Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Белоостров, ДСК «Дюны», Арктическая улица, дом 44, с расположенным на нем нежилым зданием по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Белоостров, Дюны, Арктическая улица, дом 44, литера А

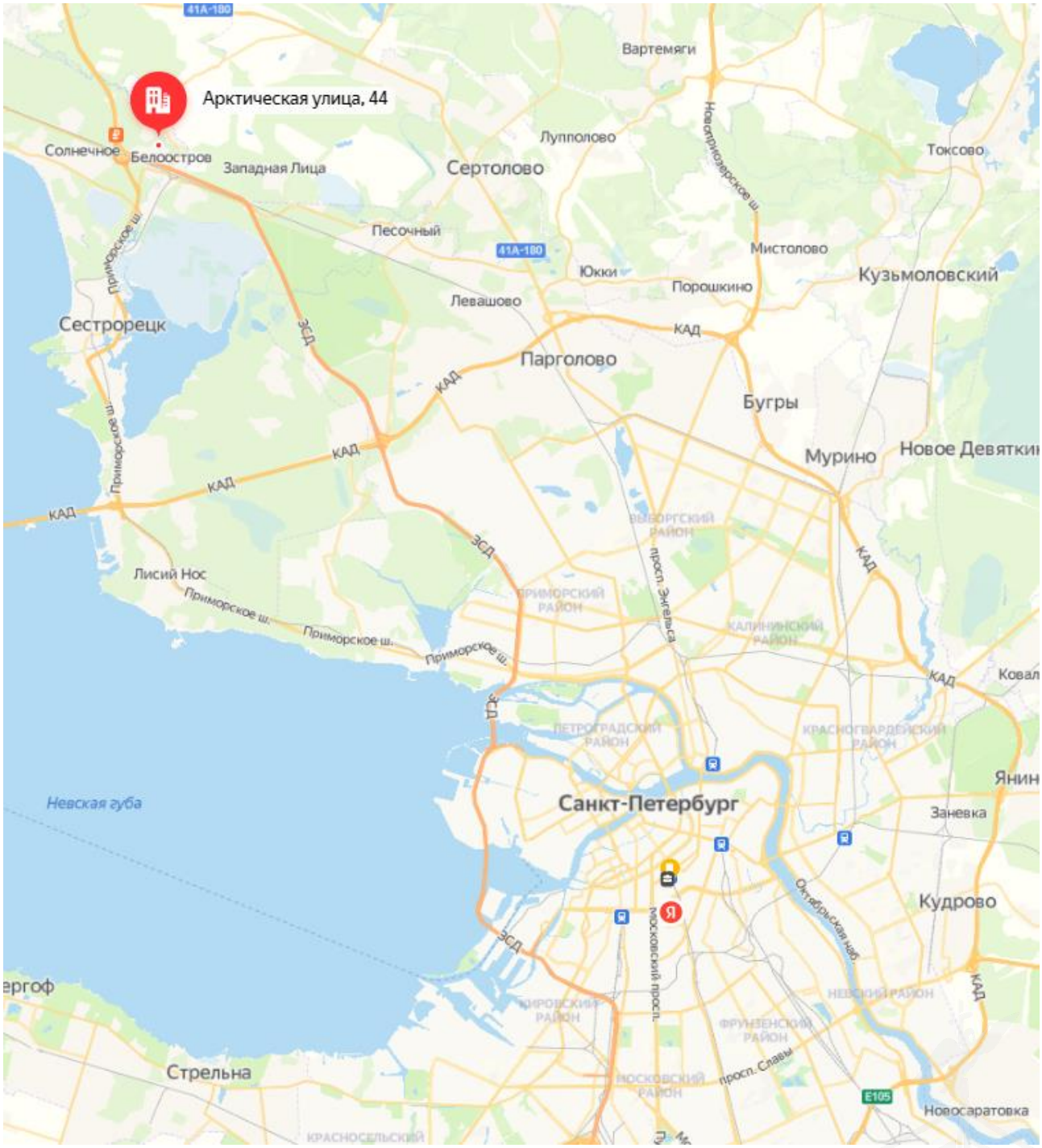
1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки: 08 августа 2023 года.

