

**КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ ПО АДРЕСУ: САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ПОСЕЛОК СОЛНЕЧНОЕ, ВОКЗАЛЬНАЯ УЛИЦА, ДОМ 15, ЛИТЕРА Б, ОДНОВРЕМЕННО С ОТЧУЖДЕНИЕМ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ПО АДРЕСУ: РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, ВНУТРИГОРОДСКОЕ МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ГОРОДА ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА ПОСЕЛОК СОЛНЕЧНОЕ, ВОКЗАЛЬНАЯ УЛИЦА, ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК 15Б**

**1. Данные об отчете**

1.1. Дата проведения оценки – 14.04.2023.

1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки**

**2.1 Карта местоположения объекта**

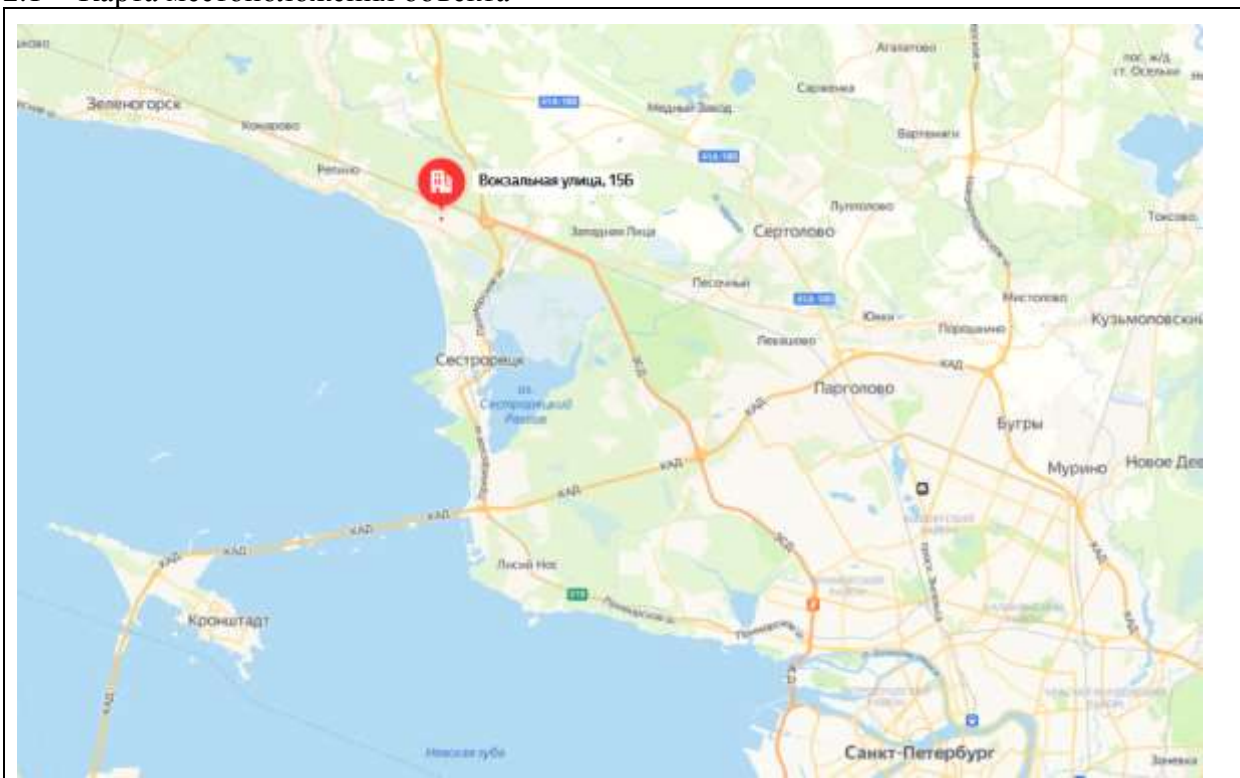


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

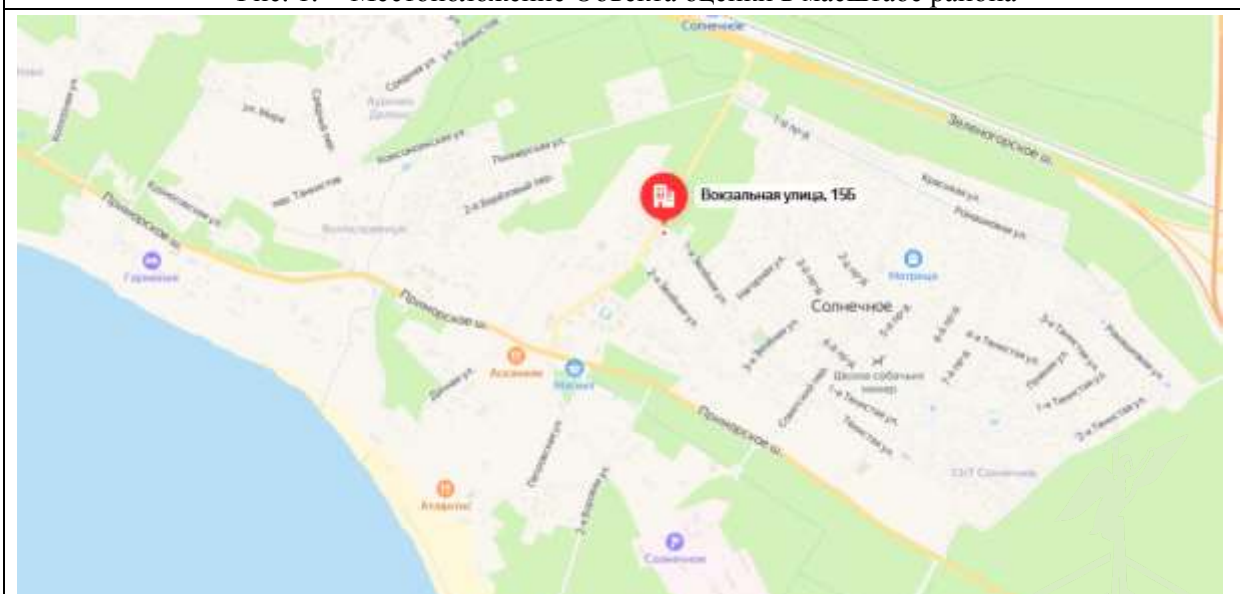
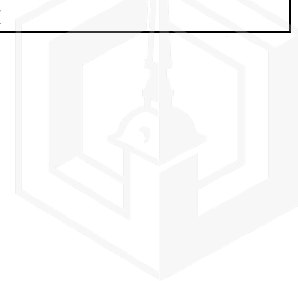


