

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ (ЖИЛОГО ДОМА СОВМЕСТНО С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ), РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, Г. ЗЕЛЕНОГОРСК, ПРОСПЕКТ КРАСНЫХ КОМАНДИРОВ, ДОМ. 20/2, ЛИТЕРА А

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 12.11.2019;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 14.11.2019;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

- на земельный участок – право собственности;
- на объект капитального строительства – право собственности.

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

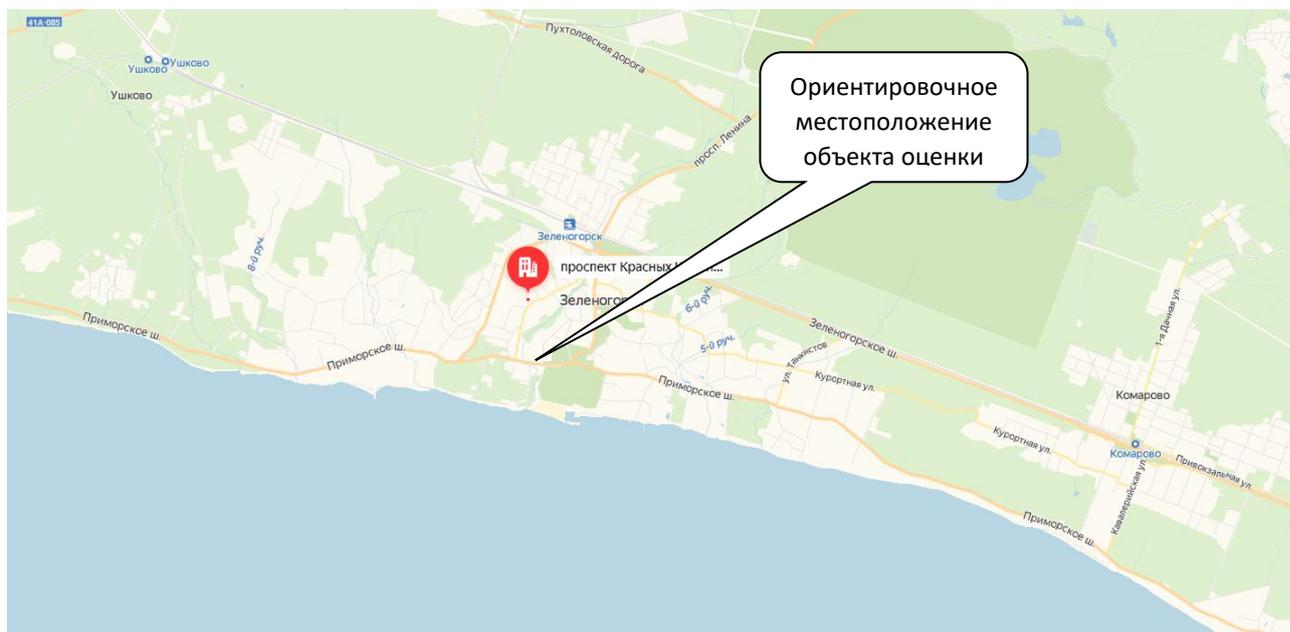


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта

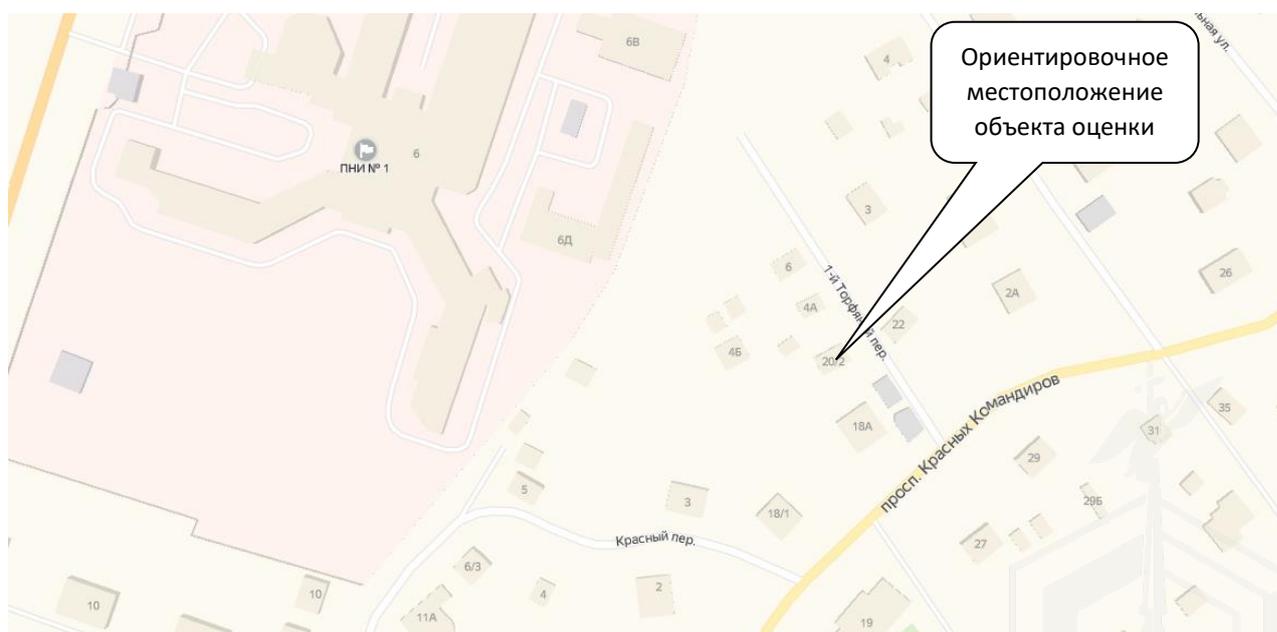
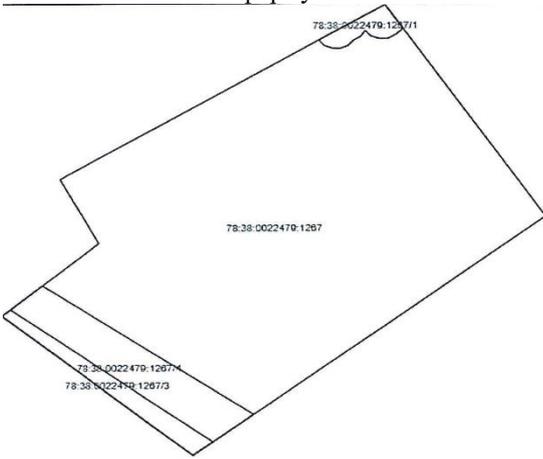


Рисунок 2. Локальное местоположение объекта оценки

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка, входящего в состав объекта оценки		
Площадь земельного участка	1 254 кв. м	по данным выписки из ЕГРН на земельный участок № 78/001/006/2019-86588 от 23.09.2019
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0022479:1267	
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, 1-й Торфяной переулоч, участок 20	
Категория земель	земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства	
Ограничения в использовании земельного участка	единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности площадью 1 254 кв. м; охранная зона канализационных сетей площадью 39 кв. м; охранная зона газораспределительной сети площадью 16 кв. м; охранная зона водопроводных сетей площадью 139 кв. м.	по данным распоряжения КИО № 2633-РЗК от 05.12.2018
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	8 251 685,67	по данным выписки из ЕГРН на земельный участок № 78/001/006/2019-86588 от 23.09.2019
Подъезд к участку	подъезд к участку осуществляется со стороны проспекта Красных Командиров по 1-мй Торфяному переулочу. Подъезд непосредственно к оцениваемому объекту осуществляется по грунтовой дороге.	по данным визуального осмотра
