Финансовой академии при Правительстве РФ от 17 апреля 2000 г. по программе оценка стоимости предприятий (бизнеса); Диплом ПП № 106311 Высшей школы предпринимательства –институт (ВШПП) по программе экспертиза в области инвентаризация и оценки недвижимости. Институт профессиональной оценки, свидетельство о повышении квалификации, выдано 25.03. Институт профессиональной оценки, свидетельство о повышении квалификации, выдано 27.03.2006 г.; Государственный университет по землеустройству, свидетельство о повышении квалификации, выдано 11.01.2010 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в СПАО «ИН-ГОССТРАХ», полис № 433-233-081887/17 с лимитом ответственности 10 000 000,00 (десять миллионов) рублей за каждый страховой случай, период страхования с «02» января 2018 г. по «01» января 2019 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	20 лет

Таблица 6 Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно правовая форма:	Хозяйственное общество
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная Фирма «Гарантия»
Адрес место нахождения	194017, г. Санкт-Петербург, пр. Мориса Тореза, д. 98, корп.1

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
ИНН/КПП:	7802214578/780201001
Сведения о страховании гражданской ответственности	Деятельность ООО "Оценочная фирма "Гарантия", связанная с оценкой, застрахована на сумму 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей в СПАО «ИНГОССТРАХ», № 433-191-000712/17 от 11.01.2018 года срок действия с 14.01.2018 по 13.01.2019 г.

1.6. Сведения о независимости юридического лица и оценщика (оценщиков) в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности:

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки (в ред. Федерального закона от 21.07.2014 N 225-ФЗ).

Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации (часть пятая введена Федеральным законом от 22.07.2010 N 167-ФЗ).

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки (часть шестая введена Федеральным законом от 22.07.2010 N 167-ФЗ).

С учетом вышеперечисленных требований ООО «Оценочная Фирма «Гарантия» и оценщик:

- не являются лицами, имеющими имущественный интерес в объекте оценки, и не состоят с заказчиком оценки в близком родстве или свойстве.
- не имеют вещных или обязательственных прав вне договора в отношении объекта оценки.
- не являются кредитором заказчика.
- размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика и ООО «Оценочная Фирма «Гарантия».

Таблица 7 Информация обо всех, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистов с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Информация обо всех, привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистов с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:

Привлекаемые специалисты	При проведении оценки сторонние организации и специалисты не привлекались.
--------------------------	--

Таблица 8 Сведения о Заказчике

Показатель	Характеристика
ФИО	Предприниматель Ален Борис Александрович, ОГРНИП 3177847002202-71, ИНН 471009930791

1.7. Дата проведения оценки. Дата составления Отчета об оценке. Номер Отчета об оценке

- Дата оценки (дата осмотра) – 15 марта 2018 года
- Дата проведения оценки принята согласно Заданию на оценку
- Дата осмотра объекта недвижимости Оценщиком – 15 марта 2018 г.
- Дата составления Отчета об оценке: 24 марта 2018 г.
- Номер Отчета об оценке: № Н4155.

1.8. Пределы применения полученного результата

Результаты настоящего Отчета об оценке будут использованы для установления начальной цены объекта оценки на аукционе. Использование для других целей не допускается.

1.9. Цель и предполагаемое использование результатов оценки

Настоящая оценка проведена Оценщиком с целью определения рыночной стоимости Объекта оценки.

В соответствии со ст. 3 Федерального закона Российской Федерации от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», «под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

В соответствии с Заданием на оценку, результаты оценки будут использованы для установления начальной цены объекта оценки на аукционе.

1.10. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета об оценке:

- В процессе подготовки настоящего Отчета об оценке, оценщик исходит из

достоверности документов, предоставленных Заказчиком.

- Настоящий Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете об оценке.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в Отчете об оценке, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указывается источник информации.
- Ни клиент, ни оценщик не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут повлиять на рыночную ситуацию.
- Оценивается рыночная стоимость права собственности на Недвижимое имущество: незастроенный Земельный участок: общая площадь 1 717 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.), адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Курортный район, город Зеленогорск, Вокзальная улица, д. 35, лит. А., кадастровый номер 78:38:0022539:2088.
- Оценка была проведена, а Отчет об оценке составлен в соответствии с действующим законодательством и действующими стандартами оценки.
- Содержащиеся в Отчете об оценке анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах допущений, являющихся частью настоящего Отчета об оценке.
- Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) прав, учитываемых при оценке, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемый Объект оценки.
- Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете об оценке, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика и других лиц, является надежной и достоверной.

- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Итоговый результат в Отчете об оценке округлен в соответствии с правилами арифметики и сообразно качеству исходных данных. Промежуточные результаты не округляются.
- Суждение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно только на дату оценки для установленной цели оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
- Отчет об оценке содержит профессиональное суждение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого Объекта и не является гарантией того, что Объект перейдет из рук в руки или будет передан в залог по цене, равной указанной в Отчете об оценке стоимости.
- Оценщик не обязан давать комментарии и объяснять содержание Отчета об оценке, иначе как по официальному вызову суда.
- Оценщик не имеет права разглашать содержание настоящего Отчета об оценке в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет об оценке (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
- Вознаграждение Оценщика исчисляется в денежном выражении и не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете об оценке.
- Датой оценки является 15 марта 2018 г. Представленные Заказчиком Кадастровый паспорт земельного участка от 15.03.2013 г. Свидетельство о государственной регистрации права 78-А/З 339741 от 02 июня 2014 г. датированы началом 2013 года и серединой 2014 года. По информации Заказчика с даты оценки до даты проведения работ по оценке изменение площади объекта оценки не происходило.
- Пунктом 19 ФСО №1 установлено, что «Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы». Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в указанных выше документах, является достоверной.
- Пунктом 19 ФСО №1 установлено, что «Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки». При этом законодательство Российской Федерации об оценочной деятель-

ности не запрещает использовать информацию из документов, составленных после даты оценки, но описывающих параметры, актуальные на дату оценки. Таким образом, оценка рыночной стоимости объекта оценки выполнена из допущения, что величина его площади, указанная в представленных Оценщику документах: Кадастровый паспорт земельного участка от 15.03.2013 г. Свидетельство о государственной регистрации права 78-А/З 339741 от 02 июня 2014 г. актуальны на дату оценки.

- Пунктом 19 ФСО №1 установлено, что «Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы». Оценщик не имеет специального образования в области строительно-технической экспертизы, а также соответствующих средств инструментального контроля. Таким образом, доступными средствами и методами проверки достоверности информации о состоянии объекта оценки является визуальный осмотр.
- Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в представленных Оценщику документах. На Оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение.

1.11. Принятые при проведении оценки Объекта оценки особые допущения

- При оценке необходимо учесть обязанность победителя торгов возвести объект недвижимости на оцениваемом земельном участке в течение 42 месяцев с момента заключения договора купли-продажи;
- При необходимости будут сформулированы в Отчете об оценке
- В соответствии с ФСО 1 п. 8: «Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. В соответствии с Заданием на оценку Результаты расчета могут быть использованы в течение 6 месяцев с даты составления отчета.
- Результаты настоящего Отчета об оценке будут использованы для установления начальной цены продажи объекта на аукционе.
- Результат оценки представлен без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость Объекта оценки.

1.12. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка выполнена и Отчет об оценке составлен в соответствии с законодательством, регулирующим сферу оценочной деятельности, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности на территории РФ, а также стандартами и правилами саморегулируемой организации, членом которой является Оценщик:

- Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 года № 135-ФЗ (в действующей на дату оценки редакции);
- Федеральным стандартом оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 N 297;

- Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 г. N 298;
- Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 20.05.2015 N 299;
- Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014 года № 611;

При проведении настоящей оценки специалист опирался, в необходимых случаях, на соответствующие нормы Гражданского кодекса РФ, Налогового Кодекса РФ и др.

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями) является основным правовым актом, регулирующим оценочную деятельность на территории Российской Федерации.

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности.

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной.

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости.

Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (ранее - Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-Оценщиков «СМАО») действуют в части, не противоречащей Национальным стандартам оценки, и устанавливает требования и принципы, которыми должны руководствоваться члены Российского общества оценщиков при осуществлении профессиональной деятельности.

Оценщик является субъектом оценочной деятельности и осуществляет эту деятельность на территории РФ на основании Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральных стандартов оценки. Являясь членом СМАО, Оценщик обязан использовать в рамках данного отчета Стандарты и правила оценочной деятельности СМАО.

