

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка,
на котором оно расположено по адресу:
Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Кривоносковская улица, д. 37/Б, корп. 1, лит. А**

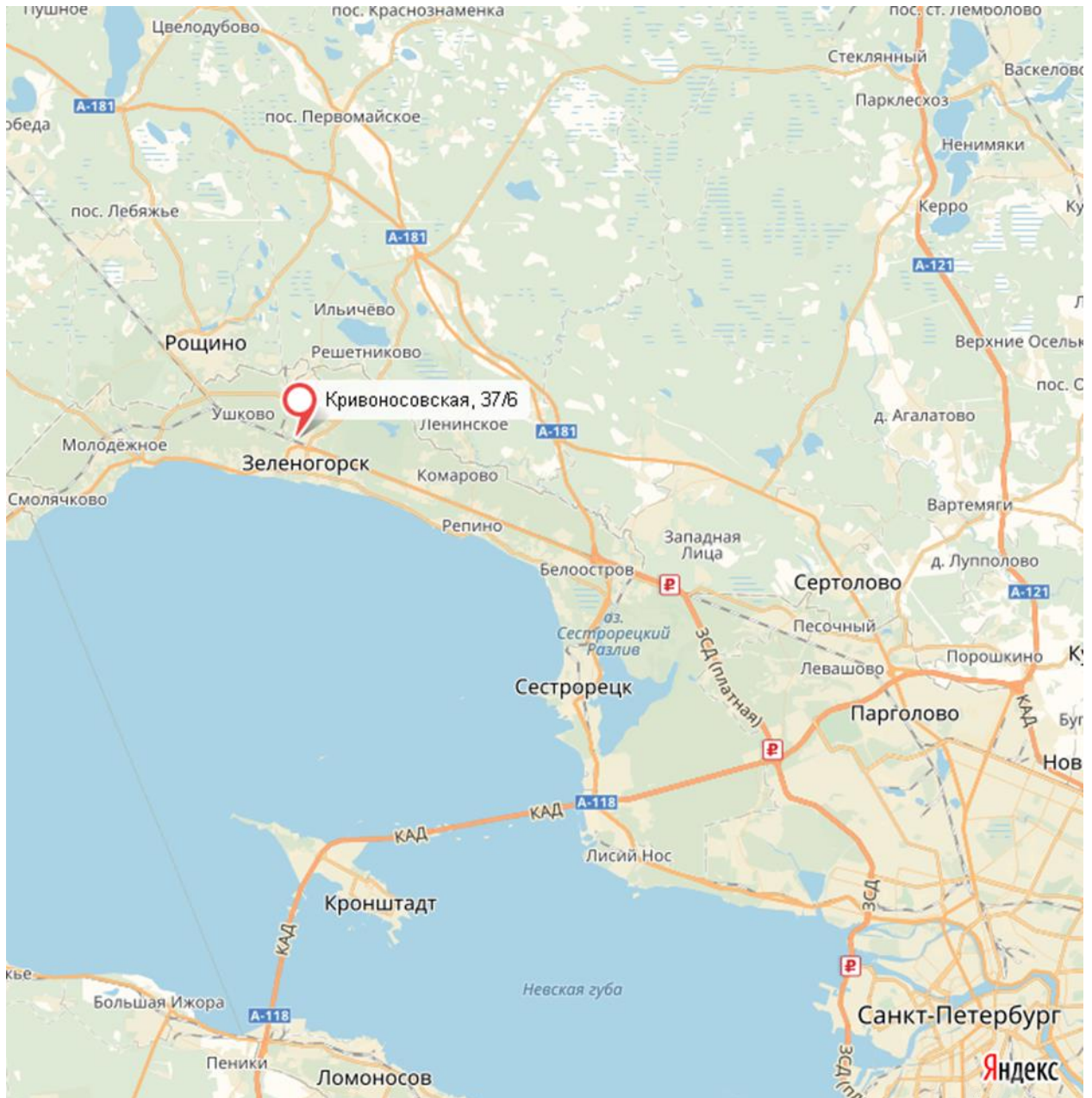
1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 11 ноября 2017 года
- 1.2. Дата составления отчета: 23 ноября 2017 года
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

