

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

Санкт-Петербург, пос. Солнечное, Лесная ул., д. 18, литера А

## 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ.

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 25.05.2022;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 08.06.2022;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

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

Собственником объекта оценки является Санкт-Петербург.

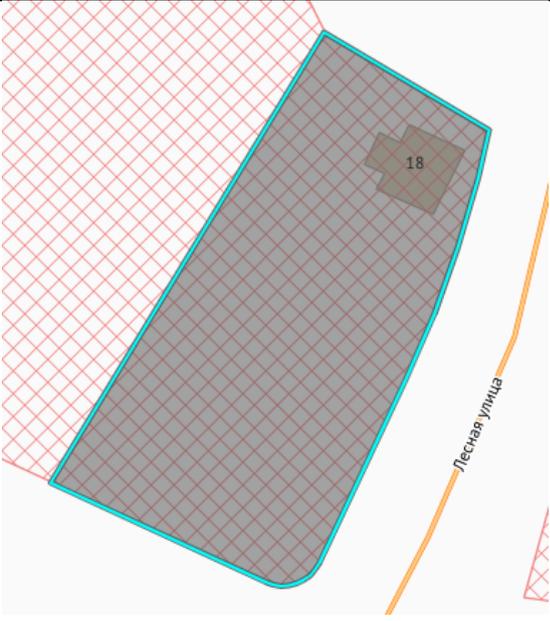
## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта

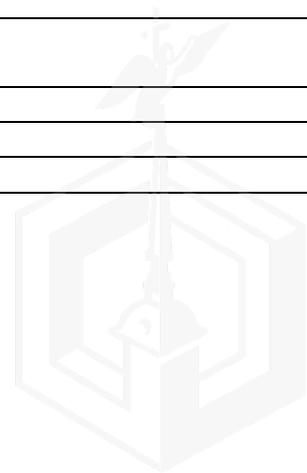


## 2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка, входящего в состав объекта оценки	
Площадь земельного участка	1 199 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0021165:21
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	для размещения жилого дома (жилых домов)
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	8 447 406,3
Подъезд к участку	подъезд к объекту оценки осуществляется со стороны Лесной улицы (дорога заасфальтирована), которая прерывается примерно в 15 м от границы земельного участка в составе Объекта оценки. Возможность подъезда непосредственно на территорию рассматриваемого земельного участка на дату проведения оценки отсутствует
Форма земельного участка	 <p>близкая к прямоугольной</p>
Рельеф	относительно ровный, без видимых перепадов высот
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	обеспечен всеми необходимыми коммуникациями (есть возможность подключения)
Улучшения земельного участка	на земельном участке расположен непригодный для проживания жилой дом в ветхом состоянии

## 2.3. ОПИСАНИЕ ЖИЛОГО ЗДАНИЯ

Характеристики здания, входящего в состав объекта оценки	
Наименование	жилой дом
Кадастровый номер	78:38:0021165:1030
Адрес	Санкт-Петербург, пос. Солнечное, Лесная ул., д. 18, литера А
Площадь здания, кв.м	52,4
Кадастровая стоимость здания, руб.	500 883,72
Год постройки / Год капитального ремонта	1950
Этажность	2
Состояние здания	признано непригодным для проживания
Текущее состояние здания	ветхое



## 2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Характеристика	Описание / значение
<b>Описание локального местоположения</b>	
Административный район	Курортный
Квартал местоположения объекта	Объект оценки расположен в пос. Солнечное Курортного района Санкт-Петербурга. Квартал, в котором расположен объект оценки, ограничивают: Лесная улица, Ленинградская улица, Приморское шоссе и лесной массив
Характеристика застройки квартала	преимущественно ИЖС
Объекты окружения	индивидуальные жилые дома
<b>Доступность автомобильным транспортом</b>	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Приморское шоссе
Значимость магистрали	активное автомобильное движение
Возможность подъезда к Объекту оценки	подъезд к объекту оценки осуществляется со стороны Лесной улицы (дорога заасфальтирована), которая прерывается примерно в 15 м от границы земельного участка в составе Объекта оценки. Возможность подъезда непосредственно на территорию рассматриваемого земельного участка на дату проведения оценки отсутствует
Вывод	доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительную» <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 соседних домов
<b>Доступность общественным транспортом</b>	
Расстояние до ближайшей станции метро	расстояние до станции метро «Беговая» около 32 км
Расстояние до ближайшей ж/д станции	ближайшая ж/д станция «Солнечное» расположена на расстоянии около 2 км.
Маршруты общественных видов транспорта	ближайшие потоки общественного транспорта проходят по Приморскому шоссе: автобусы №№ 211, 680 и маршрутные такси №№ К-305, К-400, 827
Вывод	обеспеченность общественным транспортом объекта оценки можно определить, как удовлетворительную <sup>2</sup>