Обоснованием применения данных Федеральных Стандартов оценки является обязательность их применения на территории Российской Федерации.

1.13. Основные понятия и определения используемых терминов

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- Объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- Платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ № 2 «ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ВИДЫ СТОИМОСТИ (ФСО № 2)».

При определении *стоимости объекта оценки* определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости. **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ № 1 «ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ И ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ФСО № 1)».**

Под имуществом понимаются виды объектов гражданских прав (п.2 ст. 218 ГК, ст. 130 ГК), относящихся к имуществу в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (НК РФ ч. 1 от 31.07.1998 г. № 146-ФЗ ст. 38). К объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага (ГК РФ ст. 128).

Цена - это денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки. **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ № 1 «ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ И ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ФСО №1)».**

Аналог объекта оценки - объект, сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ № 1 «ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ И ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ФСО №1)».**

Объекты сравнения - проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения - некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (цен образующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка представляет собой операцию (часто - математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Дата оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является

обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ № 1 «ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ И ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ФСО №1)».

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существующей для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ № 1 «ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ И ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ФСО №1)».

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ № 1 «ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ И ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ФСО №1)».

Итоговая стоимость объекта оценки – определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ № 1 «ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ, ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ И ТРЕБОВАНИЯ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ (ФСО №1)».

1.14. Перечень данных, использованных при проведении оценки, с указанием источников их получения

Для определения рыночной стоимости Объекта оценки Оценщиком использовалась информация из правовых баз данных и рыночная информация.

Информация относительно законов, постановлений и иных нормативно-правовых актов, имеющих отношение к настоящей оценке, была получена из Справочной правовой системы «ГАРАНТ».

Источниками рыночной информации являлись: данные сети Internet, аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий, в частности:

- данные сайта министерства экономического развития и торговли РФ-
www.economy.gov.ru;
- Публикации Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу и Ленинградской области <http://petrostat.gks.ru>)
- данные сайта Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии <http://www.rosreestr.ru>;
- Официальный сайт РФ для размещения информации о проведении торгов <http://torgi.gov.ru/>;
- Материалы из Википедии – свободной энциклопедии <http://ru.wikipedia.org>;
- справочно-информационные издания издательского дома «БН» - «Бюллетень недвижимости», - www.bn.com;
- Сайт уровень инфляции в РФ (http://xn----ctbjnaatncev9av3a8f8b.xn--p1ai/%D1%82%D0%B0%D0%B1%D0%BB%D0%B8%D1%86%D0%B0_%D0%B8%D0%BD%D1%84%D0%BB%D1%8F%D1%86%D0%B8%D0%B8.aspx)
- ЦБ банк России (http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=gkoofz_mr)
- <http://www.sold-online.ru/>

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Описание Объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является незастроенный Земельный участок: общая площадь 1 717 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.), адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Курортный район, город Зеленогорск, Вокзальная улица, д.35, лит. А., кадастровый номер 78:38:0022539:2088

Датой, по состоянию на которую определена рыночная стоимость является дата осмотра, соответственно, в рамках настоящего Отчет об оценке, оценка проводилась по состоянию на 15 марта 2018 года.

Таблица 9 Описание объекта оценки

Наименование	Описание
Перечень предоставленных документов (в том числе градостроительных) по объекту оценки, обязательных для проведения оценки	<p>Договор 11391-АЗ купли-продажи с расположенным на нем жилым зданием от 18 апреля 2014 г.</p> <p>Кадастровый паспорт земельного участка от 15.03.2013 г.</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права 78-АЗ 339741 от 02 июня 2014 г.</p> <p>Договор поручения № ФАО-6/2018 от 15 января 2018 г.</p> <p>Договор о подключении № ТПЗС-1658-2015</p> <p>ТУ к договору № ТПЗС-1658-2015 от 27.01.2016</p> <p>С приложениями № 2-3 (перечень мероприятий)</p> <p>Договор об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям ОАО «РЖД» № 405 СЗ -11-15/ТП-1249 .</p> <p>Договор №435536/16-ВС от 19 марта 2016</p> <p>ТУ к Договору №435536/16-ВС от 19 марта 2016</p>

