

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

Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Комендантская ул., д. 5/10, литера А

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ.

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 18.03.2022;

1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 01.04.2022;

1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

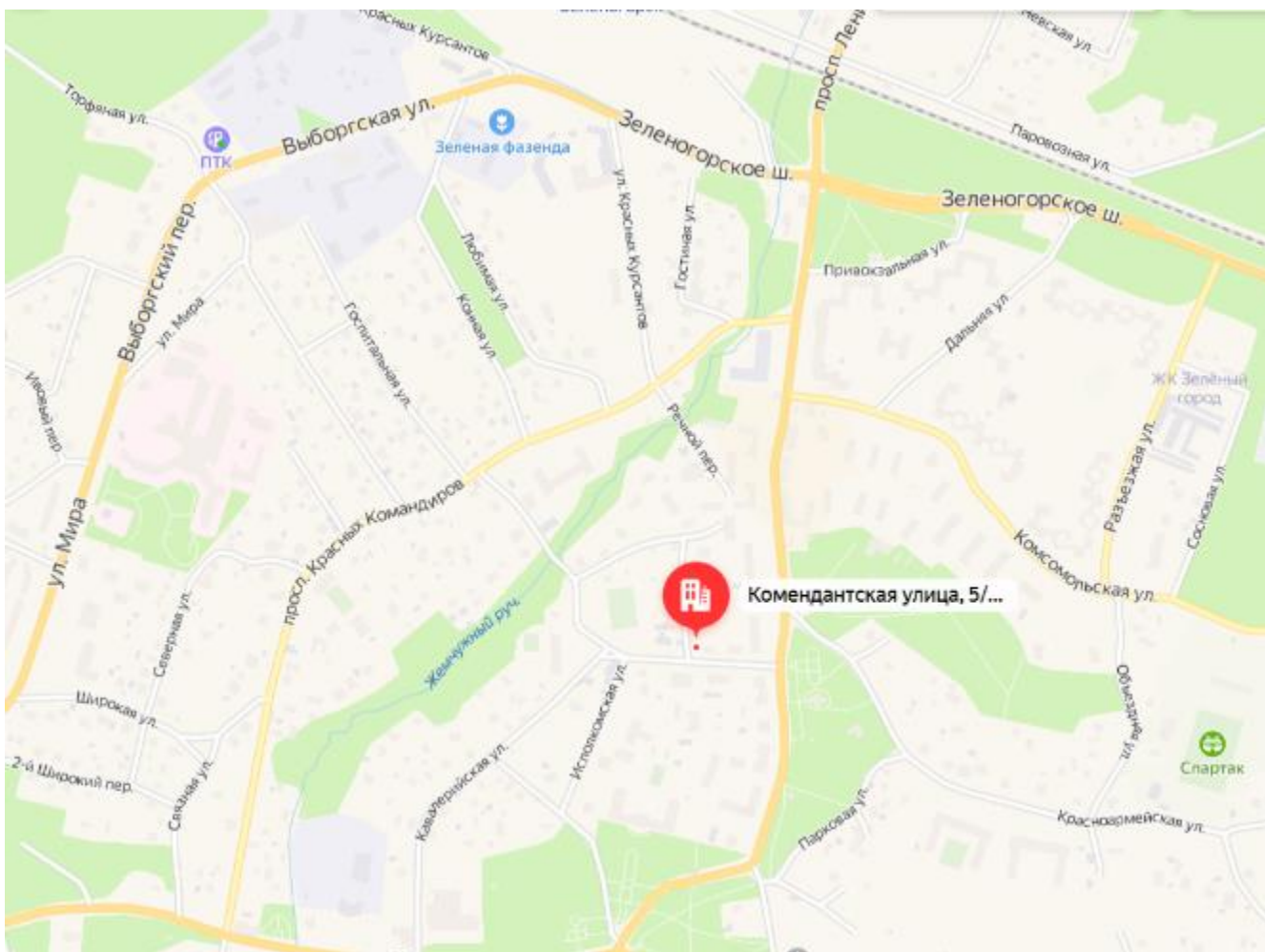
- на здание – право собственности;
- на земельный участок – право собственности;

Собственником объекта оценки является Санкт-Петербург.


