

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по адресу:  
Санкт-Петербург, пос. Песочный, Пограничная ул., д. 122, литера А**

**1. Данные об отчете.**

1.1. Дата проведения оценки: 14.04.2022.

1.2. Дата составления отчета: 19.04.2022.

1.3. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

2.1. Карта местоположения

Карта местоположения Объекта оценки представлена на рис. 1-2

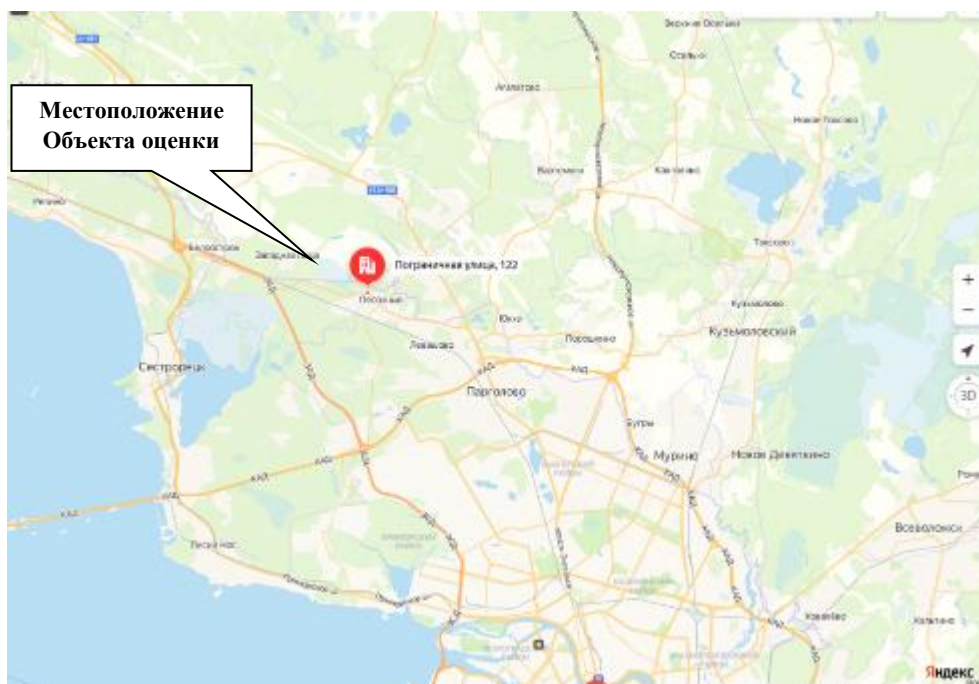


Рисунок 1 - Схема местоположения размещения Объекта оценки на карте Санкт-Петербурга