Наименование	Описание
Вид объекта оценки	Незастроенный земельный участок.
Имущественные права на объект оценки	Собственность.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации объектов:	Земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Курортный район, город Зеленогорск, Вокзальная улица, д.35, лит. А, кадастровый номер 78:38:0022539:2088
Характеристики объекта оценки:	Категория земель: земли населенных пунктов; Разрешенное использование: Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров Разрешенное использование по документу: для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компания и других т.д.) общая площадь 1 717 кв.м
Собственник объекта оценки (балансодержатель)	Ален Борис Александрович
Санитарно- и электротехнические устройства (отопление, водоснабжение, канализация, электроосвещение)	Централизованное
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано.
Назначение объекта оценки (сегмент рынка)	Размещение объектов коммерческого назначения: производственного, транспортно-логистического, складского, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно - деловой застройки, связанных с обслуживанием этих объектов.
Ограничения КГИОП	Нет.
Общая характеристика расположения объекта оценки	Объект оценки расположен в производственной зоне ПД – зоне объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно - деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны, в территориальной зоне ПТД1-3 в многофункциональной подзоне объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов вредности, а также объектов общественно деловой застройки в периферийных и пригородных районах города, расположенных в зоне влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Есть возможность подключения ко всем коммуникациям
Транспортная доступность	Низкая.
Особенности доступа	С ул. Вокзальная

2.2. Описание местоположения

Согласно существующему административно-территориальному делению, оцениваемый объект расположен во внутригородском муниципальном образовании в составе Курортного района города федерального значения Санкт-Петербурга. Курортный район расположен в северо-западной части города на северном берегу Финского залива полосой средней ширины 6—8 км и длиной 50 км. Общая территория района составляет 26 791,77 га. Площадь жилой и общественно-деловой застройки —

249 га. Большую часть территории района занимают леса, парки, лесопарки, болота и т. д. Более благоприятный в сравнении с остальным Петербургом климат в сочетании с более чистыми северными пляжами Финского залива даёт возможность использовать территорию района в курортных и рекреационных целях [источник не указан 1300 дней]. Район богат поверхностными водными ресурсами и подземными запасами воды.

В состав района входят 11 муниципальных образований: город Зеленогорск, город Сестрорецк, посёлок Белоостров, посёлок Комарово, посёлок Молодёжное, посёлок Песочный, посёлок Репино, посёлок Серово, посёлок Смолячково, посёлок Солнечное, посёлок Ушково.

По данным Петростата в 2007 году численность населения составила 67,9 тыс. человек, в том числе 31,3 тыс. мужчин и 36,6 тыс. женщин. Плотность населения района равна 253 чел. на 1 км². 60 % из них проживают в Сестрорецке.



Город Зеленогорск раскинулся вдоль берега Финского залива. Город вытянулся на 13 км вдоль северного побережья Невской губы Финского залива Балтийского моря. Природный ландшафт образован покрытой лесом грядой дюн и холмов, которая прерывается долинами рек и небольшими озёрами, прудами и участками обнажённой морены.

В 300—500 метрах от берега с востока на запад проходит транзитная магистраль Приморское (Нижнее) шоссе (до 1940-х годов Куоккалантие — фин. *Kuokkalantie — Куоккальская дорога*). На восток она ведёт в Сестрорецк и Санкт-Петербург, на запад — к трассам **A123** и **A125**, ведущим к Выборгу и государственной границе Российской Федерации с Финляндией. В том же направлении на севере города проходит железная дорога Санкт-Петербург — Выборг. Южнее железной дороги проходит Зеленогорское (Верхнее) шоссе, идущее на восток в сторону Сестрорецка и Санкт-Петербурга мимо прибрежных посёлков. От Приморского шоссе и Финского за-

лива на север проходит центральная магистраль города — проспект Ленина (до 1940-х годов Виертоtie — фин. *Viertotie* — *Большая дорога*). Проспект выходит за пределы города и ведёт к магистралям А120, А122 и М10 (Е-18 «Скандинавия»). Зеленогорске отсутствует промышленность. В то же время здесь развита сеть торговли и общественного питания: в городе имеются два торговых центра, продовольственный и вещевой рынки, другие продовольственные и протоварные магазины, аптеки, рестораны, кафе.

