



ООО «Независимая Оценка»

ИНН 7816222882 ОГРН 1037835052287

194044, Санкт-Петербург,

ул. Комиссара Смирнова, 15, оф. 539

Тел/факс: 303-86-90, 335-11-59

**Экспертное заключение о
рыночной стоимости земельного участка,
кадастровый номер 78:38:0022499:69, по адресу:
Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Бронная
улица, дом 14, литера А, с расположенным на
нем объектом капитального строительства**

№ Р 02/21-э

Дата оценки: 18.02.2021

**Дата составления
заключения:** 19.02.2021

Вид стоимости: рыночная

Назначение:
для консультации Заказчика

Заказчик:

Мещеряков Александр Юрьевич,
Паспорт: 40 10 №108532, выдан 31.08.2010,
ТП №139 отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и
Ленинградской области в Центральном р-не
гор. Санкт-Петербурга





ООО «Независимая Оценка»
194044, Россия, Санкт-Петербург
ул. Комиссара Смирнова 15, оф. 539
Тел./факс: 303-86-90, 335-11-59
E-mail: ccno@ccno.ru
www.ccno.ru
ОГРН 1037835052287
ИНН 7816222882, КПП 780201001

Г-ну Мещерякову А.Ю.

Уважаемый Александр Юрьевич!

На основании Договора № Р 02/21-э от 18 февраля 2021 года между Вами (Заказчиком) и ООО «Независимая Оценка» (Исполнителем) выполнена работа по определению наиболее вероятной рыночной стоимости земельного участка, кадастровый номер 78:38:0022499:69, по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Бронная улица, дом 14, литера А, с расположенным на нем объектом капитального строительства.

Оценка рыночной стоимости выполнена по состоянию на 18 февраля 2021 года.

Оценщиком выполнен следующий объем работ, на основании которого был получен вывод о стоимости:

1. Изучены предоставленные документы и фотографии по объекту оценки;
2. Собрана дополнительная общедоступная информация из открытых источников;
3. Сделаны расчеты;
4. Подготовлено настоящее Заключение в письменном виде.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Наиболее вероятная рыночная стоимость земельного участка, кадастровый номер 78:38:0022499:69, по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Бронная улица, дом 14, литера А, с расположенным на нем объектом капитального строительства, определенная по состоянию на «18» февраля 2021 года, округленно составляет:

20 160 000 (Двадцать миллионов сто шестьдесят тысяч) рублей

В том числе по объектам:

| Наименование объекта | Адрес местонахождения | Кадастровый номер | Рыночная стоимость, руб. |
|----------------------|---|--------------------|--------------------------|
| Жилой дом | Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Бронная улица, дом 14, литера Б | 78:38:0022499:1009 | 5 980 000 |
| Земельный участок | Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Бронная улица, дом 14, литера А | 78:38:0022499:69 | 14 180 000 |
| ИТОГО | | | 20 160 000 |

Данное заключение не является отчетом об оценке и отражает профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной рыночной стоимости объекта на 19.01.2021 и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке именно по этой цене.

К настоящему заключению имеются следующие приложения:

1. Описание объекта оценки.
2. Основные этапы процесса оценки. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта недвижимости.
3. Документы по объекту оценки.
4. Сведения об Исполнителе.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по данному заключению, пожалуйста, обращайтесь за пояснениями по т. 8-812-303-86-90.

Генеральный директор
ООО «Независимая Оценка»

С.Э. Селезнев

Приложение 1. Описание объекта оценки

Состав объекта оценки

Земельный участок, общей площадью 1508 кв. м, кадастровый номер 78:38:0022499:69, по адресу: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Бронная улица, дом 14, литера А, с расположенным на нем объектом капитального строительства.

| № | Наименование | Адрес местонахождения | Кадастровый номер | Площадь, кв.м |
|---|--------------------|---|--------------------|---------------|
| 1 | Земельный участок | Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Бронная улица, дом 14, литера А | 78:38:0022499:69 | 1508 |
| 2 | Здание (Жилой дом) | Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Бронная улица, дом 14, литера Б | 78:38:0022499:1009 | 137 |