<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.

<b>Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ</b>	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта со стороны Лесной улицы, не доезжая около 15 м до участка. Возможность подъезда непосредственно на участок отсутствует
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 вдоль Лесной улицы. 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 «РЗ» – зона объектов отдыха, спорта, досуга и развлечений, туризма и санаторно-курортного лечения, гостиниц и пансионатов, дачного фонда с включением объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны (рис. 2).

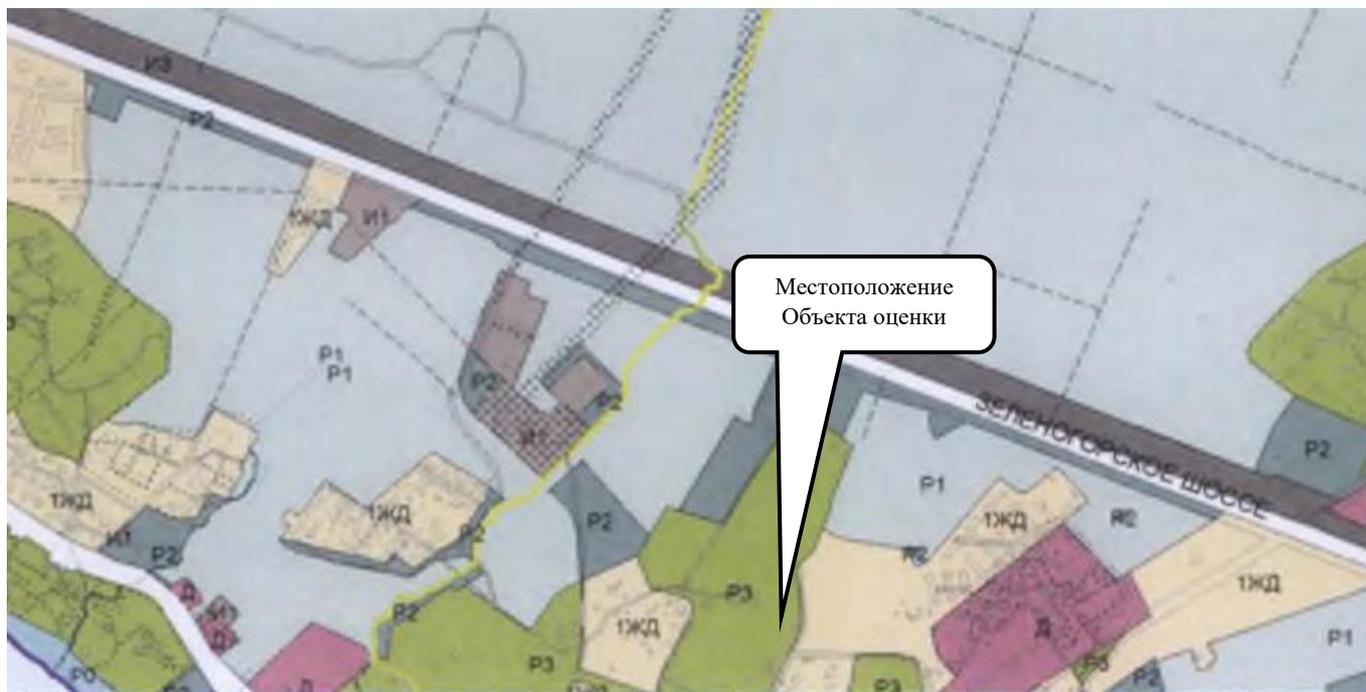


Рисунок 2 Функциональное зонирование по Генеральному плану<sup>3</sup>

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 «ТРЗ-2» – зона рекреационного назначения - объектов туризма и санаторно-курортного лечения, гостиниц и пансионатов, иных объектов для отдыха граждан с включением объектов инженерной инфраструктуры (рис. 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>.



