

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка,
на котором оно расположено по адресу:
г. Санкт - Петербург, г.Зеленогорск, Бассейная ул., д.14а, лит.А**

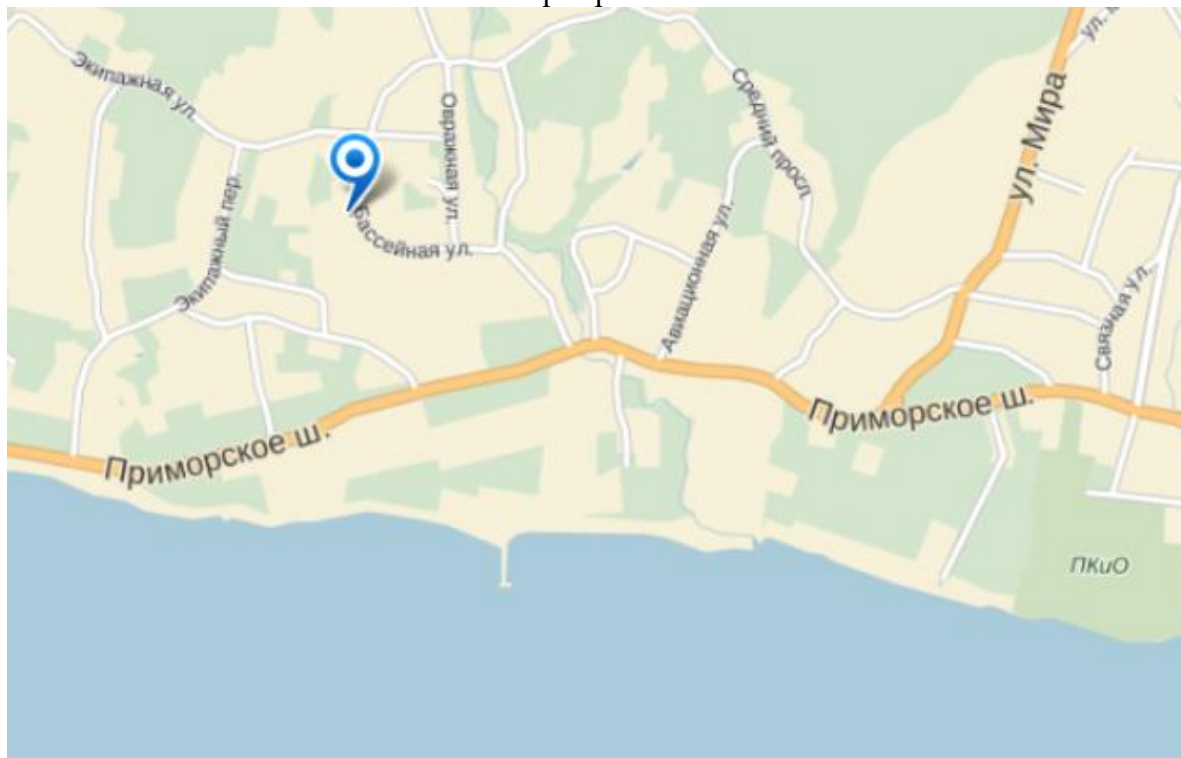
1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки 09.04.2018
1.2. Дата составления отчета 19.04.2018
1.3. Оцениваемые права:
на улучшения право собственности
на земельный участок право собственности

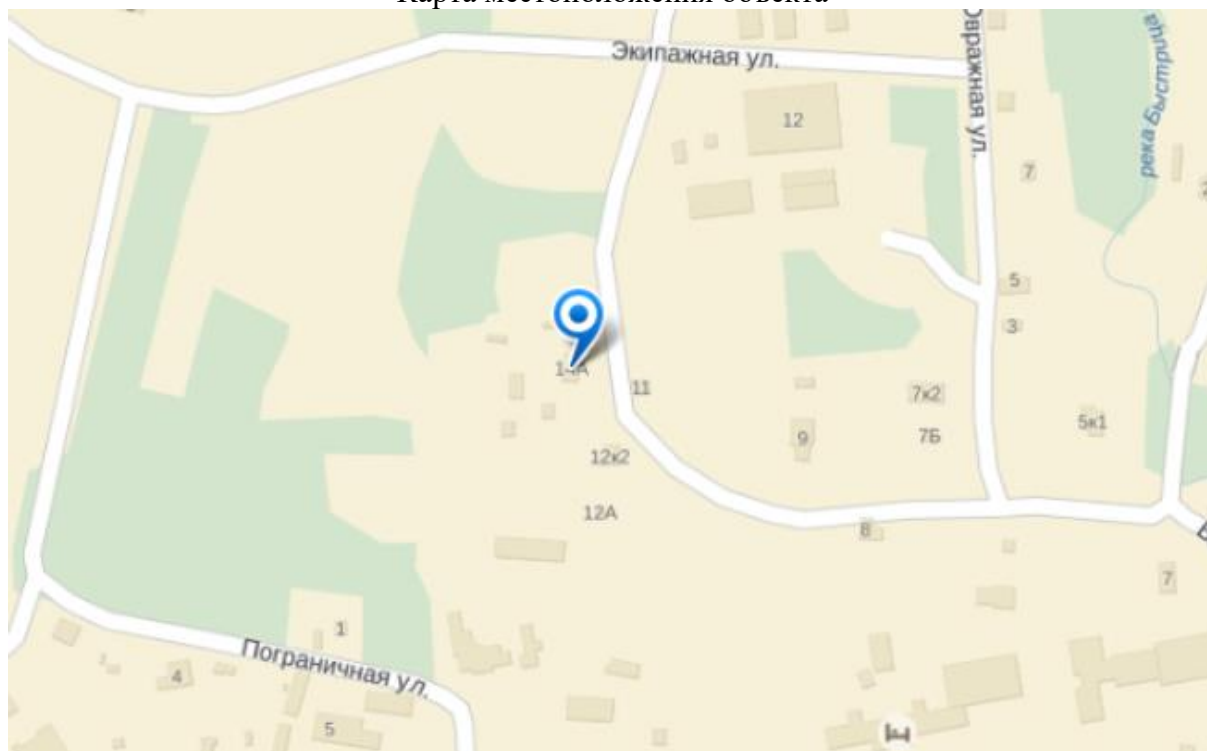
2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения объекта