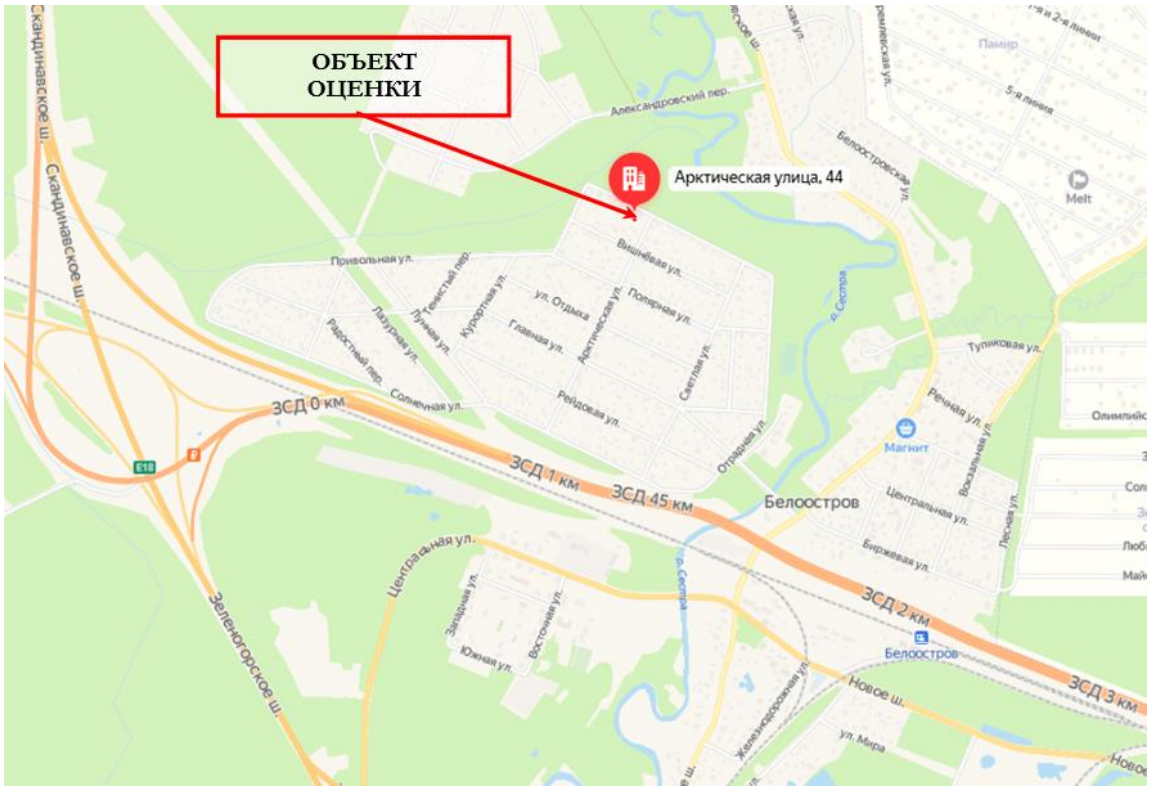
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты

2.2. Описание местоположения Объекта оценки

Объект оценки расположен в дачном поселке ДСК «Дюны». В непосредственной близости от границы поселка проходит граница, разделяющая Курортный район Санкт-Петербурга и Всеволожский район Ленинградской области.

Квартал расположения участка ограничен улицами:

