

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объектов недвижимости
(жилых помещений), расположенных по адресу:
Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Конная ул., д. 14, литера А**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 18.01.2022.
- 1.2. Дата составления отчета: 31.01.2022.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения.

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1.

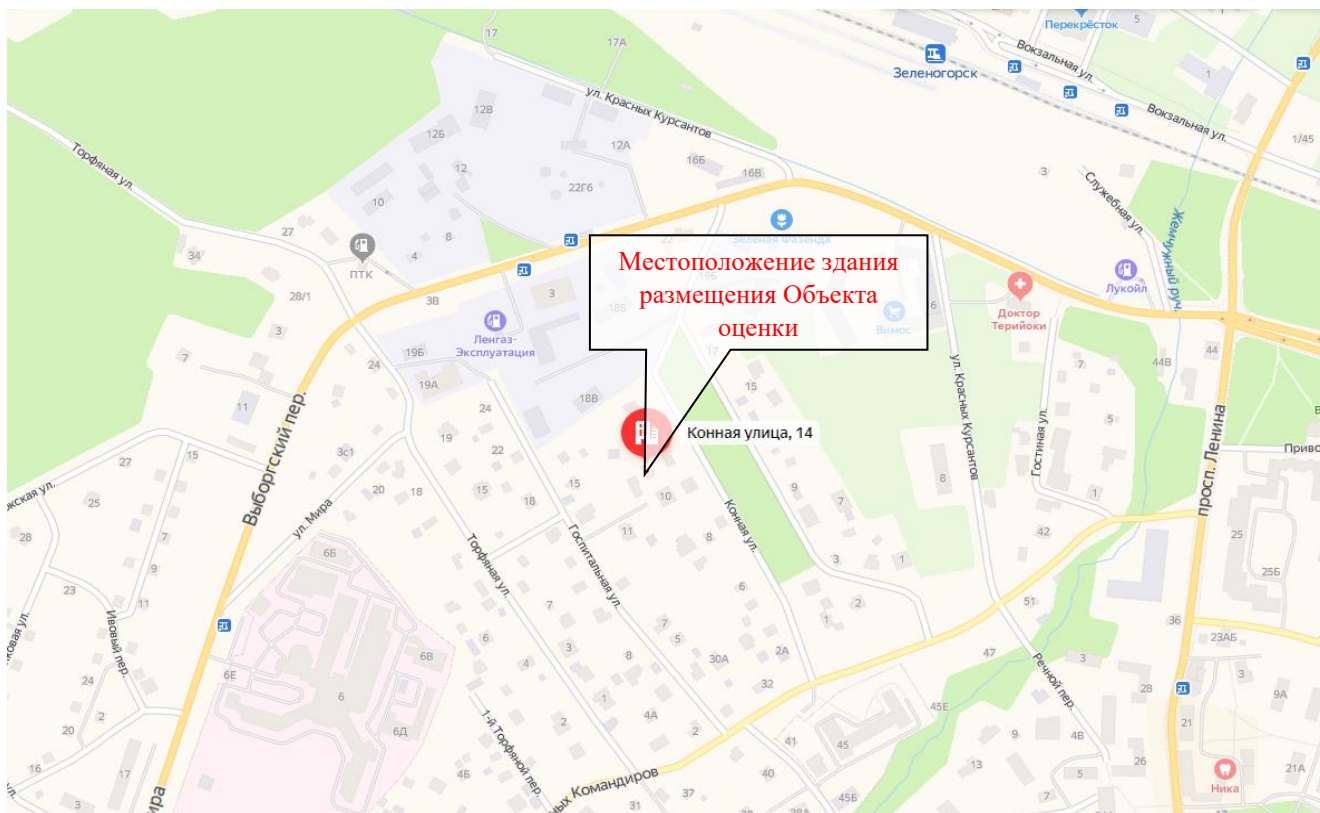



Рисунок 1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.