2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта

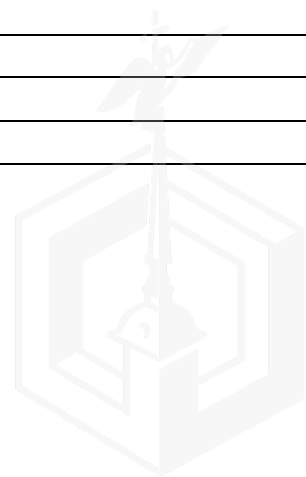


2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка, входящего в состав объекта оценки	
Площадь земельного участка	362 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0022463:1401
Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Торфяная ул., д. 12, литера А	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Комендантская ул., д. 5/10, литера А
земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
для индивидуального жилищного строительства	Бытовое обслуживание
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	4 292 656,31
Подъезд к участку	Земельный участок расположен на красной линии, на пересечении Комендантской ул. и Кузнечного пер.
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 НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ

Характеристики здания, входящего в состав объекта оценки	
Наименование	Жилой дом
Кадастровый номер	78:38:0022462:2187
Адрес	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Комендантская ул., д. 5/10, литера А
Площадь здания, кв.м	32,9
Кадастровая стоимость здания, руб.	70 697,36
Год постройки / Год капитального ремонта	1917
Этажность	2
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: Комендантская ул., Кузнечный пер., Кузнечная ул., Гостиная ул. и пр. Ленина.
Характеристика застройки квартала	многоквартирные жилые дома и общественно-деловая застройка
Объекты окружения	жилые дома, магазины, пожарная часть, шиномонтаж, аварийно-диспетчерская служба и др.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Пр. Ленина
Значимость магистрали	активное автомобильное движение
Возможность подъезда к Объекту оценки	подъезд к объекту оценки осуществляется с Комендантской ул. и Кузнечного пер.
Вывод	доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую» ¹
Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков	
Уровень транспортных потоков по магистрали	выше среднего
Уровень пешеходных потоков по магистрали	ниже среднего
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	ниже среднего
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 1,5 м
Маршруты общественных видов транспорта	По пр. Ленина проходят следующие маршруты общественного транспорта: автобусы №№211, 213, 318, 319, 320, 322, 420, 420А, 420Б, маршрутные такси: 827, К-305, К-400, К-680.
Вывод	обеспеченность общественным транспортом объекта оценки можно определить, как удовлетворительную ²

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.

Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ	
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта со стороны Комендантской ул. и Кузнечного пер.
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 «2ЖД» - зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны (рис. 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 «Т2ЖД2-2» – многофункциональная зона малоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов общественной-деловой застройки, расположенных в границах исторической застройки пригородов с включением объектов инженерной инфраструктуры (рис. 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>.



