

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

Санкт-Петербург, пос. Белоостров, Железнодорожная ул., д. 17, литера А

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 09.02.2023.
- 1.2. Дата составления отчета: 07.03.2023.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения.

Карта местоположения объекта представлена на рис. 2.1.1.

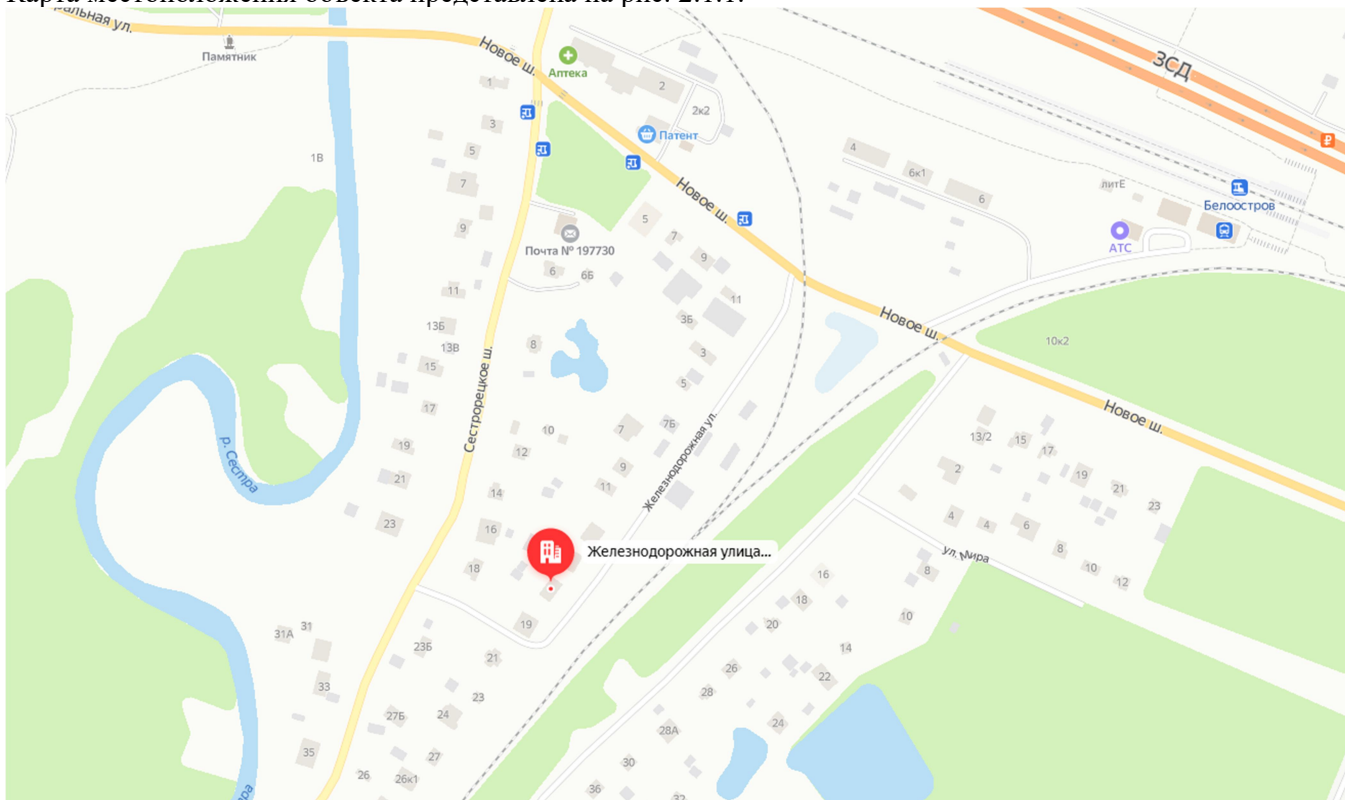



Рисунок 2.1.1. Схема местоположения здания размещения Объекта оценки.