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки



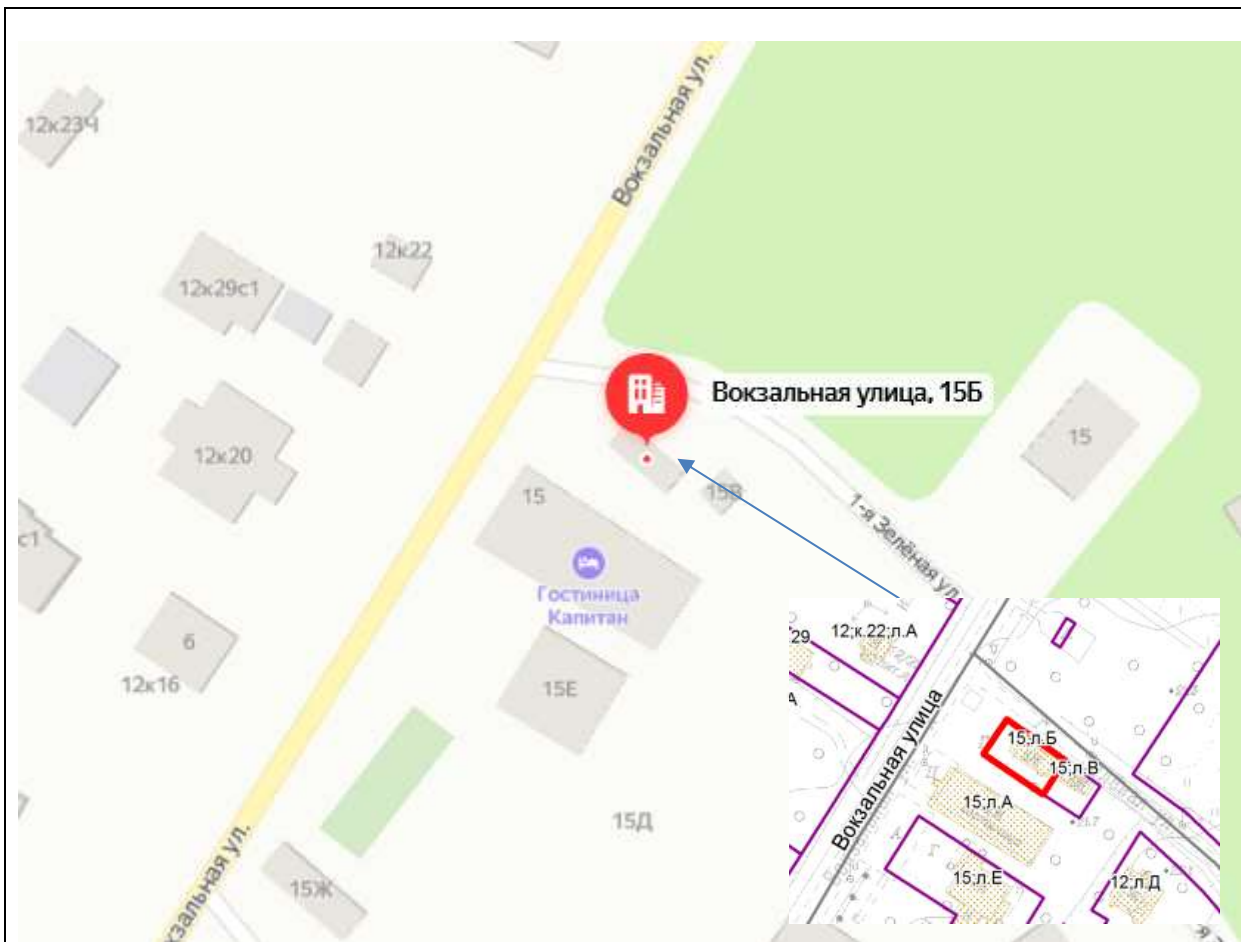


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

## 2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	300 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0021141:1415
Кадастровая стоимость, руб.	2 039 067,45 (6 796,89 руб. / кв. м)
Категория	Земли населенных пунктов
Зонирование по градостроительной ценности	Ген. план СПб. Зона Д – Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны; ПЗЗ – зона ТД1-2_1 – Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга, расположенных в зоне влияния кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей, с включением объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Квартал 78:38:0021141, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными инженерными коммуникациями
Ближайшее окружение	Общественно-деловая и индивидуальная жилая застройка п. Солнечное
Подъезд к участку	Со стороны Вокзальной ул. (1-я линия)
Текущее использование	Участок не огорожен, доступ не ограничен, в границах участка расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 78:38:0021141:1014, наименование - социальный магазин, площадью 50,1 кв.м, год постройки – 2005. Состояние: неудовлетворительное

## 2.3 Описание объекта капитального строительства (здания)

### 2.3.1. Общие характеристики объекта капитального строительства

Кадастровый номер	78:38:0021141:1014
Площадь застройки, кв.м	70,5
Общая площадь здания, кв. м	50,1