Юридическое описание объекта оценки

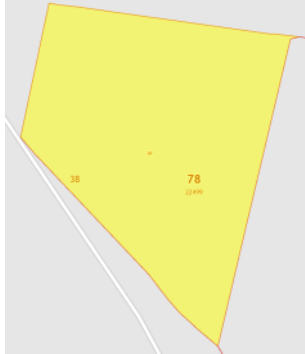
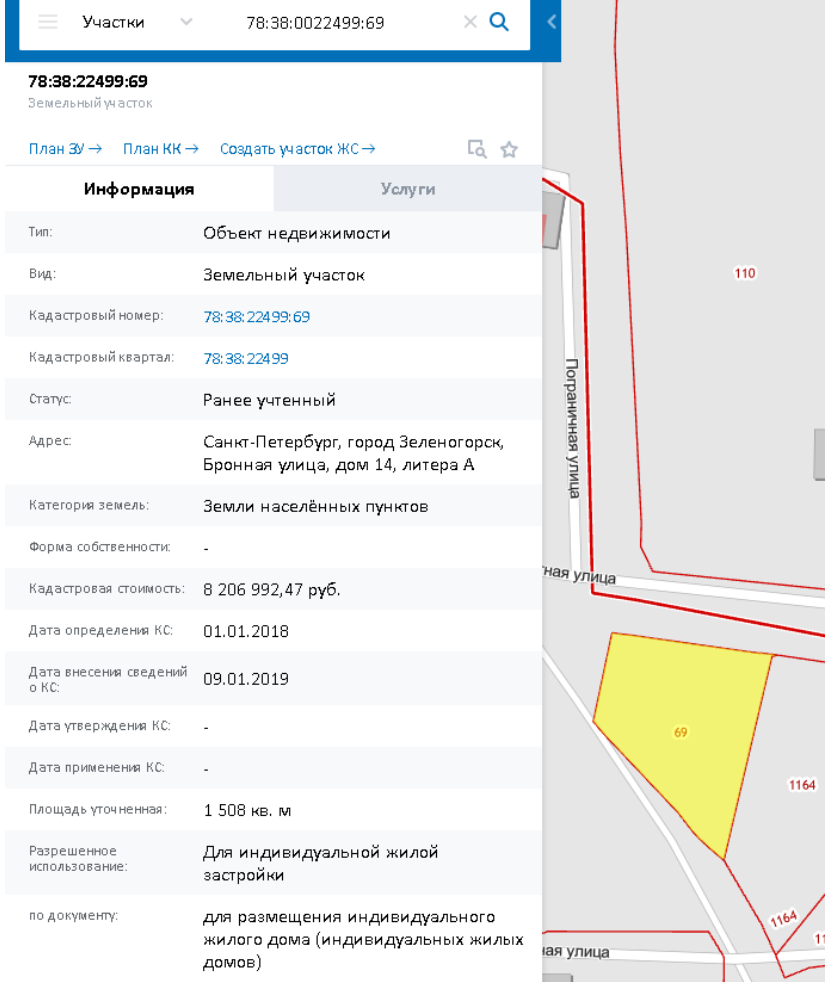
| Объект недвижимости | Жилой дом | Земельный участок |
|---|---|--|
| Зарегистрированное право | № 78-78-04/0012/2006-136 от 11.08.2006 (Собственность) | № 78-78-04/021/2011-305 от 03.11.2011 (Собственность) |
| Правоподтверждающий документ | Свидетельство о государственной регистрации права от 11.08.2006 | Свидетельство о государственной регистрации права от 19.09.2002 |
| Правообладатели | Изюмская Инна Вениаминовна | |
| Сведения об обременениях (ограничениях) | № 78-78/004-78/004/001/2015-1114/1 от 17.07.2015 (Залог в силу закона) № 78:38:0022499:1009-78/004/2019-1 от 19.08.2019 (Запрещение сделок с имуществом) № 78:38:0022499:1009-78/001/2020-2 от 04.03.2020 (Арест) | № 78-78-04/021/2011-305 от 03.11.2011 (Прочие ограничения (обременения)) № 78-78-04/021/2011-305 от 03.11.2011 (Прочие ограничения (обременения)) № 78-78-04/021/2011-305 от 03.11.2011 (Прочие ограничения (обременения)) № 78-78/004-78/055/028/2015-133/1 от 17.07.2015 (Ипотека) № 78:38:0022499:69-78/004/2019-1 от 19.08.2019 (Запрещение сделок с имуществом) № 78:38:0022499:69-78/001/2020-2 от 04.03.2020 (Арест) |

