

# КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:

Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Кривоносковская ул., д. 37/6, корп. 6

## 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ.

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 27.07.2021;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 29.07.2021;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

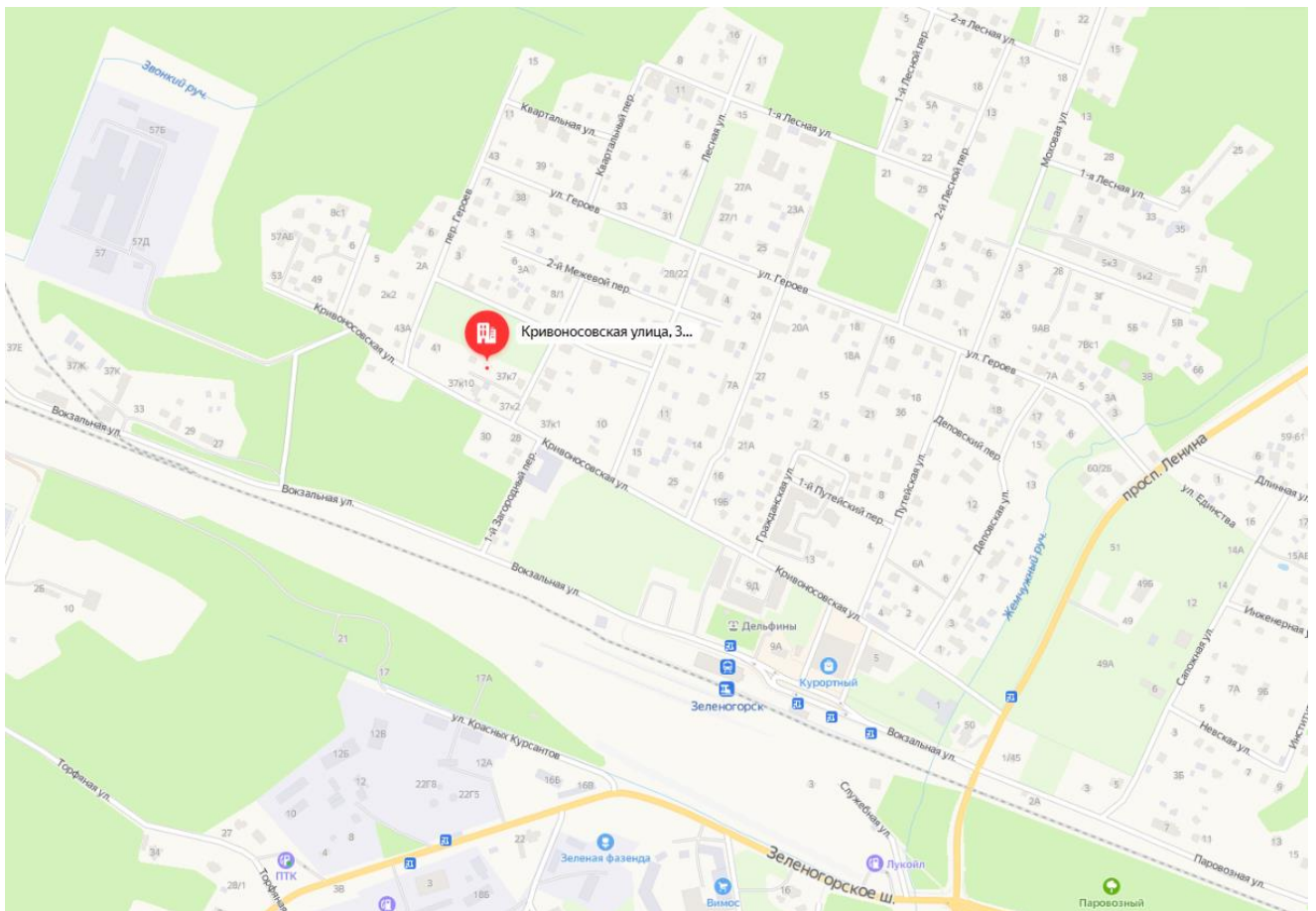
- на здание – право собственности;
- на земельный участок – право собственности;

Собственником объекта оценки является Санкт-Петербург.

