

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости застроенного земельного участка – здания с земельным участком, расположенного по адресу:  
г. Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, ул. Конная, д. 8, лит. А**

**1. Данные об отчете**

1.1.Дата проведения оценки:

27.11.2017 г.

1.2.Дата составления отчета:

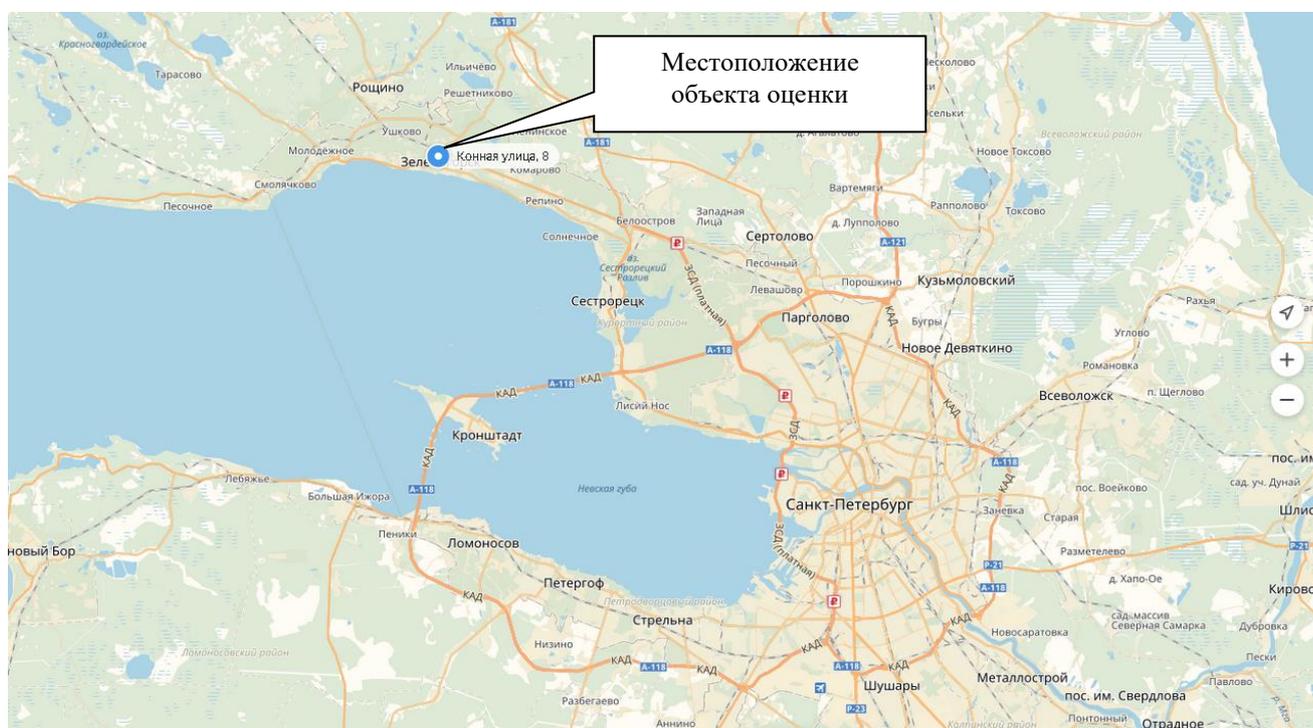
07.12.2017 г.

1.3. Оцениваемые права:

- земельный участок – право собственности;
- объект капитального строительства – право собственности