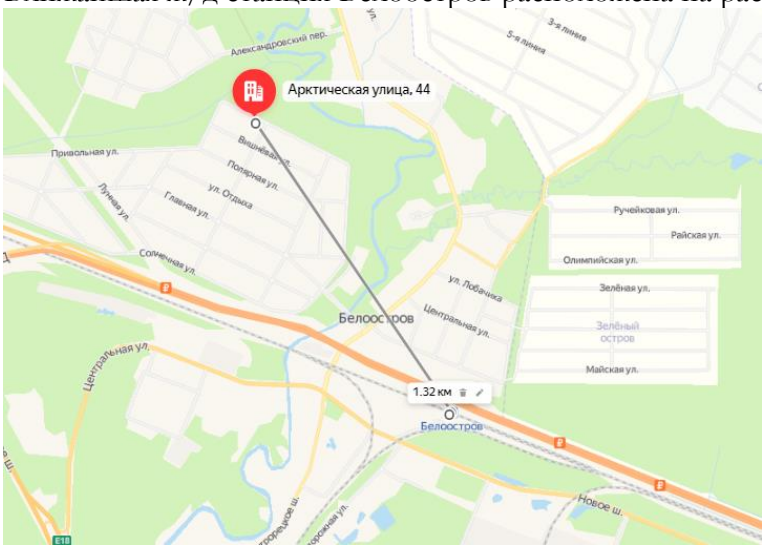
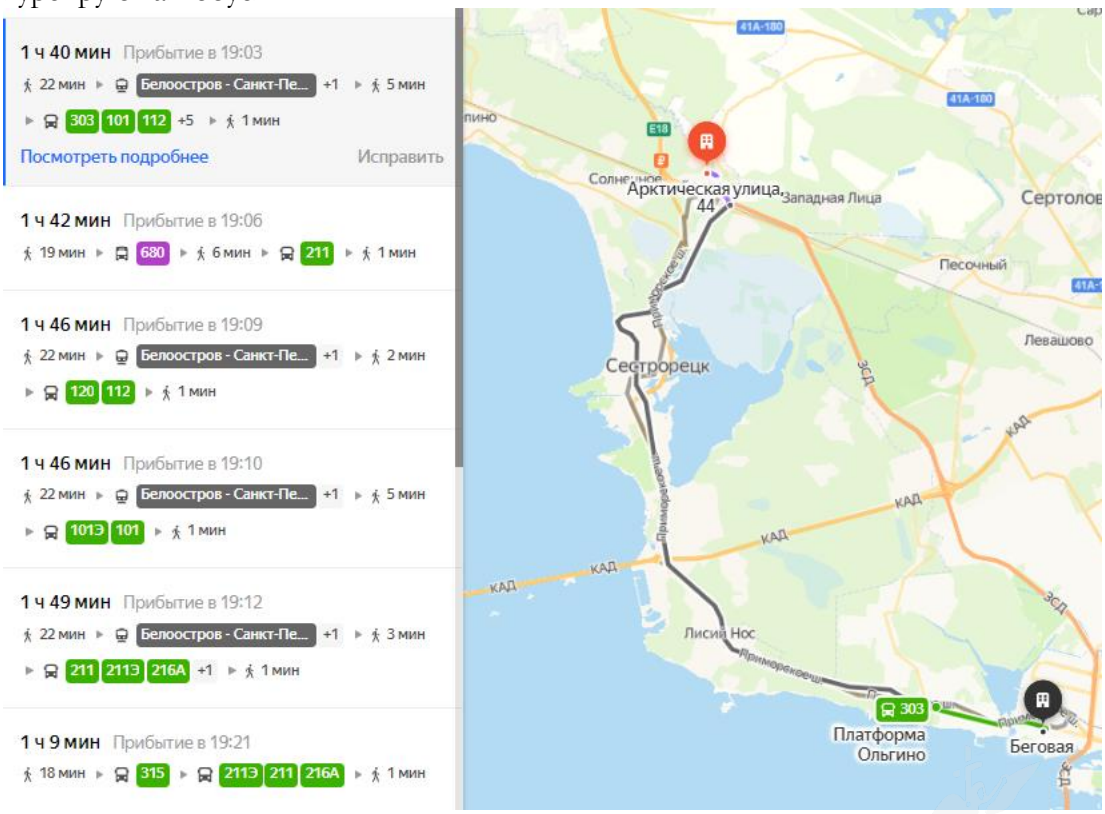
Привольная улица

Арктическая улица

Вишневая улица.

2.2.1. Описание локального окружения объекта оценки

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Объект расположен в дачном поселке в окружении дачных участков
Общее состояние окружающей территории (наличие	В непосредственной близости расположена зеленая зона и река Сестра. Расстояние до Финского залива – около 5 км, до заказника Сестрорецкое болото – 3 км..

