

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, поселок Песочный, Лесная улица, дом 9, литер А, одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга поселок Песочный, Лесная улица, земельный участок 9

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. Дата проведения оценки 26.05.2025.

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.

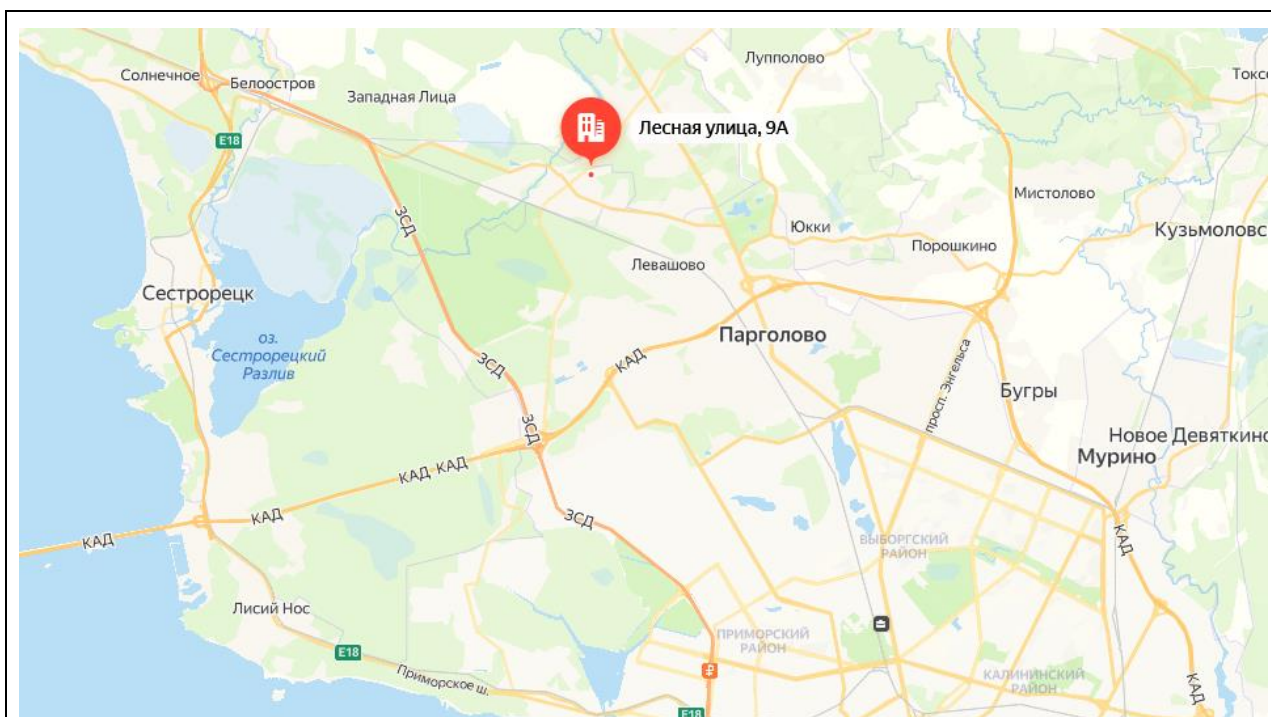


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района



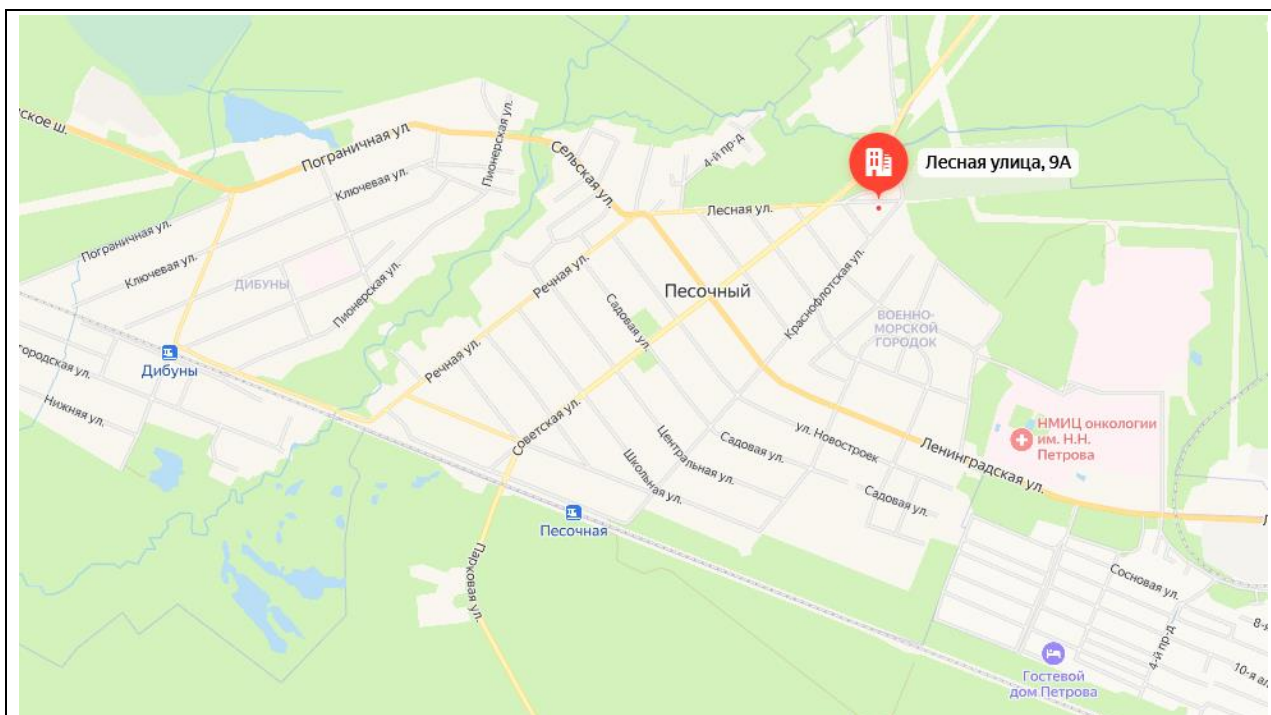


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки

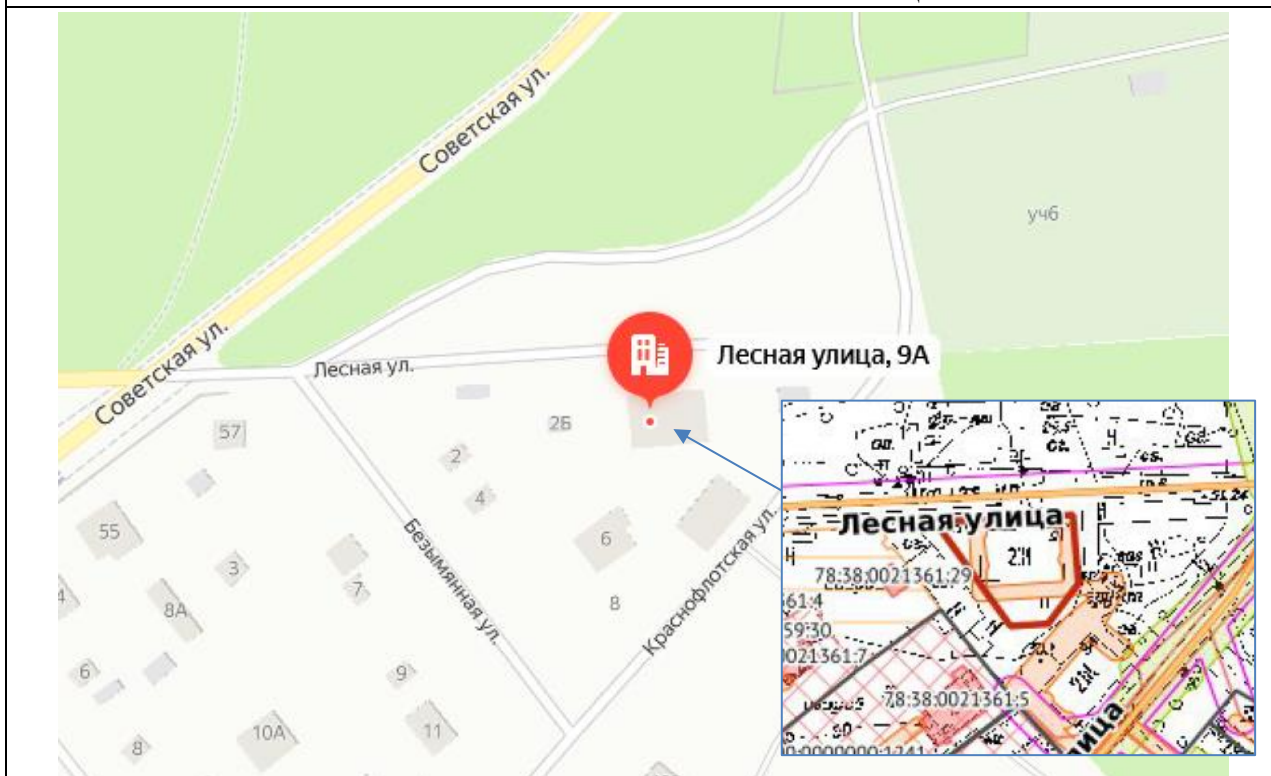


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Площадь земельного участка	802 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0021361:243