2.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки

<i>Характеристика здания (жилого дома), входящего в состав оценки</i>		
Наименование	Жилой дом	По данным представленных Заказчиком документов (см. Приложение 3)
Кадастровый номер	78:38:0022481:2011	
Адрес	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Конная ул., д. 14, литера А	
Площадь здания, кв.м	70,6	
Кадастровая стоимость здания, руб.	151 709,23	
Год постройки / Год капитального ремонта	1917 / н/д	
Этажность	2	
Состояние здания	признано непригодными для проживания	
Текущее состояние здания	неудовлетворительное	По данным визуального осмотра
<i>Описание конструктивных элементов</i>		
Наружные и внутренние капитальные стены	бревенчатые	Акт обследования помещения от 28.10.2010 № 89
Перегородки	дощатые каркасные	
Перекрытия	деревянные	

Физические характеристики земельного участка		
Площадь земельного участка	1080 кв. м	по данным выписки из ЕГРН от 17.08.2020
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0022481:2094	
Адрес	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Конная ул., д. 14, литера А	
Категория земель	земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства	
Ограничения прав и обременение объекта	не зарегистрировано	
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	5 490 060,34	
Подъезд к участку	со стороны Конной улицы, по внутриквартальному проезду. Земельный участок расположен в глубине квартала	по данным визуального осмотра
Форма земельного участка	 <p>Многоугольная форма, близкая к прямоугольной. Рельеф участка ровный.</p>	по данным выписки из ЕГРН от 17.08.2020
Рельеф участка	относительно ровный, без видимых перепадов высот	по данным визуального осмотра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	обеспечен всеми необходимыми коммуникациями (есть возможность подключения)	по данным визуального осмотра
Улучшения земельного участка	на земельном участке расположены жилой дом в аварийном состоянии	по данным визуального осмотра

2.3. Описание Объекта оценки.

2.3.1. Описание локального окружения.

Характеристика	Описание / значение	Примечание
Описание локального местоположения		
Административный район	Курортный	
Квартал местоположения объекта	Объект оценки расположен в Курортном районе Санкт-Петербурга, в г. Зеленогорск. Квартал, в котором расположен Объект оценки, ограничивают: Конная улица, Выборгская улица, Госпитальная улица и проспект Красных Командиров	см. рис. 7.3.1
Характеристика застройки квартала	ИЖС и многоквартирные жилые дома	
Объекты окружения	жилые дома	по данным сайта karta.spb.ru
Доступность автомобильным транспортом		
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Зеленогорское шоссе	

Значимость магистрали	активное автомобильное движение	
Возможность подъезда к Объекту оценки	подъезд к объекту оценки осуществляется с Конной улицы по внутриквартальному проезду без ограничений (по грунтовой дороге)	рис. 7.3.1
Вывод	доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую» ¹	
Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков		
Уровень транспортных потоков по магистрали	высокий	по данным визуального осмотра
Уровень пешеходных потоков по магистрали	низкий	
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	низкий	
Характер и состав пешеходных потоков	жители района	
Доступность общественным транспортом		
Расстояние до ближайшей станции метро	расстояние до станции метро «Беговая» около 43 км	по данным сайта yandex.ru
Расстояние до ближайшей ж/д станции	расстояние до ж/д станции «Зеленогорск» около 550 м	
Маршруты общественных видов транспорта	По Выборгской улице проходят следующие маршруты общественного транспорта: автобусы №№ 320, 830, 830Д	
Вывод	обеспеченность общественным транспортом объекта оценки можно определить, как удовлетворительную ²	
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ		
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта со стороны Конной улицы	по данным визуального осмотра
Условия погрузо-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки	по данным визуального осмотра
Условия парковки	парковка возможна на прилегающей территории. Условия парковки можно охарактеризовать как достаточные	по данным визуального осмотра

2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

¹ 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.

² 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.