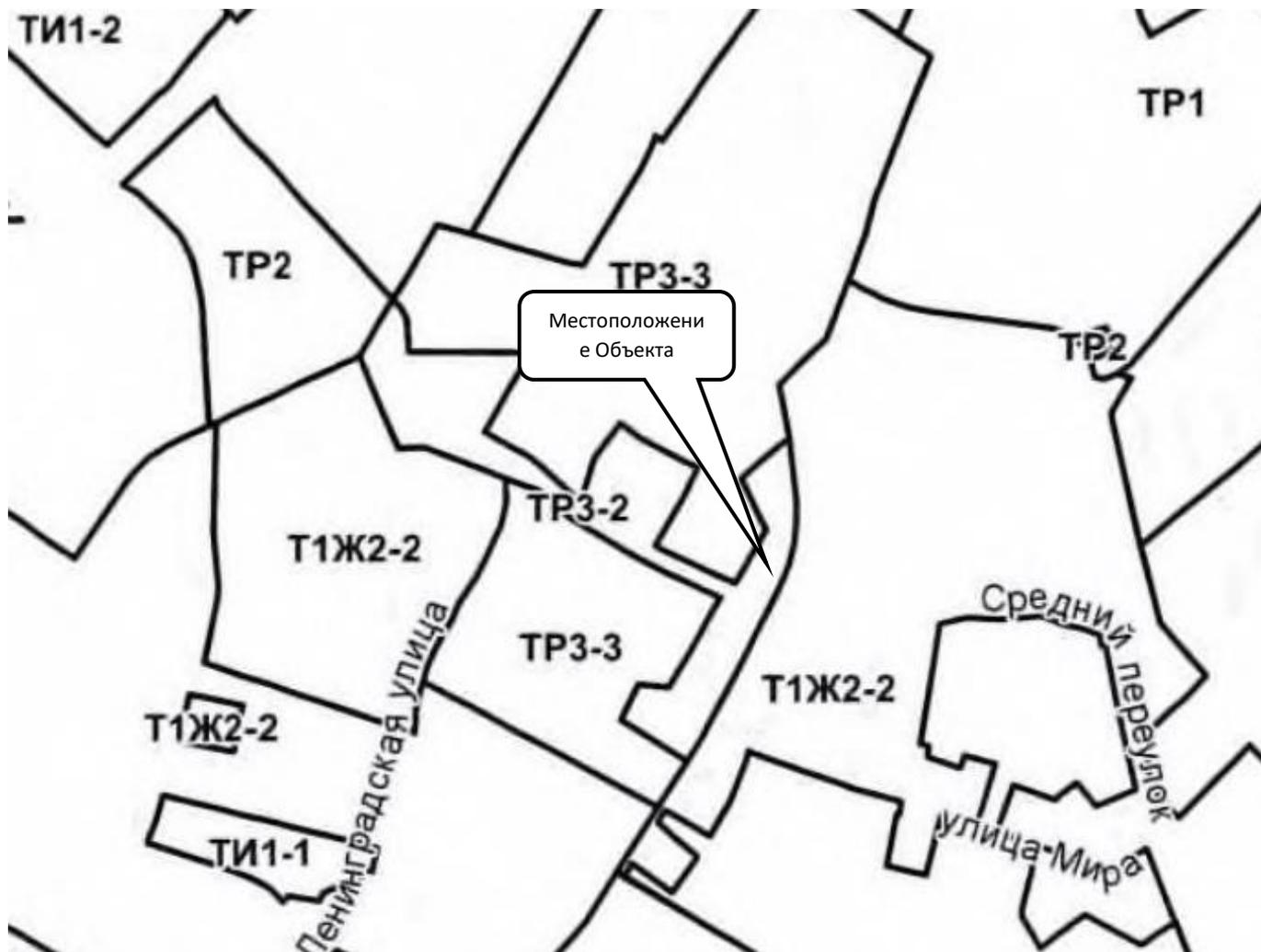


Рисунок 3 Границы территориальных зон и подзон согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (ПЗЗ)<sup>4</sup>