Кадастровая стоимость, руб.	1 143 798.69
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 78:38:0021361, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными инженерными коммуникациями
Ближайшее окружение	Индивидуальная жилая застройка пос. Песочный
Подъезд к участку	Со стороны улицы Лесная
Текущее использование	Участок не огорожен, доступ не ограничен. На участке расположены нежилое здание, 2-этажное деревянное строение, древесно-кустарниковая растительность

2.3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА (ЗДАНИЯ)

2.3.1. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ЗДАНИЯ

Кадастровый номер	78:38:0021361:12
Площадь застройки, кв.м	331,3
Общая площадь здания, кв. м	528,0
Объем здания, куб. м	2081,0
Группа капитальности	V
Назначение	Нежилое
Материал стен	Рубленые
Год постройки	1952 (неисторическое здание)
Год последнего капитального ремонта	1975
Этажность	2
Наличие подвала	Нет
Тип входа	Отдельный, с улицы
Наличие оконных проемов	Есть, по периметру
Инженерная инфраструктура:	По данным Технического паспорта, составленного по состоянию на 03.09.2003:
Электроснабжение	Есть
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Отопление (централизованное/печное)	Печное
Газоснабжение	Центральное
Техническое состояние инженерных систем	Объект отключен от инженерной инфраструктуры
Состояние по осмотру	Здание находится в неудовлетворительном состоянии, затянута строительной сеткой, оконные / дверные проемы частично защищены на 1 этаже (ранее использовалось как многоквартирный жилой дом на 8 квартир)

