

Краткие данные отчета об оценке ГБУ «ГУИОН» (дата составления: 10.11.2025)

Объект оценки	Жилой дом
Адрес Объекта оценки	Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Березовая ул., д. 2, литера А
Кадастровый номер жилого дома	78:38:0022476:17
Общая площадь жилого дома, кв. м	511,3 кв. м
Год ввода в эксплуатацию жилого дома	1917
Краткая характеристика Объекта оценки	Жилой дом признан непригодным для проживания. Несущие конструкции жилого дома повреждены пожаром, местами обрушиены, частично утрачены. Крыша, чердачное перекрытие и стены второго этажа жилого дома обрушиены. Инженерные сети находятся в неработоспособном состоянии.
Износ Объекта оценки, %	54% в соответствии с представленной технической документацией, 90% - в соответствии с данными визуального осмотра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Электроснабжение, отопление, водоснабжение и канализация (утрачены)
Текущее использование	Не используется
Собственник Объекта оценки (он же Заказчик оценки)	Санкт-Петербург в лице Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – КИО СПб)
Ограничения КГИОП	Здание расположено на территории объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница «Бель-Вю» (далее – Объект). Здание не является объектом культурного наследия и предметом охраны Объекта.
Права на земельный участок	В соответствии с п. 16.1 Задания на оценку часть земельного участка, на котором расположено оцениваемое здание, находится в зоне градостроительных ограничений, в связи с чем земельный участок не подлежит отчуждению и не подлежит оценке.
Локальное местоположение Объекта оценки (описательный адрес Объекта оценки)	Квартал, в котором располагается Объект, ограничен: Приморским шоссе, Театральной улицей, внутrikвартальным проездом и Березовой улицей.
Общая характеристика локального местоположения Объекта оценки	Квартал, в котором расположен Объект оценки, представлен индивидуально-жилой застройкой.
Транспортная доступность	Доступность автомобильным транспортом. Проход и проезд к Объекту оценки возможен со стороны Березовой улицы. Обеспеченность общественным транспортом. Ближайшая станция метро «Беговая» расположена на расстоянии ~ 45 км. По Приморскому шоссе проходят автобусные маршруты: №№ 5213, 304, 318, 319, 322, 420, 420А, 420Б, 483, 483А.

Рыночная стоимость Объекта оценки (жилой дом), расположенного по адресу:

Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Березовая ул., д. 2, литера А,

по состоянию на 13.10.2025 составляет округленно:

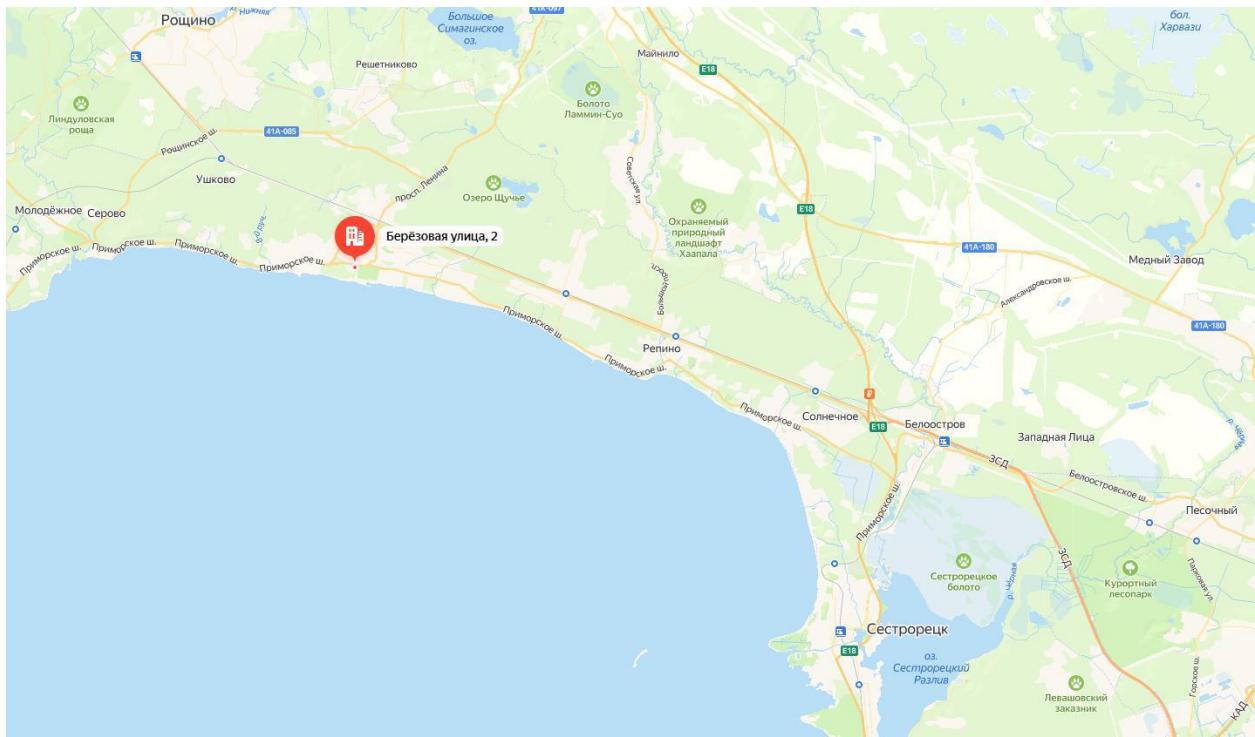
1 800 000 (Один миллион восемьсот тысяч) рублей

Полученный результат может быть использован для принятия решения о продаже объекта на торгах

Справочные данные по земельному участку (не подлежит оценке), на котором расположен объект оценки

Характеристики	Значение / описание
Площадь, кв. м	302 +/- 6
Кадастровый номер земельного участка	78:38:0022475:9
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения жилого дома (жилых домов)
Функциональная зона	«Ж1» - зона застройки индивидуальными жилыми домами
Территориальная зона	«TP3-2» – Зона рекреационного назначения - объектов туризма и санаторно-курортного лечения, гостиниц и пансионатов, иных объектов для отдыха граждан с включением объектов инженерной инфраструктуры
Ограничения КГИОП	Земельный участок расположен в границах объекта культурного наследия регионального значения «Парк с гидросистемой» (адрес НПА: г. Зеленогорск, Театральная ул., 7, 8, 9)
Подъезд к участку	Со стороны Березовой улицы
Форма земельного участка	
Рельеф участка	Ровный, без видимых перепадов высот
Инженерная обеспеченность	Обеспечен всеми необходимыми коммуникациями

Оцениваемый Объект расположен по адресу: **Санкт-Петербург, г. Зеленогорск, Березовая ул., д. 2, литера А**



Местоположение оцениваемого Объекта (по данным <https://yandex.ru/maps/2/saint-petersburg>)