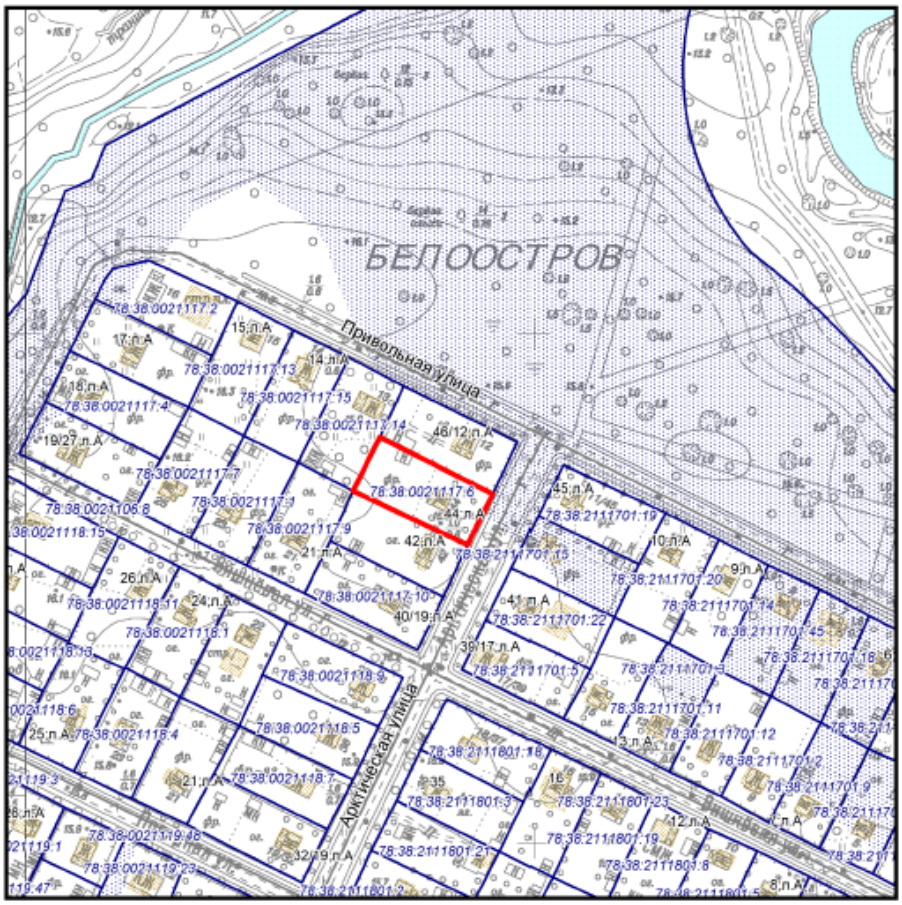
скверов, детских площадок и т.д.)	
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Подъезд к Объекту осуществляется по ЗСД, а также по Новому и по Зеленогорскому шоссе. Ближайшая ж/д станция Белоостров расположена на расстоянии 1,32 км  Кроме того, от ж/д станции Белоостров до станции метрополитена Беговая курсируют автобусы 

2.3. Описание земельного участка

2.3.1. Общие характеристики*

Площадь земельного участка, кв. м.	1143
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0021117:6
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения дач
Функциональная 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
Территориальная зона	Т1Ж1 - Зона садоводств с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон 78:38:0021117 обеспечен электроснабжением, водоснабжением и газоснабжением.
Подъезд к участку	Въезд на территорию дачного поселка - через шлагбаум и пункт охраны. К участку – со стороны Арктической улицы
Текущее использование	В границах рассматриваемого земельного участка расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 78:38:0021117:19
Форма участка, рельеф	Прямоугольная, рельеф ровный

2.3.2. План земельного участка:



2.3.3. Ограничения и обременения земельного участка

В соответствии с письмом КГА от 10.11.2022 №01-47-5-39319/22 земельный участок частично расположен в границе водоохранной зоны водного объекта.

В соответствии с письмом КГИОП от 17.01.2023 №01-43-694/23-0-1 земельный участок по адресу: Санкт- Петербург, поселок Белоостров , ДСК 'Дюны', Арктическая улица, дом 44 (кадастровый номер: 78:38:0021117:6) расположен в границах: вне зон охраны 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 Минкультуры России 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), участок расположен вне границ территории исторического поселения.

