

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, улица Мира, дом 1, литер А, одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Зеленогорск, улица Мира, земельный участок 1А

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Дата проведения оценки 18.04.2025.

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.

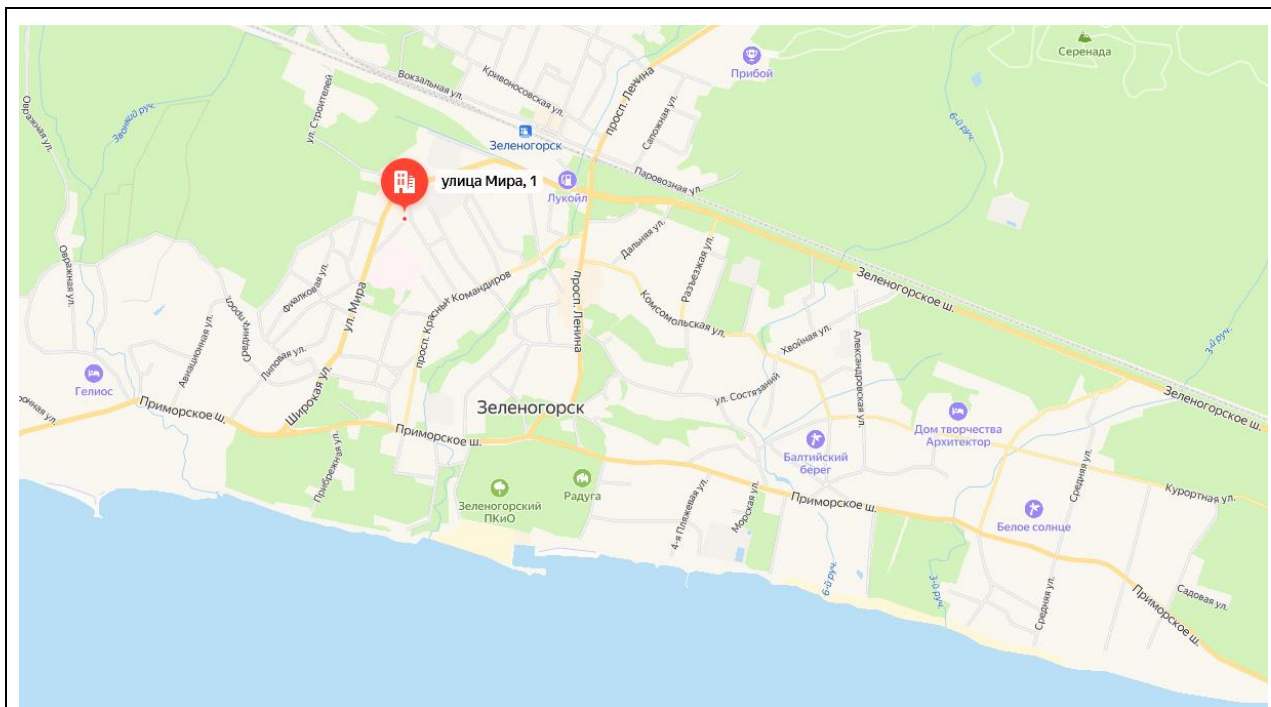


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района



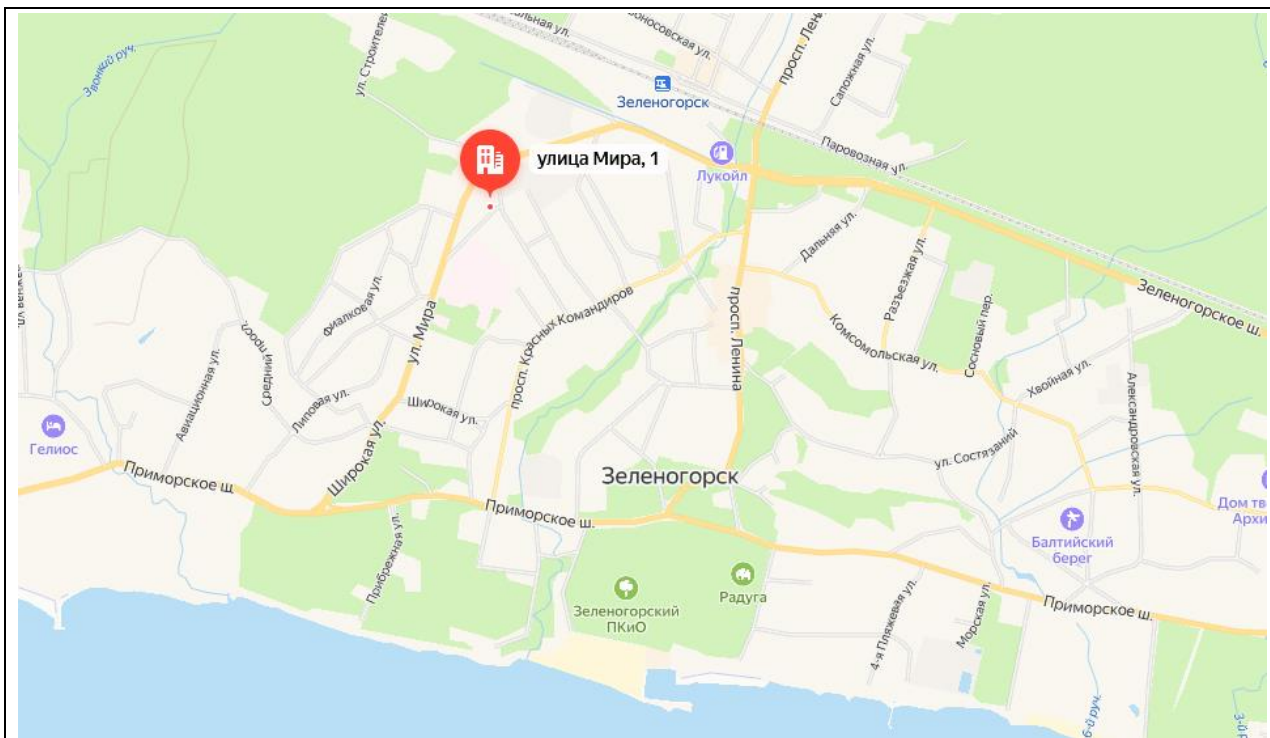


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки

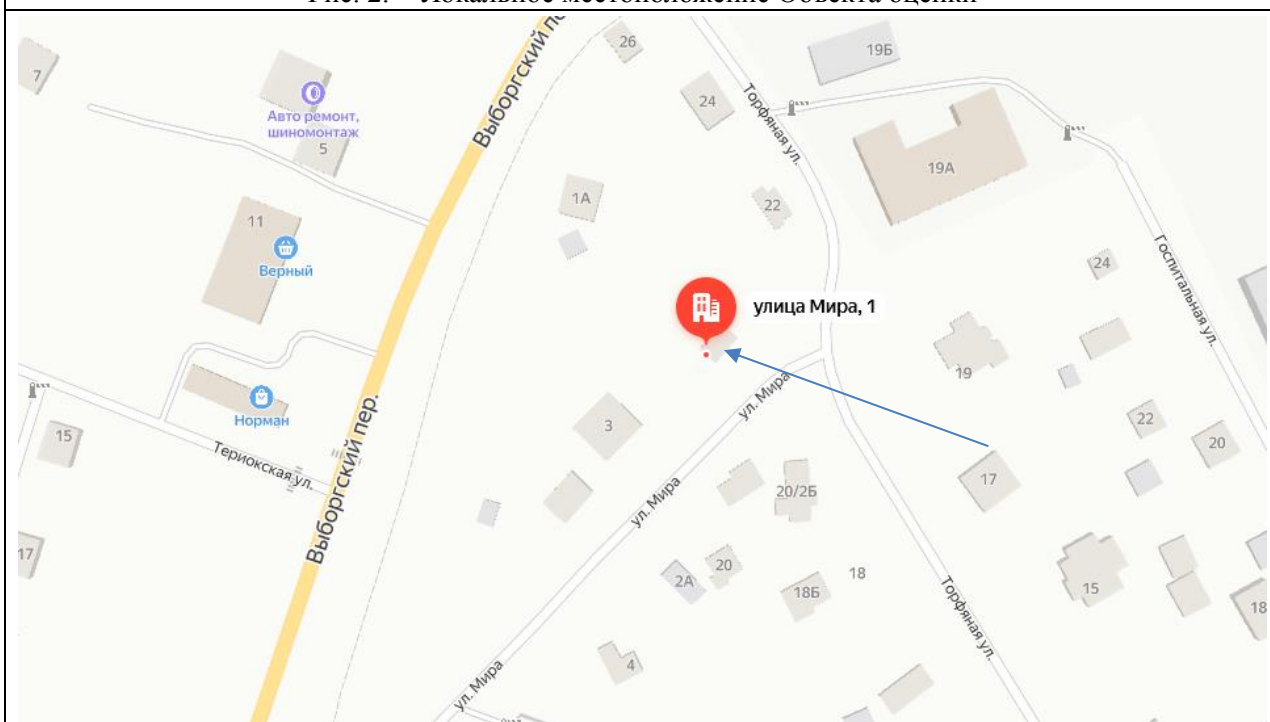


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	1 266 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0022483:226
Кадастровая стоимость, руб.	10 894 793,92