Форма земельного участка	земельный участок имеет многоугольную форму 	по данным выписки из ЕГРН № 78/001/006/2019-86588 от 23.09.2019
Рельеф участка	относительно ровный, без видимых перепадов высот	по данным визуального осмотра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	территория местоположения земельного участка является развитой в инженерном отношении зоной. Имеется возможность подключения всех инженерных коммуникаций.	по данным визуального осмотра
Улучшения земельного участка	на земельном участке расположен жилой дом, находящийся в аварийном состоянии	по данным предоставленных документов и данным визуального осмотра

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Характеристики здания, входящего в состав объекта оценки		
Кадастровый номер	78:38:0022479:1187	по данным выписки из ЕГРН на здание № 78/001/006/2019-86577 от 23.09.2019
Общая площадь здания, кв. м	68,1	
Строительный объем, куб. м	286	по данным технического паспорта жилого дома от 23.12.2011
Этажность	1	
Год постройки/ год последнего капитального ремонта	до 1917/1962	
Назначение	жилой дом	по данным выписки из ЕГРН на здание № 78/001/006/2019-86577 от 23.09.2019
Текущее использование	не эксплуатируется	по данным визуального осмотра
Износ здания в соответствии с технической документацией	55% (по состоянию на 2007 год)	по данным технического паспорта жилого дома от 23.12.2011
Состояние здания	аварийное	по данным заключения межведомственной комиссии № 67 от 10.07.2008
Кадастровая стоимость, руб.	157 018,81	по данным выписки из ЕГРН на здание № 78/001/006/2019-86577 от 23.09.2019
Ограничения КГИОП	объект не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38)27 Курортного района Санкт-Петербурга, г. Зеленогорск	по данным письма КГИОП № 01-25-1871-1 от 20.02.2019
Балансовая стоимость	нет данных	
Система доступа	свободная, здание имеет два входа	по данным визуального осмотра
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	электроснабжение, отопление	по данным технического паспорта жилого дома от 23.12.2011
Лифт	нет	по данным визуального осмотра
Расположение в квартале	вблизи красной линии 1-го Торфяного переулка	по данным визуального осмотра