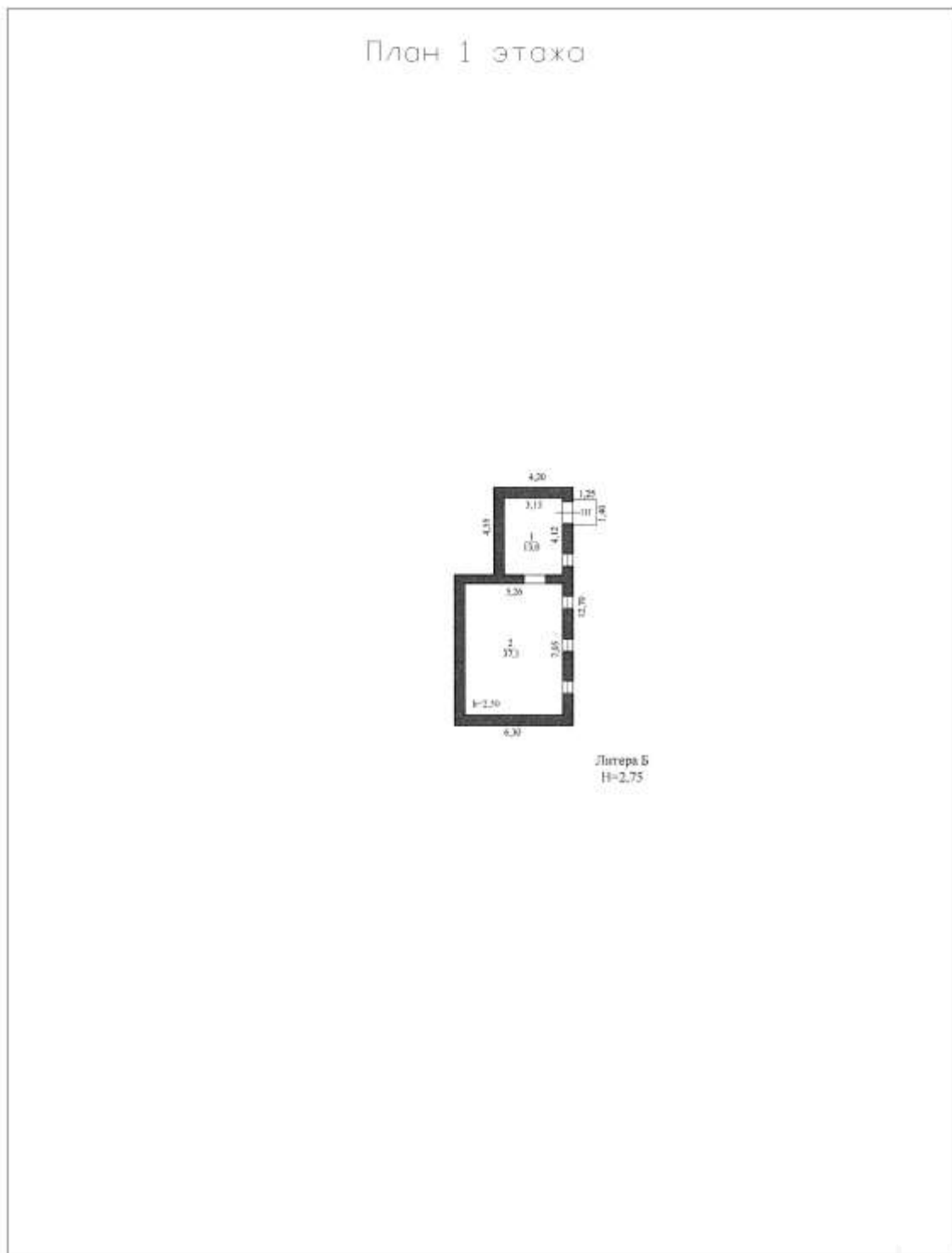
Объем здания, куб. м	194,0
Группа капитальности	I
Назначение	Нежилое
Материал стен	Пенобетонные блоки; виниловая вагонка
Год постройки	2005
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Тип входа	Отдельный вход с улицы
Наличие оконных проемов	Есть, по периметру
Инженерная инфраструктура:	По данным Технического паспорта, составленного по состоянию на 22.10.2007:
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Отопление (централизованное/печное)	Есть
Газоснабжение	-
Техническое состояние инженерных систем	Объект отключен от инженерной инфраструктуры
Состояние по осмотру	Здание находится в неудовлетворительном состоянии. Объект представляет собой 1-этажное нежилое здание, ранее использовался как социальный магазин