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	78:38:0021232:1027	
Адрес	Санкт-Петербург, пос. Белоостров, Железнодорожная ул., д. 17, литера А	
Площадь здания, кв.м	35	
Кадастровая стоимость здания, руб.	80 699,83	
Год постройки / Год капитального ремонта	1965 / –	
Этажность	1	
Состояние здания	Непригодно для проживания и не подлежит ремонтно-восстановительным работам	По данным визуального осмотра
Текущее состояние здания	неудовлетворительное	
<i>Описание конструктивных элементов</i>		
Наружные и внутренние капитальные стены	бревенчатые	По данным Технического паспорта на жилой дом (дома) и

Перегородки	деревянные	земельный участок от 10.12.2009
Перекрытия	деревянные утепленные	
<i>Физические характеристики земельного участка</i>		
Площадь земельного участка	989 кв. м	по данным выписки из ЕГРН от 13.12.2022
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0021232:1036	
Адрес	Санкт-Петербург, пос. Белоостров, Железнодорожная ул., д. 17, литера А	
Категория земель	Земли населенных пунктов	
Вид разрешенного использования	Для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома без права содержания скота и птицы	
Ограничения прав и обременение объекта ¹	Земельный участок расположен вне границ объединенных зон охраны объектов культурного наследия. Земельный участок расположен: – в охранной зоне газораспределительной сети (частично); – в границе водоохранной зоны водного объекта.	
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	3 343 313,12	
Подъезд к участку	со стороны Железнодорожной улицы. Земельный участок расположен на первой линии застройки.	по данным визуального осмотра
Форма земельного участка	 Многоугольная форма. Рельеф участка ровный.	по данным КГА от 16.03.2022
Рельеф участка	относительно ровный, без видимых перепадов высот	по данным визуального осмотра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	обеспечен всеми необходимыми коммуникациями (есть возможность подключения)	
Улучшения земельного участка	на земельном участке расположен жилой дом в неудовлетворительном состоянии	

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: Новое ш., железная дорога, Железнодорожная ул. и Сестрорецкое ш.	см. рис. 7.3.1

¹ Согласно письму КГА № 01-47-5-10295/22 от 01.04.2022

Характеристика застройки квартала	ИЖС	
Объекты окружения	жилые дома, почтовое отделение и Белоостровский питомник растений	
Доступность автомобильным транспортом		
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Сестрорецкое шоссе	
Значимость магистрали	низкое автомобильное движение	
Возможность подъезда к Объекту оценки	подъезд к объекту оценки осуществляется с Железнодорожной улицы по заасфальтированной дороге	рис. 7.3.1
Вывод	доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «отличную» ²	
Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков		
Уровень транспортных потоков по магистрали	низкий	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 «Озерки» около 30 км	по данным сайта yandex.ru
Расстояние до ближайшей ж/д станции	Ближайшая ж/д станция «Белоостров» расположена на расстоянии около 740 м.	
Маршруты общественных видов транспорта	По Новому шоссе проходят следующие маршруты общественного транспорта: автобусы №№ 315 и 680.	
Вывод	обеспеченность общественным транспортом объекта оценки можно определить, как удовлетворительную ³	
Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ		
Возможность подъезда крупногабаритного грузового транспорта	возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта со стороны Железнодорожной 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

² 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.

³ 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.

Условия парковки	парковка возможна на прилегающей территории. Условия парковки можно охарактеризовать как достаточные	по данным визуального осмотра
------------------	--	-------------------------------

2.3.2. Обременения объекта (Обременения ЦИОООКН, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

Б) Ограничения ЦИОООКН: Согласно письму ЦИОООКН № 01-43-2347/23-0-1 от 03.02.2023 объект по адресу: Санкт-Петербург, поселок Белоостров, железнодорожная улица, дом 17, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен вне зон охраны и защиты зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

В) Обременения ГОЧС – отсутствуют;

Г) Обременения КГА: Согласно письму КГА № 01-47-5-10295/22 от 01.04.2022 земельный участок расположен вне границ объединенных зон охраны объектов культурного наследия.

Земельный участок расположен:

- в охранной зоне газораспределительной сети (частично);
- в границе водоохранной зоны водного объекта.