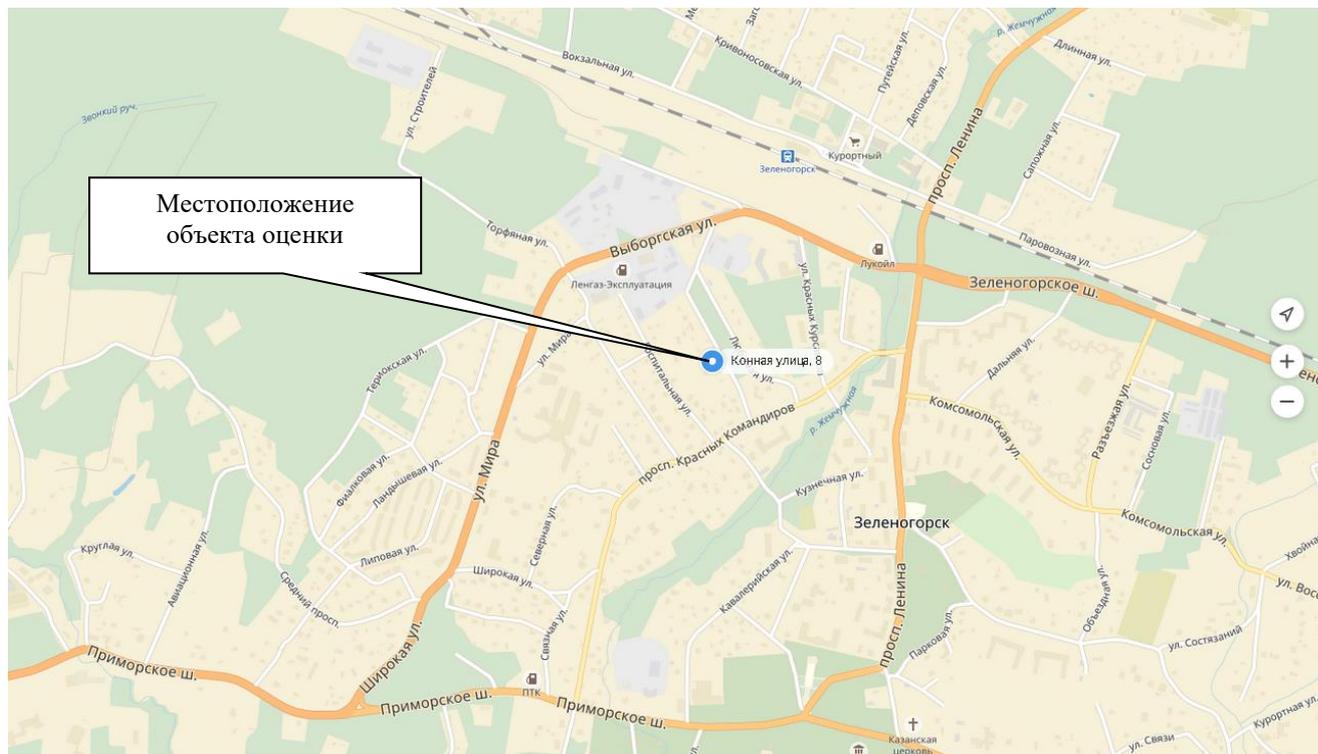
**2. Описание объекта оценки**

*2.1. Карта местоположения объекта*



**Карта местоположения объекта оценки**





**Карта местоположения объекта оценки в границах Санкт-Петербурга г. Павловск**

### 2.1. Описание земельного участка

Площадь земельного участка, кв. м	1137
Кадастровый номер	78:38:0022481:2083
Зонирование по градостроительной ценности	8 Зона Т1Ж2-2 - жилая зона индивидуальных (одноквартирных) 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	Имеется возможность подключения инженерных коммуникаций: электроснабжение, водоснабжение, водоотведение (канализация), газоснабжение (имеется вывод на участок)
Ближайшее окружение	Ближайшее окружение объекта оценки представлено малоэтажными индивидуальными и многоквартирными жилыми домами (этажностью 1-2) и лесным массивом
Подъезд к участку	Подъезд осуществляется со стороны ул. Конной
Форма участка, рельеф	Представляет собой неправильный многоугольник, рельеф ровный без значительных перепадов высот

### 2.3. Описание объекта капитального строительства (ОКС)

#### 2.3.1. Общие характеристики здания

Кадастровый (условный) номер	78:38:0022481:2053
Площадь застройки, кв. м	126,1
Общая площадь ОКС, кв. м	158,8
Полезная (жилая) площадь ОКС, кв. м	122,7
Объем ОКС, куб. м	719

Группа капитальности здания	IV
Тип здания	Отдельно стоящее здание
Материал стен	Рубленые из бревен
Год постройки	До 1917
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	2 (1-2)
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход	2 с дворовой территории
Окна	Несколько (выходят на улицу и во двор)
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Есть (отключено, частично утрачено)
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Отопление	Печное (утрачено)
Газоснабжение	Есть (баллон, утрачено)
Лифт	Нет
Техническое состояние систем	Инженерные системы находятся в непригодном состоянии и отключены и частично утрачены
Общее техническое состояние здания	Неудовлетворительное
Состояние по осмотру	В результате осмотра объекта оценки было установлено, что объект находится в неудовлетворительном (непригодном для эксплуатации) состоянии