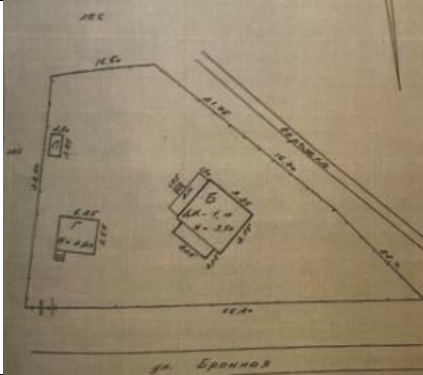
Краткая характеристика объекта оценки:

Информация принята на основании данных, предоставленных Заказчиком. Осмотр объекта не проводился.

Описание земельного участка

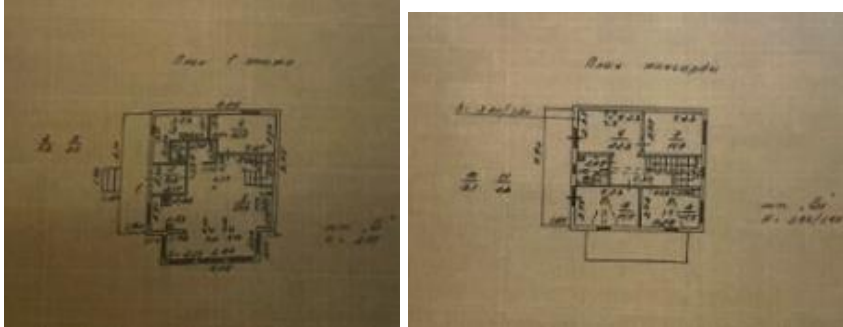
| Общая характеристика участка | |
|--|---|
| Объект недвижимости | Земельный участок |
| Кадастровый (или условный) номер | 78:38:0022499:69 |
| Адрес объекта по документам | Ленинградская область, Всеволожский район, в районе н.п. Керро, Дачно-строительный кооператив "Культура", участок № 223 |
| Площадь земельного участка (м ²) | 1508,0 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 8 206 992,47 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | Для индивидуальной жилой застройки |
| Физическая характеристика участка | |
| Состояние участка | Разработан, огорожен, выполнен ландшафтный дизайн. |