Б) Ограничения КГИОП: Земельный участок расположен вне зон охраны объектов культурного наследия. Здание не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия).
 В) Обременения ГОЧС, другие обременения и сервитуты – отсутствуют.

2.3.4. Фотографии Объекта оценки.



Фото 1. Проход к объекту оценки с внутриквартального проезда.



Фото 2. Вид на оцениваемый земельный участок и жилой дом в составе Объекта оценки.



Фото 3. Вид на жилой дом в составе Объекта оценки.



Фото 4. Вид на земельный участок в составе Объекта оценки и ближайшее окружение.



Фото 5. Общий вид и текущее состояние жилого дома в составе Объекта оценки.



Фото 6. Общий вид и текущее состояние жилого дома в составе Объекта оценки.

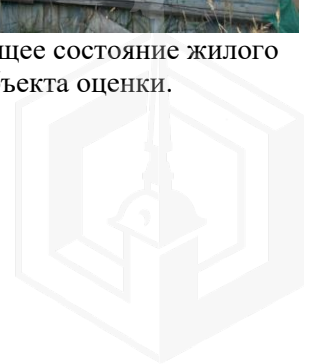




Фото 7. Текущее состояние жилого дома.



Фото 8. Общий вид и текущее состояние жилого дома в составе Объекта оценки.



Фото 9. Общий вид и текущее состояние жилого дома в составе Объекта оценки.



Фото 10. Общий вид и текущее состояние жилого дома в составе Объекта оценки.



Фото 11. Оцениваемый земельный участок в



Фото 12. Вид на оцениваемый земельный участок и

составе Объекта оценки.



Фото 13. Ближайшее окружение объекта оценки.

жилой дом в составе Объекта оценки.



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



Фото 15. Вид Конной улицы в сторону проспекта Красных Командиров.



Фото 16. Вид Конной улицы в сторону Выборгской улицы.





Фото 17. Внутриквартальный проезд к объекту оценки с Конной улицы.



Фото 18. Внутриквартальный проезд в сторону Конной улицы.

Описание состояния Объекта оценки составлено исключительно по результатам визуального осмотра. Инженерного обследования строительных конструкций и внутренних инженерных сетей здания не проводилось.

Все части помещений Объекта оценки находятся в непригодном для использования состоянии (аварийном).

Учитывая качество и состояние выполненной отделки, было принято решение определить состояние Объекта оценки как *«неудовлетворительное» (аварийное)*.

2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта.

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного

Правомочность

Из всех перечисленных выше критериев основным и определяющим является критерий правомочности.

При рассмотрении вариантов возможного использования земельного участка, в первую очередь следует учитывать целевое назначение, текущее использование, существующие ограничения и обременения, распоряжения о зонообразовании, положения об исторических зонах, экологическое законодательство и т.п.

В соответствии с п.1 ст.7 Земельного кодекса РФ (Состав земель в Российской Федерации), земельный участок по целевому назначению относится к категории земель – «земли населенных пунктов».

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в действующей редакции), Законом Санкт-Петербурга от 17 декабря 2003 года № 778-116 (с последними внесениями) «О регулировании градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге» основополагающими градостроительными документами, регулирующими направления территориального планирования Санкт-Петербурга, виды разрешенного функционального использования, а также предельно-допустимые параметры строительства и возможные ограничения, являются Генеральный план Санкт-Петербурга, проекты планировки, проекты межевания, проекты застройки. При этом следует отметить, что в иерархии вышеуказанных градостроительных документов наивысшей юридической силой обладает Генеральный план Санкт-Петербурга.

В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 21.12.2005 года № 728-99 «О генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), объект оценки расположен в пределах 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.

В соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции) оцениваемый объект расположен в зоне «Г1Ж2-2». Это 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.

Возможные варианты разрешенного использования в пределах территориальной зоны «Г1Ж2-2» представлены в таблице 9.1.

Таблица 9.1

№ 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
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.

