

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, проспект Красных Командиров, дом 23Б, литера А, одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга г. Сестрорецк, проспект Красных Командиров, земельный участок 23Б

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Дата проведения оценки 29.03.2024.

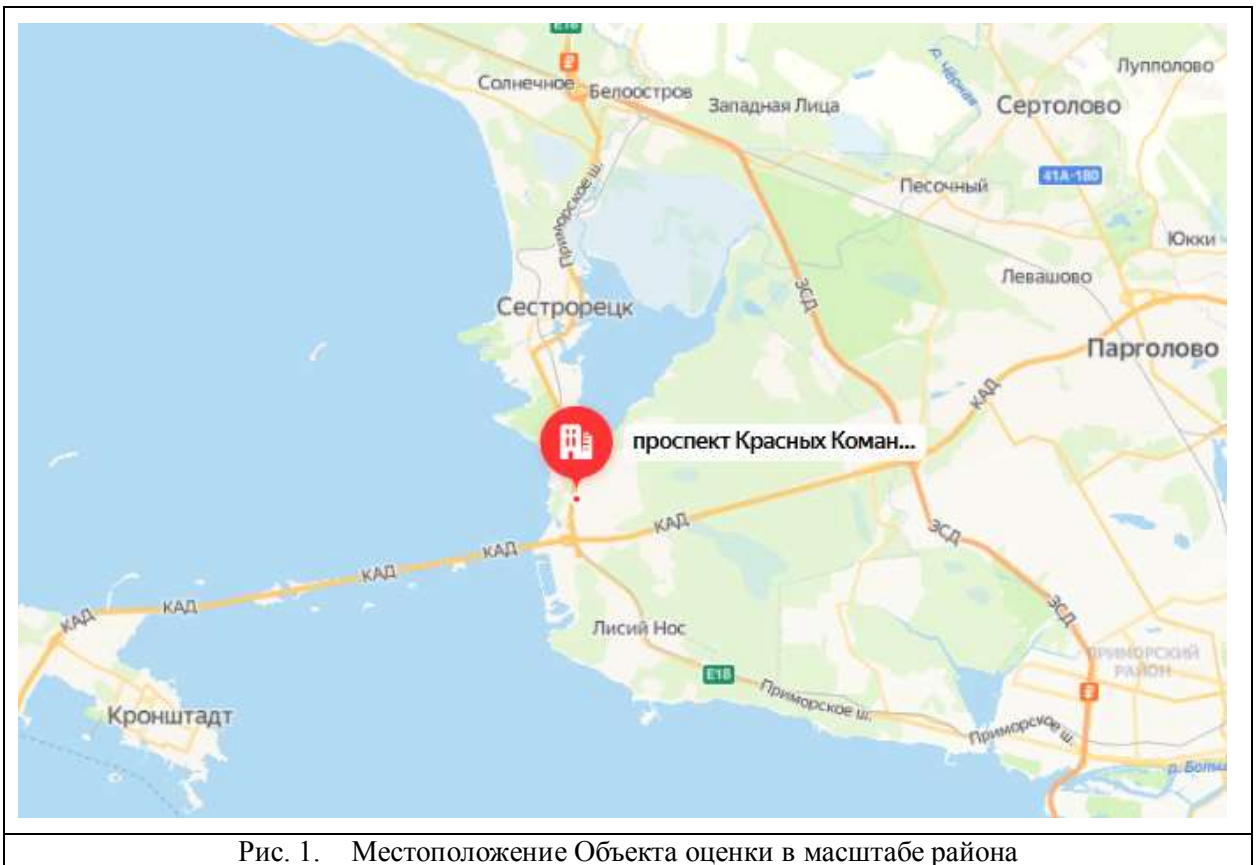
1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

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

Собственником объекта оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.