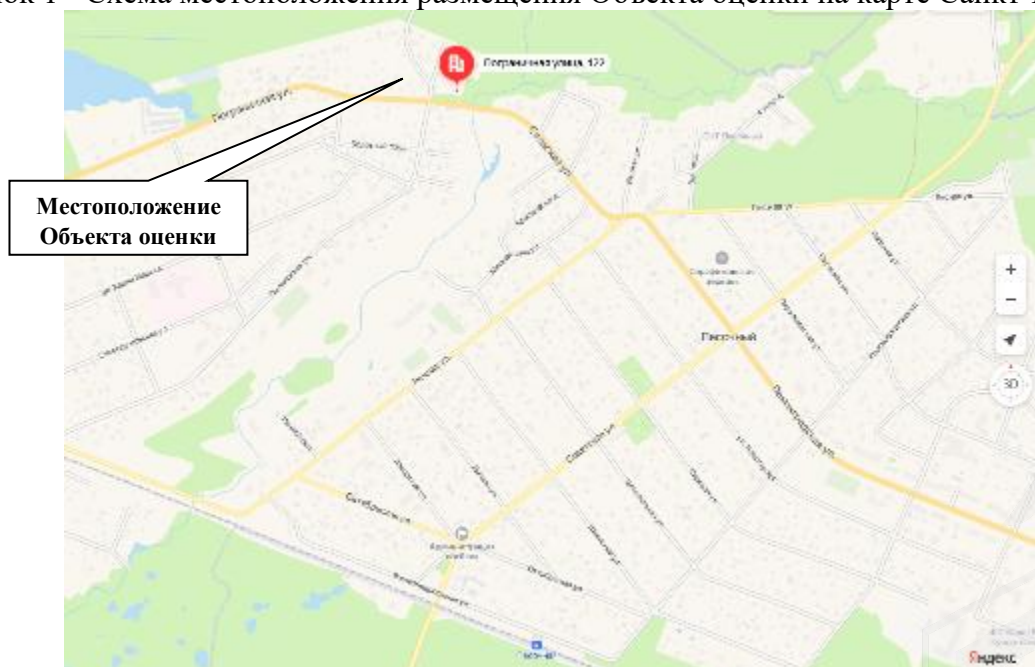

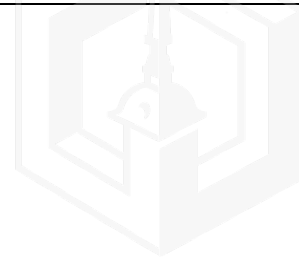


Рисунок 2. Схема местоположения размещения Объекта оценки в границах пос. Песочный

## 2.2. Краткая характеристика земельного участка, входящего в состав Объекта оценки

Характеристики	Значения
Площадь земельного участка	868,0 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0021302:2532
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Песочный, Пограничная улица, земельный участок 122 (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга поселок Песочный, Пограничная улица, дом 122, литера А)
Категория земель	земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	для индивидуального жилищного строительства
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	2 956 557,90 (3 406,17 руб./кв. м)
Ограничения в использовании земельного участка	Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга ЗРЗ (38) 01 Курортного района Санкт-Петербурга.
Функциональная зона в соответствии с законом Санкт-Петербурга №728-99 от 22.12.2005 г.	1ЖД - зона застройки односемейными индивидуальными жилыми домами (отдельно стоящих и/или блокированными), коллективных садоводств с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.
Территориальная зона в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 г. №524	«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
Подъезд к участку	Со стороны проезда не имеющего названия, примыкающего к Пограничной улице. Доступ – свободный; ограждение земельного участка находится в неудовлетворительном состоянии (фрагментарное).
Форма земельного участка	 <p>Форма земельного участка</p> <p>Близкая к прямоугольной</p>
Рельеф участка	С видимым перепадом высот
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	обеспечен всеми необходимыми коммуникациями (есть возможность подключения)
Расположение в квартале	На первой линии застройки Пограничной улицы
Улучшения земельного участка	На земельном участке расположено капитальное здание и некапитальные постройки в аварийном состоянии.

## 2.3. Описание нежилого здания, входящего в состав Объекта оценки



Характеристики	Значения
Кадастровый номер	78:38:0021302:2069
Общая площадь здания (жилого дома), кв.м	52,7
Год постройки	1961
Этажность существующих улучшений (здания)	1
Площадь застройки зданием, кв. м	74,4
Строительный объем, куб. м	227,0
Высота по наружному обмеру, м	3,0 / 3,05
Назначение	Жилой дом
Износ Объекта оценки в соответствии с технической документацией, %	Основное строение - 43%, веранда – 45% (по данным технического паспорта от 30.08.2009 г., составленного по состоянию на 26.05.1987 г.)
Состояние здания, фактическое использование	Аварийное, непригодное для проживания; на дату оценки не используется
Доступ	Свободный, ограждение находится в неудовлетворительном состоянии (ограждение частичное)
Ограничения КГИОП	Здание не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия
Инженерные коммуникации	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Электроосвещение,</li> <li>• Отопление от собственной котельной на твердом топливе,</li> <li>• Газоснабжение – баллонное.</li> </ul> По данным визуального осмотра инженерные системы утрачены.
Лифт	Отсутствует
Количество и типы входов	2 отдельных входа
Ориентация окон	Двухсторонняя
Внутренняя высота потолков, м	2,80
Соответствие фактической планировки данным технической инвентаризации	Условно соответствует: установить не представляется возможным, поскольку осмотр внутреннего состояния жилого дома не проводился ввиду опасности для жизни. По состоянию на дату осмотра, Объект оценки отключен от инженерных коммуникаций; фундамент имеет неравномерную осадку, трещины в цементном цоколе; повреждения наружной обшивки стен; перекрытия прогнили, либо отсутствуют; кирпичная труба находится в стадии разрушения, внутренняя отделка утрачена, демонтировано отопительное оборудование, электроснабжение отключено. Фундамент веранды и крыльца разрушен, отклонение стен от вертикали, входные двери перекошены, конструкции крыши прогнили, частично отсутствует остекление.
Кадастровая стоимость, руб.	364 199,0 (6 910,8 руб./кв. м)
Балансовая стоимость, руб.	Данные не предоставлены

Описание конструктивных элементов здания, входящего в состав оцениваемого Объекта, согласно предоставленного Технического паспорта от 30.08.2009 г., составленного по состоянию на 26.05.1987 г.