Численность населения						
1897 ^[12]	1939 ^[13]	1959 ^[14]	1970 ^[15]	1979 ^[16]	1989 ^[17]	2002 ^[18]
2980	↗ 6700	↗ 12 527	↗ 16 206	↘ 12 044	↗ 13 032	↘ 12 074
2010 ^[19]	2012 ^[20]	2013 ^[21]	2014 ^[22]	2015 ^[23]	2016 ^[24]	2017 ^[2]
↗ 14 958	↗ 15 124	↘ 14 510	↗ 14 524	↗ 14 776	↗ 14 968	↗ 15 136

2.3. Характеристика локального местоположения

78:38:0022539:2088

Поиск работает по адресу (используйте выпадающие подсказки), по кадастровому номеру

Кадастровый номер: 78:38:0022539:2088

Тип: участок

Адрес: г Зеленогорск, ул Вокзальная, д. 35

Разрешенное использование: Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.)

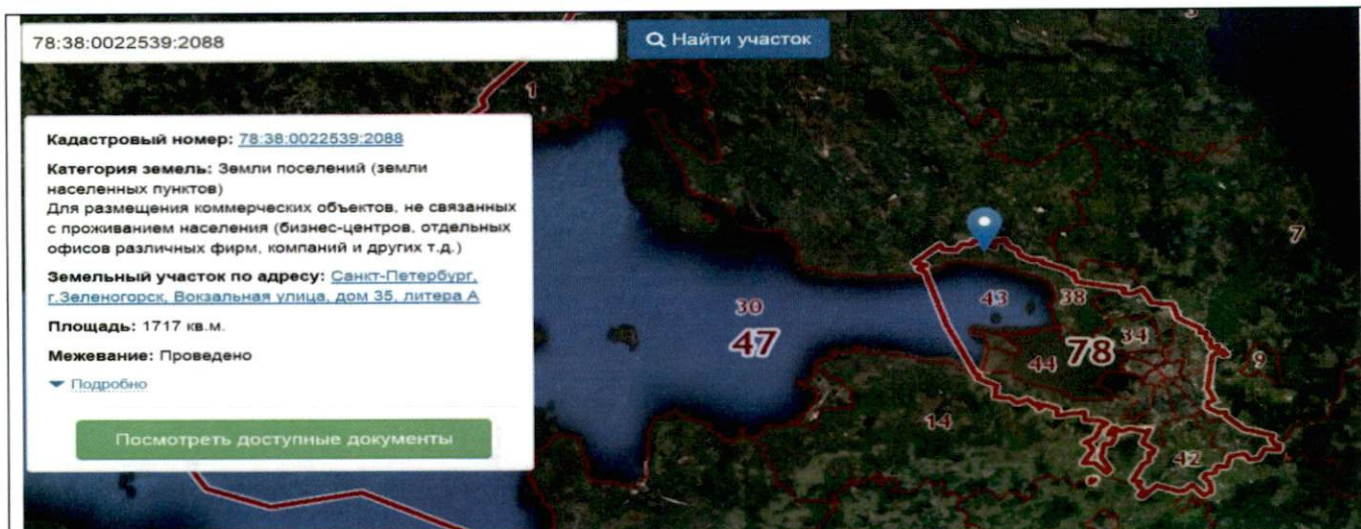
Уточнённая площадь: 1717 кв. м.

[Посмотреть полные характеристики](#)

Кадастровая стоимость: 6 515 774,62 руб.

https://kadastrmap.ru/?kad_no=78:38:0022539:2088

Тип:	Земли населенных пунктов
Кадастровый номер:	78:38:0022539:2088
Кадастровый квартал:	78:38:22539
Статус:	Учтенный
Наименование:	участок
Адрес:	г Зеленогорск, ул Вокзальная, д. 35
Кадастровая стоимость:	6 515 775 руб.
Общая площадь:	1717 кв.м.
Дата постановления на учет:	12.02.2013
Дата изменения сведений в ГКН:	17.10.2013
Дата выгрузки сведений из ГКН:	02.02.2016
Код назначения:	142002120000
Наименование назначения:	Для размещения объектов делового назначения); в том числе офисных центров
Назначение по документу:	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.)