2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	1 114 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0011320:415
Кадастровая стоимость, руб.	3 532 700,54
Зонирование по градостроительной ценности	Ген. план СПб. Зона 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; ПЗЗ – зона Т1Ж2-2 – Жилая зона индивидуальных 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
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Квартал 78:38:0011320, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными инженерными коммуникациями
Ближайшее окружение	Индивидуальная жилая застройка города Сестрорецка
Подъезд к участку	Со стороны пр. Красных Командиров (2 линия)
Текущее использование	Участок частично огорожен, доступ не ограничен, на участке древесно-кустарниковая растительность, ветхие строения, в границах участка расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 78:38:0011320:92, по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, проспект Красных Командиров, дом 23б, литера А, наименование - нежилое, площадью 111 кв.м, этажность – 2 этажа. Состояние: негодное к эксплуатации

2.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ЗДАНИЯ)

2.3.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Кадастровый номер	78:38:0011320:92
Площадь застройки, кв.м	131,5
Общая площадь здания, кв. м	111,0
Объем здания, куб. м	669
Группа капитальности	IV
Назначение	Нежилое
Использование (по Тех. паспорту)	Многоквартирный дом
Материал стен	деревянные каркасные; рубленые из бревен Д. 200 мм
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	2
Наличие подвала	Нет
Тип входа	Отдельный вход
Наличие оконных проемов	Есть, по периметру
Инженерная инфраструктура:	По данным Технического паспорта, составленного по состоянию на 16.01.2012:
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Отопление (централизованное/печное)	Печное
Газоснабжение	Нет

Техническое состояние инженерных систем	Объект отключен от инженерной инфраструктуры
Состояние по осмотру	Здание находится в негодном к эксплуатации состоянии. Объект представляет собой 2-этажный деревянный дом, ранее использовался как многоквартирный жилой

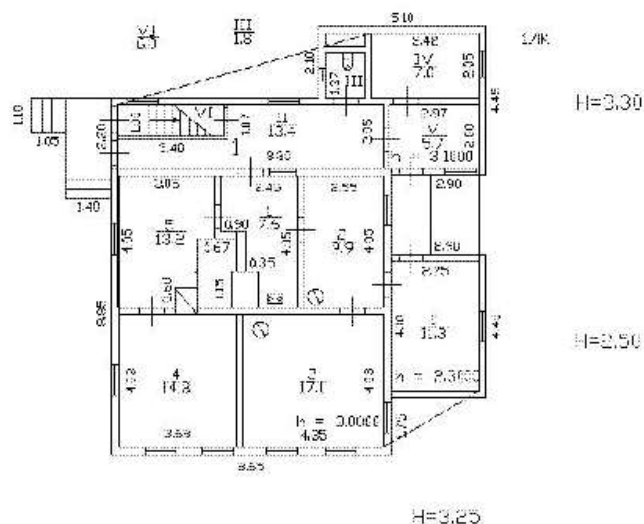
2.3.2. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО ОКРУЖЕНИЯ

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 южной части города Сестрорецка, в районе жд. ст. Александровская, в 1 км от Финского Залива. Квартал, где расположен Объект оценки, – преимущественно индивидуальной жилой застройки, частично – не застроен
Общее состояние окружающей территории	Квартал местоположения Объекта оценки благоустроен
Наличие парковки	Есть, свободная
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны пр. Красных Командиров (2-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 20 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	На расстоянии около 0,3 км от Объекта оценки расположена остановка общественного транспорта и ж.-д. ст. Александровская. Транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как удовлетворительная.

2.3.3. ПЛАНИРОВКА ЗДАНИЯ

По данным технической документации, здание в составе Объекта оценки представляет собой бывший 2-этажный многоквартирный дом, средняя высота – 2,50/3,25/3,30 м.

План 1 этажа



2.3.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Подъезд к участку



Фото 2. Табличка с номером дома



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

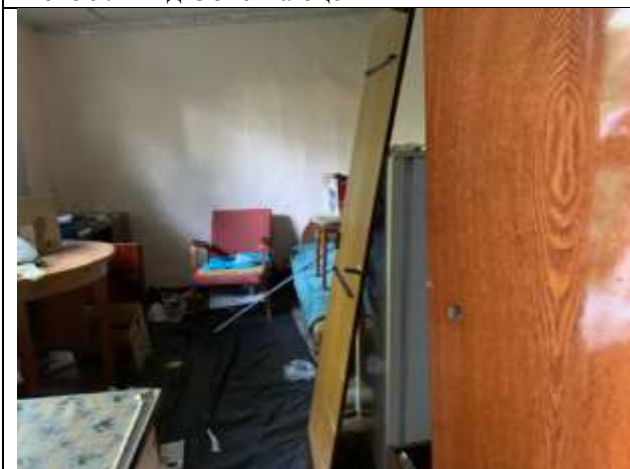


Фото 11. Вид Объекта оценки



Фото 12. Вид Объекта оценки



2.3.6. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

А К Т
контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, проспект Красных Командиров, дом 236, литера А