Цель выделения зоны TP3-2 - сохранение и развитие ценных в природном отношении территорий, пригодных для туризма, отдыха, санаторно-курортного лечения; размещение необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

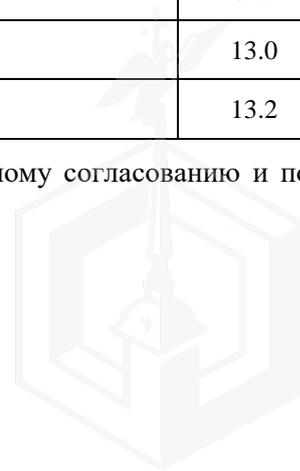
Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «TP3-2» в соответствии с ПЗЗ.

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
<i>Основные виды разрешенного использования</i>		
1	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
3	Дома социального обслуживания	3.2.1
4	Оказание социальной помощи населению	3.2.2
5	Оказание услуг связи	3.2.3
6	Общежития	3.2.4
7	Гостиничное обслуживание	4.7
8	Служебные гаражи	4.9
9	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1

<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)

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
10	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
11	Площадки для занятий спортом	5.1.3
12	Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4
13	Водный спорт	5.1.5
14	Спортивные базы	5.1.7
15	Природно-познавательный туризм	5.2
16	Туристическое обслуживание	5.2.1
17	Причалы для маломерных судов	5.4
18	Связь	6.8
19	Железнодорожные пути	7.1.1
20	Обслуживание железнодорожных перевозок	7.1.2
21	Водный транспорт	7.3
22	Внеуличный транспорт	7.6
23	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
24	Курортная деятельность	9.2
25	Санаторная деятельность	9.2.1
26	Улично-дорожная сеть	12.0.1
27	Благоустройство территории	12.0.2
<i>Условно разрешенные виды использования</i>		
28	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1
29	Осуществление религиозных обрядов	3.7.1
30	Религиозное управление и образование	3.7.2
31	Общественное питание	4.6
32	Развлекательные мероприятия	4.8.1
33	Проведение азартных игр	4.8.2
34	Обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2
35	Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3
36	Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0
37	Земельные участки общего назначения	13.0
38	Ведение садоводства	13.2

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



#### 2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТА

В соответствии с заключением КГИОП от 22.02.2022 № 01-43-4028/22-0-1 *здание в составе объекта оценки не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия. Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(38)16).*

Здание построено в 1950 году, материал стен – деревянные каркасные, таким образом, здание не является историческим.



2.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Ближайшее окружение (Лесная улица)



Фото 2. Ближайшее окружение (Лесная улица, вид в сторону размещения Объекта оценки)



Фото 3. Объекты окружения



Фото 4. Объекты окружения



Фото 5. Тропа, ведущая к Объекту оценки (продолжение Лесной улицы)



Фото 6. Тропа, ведущая к Объекту оценки (продолжение Лесной улицы)





6,

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



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



Фото 9. Состояние дома



Фото 10. . Состояние дома



Фото 11. . Состояние дома



Фото 12. . Состояние дома



Фото 13. Состояние дома



Фото 14. Состояние дома

## 2.6. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

Наиболее эффективным вариантом использования земельного участка с существующей застройкой является снос существующего здания и строительство 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, пос. Солнечное, Лесная ул., д. 18, литера А,**

по состоянию и в ценах на дату оценки, 25 мая 2022 г. составляет:

**10 110 000 (Десять миллионов сто десять тысяч) руб. (НДС не облагается)<sup>5</sup>, 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:

10 070 000 (Десять миллионов семьдесят 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>5</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.