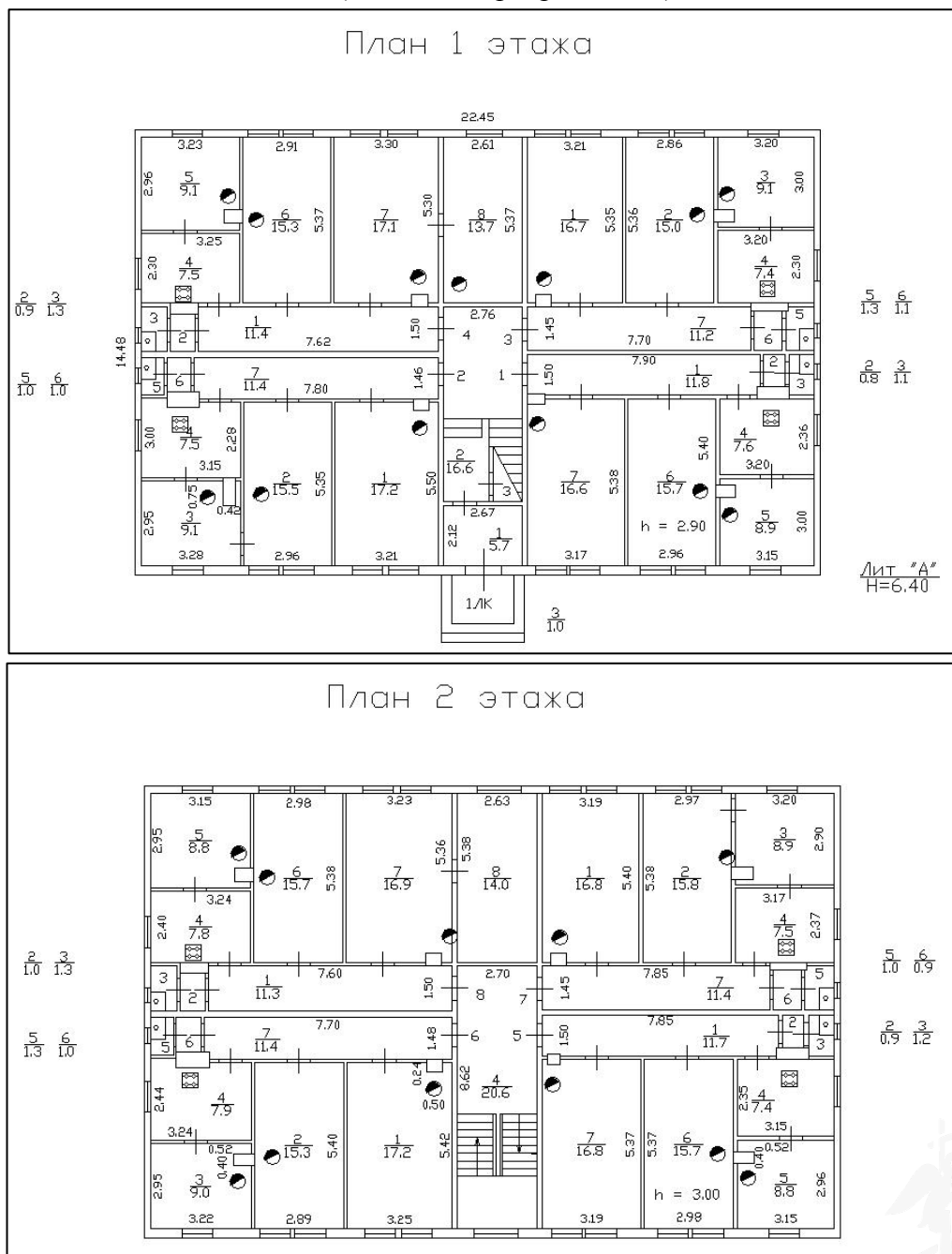
2.3.2. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО ОКРУЖЕНИЯ

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 северо-восточной части п. Песочный, от Финского Залива удален. Квартал, где расположен Объект оценки, – преимущественно индивидуальной жилой застройки современных и старых годов постройки, малоэтажный многоквартирный жилой дом в эксплуатации
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. Лесная. 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 «Озерки» составляет около 17 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	На расстоянии около 0,25 км от Объекта оценки расположена остановка общественного транспорта и на расстоянии около 1,8 км – ж.-д. ст. Песочная. 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 2-этажный нежилое здание (б. многоквартирный дом).



2.3.4. ОГРАНИЧЕНИЯ (ОБРЕМЕНЕНИЯ) ОБЪЕКТА

На *Земельный участок* распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(38)01) объектов культурного наследия, охранный зона газораспределительной сети.