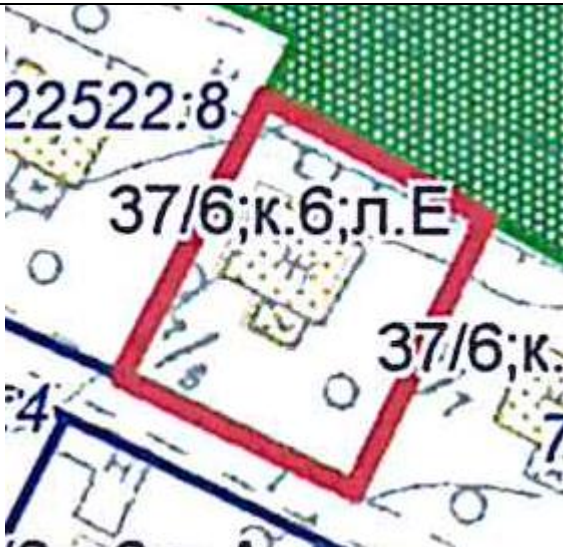
## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

### 2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта

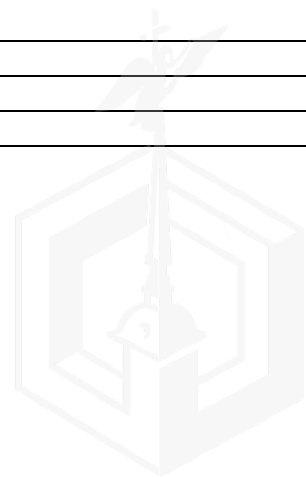


## 2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка, входящего в состав объекта оценки	
Площадь земельного участка	683 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0022522:330
Адрес	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Кривоносковская ул., д. 37/6, корп. 6
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	3 390 675,84
Подъезд к участку	со стороны Кривоносковской улицы, по внутриквартальному проезду. Земельный участок расположен в глубине квартала
Форма земельного участка	 <p>Прямоугольная форма. Рельеф участка ровный.</p>
Рельеф	относительно ровный, без видимых перепадов высот
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	обеспечен всеми необходимыми коммуникациями (есть возможность подключения)
Улучшения земельного участка	на земельном участке расположены жилой дом в аварийном состоянии

## 2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Характеристики здания, входящего в состав объекта оценки	
Наименование	Жилой дом
Кадастровый номер	78:38:0022522:16
Адрес	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Кривоносковская ул., д. 37/6, корп. 6
Площадь здания, кв.м	74,3
Кадастровая стоимость здания, руб.	146 706,35
Год постройки / Год капитального ремонта	1959
Этажность	1
Состояние здания	признано непригодными для проживания
Текущее состояние здания	неудовлетворительное



## 2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Характеристика	Описание / значение
<b>Описание локального местоположения</b>	
Административный район	Курортный
Квартал местоположения объекта	Объект оценки расположен в Курортном районе Санкт-Петербурга, в г. Зеленогорск. Квартал, в котором расположен Объект оценки, ограничивают: Кривоносковская ул., пер. Героев, 1-й Межевой пер. и Межевая ул.
Характеристика застройки квартала	ИЖС и многоквартирные жилые дома
Объекты окружения	жилые дома
<b>Доступность автомобильным транспортом</b>	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	пр. Ленина
Значимость магистрали	активное автомобильное движение
Возможность подъезда к Объекту оценки	подъезд к объекту оценки осуществляется с Межевой улицы по внутриквартальному проезду без ограничений (по грунтовой дороге)
Вывод	доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую» <sup>1</sup>
<b>Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков</b>	
Уровень транспортных потоков по магистрали	средний
Уровень пешеходных потоков по магистрали	низкий
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	низкий
Характер и состав пешеходных потоков	жители района
<b>Доступность общественным транспортом</b>	
Расстояние до ближайшей станции метро	расстояние до станции метро «Беговая» около 43 км
Расстояние до ближайшей ж/д станции	Ближайшая ж/д станция «Зеленогорск» расположена на расстоянии около 920 м.
Маршруты общественных видов транспорта	По Вокзальной улице от ж/д станции «Зеленогорск» проходят следующие маршруты общественного транспорта: автобусы №№211, 213, 305, 318, 319, 320, 321, 322, 404, 410, 415, 420, 420А, 420Б, 483, 483А, 552, 552А, 679, 809 и маршрутное такси № К-305, К-400, 827.
Вывод	обеспеченность общественным транспортом объекта оценки можно определить, как удовлетворительную <sup>2</sup>
<b>Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ</b>	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта с Межевой ул. по внутриквартальному проезду