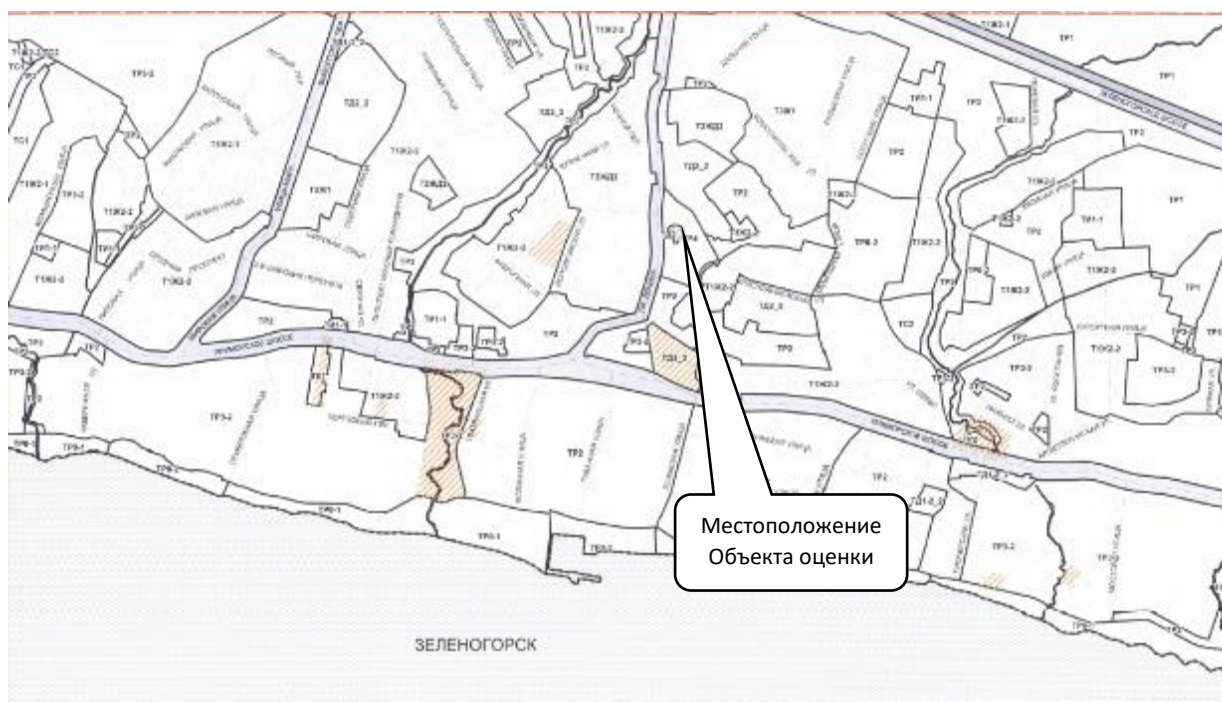


Рисунок 3 Границы территориальных зон и подзон согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (ПЗЗ)⁴

Цели выделения зоны Т2ЖД2-2:

- развитие существующих и преобразуемых территорий, расположенных в границах исторической застройки пригородов, предназначенных для жилой застройки в сочетании с объектами общественно-делового назначения, не оказывающими негативного воздействия на окружающую среду;
- развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
- развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Основные и условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Т2ЖД2-2» в соответствии с ПЗЗ⁵.

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
Основные виды разрешенного использования		
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
2	Хранение автотранспорта <*>	2.7.1
3	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
4	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
5	Дома социального обслуживания <*> <***>	3.2.1
6	Оказание социальной помощи населению <*> <***>	3.2.2
7	Оказание услуг связи <*> <***>	3.2.3
8	Общежития <*> <***>	3.2.4
9	Бытовое обслуживание <*> <***>	3.3
10	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
11	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
12	Объекты культурно-досуговой деятельности <*>	3.6.1
13	Государственное управление	3.8.1
14	Амбулаторное ветеринарное обслуживание <*>	3.10.1
15	Рынки <*> <***>	4.3
16	Магазины <*>	4.4
17	Банковская и страховая деятельность <*> <***>	4.5

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
18	Общественное питание <*> <***>	4.6
19	Служебные гаражи	4.9
20	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий <*>	5.1.1
21	Обеспечение занятий спортом в помещениях <*>	5.1.2
22	Площадки для занятий спортом <*>	5.1.3
23	Оборудованные площадки для занятий спортом <*>	5.1.4
24	Связь <*>	6.8
25	Внеуличный транспорт	7.6
26	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
27	Улично-дорожная сеть	12.0.1
28	Благоустройство территории	12.0.2
Условно разрешенные виды использования		
29	Среднее и высшее профессиональное образование <*>	3.5.2
30	Осуществление религиозных обрядов <*>	3.7.1
31	Религиозное управление и образование <*>	3.7.2
32	Гостиничное обслуживание <*>	4.7
33	Заправка транспортных средств <*>	4.9.1.1
34	Обеспечение дорожного отдыха <*>	4.9.1.2
35	Автомобильные мойки <*>	4.9.1.3
36	Ремонт автомобилей <*>	4.9.1.4
37	Обслуживание перевозок пассажиров <*>	7.2.2
38	Стоянка транспорта общего пользования <*>	7.2.3

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 1500 кв. м. В случае если общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках превышает 1500 кв. м, 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 № 01-25-21650/19-0-1/7 **здание не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия.** Здание построено в 1917 году, 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. Комендантская ул.



Фото 2. Комендантская ул.



Фото 3. Кузнечный пер.



Фото 4. Ближайшее окружение.



Фото 5. Ближайшее окружение.



Фото 6. Ближайшее окружение.





Фото 7. Вид на земельный участок с Комендантской ул.



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



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



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





Фото 19. Вид на оцениваемый земельный участок и жилой дом в составе Объекта оценки



Фото 20. Вид на оцениваемый земельный участок в составе Объекта оценки

2.6. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

Наиболее эффективным вариантом использования земельного участка как застроенного является разборка аварийных конструкций и воссоздание (реконструкция) объекта недвижимости в параметрах существующей застройки с использованием под торговый объект.



2.7. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

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

Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Комендантская ул., д. 5/10, литера А,

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

3 500 000 (Три миллиона пятьсот тысяч) руб., в том числе:

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

600 000 (Шестьсот тысяч) руб.;

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

2 900 000 (Два миллиона девятьсот 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.