29 марта 2024 г.

1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Нежилое здание	Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, проспект Красных Командиров, дом 236, литера А	111	78:38:0011320:92
2	Земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга г. Сестрорецк, проспект Красных Командиров, земельный участок 236	1114	78:38:0011320:415

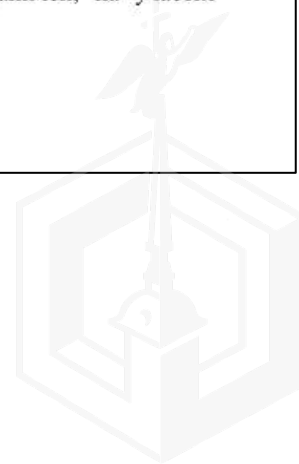
2. Данные по зданию:

Этаж-ность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
				Эл.	Вод.	От.	Кан.		
2	Отдельный	Есть по периметру	деревянные	+ (уграничено)	колодец	+(печное) (уграничено)	.	Аварийное	Не используется

3. Данные по земельному участку:

Категория земель	Вид разрешенного использования	Доступ	Коммуникации				Рельеф, особенности
			Эл.	Вод.	От.	Кан.	
Земли населённых пунктов	предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; дошкольное, начальное и среднее общее образование; служебные гаражи; внеуличный транспорт; обеспечение внутреннего правопорядка; улично-дорожная сеть; благоустройство территории; земельные участки общего назначения	Не ограничен	+	.	.	.	Ровный, без особенностей

Примечания: Оцениваемое здание находится в аварийном состоянии (ранее использовалось как многоквартирный жилой дом). Участок частично огорожен, доступ не ограничен, на участке древесно-кустарниковая растительность, ветхие строения.



2.4. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки:

- Объект оценки расположен в зоне Т1Ж2-2 – жилая зона индивидуальных 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;

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
Основные виды разрешенного использования		
1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
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	Бытовое обслуживание <*> <***>	3.3
9	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
10	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
11	Объекты культурно-досуговой деятельности <*> <***>	3.6.1
12	Магазины <*> <***>	4.4
13	Банковская и страховая деятельность <*> <***>	4.5
14	Общественное питание <*> <***>	4.6
15	Служебные гаражи	4.9
16	Обеспечение занятий спортом в помещениях <*>	5.1.2
17	Площадки для занятий спортом <*>	5.1.3
18	Связь <*> <***>	6.8
19	Внеуличный транспорт	7.6
20	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
21	Улично-дорожная сеть	12.0.1
22	Благоустройство территории	12.0.2
23	Земельные участки общего назначения	13.0
24	Ведение садоводства	13.2

Объекты видов разрешенного использования, которые отмечены в пункте 2.3.3 настоящего раздела 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.*

- Объект оценки расположен внутри квартала (2-я линия); в 1 км от береговой линии Финского залива, в 0,3 км от жд. ст. Александровская;

Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является реконструкция существующего здания и приспособление под современное использование *в целях размещения индивидуального жилого дома*, в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Т1Ж2-2.



2.5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС, в том числе:	13 080 000	
Земельный участок	12 900 000	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м земельного участка</i>	11 580	
Здание	180 000	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м здания</i>	1 622	
Диапазон стоимости, руб. без учета НДС	11 800 000	14 400 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:	13 116 000	
Земельный участок	12 900 000	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м земельного участка</i>	11 580	
Здание	216 000	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м здания</i>	1 946	
Диапазон стоимости, руб. с учетом НДС	11 800 000	14 400 000