<sup>1</sup> Оценщик использует следующую градацию при определении доступности объекта оценки автомобильным транспортом:  
**«Отличная»** - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Подъезд к объекту осуществляется по заасфальтированным дорогам без ограничений.

**«Хорошая»** - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Подъезд к объекту осуществляется по заасфальтированным дорогам. Подъезд непосредственно к объекту ограничен (объект находится на территории, проезд на автомобиле по которой ограничен: контрольно-пропускным пунктом, кассой и т.д.) и/или осуществляется по дороге без покрытия.

**«Удовлетворительная»** - объект находится в пригороде Санкт-Петербурга. Подъезд к объекту может осуществляться как по заасфальтированным дорогам, так и по дорогам без покрытия. Подъезд непосредственно к объекту свободный или ограниченный.

<sup>2</sup> Оценщик использует следующую градацию при определении доступности Объекта оценки общественным транспортом:

**«Отличная»** - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Местоположение объекта обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта. Остановки общественного транспорта и станции метрополитена расположены в непосредственной близости от объекта.

**«Хорошая»** - объект находится в пределах Санкт-Петербурга. Местоположение объекта обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта. Остановки общественного транспорта расположены в незначительном отдалении от объекта. Станции метро расположены на расстоянии более 500 м. от объекта.

**«Удовлетворительная»** - объект находится в пределах Санкт-Петербурга на расстоянии более 1 500 метров от станции метро. Местоположение объекта не обеспечено достаточным количеством маршрутов наземного общественного транспорта.

Условия погрузо-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки
Условия парковки	парковка возможна на прилегающей территории. Условия парковки можно охарактеризовать как достаточные

### Градостроительное зонирование.

В соответствии со ст. 83 Земельного Кодекса РФ земельный участок в составе объекта 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», объект 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 (рис. 7.3.2).

