

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка,
на котором оно расположено по адресу:
г.Санкт - Петербург, г.Зеленогорск, Путейская улица, д.12а, лит.А**

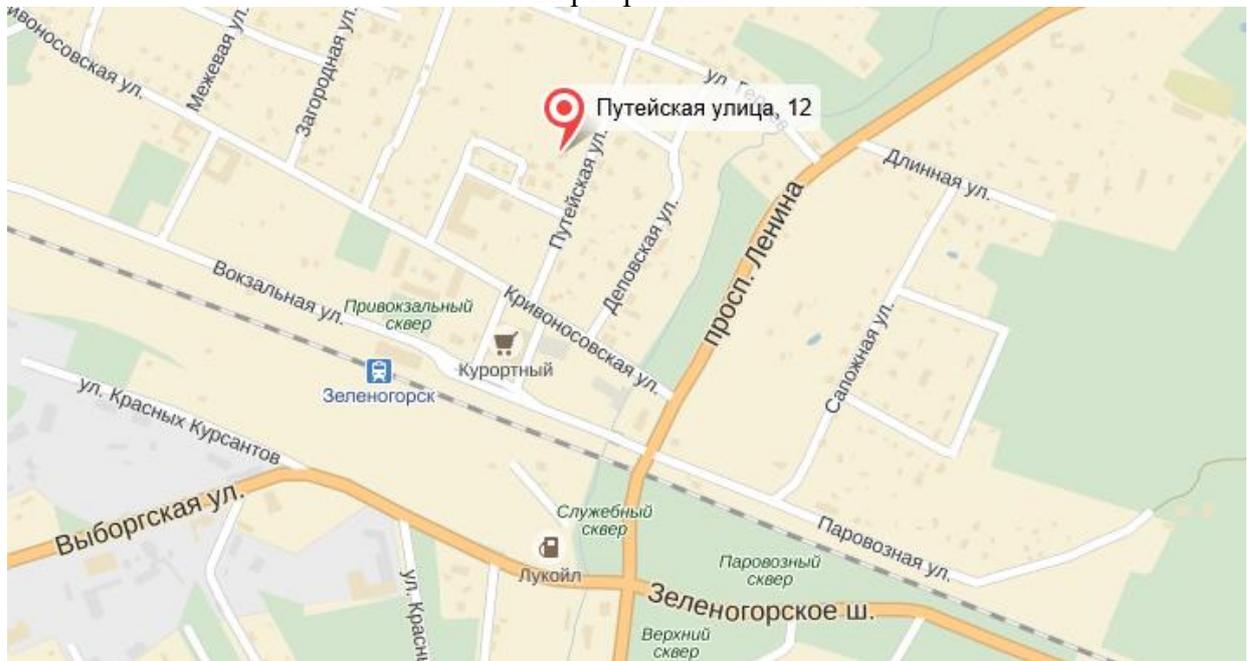
1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки 27.09.2017
1.2. Дата составления отчета 12.10.2017
1.3. Оцениваемые права:
на улучшения право собственности
на земельный участок право собственности