В соответствии с письмом Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности от 28.12.2022 №01-25145/22-0-1 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, поселок Белоостров, ДСК 'Дюны', Арктическая улица, дом 44 (кадастровый номер: 78:38:0021117:6) не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ (особо охраняемых природных территорий).

2.4. Описание объекта нежилого фонда (ОНФ)

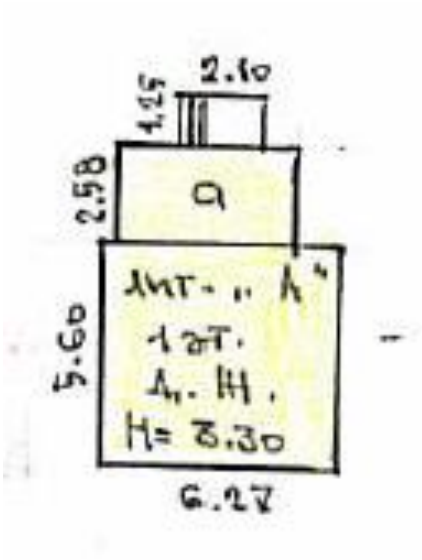
2.4.1. Общие характеристики

Кадастровый номер	78:38:0021117:19
Общая площадь ОНФ, кв. м.	41,5
Материал	дерево
Год постройки	1963 (согласно данным Выписки из ЕГРН)
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	1
Наименование	дачный дом
Окна	простые
Инженерная инфраструктура*	
Электроснабжение	в соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 11.11.2022 в доме имеются элементы электроснабжения
Водоснабжение	нет
Канализация	нет
Отопление	нет
Техническое состояние конструктивных элементов	Технический паспорт и иная техническая документация, характеризующие физическое состояние здания на дату оценки не предоставлены
Состояние**	Условно-удовлетворительное (с изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, оконных и дверных блоков, внешней и внутренней отделки. Функционально и морально устарело. Для востребованности на рынке необходима реконструкция)

*по данным письма Администрации Курортного района Санкт-Петербурга №01-25-12759/22-0-1 от 11.11.2022 Объект отключен от инженерных коммуникаций, сведения о возможности подключения отсутствуют.

** По данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 11.11.2022 года и осмотра оценщика.

2.4.2. План нежилого здания (ОНФ)



2.4.3. Ограничения и обременения нежилого здания (ОНФ)

В соответствии с выпиской ЕГРН от 10.10.2022 №КУВИ-001/2022-178455780 ограничения прав и обременения не зарегистрированы.

В соответствии с письмом КГИОП от 17.01.2023 №01-43-692/23-0-1 объект по адресу: Санкт-Петербург, посёлок Белоостров, территория Дюны, Арктическая улица, дом 44, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Фотографии Объекта оценки

Фото 1. Въезд на территорию ДСК

Фото 2. Въезд на территорию ДСК

Фото 3. Подъезд к участку

Фото 4. Подъезд к участку

Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки	Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки
Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки	Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки
Фото 11. Вид Объекта оценки	Фото 12. Вид Объекта оценки
Фото 13. Вид Объекта оценки	Фото 14. Вид Объекта оценки

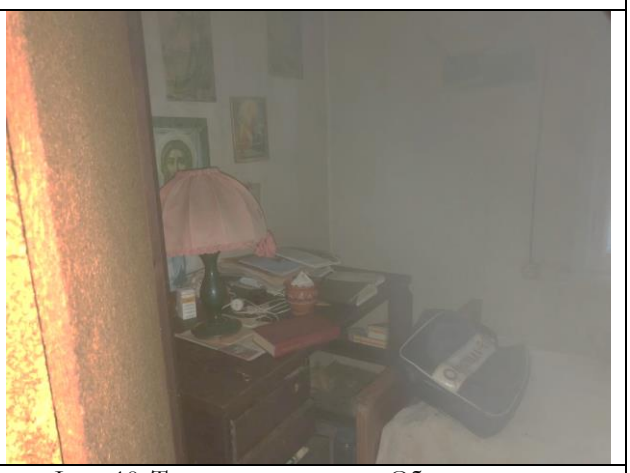
Фото 15. Вид Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки	Фото 16. Типичное состояние Объекта оценки
	