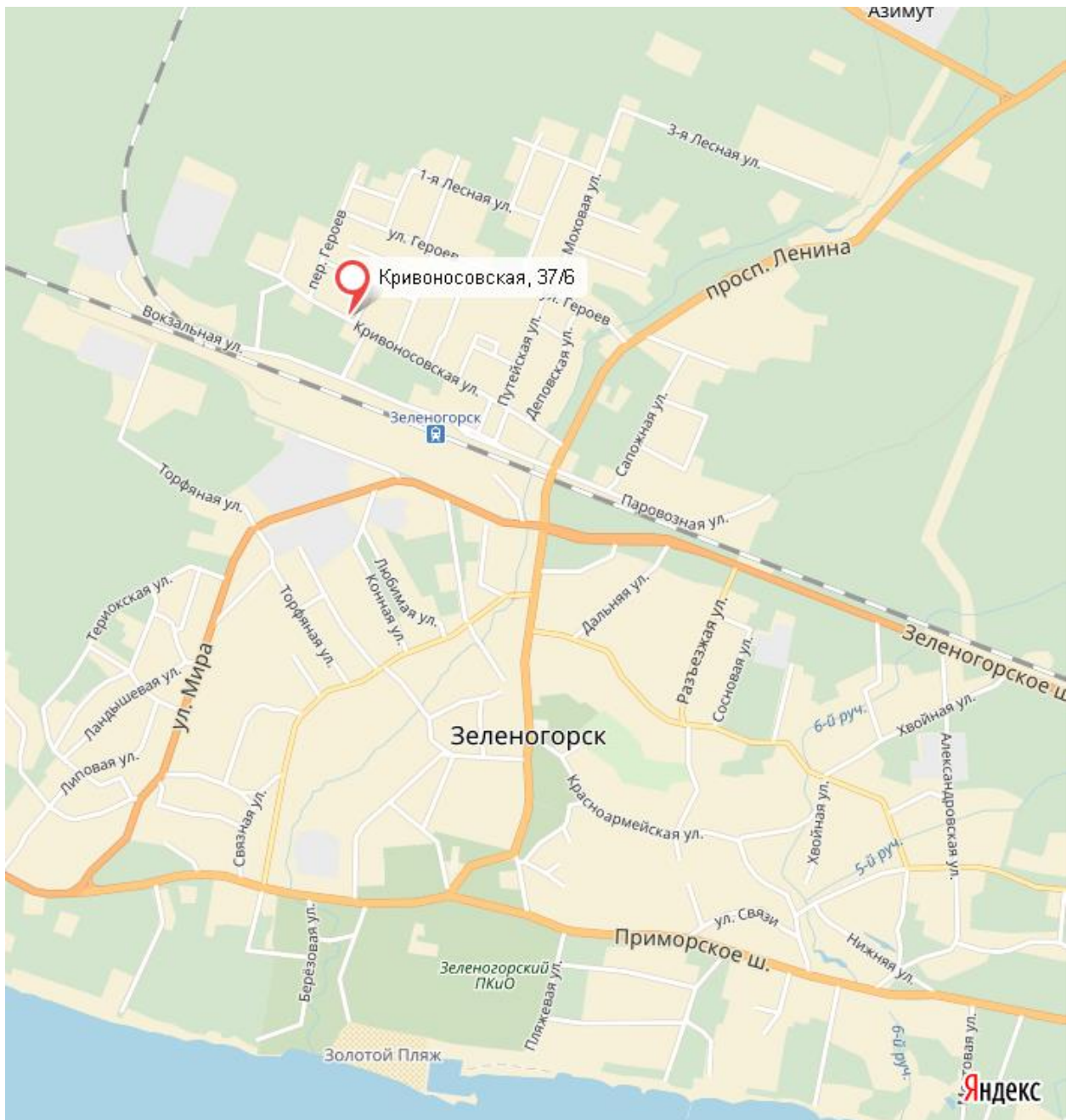
2. Описание объекта оценки

- 2.1. Карты местоположения объекта

2.1.1. Карта глобального местоположения



2.1.2. Карта локального расположения



2.2. Описание земельного участка

Площадь земельного участка	604+/-9 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:38: 0022522:18
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Объект находится в зоне 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.

	В соответствии Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга, утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 г. №524, Объект расположен в зоне 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	Согласно техническому паспорту, составленному ГУП «ГУИОН» по состоянию на 31 декабря 2002 года, оцениваемый объект недвижимости обеспечен электроснабжением. Объект не подключён к сети водоснабжения, канализации и отопления. Учитывая расположение в черте развитого населенного пункта, а также тот факт, что на участке расположены охранные зона газораспределительной сетей, оценщик предполагает возможность подключения коммуникаций к оцениваемому объекту недвижимости.
Ближайшее окружение	Жилая застройка. В ближайшем окружении аналогичные деревянные дома советского периода постройки, индивидуальные жилые дома коттеджного типа из современных строительных материалов и кирпича
Подъезд к участку	Подъезд возможен с Межевой улицы по асфальтовой дороге
Форма участка, рельеф	Участок прямоугольной формы, рельеф ровный без видимых перепадов высот

2.3. Описание улучшений.