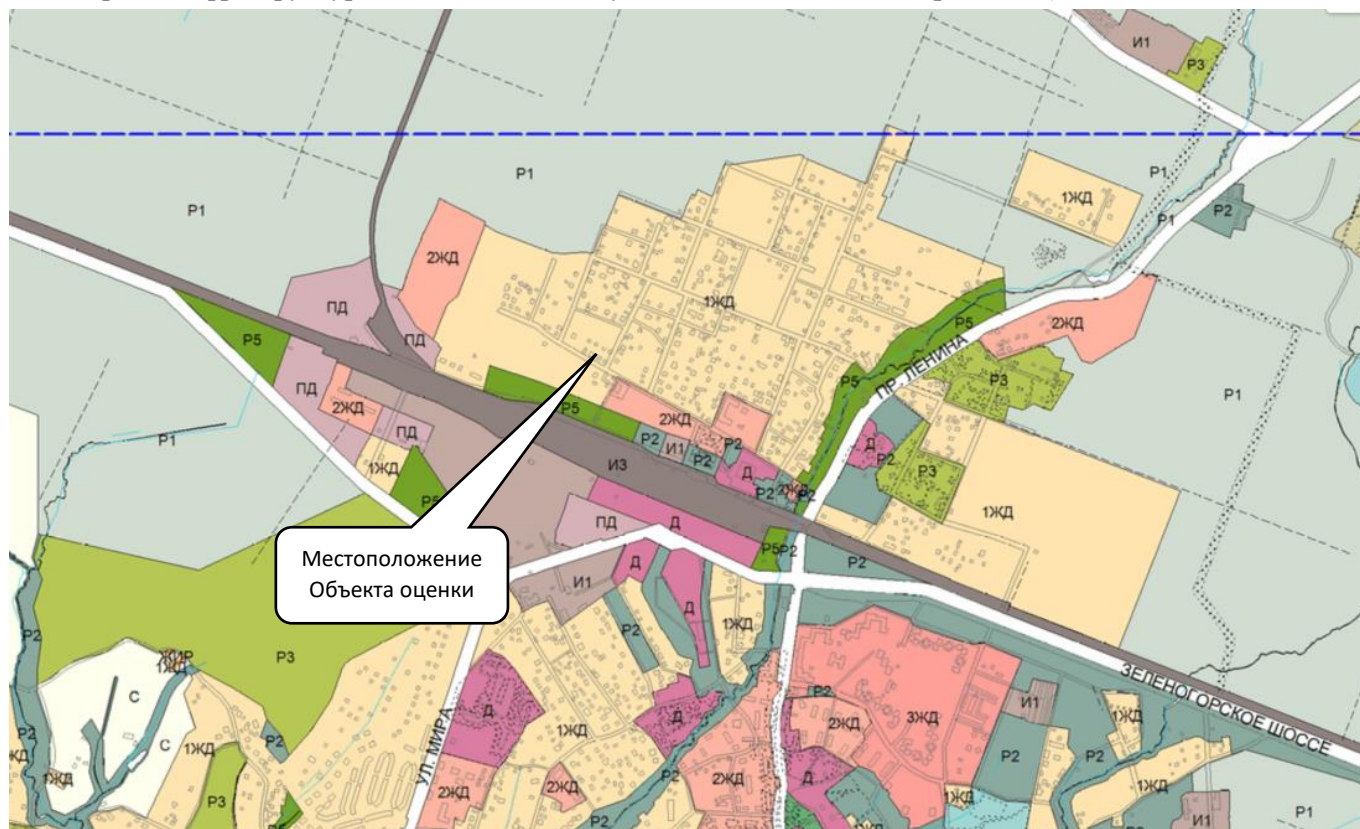


Рисунок 7.3.2 Функциональное зонирование по Генеральному плану<sup>3</sup>

Согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции) объект оценки расположен в границах зоны «Т1Ж2-2» – жилая зона индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 квадратных метров с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры (рис. 7.3.3).

<sup>3</sup> Приложение 2 к Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 (в действующей редакции) «О Генеральном плане Санкт-Петербурга». Интернет-источник: <https://www.gov.spb.ru/law/?d&nd=888800018>.