Инфраструктура района



Детские сады

- Начальная школа №611
- Детский сад №30
- Детский сад №19



Школы

- Детская школа искусств №13
- Средняя общеобразовательная школа №450
- Специальная коррекционная общеобразовательная школа №69 VII вида для детей с задержкой психического развития



Кафе рестораны

- Steak & Grill Bar
- Евразия
- Шоколад



Магазины

- Елена
- Светлячок
- Магазин кожгалантереи на Вокзальной, 7



Медицинские учреждения

- Поликлиника №69
- Детское педиатрическое отделение №69



Парки

- Парк Дачи Новикова
- Фруктовый сад
- Зеленогорский парк культуры и отдыха

Границы

Ограничен: железнодорожной линией Санкт-Петербург (Финляндский вокзал) — Выборг.

Транспортная доступность. Объект оценки расположен на окраине г. Зеленогорска, вдоль ж/д линии. В городе есть развитая сеть социальных автобусов (12 маршрутов) и коммерческих маршрутных такси (9 маршрутов).

Пригородные маршруты соединяют город Зеленогорск с Санкт-Петербургом (станции метро «Чёрная речка», «Старая Деревня», «Площадь Ленина», «Проспект Просвещения», «Гражданский проспект»), Сестрорецком и другими населёнными пунктами Курортного района.

Через Зеленогорск проходит железнодорожная линия Санкт-Петербург (Финляндский вокзал) — Выборг. В городе одна железнодорожная станция — Зеленогорск.

Условия парковки и погрузочно-разгрузочных работ.

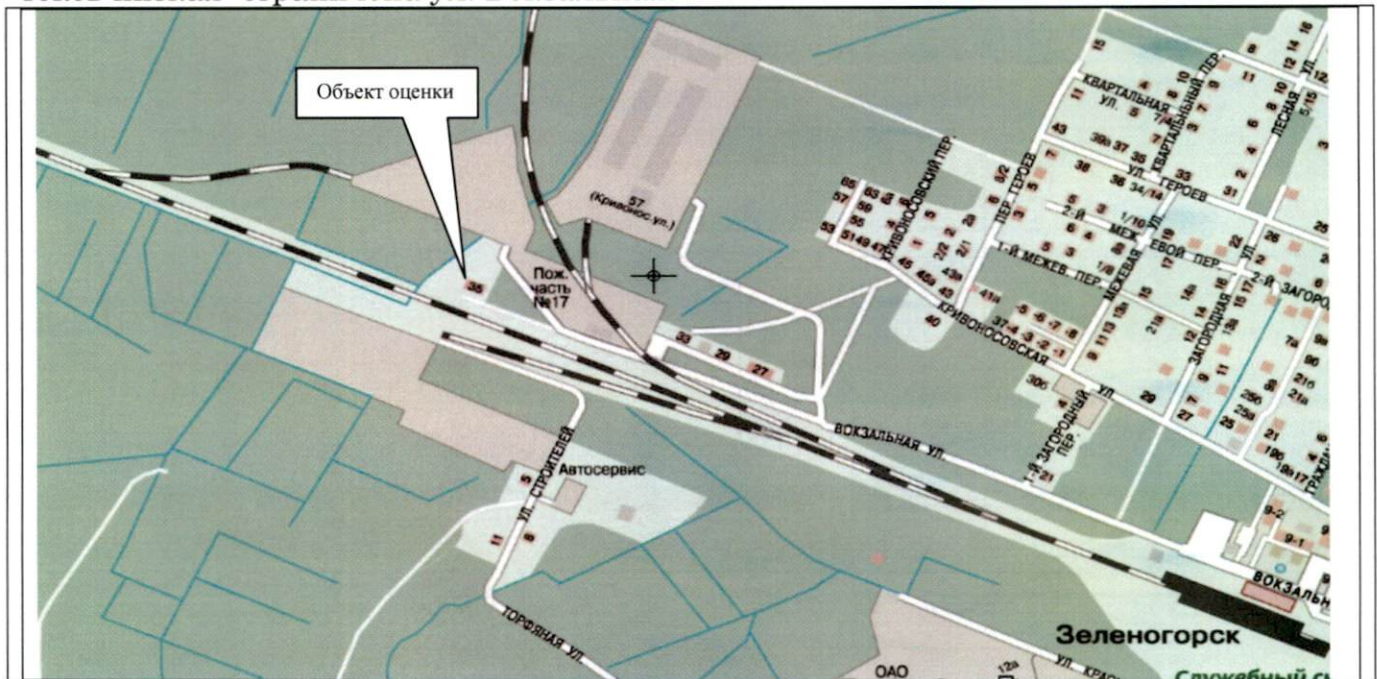
Одной стороной участок вплотную примыкает к территории ж/дорожной линии. Со стороны ул. Вокзальная возможен подъезд и организация парковки. На момент осмотра парковки нет, подъезда к объекту нет (все засыпано снегом)

Со слов собственника, к объекту оценки есть асфальтовый подъезд.