В соответствии с п.5 ст.4 части I ПЗЗ для применения условно разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства необходимо получение разрешения. Согласно п. 1 ст. 11 для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства правообладатели указанных земельных участков, объектов

капитального строительства направляют заявление в Комиссию по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса РФ.

Так как Оценщик не располагает данными о каких-либо дополнительных согласованиях, из дальнейшего рассмотрения исключаются условно разрешенные виды использования земельного участка.

В соответствии с заключением КГИОП от 11.03.2020 № 01-25-3277/20-0-1 **здание не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия**. Здание построено в 1917 году, если материал стен – деревянные, является историческим. Стены здания, расположенного на оцениваемом земельном участке, являются деревянными, таким образом, здание является историческим. Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 №820-7 запрещается снос (демонтаж) исторических зданий. Настоящий запрет не распространяется на случаи разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

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) **земельный участок расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (38)27 Курортного района Санкт-Петербурга, г. Зеленогорск.**

Специальные требования режима в ЗРЗ(38)27:

Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускается при условии сохранения принципа застройки рассредоточенными зданиями.

Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

Запрещается установка глухих ограждений высотой более 1,8 м.

Ограничения по высоте зданий, строений, сооружений на территории земельных участков с кадастровыми номерами 78:38:0022464:1148; 78:38:0022446:3390 - не более 18 м.

Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(38)27:

Максимальная площадь застройки:

жилой - 200 кв. м;

нежилой - 700 кв. м, для земельного участка с кадастровым номером 78:38:0022446:3390 - 1200 кв. м, для земельного участка с кадастровым номером 78:38:0022464:1148 - 2500 кв. м.

Таким образом, юридически правомочными вариантами использования остаются: все основные виды разрешенного использования, не отмеченные знаком <*> (так как объект оценки расположен не на красной линии).

Физическая осуществимость

Данный критерий диктуется физическими характеристиками объекта, такими как местоположение, размер участка, форма, мощность и достаточность инженерных сетей, несущая способность грунтов и т.п. Под физической возможностью предполагается такое возможное использование, которое соответствует размеру, форме и ландшафту земельного участка.

Оценщиком не проводилась профессиональная экспертиза несущей способности грунтов, так как он не является специалистом в этой области. При проведении оценки предполагается, что состояние грунтов является достаточным для осуществления вариантов застройки земельного участка.

Данные о характеристиках (размер, рельеф и др.) земельного участка не ограничивают возможности использования земельного участка под различные функции.

Таким образом, критерию физической осуществимости соответствует законодательно разрешенный вариант использования оцениваемого земельного участка.

Финансовая оправданность и максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки)

На данном этапе анализируются физически возможные и законодательно разрешенные варианты использования земельного участка с целью определения того, какие из них способны дать отдачу,

превышающую суммарные затраты на операционные расходы, финансовые издержки и возврат вложенного капитала.

Большинство вариантов разрешенного использования земельного участка, предусмотренных законом Санкт-Петербурга «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» к реализации в подзоне «Т1Ж2-2» являются некоммерческими – изначально не предназначенными для принесения дохода инвестору, которые должны существовать на дотации. Реализация большинства таких проектов в современной ситуации имеет своей целью не получение прибыли, а реализацию городских программ, требующих дополнительных бюджетных вложений.

Также при анализе критерия финансовой оправданности, прежде всего, следует учитывать потенциал местоположения оцениваемого земельного участка, местоположение земли считается основным фактором, определяющим ее стоимость. На потенциал местоположения земельного участка значительно влияет характеристика окружающего типа землепользования.

Земельный участок площадью 1080 кв. м расположен в Курортном районе (г. Зеленогорск), в районе размещения индивидуальных жилых домов. Разрешенное использование оцениваемого земельного участка – размещение индивидуального жилого дома.