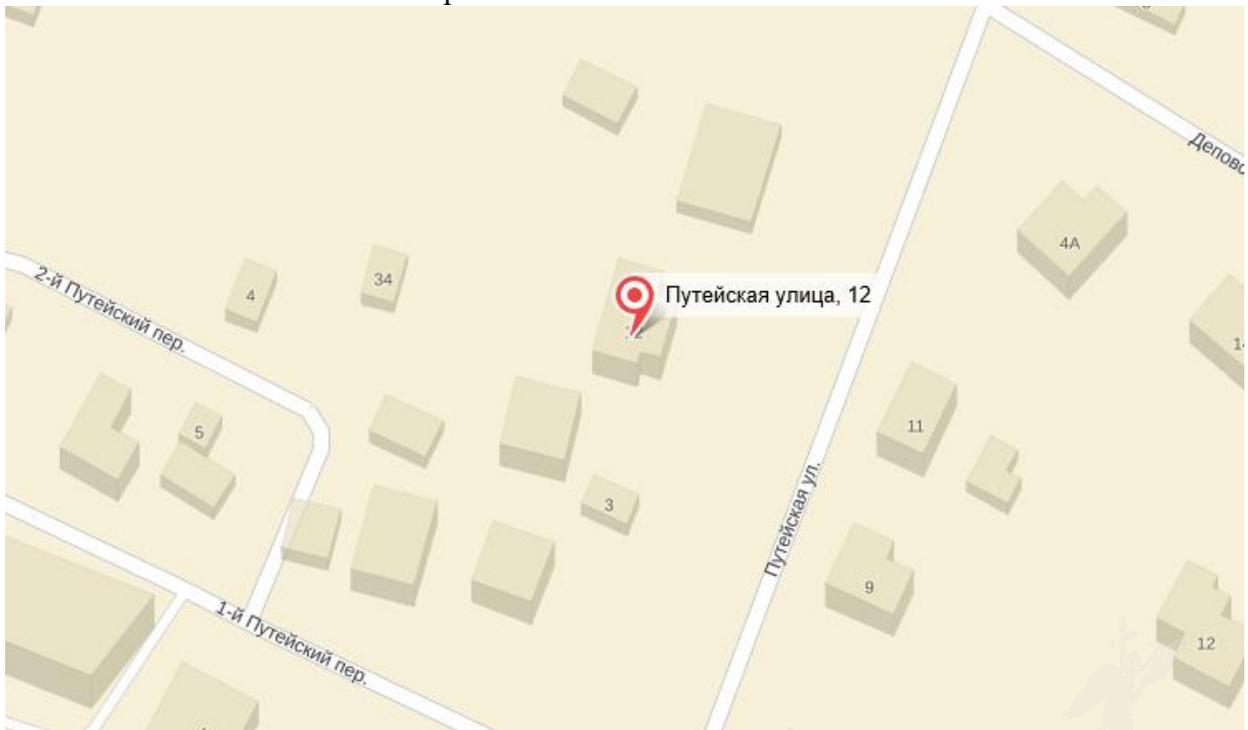
2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта

Карта района



Карта местоположения объекта



2.2. Описание земельного участка.

Площадь земельного участка	1289 кв.м
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0022515:1260
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	прямоугольная, рельеф - ровный

2.3. Описание улучшений.

2.3.1. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:38:0022515:1064
Площадь застройки, кв.м.	210,4
Общая площадь здания, кв.м.	330,4
Полезная площадь здания, кв.м.	222,4
Объем здания, куб.м.	1273
Группа капитальности	4
Тип здания	жилой
Материал	деревянный
Год постройки	1958 (не является историческим)
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность	2
Наличие подвала	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Вход (улица/двор)	со двора
Окна (количество, направленность)	10 окон ориентированы на улицу; 25 окон ориентированы во двор
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: недопустимое и аварийное состояние основных и ограждающих конструкций дома, наступившее вследствие истощения прочности и несущей способности конструкций, о чем свидетельствуют деформации фундаментов, поражение гнилью и жучком деревянных элементов конструкций - наружных и внутренних капитальных стен, перекрытий, элементов кровли; таким образом здание утратило своё назначение; износ, согласно документов ПИБ (10.12.2009) составляет 48%; имеется заключение об аварийности

2.3.2. Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	оцениваемый объект находится в квартале 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 2,3 км от объекта находится Финский залив; в районе организован вывоз мусора
Наличие парковки	удовлетворительная: на улице и во дворе
Транспортная доступность, в т.ч. удобство подъезда к объекту	автомобильным транспортом: без ограничений; основной магистралью, расположенной около объекта, является Зеленогорское шос. (в 0,5 км от объекта)
удаленность от ближайшей станции метро, м.	«Зеленогорск» - 0,3 км
ближайшие остановки общественного транспорта	в 5 минутах ходьбы

2.4.2. Обременения объекта

Ограничения КГИОП	<ul style="list-style-type: none"> • <u>по земельному участку</u>: объект расположен <u>вне зон</u> охраны объектов культурного наследия Санкт-Петербурга; • <u>по зданию</u>: <u>не является</u> объектом (выявленным объектом) культурного наследия; 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; согласно Распоряжению КИО №1683-рз от 26.09.2017: 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 Путейской улицы	Вид Путейской улицы
	
Фото 3	Фото 4
Окружение участка по Путейской улице	Окружение участка по Путейской улице
	
Фото 5	Фото 6
Окружение участка по Путейской улице	Окружение участка по Путейской улице





Фото 7

Окружение участка



Фото 8

Окружение участка



Фото 9

Окружение участка



Фото 10

Окружение участка



Фото 11

Вид фасада здания с улицы



Фото 12

Вид здания



Фото 13

Вид здания со двора



Фото 14

Вид здания со двора



Фото 15

Вид здания (вход в здание)