Ближайшее окружение, социальная инфраструктура

Микрорайон, в границах которого расположен объект оценки, занят объектами транспортной логистики и небольшими промпредприятиями, Пожарная часть № 17, жилой застройки в непосредственной близости к объекту оценки нет.

Интенсивность пешеходных потоков – низкая, интенсивность транспортных потоков низкая – ограничена ул. Вокзальная.



Ближайшее окружение объекта оценки*

Развитие социальной инфраструктуры можно охарактеризовать как «низкое». Объект оценки примыкает к железнодорожной линии Санкт-Петербург (Финляндский вокзал) - Выборг.

Обеспеченность инженерной инфраструктурой

Микрорайон инженерно полностью обеспечен.

Экологические характеристики территории

Согласно данным, доступным оценщику, в районе дислокации оцениваемого объекта общее экологическое состояние окружающей среды – удовлетворительное, во время осмотра стихийных свалок не зафиксировано.

Выводы:

- Объект расположен на землях населенных пунктов в многофункциональной подзоне объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов вредности, а также объектов общественно деловой застройки в периферийных и пригородных районах города, расположенных в зоне влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей

* Источник карты: <http://www.kartaspb.ru/>

- Основная застройка окружения – небольшие предприятия и железнодорожная линия. Санкт-Петербург (Финляндский вокзал) — Выборг, единственная остановка в городе – Зеленогорск.
- Общее экологическое состояние района местоположения объекта оценки оценивается как удовлетворительное.
- Социальное развитие местоположения характеризуется как низкое.
- Транспортная доступность объекта автомобильным транспортом низкая, ограничена подъездом с ул. Вокзальная.
- На момент осмотра отсутствуют условия парковки и условий для маневрирования и разгрузки автотранспорта (со слов владельца подъезд есть, засыпан снегом).

2.4. Юридическое описание объекта

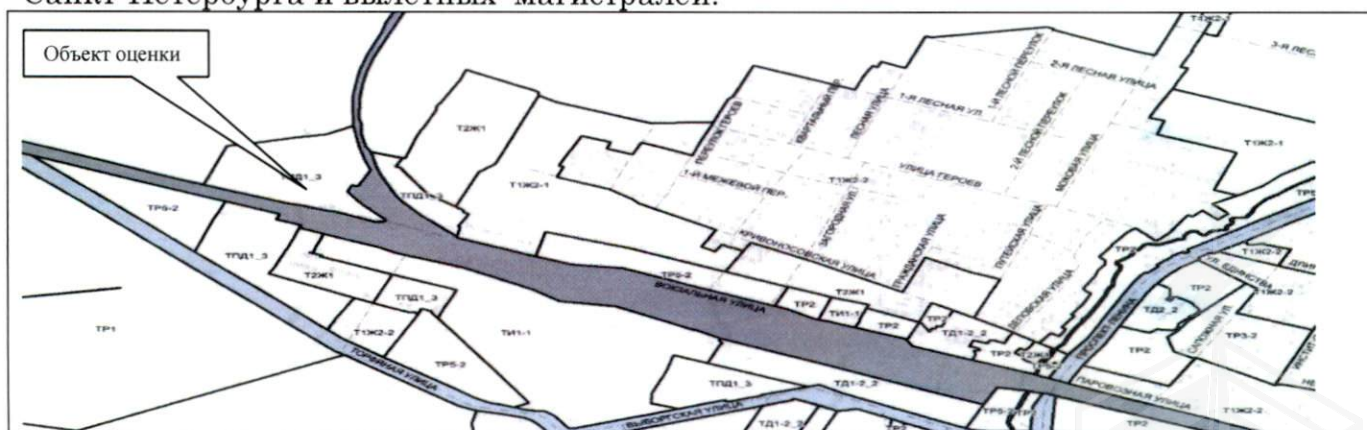
Оцениваемый объект – незастроенный Земельный участок: общая площадь 1 717 кв.м., категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.), адрес (местонахождение) объекта: г. Санкт-Петербург, Курортный район, город Зеленогорск, Вокзальная улица, д.35, лит. А, кадастровый номер 78:38:0022539:2088.