На основании вышесказанного, в соответствии с видом разрешенного использования, Оценщик сделал вывод, что максимально продуктивным будет использование земельного участка под вариант для индивидуального жилищного строительства, что объясняется следующим:

- невысокая плотность застройки, наличие централизованных инженерных коммуникаций в окружении объекта оценки;
- расположение в сложившейся зоне индивидуальной и дачной застройки;
- удовлетворительное транспортное сообщение. Ближайшие остановки общественного транспорта расположены на Выборгской улице на расстоянии около 1 км от объекта оценки (15-20 минут пешего хода). Ближайшая ж/д станция «Зеленогорск» расположена на расстоянии около 550 км от объекта оценки (10-15 минут пешего хода).

На рынке имеются предложения о продаже земельных участков аналогичного назначения, следовательно, данный вариант является финансово оправданным.

Таким образом, физически возможным, юридически правомочным, финансово оправданным и максимально эффективным вариантом использования земельного участка является – для индивидуального жилищного строительства.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как застроенного

Юридическая разрешенность и физическая возможность

На данном этапе анализа наиболее эффективного использования Оценщик принял во внимание следующие обстоятельства:

Оцениваемый объект капитального строительства, представляет собой жилое 2-х этажное здание. Общая площадь здания – 70,6 кв. м. Здание находится в непригодном для проживания состоянии.

Наиболее эффективным использованием земельного участка как условно свободного является строительство индивидуального жилого дома.

Далее Оценщик должен рассмотреть все альтернативные варианты использования земельного участка с имеющимися улучшениями:

- ✓ использование в текущем состоянии;
- ✓ снос существующего здания и строительство на его месте нового;
- ✓ реконструкция существующего здания:
 - без изменения технико-экономических параметров (капитальный ремонт);
 - с изменением технико-экономических параметров.

Необходимо отметить, что на оцениваемом земельном участке расположено здание, площадью 70,6 кв. м. Согласно предоставленным распоряжениям Администрации Курортного района СПб №15-р от 20.01.2011 и №110-р от 06.02.2012, жилые помещения объекта оценки признаны непригодными для проживания и подлежат ремонтно-восстановительным работам.

В соответствии с предоставленной справкой КГИОП от 11.03.2020 №01-25-3277/20-0-1, здание не является объектом культурного наследия. Здание построено в 1917 году, если материал стен – деревянные, является историческим. Стены здания, расположенного на оцениваемом земельном участке, являются деревянными, таким образом, здание является историческим. Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 №820-7 запрещается снос (демонтаж) исторических зданий. Настоящий запрет не распространяется на случаи разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых

установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, обязан осуществить его восстановление в случае полной или частичной утраты исторического здания, произошедшей в том числе в результате разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

Вариант сноса существующего здания и строительство нового объекта, а также эксплуатация здания в текущем состоянии исключаются из дальнейшего рассмотрения.

Таким образом, с точки зрения юридической правомочности возможно осуществление варианта реконструкции (капитального ремонта).

Финансовая оправданность и максимальная эффективность

К рассмотрению остаются следующие варианты:

- проведение ремонтно-восстановительных работ и использование здания в соответствии с НЭИ условно свободного участка;
- реконструкция с увеличением параметров и использование в соответствии с НЭИ условно свободного участка.

Таким образом, финансово оправданным и максимально эффективным признается вариант проведения ремонтно-восстановительных работ здания и его использование в соответствии с НЭИ условно свободного участка.

Принимая во внимание состояние и местоположение объекта оценки, Оценщик пришел к заключению, что юридически правомочным, физически осуществимым, финансово оправданным и максимально эффективным вариантом использования оцениваемого земельного участка с существующим улучшениями является проведение ремонтно-восстановительных работ и дальнейшая эксплуатация здания в качестве ИЖС.

2.5. Результаты проведения оценки.

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается), с учетом округления
Объект оценки (здание с земельным участком), в т.ч.:	10 584 000
здание (кадастровый номер 78:38:0022481:2011)	657 000
земельный участок (кадастровый номер 78:38:0022481:2094)	9 927 000