| <p>План земельного участка</p> |  | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--|---|------------|--|--------|------|---------------------|--|------|-------------------|--|--------------------|----------------|--|----------------------|-------------|--|---------|----------------|--|--------|---|--|-------------------|--------------------------|--|----------------------|---|--|------------------------|-------------------|--|----------------------|------------|--|------------------------------|------------|--|----------------------|---|--|---------------------|---|--|---------------------|-------------|--|----------------------------|------------------------------------|--|---------------|---|--|
| <p>Форма участка</p> | <p>Четырехугольная, трапециевидная</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Расположение участка на Публичной кадастровой карте</p> |  <table border="1" data-bbox="520 712 1061 1518"> <thead> <tr> <th colspan="2">Информация</th> <th>Услуги</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Тип:</td> <td colspan="2">Объект недвижимости</td> </tr> <tr> <td>Вид:</td> <td colspan="2">Земельный участок</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый номер:</td> <td colspan="2">78:38:22499:69</td> </tr> <tr> <td>Кадастровый квартал:</td> <td colspan="2">78:38:22499</td> </tr> <tr> <td>Статус:</td> <td colspan="2">Ранее учтенный</td> </tr> <tr> <td>Адрес:</td> <td colspan="2">Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Бронная улица, дом 14, литера А</td> </tr> <tr> <td>Категория земель:</td> <td colspan="2">Земли населённых пунктов</td> </tr> <tr> <td>Форма собственности:</td> <td colspan="2">-</td> </tr> <tr> <td>Кадастровая стоимость:</td> <td colspan="2">8 206 992,47 руб.</td> </tr> <tr> <td>Дата определения КС:</td> <td colspan="2">01.01.2018</td> </tr> <tr> <td>Дата внесения сведений о КС:</td> <td colspan="2">09.01.2019</td> </tr> <tr> <td>Дата утверждения КС:</td> <td colspan="2">-</td> </tr> <tr> <td>Дата применения КС:</td> <td colspan="2">-</td> </tr> <tr> <td>Площадь уточненная:</td> <td colspan="2">1 508 кв. м</td> </tr> <tr> <td>Разрешенное использование:</td> <td colspan="2">Для индивидуальной жилой застройки</td> </tr> <tr> <td>по документу:</td> <td colspan="2">для размещения индивидуального жилого дома (индивидуальных жилых домов)</td> </tr> </tbody> </table> <p>Зоны с особыми условиями использования территории на участке: водоохранная зона водного объекта, единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, охранный зона сетей связи и сооружений связи.</p> | Информация | | Услуги | Тип: | Объект недвижимости | | Вид: | Земельный участок | | Кадастровый номер: | 78:38:22499:69 | | Кадастровый квартал: | 78:38:22499 | | Статус: | Ранее учтенный | | Адрес: | Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Бронная улица, дом 14, литера А | | Категория земель: | Земли населённых пунктов | | Форма собственности: | - | | Кадастровая стоимость: | 8 206 992,47 руб. | | Дата определения КС: | 01.01.2018 | | Дата внесения сведений о КС: | 09.01.2019 | | Дата утверждения КС: | - | | Дата применения КС: | - | | Площадь уточненная: | 1 508 кв. м | | Разрешенное использование: | Для индивидуальной жилой застройки | | по документу: | для размещения индивидуального жилого дома (индивидуальных жилых домов) | |
| Информация | | Услуги | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Тип: | Объект недвижимости | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Вид: | Земельный участок | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Кадастровый номер: | 78:38:22499:69 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Кадастровый квартал: | 78:38:22499 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Статус: | Ранее учтенный | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Адрес: | Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Бронная улица, дом 14, литера А | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Категория земель: | Земли населённых пунктов | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Форма собственности: | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Кадастровая стоимость: | 8 206 992,47 руб. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Дата определения КС: | 01.01.2018 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Дата внесения сведений о КС: | 09.01.2019 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Дата утверждения КС: | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Дата применения КС: | - | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Площадь уточненная: | 1 508 кв. м | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Разрешенное использование: | Для индивидуальной жилой застройки | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| по документу: | для размещения индивидуального жилого дома (индивидуальных жилых домов) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| <p>Инженерное обеспечение участка</p> | <p>К участку подведено электроснабжение, водоснабжение, газоснабжение - центральные, канализация - локальная.</p> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|--|--|
| План застройки участка |  |
| Наличие зданий, сооружений на участке | На участке расположен жилой дом площадью 137 кв.м, хоз.блок. |
| Ближайшее окружение участка | Объект оценки находится в Курортном районе Санкт-Петербурга, в г. Зеленогорске на Бронной улице. Расстояние от ЗСД Санкт-Петербурга около 22 км. |
| Подъезд: | Состояние подъездных путей хорошее (асфальт) |
| Экологическая обстановка | Хорошая |
| Инфраструктура | Средне развита |
| Наличие парковки | Есть |
| Наличие объектов, повышающих привлекательность | Финский залив – около 600 м |
| Наличие объектов, снижающих привлекательность | Нет |