Зонирование по градостроительной ценности	Ген. план СПб. Зона Ж1 – зона застройки индивидуальными жилыми домами; 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 78:38:0022483, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными инженерными коммуникациями
Ближайшее окружение	Индивидуальная жилая застройка города Зеленогорска
Подъезд к участку	Со стороны улицы Мира
Текущее использование	Участок не огорожен, доступ не ограничен. На участке расположены частично разрушенное здание, одноэтажное деревянное строение, выявлен узел учета газораспределительной сети, древесно-кустарниковая растительность, высокоствольные деревья

2.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ЗДАНИЯ)

2.3.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Кадастровый номер	78:38:0022483:11
Площадь застройки, кв.м	74,2 (основное строение, по данным Технического паспорта)
Общая площадь здания, кв. м	63,8
Объем здания, куб. м	328,0
Группа капитальности	V
Назначение	Нежилое
Материал стен	каркасно-грунтовые; дощатые
Год постройки	1947 (неисторическое здание)
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Тип входа	Отдельные, с улицы и со двора
Наличие оконных проемов	Есть, по периметру
Инженерная инфраструктура:	По данным Технического паспорта, составленного по состоянию на 09.11.1971:
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Отопление (централизованное/печное)	Печное
Газоснабжение	Баллоны
Техническое состояние инженерных систем	Объект отключен от инженерной инфраструктуры
Состояние по осмотру	Здание находится в негодном к эксплуатации состоянии, частично разрушено со следами пожара (ранее использовалось как многоквартирный жилой дом на две двухкомнатные квартиры)

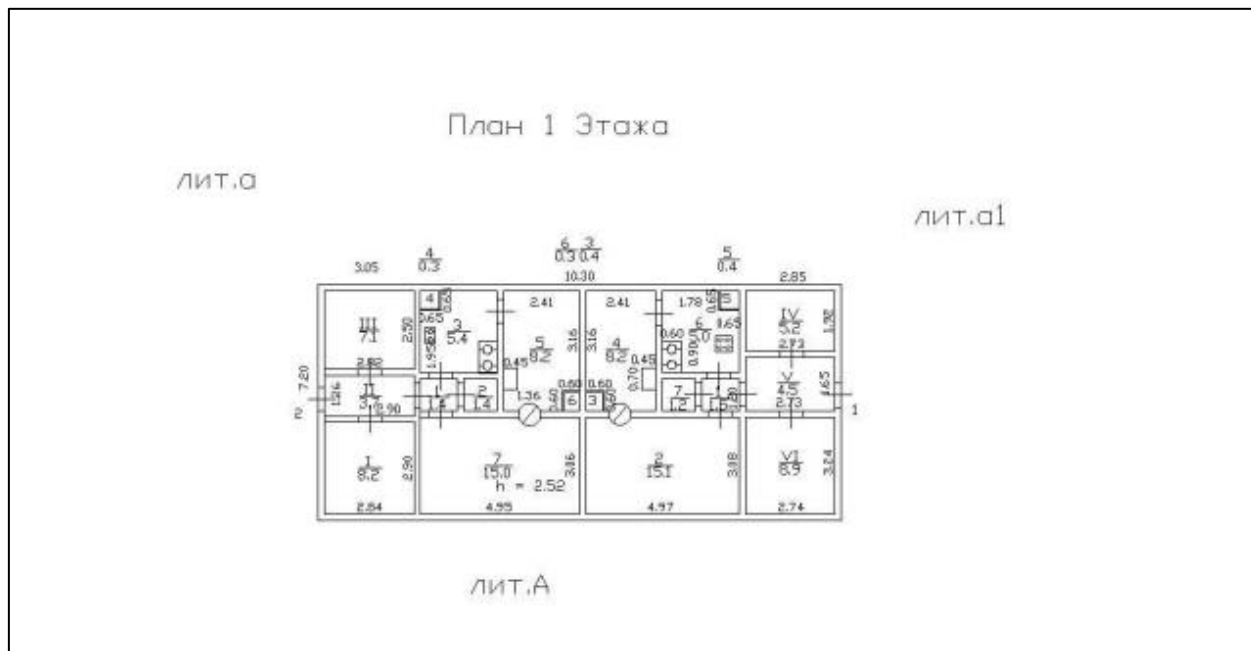
2.3.2. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО ОКРУЖЕНИЯ