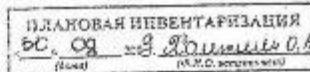


IV. Описание конструктивных элементов и определение износа жилого дома

Литера А; Группа капитальности V сборник № таблица № 9 а

№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, толщина и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельное значение по конструктивному элементу	Полное значение по элементу в процентном отношении к среднему	Удельное значение по элементу в процентном отношении к среднему	Итого, %	Примечание, прод. износа по ул. вост.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундаменты	каменные столбы с кирпичной облицовкой	Переломы, трещины, сколы и выветление швов в нижней части столбов	9	*1,15	10,25	45	4,66	
2	а. Наружные и внутренние капитальные стены	каменно-кирпичные	Износ кирпичной кладки, выветление швов, трещины, сколы	17		17	55	9,35	
	б. Перегородки	кирпичные	Сколы, трещины, выветление швов и зазоры в местах сопряжения со смежными конструкциями	3		3	40	1,20	
3	Перегородки	каменные							
		кирпичные	каменные усиленные по бокам	Проломы, трещины для зазоров по сторонам балок	8		3	40	3,70
		кирпичные							
4	Крыша	из шифера на деревянной обрешетке	отсутствие трещин, сколов, обвалов, оголенные лаги	15		15	45	6,75	
5	Полы	ламинат, обрешетка	Проломы и трещины, выветление лаг, сколы лаг	14	*0,7	9,8	45	4,41	
6	Печи	Отопительные	каменные	Отопительные печи, трещины, сколы, выветление швов, оголенные лаги	7	*1,21	8,47	40	3,39
		Дверные	кирпичные, обрешетка	Дверные проемы, трещины, сколы, выветление швов, оголенные лаги	8		5	30	1,50
7	Внутр. отделка	а. Стены	штукатурка, окраска	Потрескивание и отслаивание, трещины	10	*1,05	10,5	30	3,09
		б. Полы	ламинат, обрешетка	Потрескивание и отслаивание, трещины, сколы	4		4	45	1,80
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Санитарно-технические	от собственности жилья						
		Точное отопление			5	5			
		Подогрев пола							
		Электроснабжение	отсутствует						
		Рядок	отсутствует						
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванна	с г/к, ванна						
		Унитаз	с г/к, ванна						
		Сточные водостоки	с г/к, ванна						
9	Рядные работы	рядные	Сколы и трещины, выветление швов, оголенные лаги	3		3	45	1,35	
				Итого	100,0		93,9	40,70	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:  $\frac{93,9}{100} \times 100 = 93,9\%$



2.4. Описание локального окружения

Характеристика	Описание / значение
<b>Описание локального местоположения</b>	
Административный район	Курортный
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения Объекта оценки ограничен Пограничной и Пионерской улицами, проездом без названия, зоной зеленых насаждений.
Расположение в квартале	1-я линия застройки Пограничной улицы.
Характеристика застройки квартала	Ближайшая застройка застройка микрорайона расположения Объекта оценки представлена преимущественно индивидуальным жилым строительством (ИЖС), зоной зеленых насаждений.
Объекты окружения	В непосредственной близости расположены: объекты ИЖС, продуктовый магазин (ул. Ключевая, д. 102а), шиномонтажная мастерская (Пограничная ул., д. 107а) автосервис «Фьюжен» (Пограничная ул., д. 92), шиномонтажная мастерская «Континет» (ул. К. Маркса, д. 49), гостиница «Крона» (ул. К. Маркса, д. 58), подростковый молодежный центр (ул. К. Маркса, д. 57а) и пр.
<b>Доступность автомобильным транспортом</b>	
Ближайшая к объекту оценки	Белоостровское шоссе, примыкающее к ЗСД.