### 2.3.2. Описание локального окружения

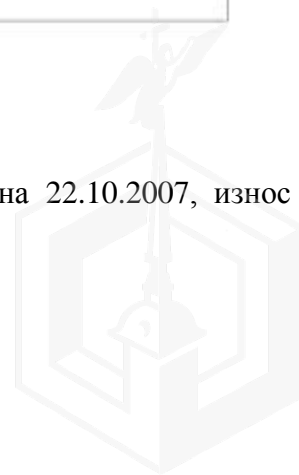
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Согласно административно-территориальному делению, Объект оценки расположен в Курортном административном районе Санкт-Петербурга. Объект оценки расположен в п. Солнечное, окружение: существующая индивидуальная жилая застройка, общественно-деловая застройка
Общее состояние окружающей территории	Квартал местоположения Объекта оценки благоустроен
Наличие парковки	Есть, свободная
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны Вокзальной ул. (1-я линия). Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется как хорошая. Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки – низкая. Центры притяжения пешеходных потоков в ближайшем окружении Объекта оценки отсутствуют
Удаленность от ближайших станций метро	Расстояние до ближайшей станции метро «Беговая» составляет около 30 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	На расстоянии около 0,6 км от Объекта оценки расположена остановка общественного транспорта «Платформа Солнечное» и на расстоянии около 0,7 км – ж.-д. ст. Солнечное. Транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как удовлетворительная.



### 2.3.3. Планировка здания



По данным Технического паспорта, составленного по состоянию на 22.10.2007, износ здания составлял 3%.



## 2.4 Обременения объекта

Согласно предоставленным выпискам из ЕГРН, ограничение прав и обременение объекта недвижимости в отношении Объекта оценки: не зарегистрировано.

На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:

единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(38)16) объектов культурного наследия.

### **Ограничения КГИОП**

**Объект** не относится к числу объектов (выявленных объектов) 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).

**Земельный участок** расположен в границах:

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(38)16) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "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 пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия.

К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

Согласно приказу от 30.10.2020 №1295 (ред. от 19.10.2022 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее - историческое поселение), земельный участок расположен вне границ территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом МК РФ.

### **Ограничения ГО и ЧС**

Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

### **Ограничения КПООС**

Объект оценки не входит в состав существующих, а также планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий.

### **Градостроительная документация по планировке территории**

Рассматриваемый участок расположен в границах территории, на которую разработан и утвержден Решением Ленинградского городского Совета народных депутатов трудящихся от 16.07.1979 № 464 «Генеральный план зоны отдыха Комарово - Репино - Солнечное Сестрорецкого района».

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.





## 2.5 Фотографии объекта



Фото 1. Вид Объекта оценки



Фото 2. Вид Объекта оценки



Фото 3. Вид Объекта оценки



Фото 4. Вид Объекта оценки



Фото 5. Вид Объекта оценки



Фото 6. Вид Объекта оценки







Фото 7. Вид Объекта оценки



Фото 8. Вид Объекта оценки



Фото 9. Вид Объекта оценки



Фото 10. Вид Объекта оценки



Фото 11. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение. Доступ



Фото 12. Вид Объекта оценки







Фото 13. Вид Объекта оценки



Фото 14. Вид Объекта оценки



Фото 15. Ближайшее окружение



Фото 16. Ближайшее окружение



Фото 17. Ближайшее окружение. Доступ



Фото 18. Ближайшее окружение. Доступ





## 2.6 Акт осмотра

**А К Т**  
**контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу:**  
**Санкт-Петербург, поселок Солнечное, Вокзальная улица, дом 15, литера Б**