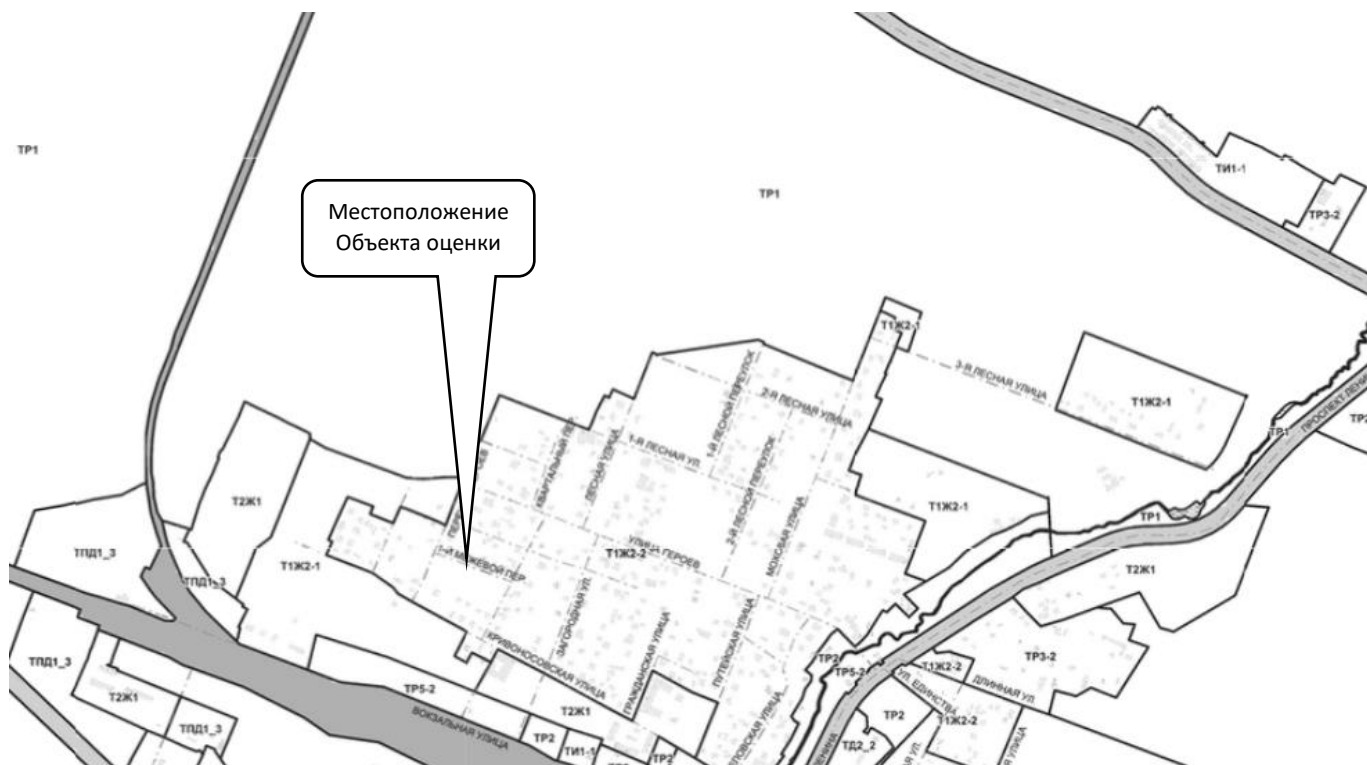


Рисунок 7.3.3 Границы территориальных зон и подзон согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (ПЗЗ)<sup>4</sup>

Цели выделения зоны Т1Ж2-2:

- развитие на основе существующих и вновь осваиваемых территорий жилой застройки зон комфортного жилья, включающих отдельно стоящие индивидуальные жилые дома коттеджного (усадебного) типа;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий, в соответствующих среде формах;
- создание условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Т1Ж2-2» в соответствии с ПЗЗ<sup>5</sup>.

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
Основные виды разрешенного использования		
1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
2	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
3	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
4	Дома социального обслуживания <*> <***>	3.2.1
5	Оказание социальной помощи населению <*> <***>	3.2.2
6	Оказание услуг связи <*> <***>	3.2.3
7	Бытовое обслуживание <*> <***>	3.3
8	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
9	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
10	Объекты культурно-досуговой деятельности <*> <***>	3.6.1
11	Магазины <*> <***>	4.4
12	Банковская и страховая деятельность <*> <***>	4.5
13	Общественное питание <*> <***>	4.6

<sup>4</sup> Приложение 2 к Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга». Интернет-источник: [https://nra.gov.spb.ru/SpbGovSearch/File\\_26065.pdf](https://nra.gov.spb.ru/SpbGovSearch/File_26065.pdf)

<sup>5</sup> Градостроительные регламенты в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (ЗРЗ)

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
14	Служебные гаражи	4.9
15	Обеспечение занятий спортом в помещениях <*>	5.1.2
16	Площадки для занятий спортом <*>	5.1.3
17	Связь <*> <***>	6.8
18	Внеуличный транспорт	7.6
19	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
20	Улично-дорожная сеть	12.0.1
21	Благоустройство территории	12.0.2
22	Земельные участки общего назначения	13.0
23	Ведение садоводства	13.2
Условно разрешенные виды использования		
24	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2
25	Осуществление религиозных обрядов <*>	3.7.1
26	Религиозное управление и образование <*>	3.7.2
27	Государственное управление <*>	3.8.1
28	Амбулаторное ветеринарное обслуживание <*>	3.10.1
29	Заправка транспортных средств <*>	4.9.1.1
30	Обеспечение дорожного отдыха <*>	4.9.1.2
31	Автомобильные мойки <*>	4.9.1.3
32	Ремонт автомобилей <*>	4.9.1.4

*Объекты видов разрешенного использования, которые отмечены знаком <\*>, могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям и(или) улицам, дорогам, площадям, проездам, набережным, бульварам, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение. Виды разрешенного использования, которые отмечены знаком <\*\*\*>, относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках не превышает 300 квадратных метров. В случае если общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках превышает 300 квадратных метров, то вид разрешенного использования относится к условно разрешенным видам использования*

Условно разрешенные виды использования допустимы по дополнительному согласованию и по результатам общественных слушаний.