Фото 16

Вид здания (помещение 1-го этажа)



Фото 17

Вид здания (помещение 1-го этажа)



Фото 18

Вид здания (помещение 1-го этажа)



Фото 19

Вид здания (помещение 1-го этажа)



Фото 20

Вид здания (помещение 1-го этажа)



Фото 21

Вид здания (помещение 1-го этажа)

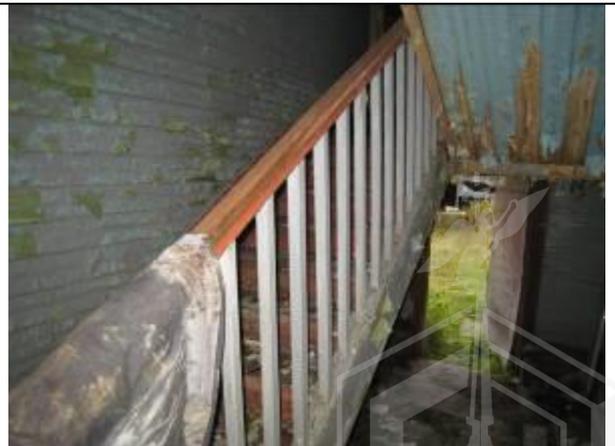


Фото 22

Вид здания (лестница на 2-й этаж)



Фото 23

Вид здания (помещение 2-го этажа)



Фото 24

Вид здания (помещение 2-го этажа)

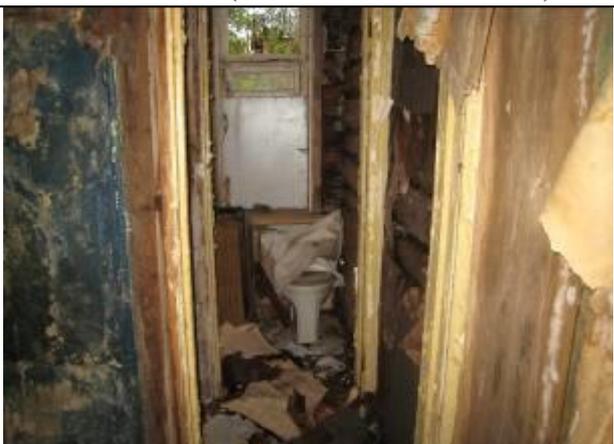


Фото 25

Вид здания (помещение 2-го этажа)



Фото 26

Вид здания (помещение 2-го этажа)



Фото 27

Вид здания (кровля)



Фото 28

Вид здания (помещение 2-го этажа, пол)



Фото 29

Вид здания (сгоревшие стены)



Фото 30

Вид здания (фрагмент цоколя)



Фото 31

Вид на участок с юго-восточной стороны
вдоль улицы



Фото 32

Вид на участок с юго-восточной стороны
от улицы



Фото 33

Вид участка



Фото 34

Вид участка



Фото 35

Вид участка



Фото 36

Вид участка



Фото 37



Фото 38

Вид участка	Вид участка
	
Фото 39	Фото 40
Вид участка	Вид участка

2.4.4. Акт осмотра здания

А К Т контрольного осмотра здания от 27 сентября 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

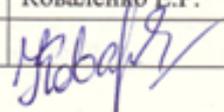
г. Санкт-Петербург, Зеленогорск, Путьская ул., д.12а, литера А

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	1289	330,4	2	со двора	10- на ул.; 25-во двор	кирпич	-	-	-	-	неудовлетворительное	не используется

Примечания:

- участок расположен по красной линии улицы;
 - степень повреждения объекта в соответствии с кадастровым паспортом - 48%.
 - 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)		Представитель собственника	
Должность	Оценщик, исп. дир.	Должность	
Ф. И. О.	Коваленко Е.Р.	Ф. И. О.	
Подпись		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» - 0,3 км;
- в 2,3 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; сведения о выделенных мощностях отсутствуют;



- малая плотность застройки квартала;
- удовлетворительные подъездные пути;
- хорошая экологическая обстановка;
- объект расположен вне зон охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (не предусмотрены ограничения по сносу неисторических зданий);
- ограничения по зданию: согласно Распоряжению КИО №1683-рз от 26.09.2017: 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;
- текущее использование объекта: не используется, 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.)	6 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади здания объекта оценки, руб.	18 160