Фото 17. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки
Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки

Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки	Фото 22. Участок Объекта оценки
Фото 23. Участок Объекта оценки	Фото 24. Участок Объекта оценки
Фото 25. Ближайшее окружение Объекта оценки	

2.5. Акт осмотра объекта капитального строительства

А К Т
контрольного осмотра помещения от 08 августа 2023 года

Объект нежилого фонда (ОНФ)

1. Адрес:

Санкт-Петербург, поселок Белоостров, Дюны, Арктическая улица, дом 44, литера А

2. Данные по ОНФ:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Этажность	Вход	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод	От.	Кан.
1	78:38:0021117:19	41,5	1	1	+	*	+	—	—	—

Примечания, обозначенные символом *:

- Состояние: удовлетворительное;
- Визуально выявлены элементы электроснабжения.
- Доступ внутрь здания не был предоставлен.

Земельный участок

3. Адрес:

Санкт-Петербург, поселок Белоостров, ДСК «Дюны», Арктическая улица, дом 44

- Площадь 1143 кв. м;
- Кадастровый номер 78:38:0021117:19
- На участке расположено одноэтажное здание (78:38:0021117:19).
- Участок не благоустроен, имеется древесно-кустарниковая растительность и высокоствольные деревья.
- Участок частично огорожен. Доступ ограничен.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	Наумова

2.6. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой земельный участок площадью 1143 кв. м с расположенным на нем объектом нежилого фонда (ОНФ) площадью 41,5 кв. м.
- Объект оценки расположен на границе Санкт-Петербурга и Всеволожского района Ленинградской области на территории дачного поселка в окружении участков с дачными домами.
- В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Объект оценки расположен в границах территориальной зоны:
    - **Т1Ж1 - Зона садоводств с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.**

Категория земель – Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования – для размещения дач.

- В соответствии с письмом КГИОП от 17.01.2023 №01-43-694/23-0-1 земельный участок по адресу: Санкт- Петербург, поселок Белоостров, ДСК 'Дюны', Арктическая улица, дом 44 (кадастровый номер: 78:38:0021117:6) расположен вне зон охраны объектов культурного наследия.

- В соответствии с письмом КГИОП от 17.01.2023 №01-43-692/23-0-1 объект по адресу: Санкт-Петербург, посёлок Белоостров, территория Дюны, Арктическая улица, дом 44, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

- В соответствии с письмом Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности от 28.12.2022 №01-25145/22-0-1 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, поселок Белоостров, ДСК 'Дюны', Арктическая улица, дом 44 (кадастровый номер: 78:38:0021117:6) не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ (особо охраняемых природных территорий).

Учитывая вышесказанное, наиболее эффективное использование Объекта оценки является использование его в качестве дачного участка с дачным домом.

2.7. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС, в том числе:	**7 230 000**
земельный участок, руб. (НДС не облагается[1])	4 554 900
нежилое здание, руб. без учета НДС	2 675 100
Удельная стоимость руб./кв. м площади земельного участка без учета НДС	6 325
Диапазон стоимости, руб. без учета НДС	6 507 000 – 7 953 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС в части ОНФ, в том числе:	**7 765 020**
земельный участок, руб. (НДС не облагается)	4 554 900
нежилое здание, руб. с учетом НДС	3 210 120
Диапазон стоимости, руб. с учетом НДС в части ОНФ (округленно)	6 989 000 – 8 542 000

* Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация[2], на рынке формируется ситуация с высокой степенью неопределенности, вызванная внешними причинами по отношению к Объекту оценки и его рынку (политические, военные и прочие). В этой связи Оценщики считают необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому,

[1] Согласно Налоговому кодексу РФ, операции по реализации земельных участков НДС не облагаются (подп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ).

[2] Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка.

Кроме того, необходимо отметить, что Объект оценки неоднократно[3] выставлялся на торги Российского аукционного дома и не был продан.

[3] https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=128455003
https://privatization.lot-online.ru/lot/details.html?lotId=137054003