#### 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

В соответствии с заключением КГИОП от 20.01.2021 № 01-25-26408/20-0-1 **здание не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия.** Здание построено в 1959 году, не является историческим.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в действующей редакции) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» (в действующей редакции) **здание расположено вне зон охраны объектов культурного наследия.**



2.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Вид на Межевую ул. в сторону Кривонососовской ул.



Фото 2. Межевая ул.



Фото 3. Внутриквартальный проезд от Межевой ул. в сторону Объекта оценки.



Фото 4. Внутриквартальный проезд. Ближайшее окружение Объекта оценки.



Фото 5. Внутриквартальный проезд. Ближайшее окружение Объекта оценки.



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки.





Фото 7. Вид на оцениваемый жилой дом в составе Объекта оценки. Адресная табличка.



Фото 8. Вид на оцениваемый земельный участок и жилой дом в составе Объекта оценки



Фото 9. Вид на оцениваемый земельный участок и жилой дом в составе Объекта оценки



Фото 10. Вид на оцениваемый земельный участок и жилой дом в составе Объекта оценки



Фото 11. Вид на оцениваемый жилой дом в составе Объекта оценки



Фото 12. Вид на оцениваемый земельный участок и жилой дом в составе Объекта оценки







Фото 13. Вид на оцениваемый земельный участок и жилой дом в составе Объекта оценки



Фото 14. Вид на оцениваемый земельный участок в составе Объекта оценки.



Фото 15. Вид на оцениваемый земельный участок в составе Объекта оценки



Фото 16. Вид на оцениваемый земельный участок в составе Объекта оценки



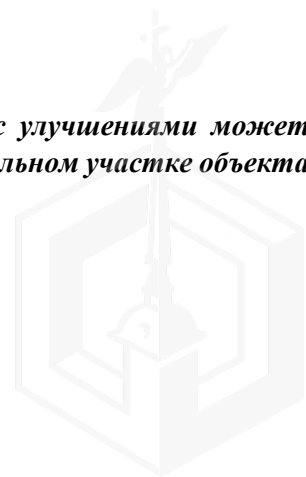
Фото 17. Вид на оцениваемый земельный участок в составе Объекта оценки



Фото 18. Вид на оцениваемый земельный участок и жилой дом в составе Объекта оценки

## 2.6. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

Наиболее эффективным вариантом использования земельного участка *с улучшениями может быть признан вариант сноса существующего здания и строительства на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства.*



## 2.7. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

**Рыночная стоимость объекта недвижимости  
(жилого дома совместно с земельным участком),  
расположенного по адресу:**

**Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Кривонососовская ул., д. 37/6, корп. 6,**

по состоянию и в ценах на дату оценки, 27 июля 2021 г., (НДС не облагается)<sup>6</sup> составляет:

**5 800 000 (Пять миллионов восемьсот тысяч) руб., в том числе:**

- рыночная стоимость здания, входящего в состав объекта оценки, составляет:

40 000 (Сорок тысяч) руб.;

- рыночная стоимость земельного участка, входящего в состав объекта оценки, составляет:

5 760 000 (Пять миллионов семьсот шестьдесят тысяч) руб.

Полученный результат может быть использован для принятия решения о продаже объекта на торгах в порядке реализации постановления  
Правительства Санкт-Петербурга от 20.01.2009 № 12.

<sup>6</sup> В соответствии с п.п.6 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектами налогообложения. Под реализацией, в соответствии со ст. 39 НК РФ, понимается переход права собственности. Кроме того, согласно пп. 22, п. 3, ст. 149, ч. 2 НК РФ не подлежат налогообложению (освобождаемые от налогообложения) операции по реализации жилых домов, жилых помещений, а также долей в них.