На оцениваемый объект зарегистрировано право собственности. Правообладателем является: Предприниматель Ален Борис Александрович. Номер и дата государственной регистрации права: № 78-78-60/005/2014-450 от 02.07.2014 г.

Основание возникновения права: Договор 11391-АЗ купли-продажи с расположенным на нем жилым зданием от 18 апреля 2014 г.

2.5. Позиционирование оцениваемого объекта

Оцениваемый объект представляет собой незастроенный земельный участок, расположенный на окраине города Зеленогорска вдоль железной дороги в производственной зоне ПД – зоне объектов производственного, транспортно-логистического, складского назначения, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием данной зоны, в территориальной зоне ПТД1-3 в многофункциональной подзоне объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов вредности, а также объектов общественно деловой застройки в периферийных и пригородных районах города, расположенных в зоне влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей.



<http://info.kadis.org/Постановление-550-4.07.2017/images/Приложение-2/Приложение%20%20к%20постановлению%20Правительства%20СПб,%20карта%20%2010.jpg>



Высотный регламент Фоновая высота (м)15
 Проекты планировки и межевания: отсутствуют
 Распоряжение КГА на разработку проектов планировки и проектов межевания: отсутствуют
 Объекты культурного наследия: отсутствуют
 Зеленые насаждения общего пользования: отсутствуют
 Внутриквартальное озеленение: отсутствуют
 Зоны с особыми условиями использования: Охранная зона газораспределительной сети
 Условия для парковки и маневрирования автотранспорта возможно на территории земельного участка;
 Транспортная доступность к объекту оценки автомобильным транспортом низкая, ограничена подъездом с ул. Вокзальная.
 Состояние окружающей среды – удовлетворительное, зафиксировано во время визуального осмотра, открытых самовольных свалок нет.
 Варианты застройки, возможные к рассмотрению в данной зоне, представлены в таблице ниже.

Таблица 10 Основные и условно разрешенные виды использования подзоны ТПД1_3

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
	Основные виды разрешенного использования	
1	Коммунальное обслуживание	3.1
2	Обеспечение научной деятельности	3.9
3	Деловое управление	4.1
4	Рынки	4.3
5	Магазины	4.4
6	Обслуживание автотранспорта	4.9
7	Производственная деятельность	6.0
8	Тяжелая промышленность	6.2
9	Автомобилестроительная промышленность	6.2.1
10	Легкая промышленность	6.3

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
11	Фармацевтическая промышленность	6.3.1
12	Пищевая промышленность	6.4
13	Нефтехимическая промышленность	6.5
14	Строительная промышленность	6.6
15	Энергетика	6.7
16	Склады	6.9
17	Целлюлозно-бумажная промышленность	6.11
18	Железнодорожный транспорт	7.1
19	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
20	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
	Условно разрешенные виды использования	
21	Бытовое обслуживание	3.3
22	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
23	Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2
24	Культурное развитие	3.6
25	Религиозное использование	3.7
26	Общественное управление	3.8
27	Ветеринарное обслуживание	3.10
28	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2
29	Общественное питание	4.6
30	Гостиничное обслуживание	4.7
31	Объекты придорожного сервиса	4.9.1
32	Спорт	5.1
33	Причалы для маломерных судов	5.4
34	Связь	6.8
35	Автомобильный транспорт	7.2
36	Водный транспорт	7.3
37	Трубопроводный транспорт	7.5

Тип застройки окружения: Застроенные и незастроенные земельные участки.

Благоустройство территории: на земельном участке выполнена планировка и отсыпка территории. Категория земель: Земли населенных пунктов.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки: Объект оценки не имеет элементов.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: Не установлены.

Информация об износе Объекта оценки: Не подвержен износу.

Информация об устареваниях Объекта оценки: Не подвержен устареваниям.

Учитывая вышеизложенные особенности оцениваемого объекта, а именно: место-положение, транспортную доступность, разрешенное использование- Сегмент рынка недвижимости, в которых может позиционироваться объект оценки: земельные участки для размещения объектов коммерческого назначения: производственного, транспортно-логистического, складского, инженерной инфраструктуры с включением объектов общественно - деловой застройки, связанных с обслуживанием этих объектов.