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 центральной части города Зеленогорска, в 1,5 км от Финского Залива. Квартал, где расположен Объект оценки, – преимущественно индивидуальной жилой застройки
Общее состояние окружающей территории	Квартал местоположения Объекта оценки благоустроен
Наличие парковки	Есть, свободная
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны ул. Мира. 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 50 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	На расстоянии около 0,2 км от Объекта оценки расположена остановка общественного транспорта и на расстоянии около 1,5 км – ж.-д. ст. Зеленогорск. 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 1-этажный жилой дом.



2.3.4. ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ОБЪЕКТА

На *Земельный участок* распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38)27, охранный зона водопроводных сетей, охранный зона газораспределительной сети.

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

Собственник обязан обеспечить сохранность существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций.

В отношении *здания*, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, ул. Мира, д. 1, литера А (далее – Здание), КГИОП сообщает следующее.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции Закона Санкт-Петербурга № 128-25 от 29.03.2023) «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» (далее – Закон № 820-7) Здание расположено в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (участок ЗРЗ(38)27, Курортный района).

Согласно учетно-технической документацией об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации Здание построено в 1947 году, материал стен – деревянные. Объект по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, ул. Мира, д. 1, литера А, не является историческим зданием.

Специальные требования режима в ЗРЗ(38)27:

Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускается при условии сохранения принципа застройки рассредоточенными зданиями.

22.8.6.3.2. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

22.8.6.3.3. Запрещается установка глухих ограждений высотой более 1,8 м.

22.8.6.3.4. Ограничения по высоте зданий, строений, сооружений на территории земельных участков с кадастровыми номерами 78:38:0022464:1148; 78:38:0022446:3390 – не более 18 м.

Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(38)27:

22.8.6.4.1. Максимальная площадь застройки:

жилой – 200 кв. м;

нежилой – 700 кв. м., для земельного участка с кадастровым номером 78:38:0022446:3390 – 1200 кв. м, для земельного участка с кадастровым номером 78:38:0022464:1148 – 2500 кв. м.

Ограничения ГО и ЧС

Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

Ограничения КПООС

Объект оценки не входит в границы существующих, а также планируемых к организации особо охраняемых природных территорий регионального значения.