Карта района



Карта местоположения объекта



2.2. Описание земельного участка.

Площадь земельного участка	1579
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0022498:105
Зонирование по градостроительной ценности	БЗЛ1Б, 8 зона
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	электроснабжение (центральное)- утрачено; сведения о выделенных мощностях отсутствуют
Ближайшее окружение	окружение – 1-2-этажные деревянные жилые дома советской постройки и современные 2-х этажные кирпичные и деревянные коттеджи, хозяйственные постройки
Подъезд к участку	с улицы
Форма участка, рельеф	многоугольная

2.3. Описание улучшений.

2.3.1. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:38:0022498:97
Площадь застройки, кв.м.	144,4
Общая площадь здания, кв.м.	123,7
Полезная площадь здания, кв.м.	123,7
Объем здания, куб.м.	315
Группа капитальности	IV
Тип здания	жилой
Материал	деревянный
Год постройки	1962 (не является историческим)
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность	2
Наличие подвала	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Вход (улица/двор)	с улицы
Окна (количество, направленность)	нет данных, т.к. здание утратило своё назначение
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	центральное (утрачено)
Водоснабжение	-
Канализация	-
Отопление (централизованное/печное)	-
Газовая магистраль	-
Лифт	-
Техническое состояние инженерных систем	электроснабжение – согласно визуальному осмотру - утрачено; сведения о выделенных мощностях отсутствуют
Общее техническое состояние здание	
Состояние по осмотру	состояние здания оценивается как неудовлетворительное: здание сгорело и утратило своё назначение; износ, согласно документов ПИБ (26.07.2012) составляет 62%; имеется заключение об аварийности

2.3.2. Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с	оцениваемый объект находится в квартале
----------------------------------	---

объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	индивидуальных жилых домов (деревянных и кирпичных); по соседству расположены 1-2-этажные деревянные жилые дома советской постройки и современные 2-х этажные кирпичные и деревянные коттеджи, хозяйственные постройки, дома используются как для постоянного проживания, так и в качестве дач; здания 50-60-х годов застройки находятся в ветхом и удовлетворительном состоянии, а современные коттеджи – в хорошем и отличном состоянии; участки огорожены деревянными заборами и металлическим профлистом
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	в 0,7 км от объекта находится Финский залив; в районе организован вывоз мусора
Наличие парковки	удовлетворительная: на улице и во дворе
Транспортная доступность, в т.ч.	общественным транспортом: удовлетворительная
удобство подъезда к объекту	подъезд по асфальтовой дороге автомобильным транспортом: без ограничений; основной магистралью, расположенной около объекта, является Приморское шос. (в 0,45 км от объекта)
удаленность от ближайшей станции метро или ж/д, м.	ст.ж/д «Зеленогорск» - 3 км; ст.метро «Черная Речка» - 49км
ближайшие остановки общественного транспорта	в 5 минутах ходьбы

2.4.2. Обременения объекта

Ограничения КГИОП	<ul style="list-style-type: none"> по земельному участку: объект расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (38) 27 объектов культурного наследия, расположенных за пределами зон охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Курортный район, г.Зеленогорск), не предусмотрены ограничения по сносу неисторических зданий
Ограничения ГОЧС	-
Ограничения КГА	территориальная зона Т1Ж2-2 (зона застройки индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 кв.м, с включением объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры
Другие	согласно документов КЗР - земли населенных пунктов для размещения индивидуального одноквартирного жилого дома без права содержания скота и птицы; зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ (38) 27) - 1579 м ² ; согласно Распоряжению КУГИ №2200-рз от 13.11.2017: покупатель объекта и земельного участка обязан осуществить снос объекта в течение 6 месяцев с момента

заключения договора купли-продажи и возвести на освобожденном земельном участке объект недвижимости в течении 42 месяцев с момента заключения договора купли-продажи, либо осуществить капитальный ремонт, реконструкцию Объекта в течении 42 месяцев с момента заключения договора купли-продажи.