Описание объекта капитального строительства

| Общая характеристика | |
|--|---|
| Объект недвижимости | Здание (Жилой дом) |
| Кадастровый (или условный) номер | 78:38:0022499:1009 |
| Адрес объекта по документам | Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Бронная улица, дом 14, литера Б |
| Кадастровая стоимость, руб. | 3 623 122,62 |
| Показатели | Характеристика |
| Общая площадь, кв.м | 137,0 |
| Год постройки (по данным Тех.паспорта) | 2006 |
| Этажность | 1-2 |
| Фундамент | ж/б монолитная плита |
| Стены | Каркасно-обшивные с утеплением |
| Крыша | Металлочерепица |
| Перегородки дома | Деревянные |
| Перекрытия | Деревянные утепленные по балкам |
| Оконные/дверные проемы | Металлопластиковые/ входная - металлическая, межкомнатные - филленчатые. |
| Уровень внутренней отделки/состояние отделки | Отличное (улучшенная внутренняя отделка). Полы – дощатые, плитка, стены – вагонка, гипрок, окраска, плитка, потолки – окрашены. |
| Состояние основных конструктивных элементов дома | Хорошее |

| | |
|-----------------------------|---|
| Инженерное обеспечение дома | Водоснабжение – центральное, газоснабжение – центральное, электричество, канализация - септик, отопление – газовый котел. |
| Поэтажные планы жилого дома |  |
| Наличие подвала | Нет |
| Наличие перепланировки | Нет данных |
| Наличие доп.построек | Хоз.блок |

Фотографии объекта оценки, предоставленные Заказчиком:



Ближайшее окружение – Бронная улица



Вид земельного участка



Земельный участок и хоз.блок



Вид жилого дома



Подвод газа, вид жилого дома



Вид жилого дома



Внутренний вид помещений жилого дома



Внутренний вид помещений жилого дома



Внутренний вид помещений жилого дома

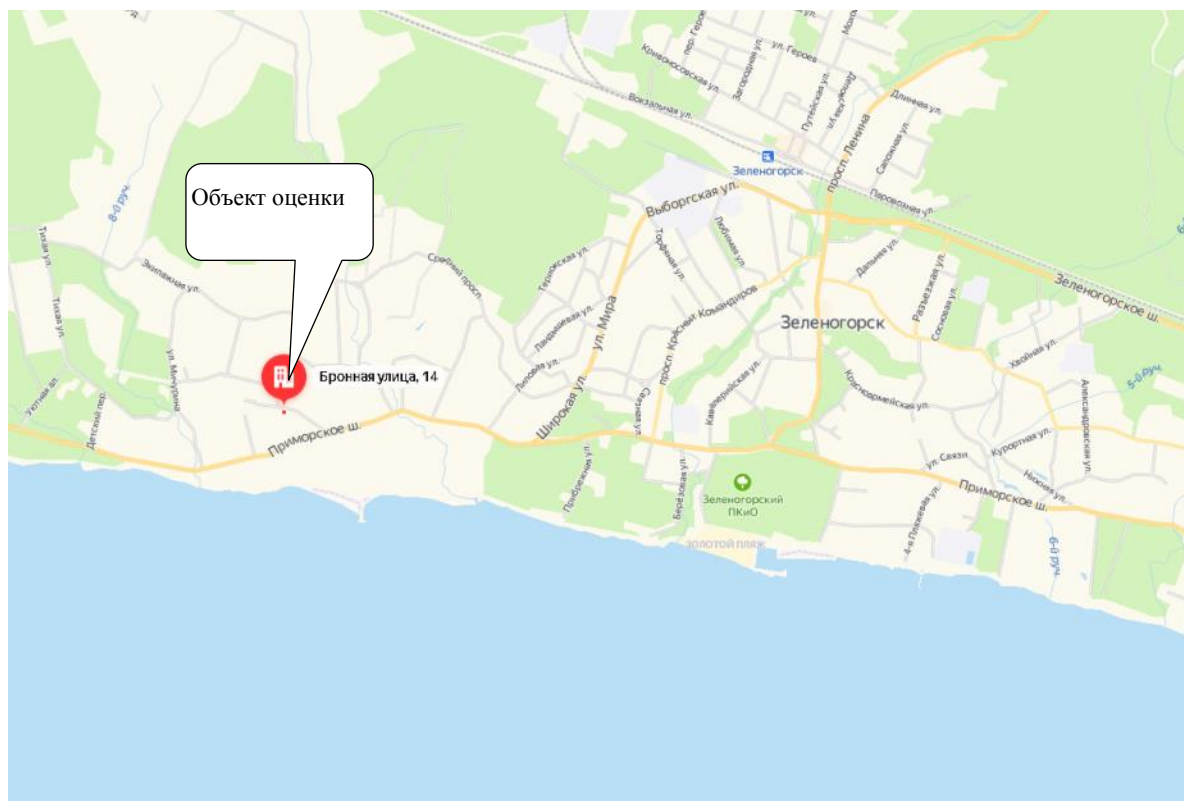


Внутренний вид помещений жилого дома



Внутренний вид помещений жилого дома

Расположение объекта оценки на территории г. Зеленогорска:



Приложение 2. Основные этапы процесса оценки. Заключение об итоговой величине рыночной стоимости объекта недвижимости

Сопоставив исследуемый объект с выбранными аналогичными объектами и проведя сравнительный анализ, Оценщик установил стоимость исследуемого объекта путем сведения скорректированных стоимостных характеристик к одному стоимостному показателю.

Выборка информации о продаже аналогичных объектов сделана на основе материалов специализированных Интернет - сайтов по продаже объектов загородной недвижимости в Санкт-Петербурге на 18 февраля 2021 года:

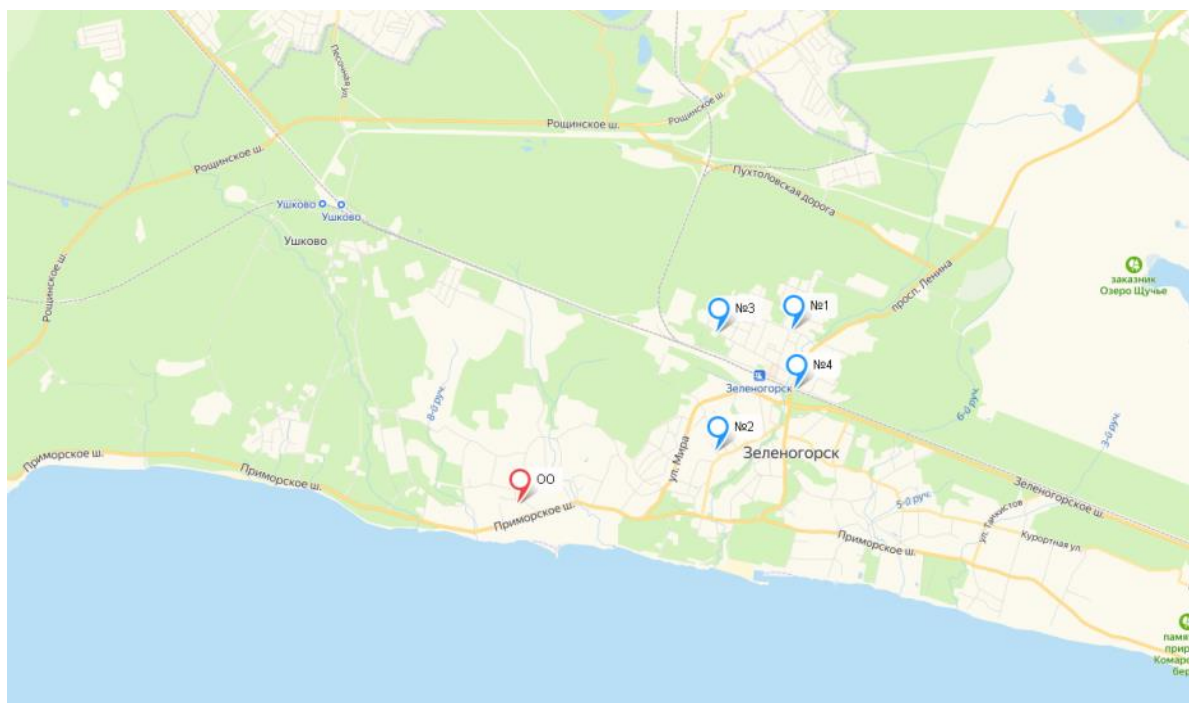
Интернет сайт: <https://www.avito.ru>

Интернет сайт: <https://spb.afy.ru>

Интернет сайт: <https://spb.cian.ru>

При оценке земельного участка подобраны следующие объекты-аналоги:

Карта-схема расположения объекта оценки (ОО) и объектов-аналогов (№№1-4)



https://www.avito.ru/sankt-peterburg_zelenogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot.izhs_2030164433

Участок 11 сот. (ИЖС)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#) 21 января в 11:58



Площадь: 11 сот.; Расстояние до города: в черте города

9 700 000 ₽

Кредит наличными под залог.
Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 981 988-76-01

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Игорь
Агентство
На Авито с февраля 2014
Завершено 111 объявлений

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

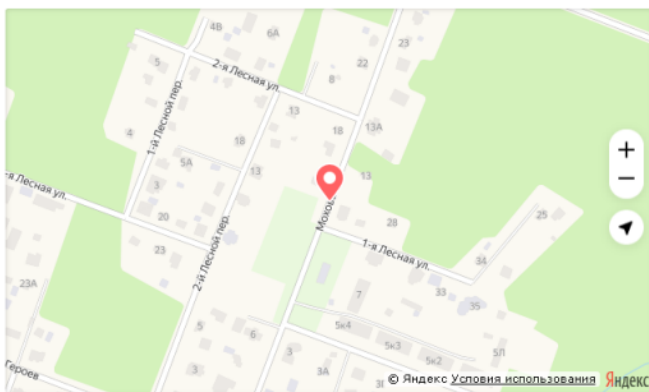
№ 2030164433, 1306 (+6)



Площадь: 11 сот.; Расстояние до города: в черте города

Санкт-Петербург, Курортный р-н, Зеленогорск, Моховая ул.
Выборгское шоссе

[Скрыть карту](#)



Предлагается к продаже участок 11 соток в центре Зеленогорска (5 минут пешком от вокзала и ул.Ленина) на улице Моховой. Участок ровный, сухой, прямоугольной формы. Все прилегающие дома имеют канализацию, водопровод, газ. Рядом вся инфраструктура: магазины, кафе, остановки общественного транспорта. До центра Санкт-Петербурга (Финляндский вокзал) 30 минут на Ласточке. Хорошая транспортная доступность. Курортная зона. Земли ИЖС. Прямая продажа. Возможно разделить на два участка.

9 700 000 ₽

Кредит наличными под залог.
Оформить в Тинькофф. Подробнее

8 981 988-76-01

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Игорь
Агентство
На Авито с февраля 2014
Завершено 111 объявлений

8 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 2030164433, 1306 (+6)

Участок, 12,54 сот.

Санкт-Петербург, р-н Курортный, мкр. Зеленогорск [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)

[Циан.ипотека](#)

**Ваши реальные
ипотечные
ставки**

[Узнать онлайн](#)



4 фото



12.54 сот. Индивидуальное жилищное строительство

Площадь Статус земли

12 800 000 ₽ 1 020 734 ₽/сот.

[Следить за изменением цены](#)

+7 958 774-09-55

+7 958 773-45-23

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН после звонка



Elite Club Realty

Агентство недвижимости
Ещё 133 объекта



Отдел продаж Зеленогорск
Нет отзывов



Кухни на заказ в СПб и ЛО от 13.5 т.р.
[olivfabrika.ru](#)

Скидки на кухни готовых решений, замер, дизайн

[Кухни с фабричной гарантией 2 года](#)
[Делаем за 3 недели](#)

Яндекс.Директ



4 фото



12.54 сот. Индивидуальное жилищное строительство

Площадь Статус земли

EMLS ID 283268. Эксклюзив!