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Характер окружающей типа землепользования

Территория преимущественно индивидуальной жилой застройки. В ближайшем окружении объекта расположены: психоневрологический интернат СПб ГБУСО ПНИ № 1, школы, поликлиника, СТО и пр.

Транспортная доступность

Объект оценки расположен в г. Зеленогорск, подъезд к Объекту осуществляется со стороны проспекта Красных Командиров по 1-му Торфяному переулку. Подъезд непосредственно к оцениваемому объекту осуществляется по грунтовой дороге. Подъездные пути можно охарактеризовать как удовлетворительные. Имеются условия для подъезда легкового и среднегабаритного грузового автотранспорта. В целом доступность автомобильным транспортом можно характеризовать как удовлетворительную.

Доступность общественным транспортом. Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на улице Мира на расстоянии около 400 м от Объекта оценки (по прямой), где проходят следующие маршруты общественного транспорта: автобус № 320.

Ближайшая железнодорожная станция «Зеленогорск» находится на расстоянии ~0,9 км (по прямой). Станции метрополитена в ближайшем окружении Объекта оценки отсутствуют.

Таким образом, доступность объекта общественным транспортом можно охарактеризовать как удовлетворительную.

Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки – низкая.

Градостроительное зонирование

В соответствии со ст. 83 Земельного Кодекса РФ земельный участок, на котором расположен Объект оценки, относится к категории «земли населенных пунктов».

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 (в действующей редакции) «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» земельный участок в составе Объекта оценки располагается в границах зоны «1ЖД» - зона застройки односемейными (индивидуальными) жилыми домами (отдельно стоящими и/или блокированными), коллективных садоводств, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

Согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции) земельный участок в составе Объекта оценки расположен в границах зоны «Т1Ж2-2» *жилая зона индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1 200 квадратных метров с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.*

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

В соответствии с письмом КГИОП № 01-25-1871-1 от 20.02.2019 Объект оценки объект не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38)27 Курортного района Санкт-Петербурга, г. Зеленогорск.

Здание по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, проспект Красных Командиров, дом. 20/2, литера А, формирует уличный фронт застройки. Требуется восстановление внешнего облика.

2.6. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Вид на оцениваемое здание с 1-го Торфяного переулка



Фото 2. Вид на оцениваемое здание с участка





Фото 3. Вид на оцениваемое здание со стороны 1-го Торфяного переулка



Фото 4. Оцениваемый земельный участок, сарай



Фото 5. Оцениваемый земельный участок, будка



Фото 6. Оцениваемый земельный участок



Фото 7. Оцениваемый земельный участок



Фото 8. Состояние оцениваемого здания





Фото 9. Состояние оцениваемого здания



Фото 10. Внутреннее состояние оцениваемого здания



Фото 11. Ближайшее окружение (1-й Торфяной переулок, вид в сторону психоневрологического интерната)



Фото 12. Ближайшее окружение (1-й Торфяной переулок, вид в сторону проспекта Красных Командиров)



Фото 13. Ближайшее окружение (проспект Красных Командиров, вид в сторону Торфяной улицы)



Фото 14. Ближайшее окружение (проспект Красных Командиров, вид в сторону Красного переулка)





Фото 15. Ближайшее окружение (соседний участок)



Фото 16. Ближайшее окружение (соседний участок)



Фото 17. Ближайшее окружение (соседний участок)



Фото 18. Ближайшее окружение



2.7. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования является демонтаж существующих улучшений и строительство на земельном участке индивидуального жилого дома с восстановлением внешнего облика существующего здания.

2.8. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Показатель	Значение
Рыночная стоимость Объекта оценки (НДС не облагается¹), руб., в том числе:	7 552 000
- рыночная стоимость жилого дома, входящего в состав Объекта оценки, руб.	38 000
- рыночная стоимость земельного участка, входящего в состав Объекта оценки, руб.	7 514 000
Справочно: рыночная стоимость Объекта оценки, руб./кв. м земельного участка	6 022

¹В соответствии с пп. 6 п.2 ст. 146 Налогового Кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (не облагаются НДС); в соответствии с пп. 22, п. 3, ст. 149, ч. 2 НК РФ с 01.01.2005 освобождаются от налогообложения операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них.

