

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

Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Госпитальная ул., д. 17, литера А

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ.

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 18.03.2022;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 22.03.2022;

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	1 670 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0022481:2402
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для индивидуального жилищного строительства
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	8 468 445,92
Подъезд к участку	со стороны Госпитальной улицы. Земельный участок расположен на красной линии.
Форма земельного участка	 <p>Многоугольная форма, близкая к прямоугольной. 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 ЖИЛОГО ЗДАНИЯ

Характеристики здания, входящего в состав объекта оценки	
Наименование	Жилой дом
Кадастровый номер	78:38:0022481:2052
Адрес	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Госпитальная ул., д. 17, литера А
Площадь здания, кв.м	37,6
Кадастровая стоимость здания, руб.	86 694,67
Год постройки / Год капитального ремонта	1917 / 1951
Этажность	1
Состояние здания	признано непригодными для проживания
Текущее состояние здания	неудовлетворительное



2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Характеристика	Описание / значение
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
Характеристика застройки квартала	ИЖС и многоквартирные жилые дома
Объекты окружения	жилые дома
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 Госпитальной ул.
Вывод	доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую» ¹
Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков	
Уровень транспортных потоков по магистрали	высокий
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
Расстояние до ближайшей ж/д станции	расстояние до ж/д станции «Зеленогорск» около 1,7 км.
Маршруты общественных видов транспорта	По Выборгской улице проходят следующие маршруты общественного транспорта: автобусы №№320, 830 и маршрутное такси № 827
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 Госпитальной улицы
Условия погрузо-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки

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.

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 (рисунок 2).



Рисунок 2 Функциональное зонирование по Генеральному плану³

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. (рисунок 3).

³ 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 3 Границы территориальных зон и подзон согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (ПЗЗ)⁴

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 ПЗЗ⁵

№ 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

⁴Приложение 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

⁵Градостроительные 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
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 № 01-25-26407/20-0-1 **здание не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия**. Здание построено до 1917 году, если материал стен – рубленые, является историческим. Стены здания, расположенного на оцениваемом земельном участке, являются бревенчатыми, 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.**



2.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Вид на оцениваемый земельный участок и жилой дом в составе Объекта оценки



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



Фото 3. Вид на оцениваемый земельный участок и жилой дом в составе Объекта оценки



Фото 4. Вид на оцениваемый земельный участок и жилой дом в составе Объекта оценки



Фото 5. Вид на оцениваемый земельный участок и жилой дом в составе Объекта оценки



Фото 6. Вид на оцениваемый земельный участок в составе Объекта оценки





Фото 7. Вид на оцениваемый земельный участок и жилой дом в составе Объекта оценки



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



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



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



Фото 17. Вид на Госпитальную улицу.



Фото 18. Вид на Госпитальную улицу.

2.6. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

Наиболее эффективным вариантом использования земельного участка с существующей застройкой является проведение ремонтно-восстановительных работ и дальнейшая эксплуатация здания в качестве ИЖС.



2.7. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Госпитальная ул., д. 17, литера А,

по состоянию и в ценах на дату оценки, 18 марта 2022 г., (НДС не облагается)⁶ составляет:

12 600 000 (Двенадцать миллионов шестьсот тысяч) руб., в том числе:

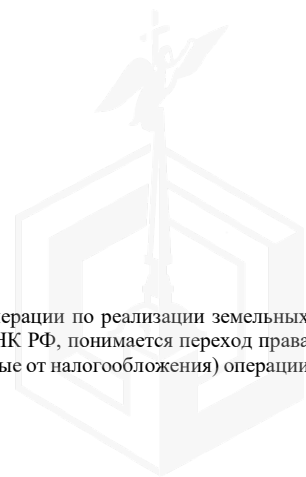
- рыночная стоимость здания, входящего в состав объекта оценки, составляет:

320 000 (Триста двадцать тысяч) руб.;

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

12 280 000 (Двенадцать миллионов двести восемьдесят 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.



⁶ 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.