**14 апреля 2023 г.**

**1. Объект оценки:**

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Нежилое здание	Санкт-Петербург, поселок Солнечное, Вокзальная улица, дом 15, литера Б	50,1	78:38:0021141:1014
2	Земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга поселок Солнечное, Вокзальная улица, земельный участок 15б	300	78:38:0021141:1415

**2. Данные по зданию:**

Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
				Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	Отдельный	Есть по периметру	Пенобетонные блоки; виниловая вагонка	+	+	+	+	Неудовлетворительное	Не используется



3. Данные по земельному участку:

Категория земель	Вид разрешенного использования	Доступ	Коммуникации				Рельеф, особенности
			Эл.	Вод	От.	Кан.	
Земли населённых пунктов	Хранение автотранспорта, предоставление коммунальных услуг, административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, дома социального обслуживания, оказание социальной помощи населению, оказание услуг связи, общежития, бытовое обслуживание, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, стационарное медицинское обслуживание, дошкольное, начальное и среднее общее образование, среднее и высшее профессиональное образование, объекты культурно-досуговой деятельности, осуществление религиозных обрядов, религиозное управление и образование, государственное управление, представительская деятельность, проведение научных исследований, проведение научных испытаний, амбулаторное ветеринарное обслуживание, деловое управление, объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)), рынки, магазины, банковская и страховая деятельность, общественное питание, гостиничное обслуживание, служебные гаражи, выставочно-ярмарочная деятельность, обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, обеспечение занятий спортом в помещениях, площадки для занятий спортом, оборудованные площадки для занятий спортом, водный спорт, связь, обслуживание перевозок пассажиров, стоянки транспорта общего пользования, внеуличный транспорт, обеспечение обороны и безопасности, обеспечение внутреннего правопорядка, улично-дорожная сеть, благоустройство территории	Не ограничен					Ровный, без особенностей
			+	*	+	*	

Примечания: Оцениваемое здание находится в негодном к эксплуатации состоянии, практически полностью разрушено (ранее использовалось как многоквартирный жилой дом).

Участок не огорожен, доступ не ограничен.

Представитель ООО «Оценка-НБК»	
ФИО	О.В. Васильева
Контакты	8-921-786-33-88; 8-911-935-05-67 ocenka_nbk@mail.ru



### 3. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

На основании анализа градостроительной документации и характеристик локального окружения, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки (здание представляет собой 1-этажное капитальное нежилое строение, расположенное на небольшом земельном участке, площадью 300 кв. м), Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является использование под нежилые цели в сегменте коммерческой недвижимости (помещений свободного назначения), после проведения ремонтных работ, в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны ТД1-2\_1, с учетом режима использования единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38)16.

### 4. Результаты проведения оценки<sup>1</sup>

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС</b>	<b>3 000 000</b>	
Земельный участок	2 190 000	
на 1 кв.м	7 300	
Нежилое здание	810 000	
на 1 кв.м	16 168	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>2 700 000</i>	<i>3 300 000</i>
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>	<b>3 162 000</b>	
Земельный участок	2 190 000	
на 1 кв.м	7 300	
Нежилое здание	972 000	
на 1 кв.м	19 401	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>2 800 000</i>	<i>3 500 000</i>

---

<sup>1</sup> На момент подготовки настоящего Отчета Россия и мировое сообщество переживают беспрецедентный кризис, связанный с проведением специальной военной операции на Украине. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что очевидно негативное воздействие на микро- и макроэкономику, а также на различные рынки, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует риск того, что кризис увеличит вероятность глобальной рецессии.

В соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 21.09.2022 № 647 «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации», в России объявлена частичная мобилизация. Настоящая оценка проводится в период частичной неопределенности.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки при сохранении экономической ситуации, сложившейся на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого Объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на наиболее вероятную величину рыночной стоимости, находятся вне рамок данной оценки.