2.3.3. Фотографии Объекта оценки.



Фото 1. Вид на Железнодорожную ул.



Фото 2. Вид на Железнодорожную ул.



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

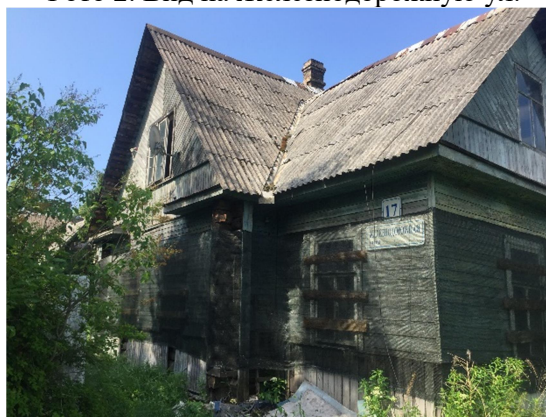


Фото 4. Вид на жилой дом в составе Объекта оценки.



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



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





Фото 7. Адресная табличка на жилом доме.



Фото 8. Вид на оцениваемый земельный участок.



Фото 9. Вид на оцениваемый земельный участок и постройку (не входит в состав Объекта оценки), расположенную на нем.



Фото 10. Вид на оцениваемый земельный участок.



Фото 11. Входная дверь в жилой дом.



Фото 12. Вид на оцениваемый земельный участок и жилой дом в составе Объекта оценки.



Фото 13. Вид на оцениваемый земельный участок и постройку (не входит в состав Объекта оценки), расположенную на нем. Ближайшее окружение Объекта оценки.



Фото 14. Вид на оцениваемый земельный участок, входящий в состав Объекта оценки. Ближайшее окружение Объекта оценки.



Фото 15. Вид на оцениваемый земельный участок и постройку (не входит в состав Объекта оценки), расположенную на нем.



Фото 16. Вид на оцениваемый земельный участок и постройку (не входит в состав Объекта оценки), расположенную на нем.



Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки.



Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки.

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

Жилое здание, входящее в состав Объекта оценки, непригодно для проживания и не подлежит ремонтно-восстановительным работам.

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

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 «Т1Ж2-2». 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 «Т1Ж2-2» представлены в таблице 9.1.1.

Таблица 9.1.1

№ 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.

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 989 кв. м расположен в Курортном районе (пос. Белоостров), в районе размещения индивидуальных жилых домов. Разрешенное использование оцениваемого земельного участка – для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома без права содержания скота и птицы.

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.

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 правомочность

В данном случае рассмотрению подлежат следующие варианты:

- эксплуатация в текущем состоянии;
- снос и строительство нового объекта;
- реконструкция существующих зданий.

Как было отмечено выше, здание, входящее в состав Объекта оценки, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Таким образом, юридически правомочным является варианты *эксплуатации здания в текущем состоянии, снос и строительство нового объекта, реконструкция существующего здания.*

Физическая возможность

На дату оценки здание находится в неудовлетворительном состоянии. Использование здания в текущем состоянии не представляется возможным.

Согласно предоставленной документации здание не подлежит ремонтно-восстановительным работам, потому что конструкция, а также технические характеристики дома значительно устарели.

Таким образом, физически возможными являются варианты *сноса и строительства нового объекта, реконструкция (капитальный ремонт) существующего здания.*

Финансовая оправданность и максимальная продуктивность

Учитывая назначение и состояние существующего здания, Оценщик делает вывод, что проведение реконструкции (капитального ремонта) здания будет более затратным в сравнении с его сносом и строительством нового. Также, здание не подлежит ремонтно-восстановительным работам в связи с устареванием конструкций.

Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования участка с улучшениями может быть признан вариант сноса существующего здания и строительства на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства.

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.:	9 714 000
здание (кадастровый номер 78:38:0021232:1027)	177 000
земельный участок (кадастровый номер 78:38:0021232:1036) ⁴	9 537 000

⁴ Стоимость земельного участка определена как разность между стоимостью Объекта оценки и стоимостью зданий, входящих в состав Объекта оценки