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.

Покупатель обязан согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с КГИОП.

В отношении *здания*, КГИОП сообщает следующее.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции от 26.02.2025) «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» 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)01, Курортный района).

Согласно учетно-технической документацией об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации Здание построено в 1952 году, материал стен – деревянные. Объект не является историческим зданием.

Специальные требования режима в ЗРЗ(38)01¹:

Поселок Песочный

Специальные требования режима в ЗРЗ(38)01, ЗРЗ(38)02:

1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускается при условии сохранения принципа застройки рассредоточенными зданиями.
2. Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.
3. Запрещается установка глухих ограждений высотой более 1,8 м.

Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(38)01, ЗРЗ(38)02:

Максимальная площадь застройки:

жилой – 250 кв. м;

нежилой – 700 кв. м.

Ограничения ГО и ЧС

Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

¹ [https://kgiop.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2016/10/11/3-](https://kgiop.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2016/10/11/3-%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5_2_%D0%BA_%D0%B7%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%83._%D0%A0%D0%B5%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D1%8B_yVEF9lr.pdf)

[_%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5_2_%D0%BA_%D0%B7%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%83._%D0%A0%D0%B5%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D1%8B_yVEF9lr.pdf](https://kgiop.gov.spb.ru/media/uploads/userfiles/2016/10/11/3-%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5_2_%D0%BA_%D0%B7%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%83._%D0%A0%D0%B5%D0%B6%D0%B8%D0%BC%D1%8B_yVEF9lr.pdf)



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



Фото 9. Вид Объекта оценки



Фото 10. Вид Объекта оценки



Фото 11. Вид Объекта оценки



Фото 12. Вид Объекта оценки





Фото 13. Вид Объекта оценки



Фото 14. Вид Объекта оценки



Фото 15. Вид Объекта оценки, подъезда,
ближайшего окружения



Фото 16. 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, поселок Песочный, Лесная улица, дом 9, литера А

26 мая 2025 г.

1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Нежилое здание	Санкт-Петербург, поселок Песочный, Лесная улица, дом 9, литера А	528	78:38:0021361:12
2	Земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга поселок Песочный, Лесная улица, земельный участок 9	802	78:38:0021361:243

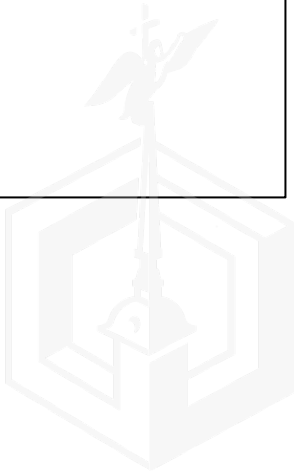
2. Данные по зданию:

Этаж-ность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
				Эл.	Вод	От.	Газ.		
1	Отдельный, с улицы	Есть по периметру	Рубленые	+	,	+(печное)	+	Неудовлетворительное	Не используется

3. Данные по земельному участку:

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

Примечания: Оцениваемое здание находится в неудовлетворительном состоянии, затянато строительной сеткой, оконные / дверные проемы частично защищены на 1 этаже (ранее использовалось как многоквартирный жилой дом на 8 квартир).
Участок не огорожен, доступ не ограничен. На участке расположены нежилое здание, 2-этажное деревянное строение, древесно-кустарниковая растительность.



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)01.

2.5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС, в том числе:	7 270 000	
Земельный участок	6 900 000	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м земельного участка</i>	8 603	
Здание	370 000	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м здания</i>	701	
Диапазон стоимости, руб. без учета НДС	6 500 000	8 000 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС, в том числе:	7 344 000	
Земельный участок	6 900 000	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м земельного участка</i>	8 603	
Здание	444 000	
<i>Справочно: удельный показатель стоимости, руб. / кв. м здания</i>	841	
Диапазон стоимости, руб. с учетом НДС	6 600 000	8 100 000