магистраль	
Значимость магистрали	Движение высокой активности автомобильного и грузового наземного транспорта.
Возможность подъезда к зданию	Со стороны проезда не имеющего названия, примыкающего к Пограничной улице.
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую».
<b>Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков</b>	
Уровень транспортных потоков по магистрали	Практически отсутствуют в виду расположения в зоне ИЖС.
Уровень пешеходных потоков по магистрали	Практически отсутствуют в виду скоростного движения по Белоостровскому шоссе.
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	Практически отсутствуют
Характер и состав пешеходных потоков	Жители пос. Песочный
<b>Доступность общественным транспортом</b>	
Расстояние до ближайшей станции метро	Станция метрополитена «Озерки» удалена от квартала расположения оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 20 км.
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта - «Ключевая улица», расположена на удалении от оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 250 м. Общественный наземный транспорт представлен следующими маршрутами: автобус №№109Б, 315, соединяющие Песочный с пгт Рощино, г. Сестрорецк и ст. метро «Озерки». Транспортная доступность с Санкт-Петербургом (до ст. м. «Озерки») возможна только маршрутами маршрутного такси №К-680 и автобусом №109Б. Железнодорожная станция «Песочная» расположена на удалении от оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 2 км.
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «удовлетворительную».
<b>Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ</b>	
Возможность подъезда грузового транспорта	Возможен подъезд грузового транспорта со стороны Пограничной улицы.
Условия погрузо-разгрузочных работ	Объект оценки имеет хорошие условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ: свободная от застройки территория земельного участка, входящего в состав оцениваемого Объекта, имеет достаточно места для осуществления погрузо-разгрузочных работ и маневрирования грузового транспорта, Погрузо-разгрузочные механизмы на Объекте оценки отсутствуют.
Условия парковки	Состояние покрытия (асфальтовая дорога) подъездных путей можно охарактеризовать как «удовлетворительное», парковка возможна на свободной от застройки территории оцениваемого Объекта, тип парковки – стихийная. В целом, условия парковки можно оценить как «хорошие».

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

А) Обременение договором аренды - отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Земельный участок, входящий в состав Объекта оценки, расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга ЗРЗ(38)01 Курортного района Санкт-Петербурга.

## 2.6. Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Условия подъезда к территории Объекта оценки со стороны Пограничной улицы



Фото 2. Условия подъезда к территории Объекта оценки со стороны Пограничной улицы



Фото 3. Вид на Объект оценки



Фото 4. Вид на Объект оценки



Фото 5. Вид на Объект оценки



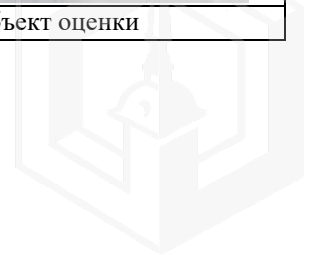
Фото 6. Вид на здание в составе Объекта оценки



Фото 7. Вид на Объект оценки



Фото 8. Вид на Объект оценки



	
<p>Фото 9. Вид на Объект оценки (Газовый распределительный щит)</p>	<p>Фото 10. Вид на Объект оценки с Пограничной ул.</p>
	
<p>Фото 11. Вид на Пограничную ул. Асфальтовое покрытие</p>	<p>Фото 12. Вид на Пограничную ул. Асфальтовое покрытие</p>
	
<p>Фото 13. Окружение Объекта оценки. Река Черная.</p>	<p>Фото 14. Окружение Объекта оценки. Река Черная.</p>

## 2.7. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

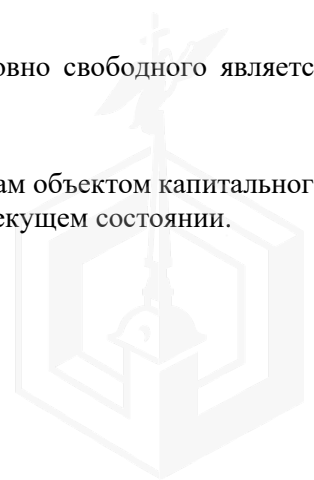
Анализ участка как условно свободного:

*Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного*

Наиболее эффективным вариантом использования земельного участка как условно свободного является строительство на нем индивидуального жилого дома (ИЖС).

*Анализ участка как застроенного*

Наиболее эффективным вариантом использования участка с расположенным на нем объектом капитального строительства может быть признан вариант является его реализация на торгах в текущем состоянии.



## 2.8. Результаты проведения оценки

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

***Санкт-Петербург, пос. Песочный, Пограничная ул., д. 122, литера А,***

по состоянию и в ценах на дату оценки, 14 апреля 2022 г., (НДС не облагается)<sup>1</sup> составляет:

***4 800 000 (Четыре миллиона восемьсот тысяч) руб., в том числе:***

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

***30 000 (Тридцать тысяч) руб.;***

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

***4 770 000 (Четыре миллиона семьсот 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>1</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.