#### 2.4.1 Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Объект оценки расположен на 1-ой линии ул. Конной. Ближайшее окружение объекта оценки представлено малоэтажными индивидуальными и многоквартирными жилыми домами (этажностью 1-2) и лесным массивом
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен в квартале, ограниченном: ул. Выборгский, ул. Госпитальной, ул. Конной и просп. Красных Командиров
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	На противоположенной стороне ул. Конной имеется лесной массив, на соседних участках под индивидуальную жилую застройку произрастают сосны и иные деревья. Детские площадки и мусорные баки расположены на дворовых территориях близстоящих многоквартирных жилых домов
Наличие парковки	Стоянка автотранспорта возможна на оцениваемом земельном участке и на прилегающей улице

Транспортная доступность, в т.ч.	
удобство подъезда непосредственно к объекту	Транспортная доступность личным и грузовым транспортом без ограничений, состояние дорожного покрытия – хорошее
удаленность от ближайшего метро, м	Объект оценки удален от железнодорожной станции «Зеленогорск» на расстояние около 1,5 км. Расстояние до Санкт-Петербурга (центр) составляет около 60 км, до ближайшего метро «Комендантский проспект» – 45 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	Транспортная доступность объекта оценки общественным характеризуется как «удовлетворительная». Ближайшая остановка общественного транспорта «Зеленогорск, Выборская ул., 3», расположена на расстоянии около 600 м, проходящие маршруты общественного транспорта: автобусов № 320 и № 830

#### 2.4.2 Обременения объекта

##### А) Основные условия договора аренды

- нет

##### Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

- В соответствии с Письмом КГИОП СПб от 11.08.2017 № 01-29-2024/17-0-1 ОКС по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, ул. Конная, д. 8, лит. А не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия. Здание, построенное до 1917 г., материал стен – рубленые из бревен, является историческим.
- В соответствии с Письмом КГИОП СПб от 14.08.2017 № 04-23-3893-1 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, ул. Конная, д. 8, лит. А расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (38) 27 объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Курортный район г. Зеленогорск).
- В соответствии с Выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости от 04.10.2017 № 78/001/030/2017-20700 установлены следующие ограничения (обременения) земельного участка:
  - ✓ зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, площадью 1137 кв.м;
  - ✓ охранный зона водопроводных сетей, площадью 4 кв.м;
  - ✓ охранный зона газораспределительной сетей, площадью 67 кв.м и 97 кв.м;



### 2.4.3. Фотографии объекта



Фото 1

Подъезд к объекту оценки (ул. Конная)



Фото 2

Вид на объект и заезд на участок



Фото 3

Ближайшее окружение



Фото 4

Ближайшее окружение



Фото 5

Вид на территорию



Фото 6

Вид на территорию





Фото 7

Вид на территорию (точка подключения газа)



Фото 8

Вид на территорию



Фото 9

Вид на объект оценки (состояние) и вход



Фото 10

Вид на объект оценки (состояние)



Фото 11

Вид на окна



Фото 12

Вид на вход





Фото 13

Вид на объект оценки (состояние) и окна



Фото 14

Вид на вход



## 2.4.4. Акт осмотра

### А К Т контрольного осмотра здания от « 27 » ноября 2017 года

1. Адрес объекта (включая литер):

г. Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Конная ул., д. 8, литера А

2. Данные по объекту:

Площадь земельного участка, кв.м	Площадь здания, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен	Инженерные коммуникации				Состояние	Текущее использование
						Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1137	158,8	2	Доступ свободный. Несколько вход/выход со двора	Есть	Рубленые из бревен	отключено	отсутствует	Печное (утрачено)	отсутствует	Состояние непригодное к использованию	Не используется

*Примечания:*

Объект капитального строительства находится в непригодном для использования состоянии (аварийное /неудовлетворительном), несущие конструкции имеют повреждения (стены, фундамент, кровля имеют разрушения, трещины и т.п.). Инженерные системы находятся в аварийном состоянии (отключены), частично утрачены. На территории произрастает древесно-кустарниковая растительность. На земельном участке выведена точка подключения к газоснабжению.

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Мелентьева Е.Н.
Подпись	



## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

- **Анализ наиболее эффективного использования условно незастроенного земельного участка**

Наиболее эффективным вариантом использования условно незастроенного земельного участка признается вариант строительство индивидуального жилого дома.

- **Анализ наиболее эффективного использования застроенного земельного участка**

Наиболее эффективным вариантом использования застроенного земельного участка признается вариант разборка существующего ОКС и возведение с сохранением объемно-пространственных характеристик под жилую функцию.

## 2.6. Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС с учетом округления	<b>7 000 000</b>
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м общей площади здания объекта оценки, руб. без учета НДС	<b>44 081</b>