2.3.1. Общие характеристики здания

Кадастровый номер	78:38:0022522:15
Площадь застройки, кв. м	85,7
Общая площадь здания, кв. м	63,8
Фактическая площадь здания ¹ , кв. м	74,9
Объем здания, куб. м	255
Тип здания	жилое
Материал стен	дерево, сборно-щитовой
Год постройки	1959
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	Отсутствует
Наличие надстройки, мансарды, чердака,	Присутствует чердак

¹ В соответствии с техническим паспортом по состоянию на 31.12.2002 веранда переоборудована в комнату

технического этажа	
Вход	Вход с улицы
Окна	Присутствуют
Инженерная инфраструктура²	
Электроснабжение	Есть, открытая проводка
Водоснабжение	Отсутствует
Канализация	Отсутствует
Отопление	Печное
Газовая магистраль	Автономное
Лифт	Отсутствует
Техническое состояние инженерных систем	Неудовлетворительное
Общее техническое состояние здание	
Состояние по осмотру	Неудовлетворительное (аварийное)

2.4. Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки	Аналогичные 1-этажные деревянные индивидуальные жилые дома советского периода постройки, 1-2 -3-х-этажные коттеджи современной постройки из кирпича и современных строительных материалов
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен в муниципальном образовании Курортного района «город Зеленогорск». Квартал, в котором находится объект оценки, ограничен с севера – 1-ым Межевым переулком, с запада – переулком Героев, с юга – Кривоносовской улицей, с востока – Межевой улицей
Общее состояние окружающей территории	Дороги заасфальтированы, территория благоустроена
Наличие парковки	Неорганизованная парковка на улице и на участке
Транспортная доступность, в т.ч.:	Транспортная доступность характеризуется как хорошая общественным транспортом и личным транспортом без ограничений
удобство подъезда к объекту	Объект расположен на первой линии улицы
удаленность от ближайшей ж/д станций, м	Объект расположен на расстоянии порядка 600 м от жд. вокзала. «Зеленогорск»
ближайшие остановки общественного транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Вокзальной улице на расстоянии порядка 600 м от объекта оценки и является частью центрального транспортным узла города Зеленогорска, который включает в себя ж/д вокзал, через который проходят поезда дальнего следования и электрички. К остановке подходят маршруты следующих видов общественного транспорта: автобусов №№211, 213,305, 318, 319, 320, 321, 322, 404, 410, 415, 415Ш, 420, 420А, 420Б, 483, 483А, 552А и маршрутный автобус такси № К400.

² В соответствии с техническим паспортом по состоянию на 31.12.2002

3. Обременения объекта

А) Аренда

Объект оценки арендными отношениями с Комитетом по управлению городским имуществом не обременен.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты

Согласно Заклчению Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, земельный участок, входящий в состав объекта оценки, расположен вне зон охраны объектов культурного наследия Санкт-Петербурга.

Согласно Федеральному закону от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» статья 34.1, рассматриваемый земельный участок расположен вне границ защитных зон ОКН.

Согласно Заклчению Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, здание, входящее в состав объекта оценки, не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия и расположено вне зон охраны объектов культурного наследия Санкт-Петербурга.

На оцениваемом участке присутствуют следующие ограничения:

- охранная зона сетей связи и сооружений связи площадью 2 кв. м;
- охранные зоны газораспределительной сети площадью 41 кв. м. и 5 кв. м..

4. Фотографии объекта



Фото 1. Вид Кривонососовской улицы от объекта оценки в сторону проспекта Ленина



Фото 2. Вид Кривонососовской улицы от объекта оценки в сторону пер. Героев



Фото 3. Ближайшее окружение объекта оценки по улице Межевой



Фото 4. Ближайшее окружение объекты оценки по улице Межевой





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. Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 15. Вид объекта оценки



Фото 16 . Вид объекта оценки (адрес)



Фото 17 . Вид объекта оценки



Фото 18. Вид объекта оценки





Фото 19. Вид объекта оценки



Фото 20. Вид объекта оценки



Фото 21. Вид объекта оценки



Фото 22. Вид объекта оценки



Фото 23. Вид объекта оценки



Фото 24. Вид объекта оценки



5. Акт осмотра здания *

А К Т
контрольного осмотра здания от «11» ноября 2017 г.

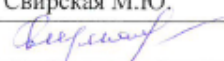
1. Адрес объекта (включая литер):

Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Кривоносковская ул., д. 37/6, корп. 1, 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	604	63,8	1	С улицы	есть	Дерево, сб.-шит.	+	-	-	-	Неудовл.	Не использ.

Примечания:

Представитель (Оценщик) ООО «Граид-Оценка»	
Должность	Ведущий специалист
Ф. И. О.	Свирская М.Ю.
Подпись	

*акт осмотра не подписан со стороны собственника в виду отсутствия регламента по обеспечению доступа к объекту.



6. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Учитывая местоположение участка, тенденции развития территории расположения объекта, оцениваемый земельный участок в наибольшей степени удовлетворяет размещению объекта индивидуального жилищного строительства.

В рамках анализа наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка с существующей застройкой правомочным, физически осуществимым и финансово оправданным вариантом использования участка является снос существующего объекта капитального строительства с последующим строительством на участке индивидуального жилого дома.

7. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (рублей)	2 500 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания объекта оценки, руб.	39 185