Градостроительная документация по планировке территории

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

2.3.5. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



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

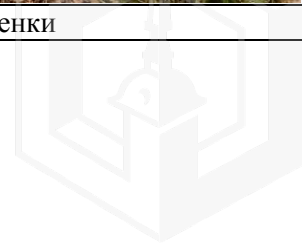




Фото 7. Вид Объекта оценки

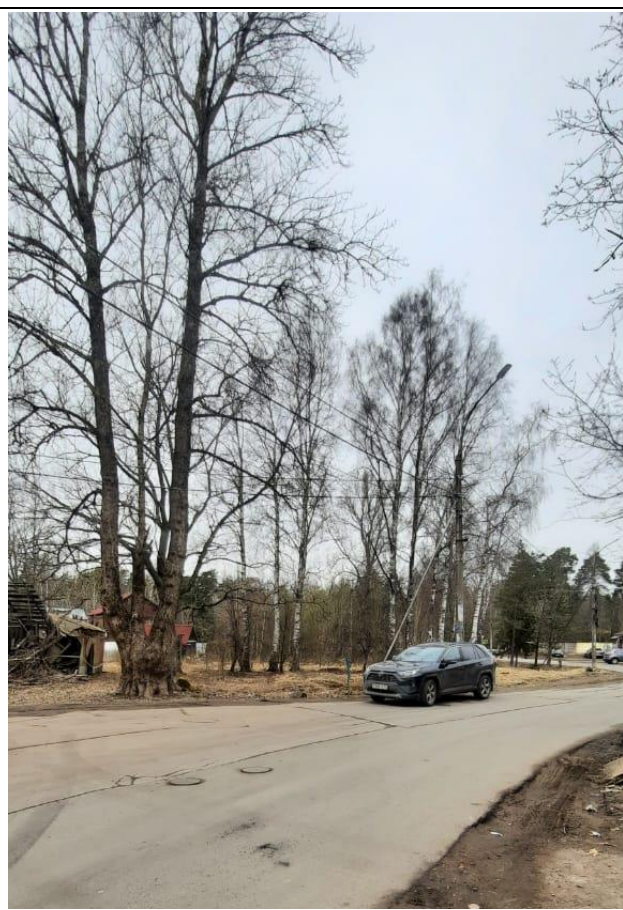


Фото 8. Вид Объекта оценки, подъезда, ближайшего окружения

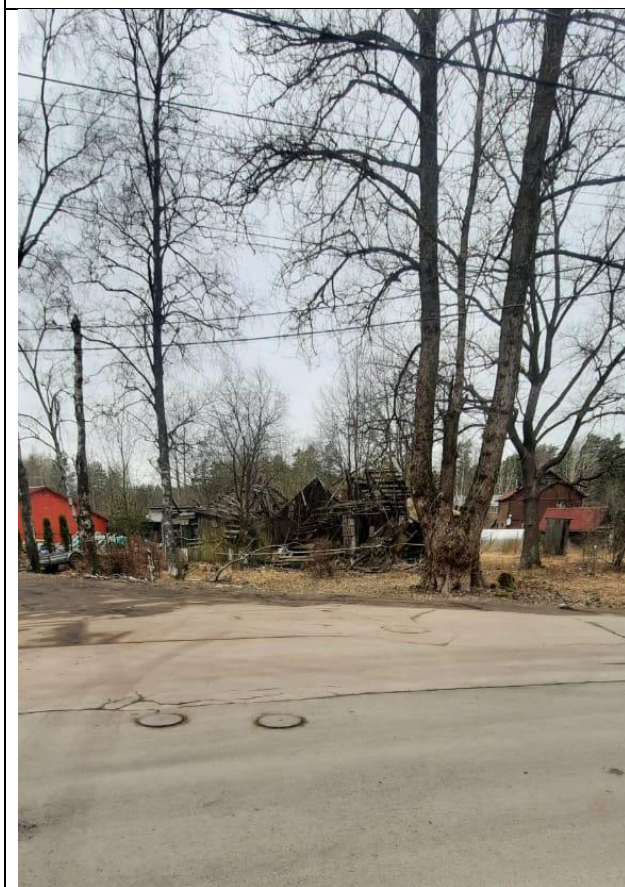


Фото 9. Вид Объекта оценки, подъезда, ближайшего окружения



Фото 10. Вид Объекта оценки, подъезда, ближайшего окружения



2.3.6. АКТ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

А К Т
контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, город Зеленогорск, улица Мира, д. 1

18 апреля 2025 г.

1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Нежилое здание	Санкт-Петербург, город Зеленогорск, улица Мира, д. 1	63,8	78:38:0022483:11
2	Земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Зеленогорск, улица Мира, земельный участок 1а	1266	78:38:0022483:226

2. Данные по зданию:

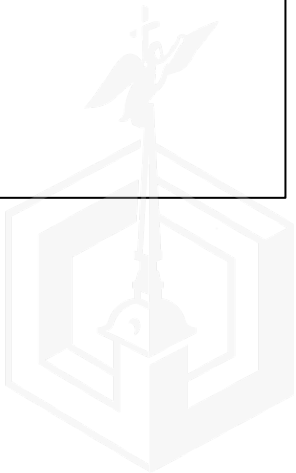
Этаж-ность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
				Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	Отдельный, с улицы, со двора	Есть по периметру	каркасно-грунтовые; дощатые	+	,	+(печное)	,	Негодное к эксплуатации	Не используется

3. Данные по земельному участку:

Категория земель	Доступ	Коммуникации				Рельеф, особенности
		Эл.	Вод	От.	Кан.	
Земли населённых пунктов	Не ограничен	+	,	,	,	Ровный, без особенностей

Примечания: Оцениваемое здание находится в негодном к эксплуатации состоянии, частично разрушено со следами пожара (ранее использовалось как многоквартирный жилой дом на две двухкомнатные квартиры).

Участок не огорожен, доступ не ограничен. На участке расположены частично разрушенное здание, одноэтажное деревянное строение, выявлен узел учета газораспределительной сети, древесно-кустарниковая растительность, высокоствольные деревья.



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, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является *размещение индивидуального жилого дома*, в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны Т1Ж2-2, с учетом режима использования единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38)27.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС, в том числе:	15 560 000	
Земельный участок	15 500 000	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м земельного участка</i>	12 243	
Здание	60 000	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м здания</i>	940	
Диапазон стоимости, руб. без учета НДС	14 000 000	17 100 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:	15 572 000	
Земельный участок	15 500 000	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м земельного участка</i>	12 243	
Здание	72 000	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м здания</i>	1 129	
Диапазон стоимости, руб. с учетом НДС	14 000 000	17 100 000