2.4.3. Фотографии объекта и его окружения

	
Фото 1	Фото 2
Вид Бассейной улицы	Вид Бассейной улицы
	
Фото 3	Фото 4
Окружение участка по Бассейной улице (дом 12а)	Окружение участка по Бассейной улице
	
Фото 5	Фото 6
Окружение участка по Бассейной улице (дом 14)	Окружение участка по Бассейной улице



Фото 7

Окружение участка



Фото 8

Окружение участка



Фото 9

Окружение участка



Фото 10

Окружение участка



Фото 11

Вид сгоревшего здания на участке



Фото 12

Вид сгоревшего здания на участке



Фото 13

Вид сгоревшего здания на участке



Фото 14

Вид сгоревшего здания на участке



Фото 15

Вид сгоревшего здания на участке



Фото 16

Вид сгоревшего здания на участке



Фото 17

Вид участка с юго-восточной стороны



Фото 18

Вид участка с северо-восточной стороны



Фото 19

Вид участка с северной стороны



Фото 20

Вид участка с южной стороны (через участок проходит грунтовая дорога)



Фото 21

Вид участка



Фото 22

Вид участка



Фото 23

Вид участка



Фото 24

Вид участка

2.4.4. Акт осмотра здания

А К Т контрольного осмотра здания от 09 апреля 2018 г.

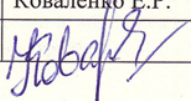
1. Адрес объекта (включая литер): Санкт - Петербург, г.Зеленогорск, Бассейная ул., д.14а, лит.А

2. Данные по зданию:

№	Площадь земельного участка	Площадь здания по тех. паспорту, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	1579	123,7	1, мансарда	с ул.	-	бревенчатый	-	-	-	-	утрачен (сгорел)	не используется

Примечания:

- участок расположен на красной линии улицы;
- степень повреждения объекта в соответствии с кадастровым паспортом - 62%.
- имеется Заключение о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу;
- окружение – 1-2-этажные деревянные жилые дома советской постройки и современные 2-х этажные кирпичные и деревянные коттеджи, хозяйственные постройки.

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик, исп.дир.
Ф. И. О.	Коваленко Е.Р.
Подпись	

2.4.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Согласно проведенного исследования и учитывая, что:

- объект расположен в зоне ИЖС;
- расстояние до станции ж/д «Зеленогорск» - 3 км;
- в 0,7 км от объекта находится Финский залив;
- рельеф участка - ровный;
- малые транспортные и пешеходные потоки около объекта;
- земельный участок имеет выход на красную линию улицы;
- для строения возможно подключение к централизованному электроснабжению (отключено); сведения о выделенных мощностях отсутствуют;
- малая плотность застройки квартала;
- удовлетворительные подъездные пути;
- хорошая экологическая обстановка;
- объект расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (38) 27 объектов культурного наследия, расположенных за пределами зон охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (не предусмотрены ограничения по сносу неисторических зданий);
- ограничения по зданию: согласно Распоряжению КУГИ №2200-рз от 13.11.2017: покупатель объекта и земельного участка обязан осуществить снос объекта в течение 6 месяцев с момента заключения договора купли-продажи и возвести на освобожденном земельном участке объект недвижимости в течении 42 месяцев с момента заключения договора купли-продажи, либо осуществить капитальный ремонт, реконструкцию Объекта в течении 42 месяцев с момента заключения договора купли-продажи;
- общее функциональное использование территории квартала: жилое (по соседству расположены 1-2-этажные деревянные жилые дома советской постройки и современные 2-х этажные кирпичные и деревянные коттеджи, хозяйственные постройки);
- возможное использование объекта – для строительства основных функций использования окружающей недвижимости – жилой (ИЖС);
- разрешенное использование (виды использования) земельного участка по функциональному назначению: согласно документов КГА - территориальная зона Т1Ж2-

2; согласно документов КЗР - земли населенных пунктов для размещения индивидуального многоквартирного жилого дома без права содержания скота и птицы; зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) - 1579 м2, согласно документов КГИОП – зона ЗРЗ (38) 27;

• текущее использование объекта: не используется (бывший жилой дом), по мнению Оценщика, наилучшим эффективным использованием рассматриваемого объекта недвижимости является использование объекта под жилье (ИЖС).

2.4.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки (руб.)	5 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади здания объекта оценки, руб.	40 420