К продаже предлагается земельный участок 1254 м2. Участок расположен в центре г. Зеленогорска. Категория земель: земли поселений (земли населенных пунктов). Разрешенное использование: для индивидуальной жилой застройки. Коммуникации: газ, электричество.

12 800 000 ₽ 1 020 734 ₽/сот.

[Следить за изменением цены](#)

+7 958 774-09-55

+7 958 773-45-23

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН после звонка



Elite Club Realty

Агентство недвижимости
Ещё 133 объекта



Отдел продаж Зеленогорск
Нет отзывов



Кухни на заказ в СПб и ЛО от 13.5 т.р.
[olivfabrika.ru](#)

Скидки на кухни готовых решений, замер, дизайн

[Кухни с фабричной гарантией 2 года](#)
[Делаем за 3 недели](#)

Участок, 12 сот.

Санкт-Петербург, р-н Курортный мкр. Зеленогорск пер. Героев [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [↻](#) [↻](#) [⚠ Пожаловаться](#)

[Циан ипотека](#)

Ваши реальные
ипотечные
ставки

[Узнать онлайн](#)



4 фото



12 сот. **Индивидуальное жилищное строительство**
Площадь Статус земли

EMLS ID 700147066, 283056 (168) 283056 Великолепный земельный участок в г. Зеленогорске Курортного р-она г. Санкт-Петербурга. Участок составляет 12 соток, расположен на землях населенных пунктов, для размещения индивидуального жилого дома. Собственность. На участке сосново-еловый лес. Электричество и центральный водопровод по границе, газ в 100 м, Финский залив в 2 км.

10 300 000 Р 858 333 Р/сот.

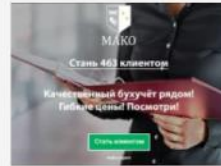
[Следить за изменением цены](#)

+7 812 200-88-89

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на сайте после звонка.

Русский Фонд Недвижимости
Агентство недвижимости
Еще 5042 объекта

Наталья Яковлева
5.0 [★★★★★](#) 1 отзыв



Закажите услуги ИИ
[мако.экспр](#)
Профессиональный бухгалтер на УСН/ЕН. Звоните!
[Бесплатны](#)
[Бесплатны](#)
[Нулевой от](#)
[ООО](#)

Яндекс Директ



Дома премиум-класса. Строительство за год. Премиум-класса. Полный каталог готовых проектов индивидуального планирования. +7 (812) 740-78-40

Участок, 12 сот.

Санкт-Петербург, р-н Курортный мкр. Зеленогорск Паровозная ул. [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [↻](#) [↻](#) [⚠ Пожаловаться](#)

[Циан ипотека](#)

Ваши реальные
ипотечные
ставки

[Узнать онлайн](#)



15 фото



12 сот. **Индивидуальное жилищное строительство**
Площадь Статус земли

Предлагается к продаже участок 12 соток в центре Зеленогорска (5 минут пешком от вокзала) на улице Паровозной. Участок ровный, сухой, правильной формы. На участке есть канализация, водопровод, газ. С одной стороны участка лес, по двум границам соседи. Подъездные пути -- грунтовая дорога (10 м), съезд с проспекта Ленина. Рядом вся инфраструктура: магазины, кафе, остановки общественного транспорта. До центра Санкт-Петербурга (Финляндский вокзал) 30 минут на Ласточке. Хорошая транспортная доступность. Курортная зона. Земли ИЖС. Прямая продажа. Документы готовы.

Онлайн-поиск

12 000 000 Р 1 000 000 Р/сот.

[Следить за изменением цены](#)

+7 958 605-75-08

[SMS и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните](#)
В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на сайте после звонка.

[Написать сообщение](#)

PRO
BE HOME
Агентство недвижимости
На рынке с 2019 года
Еще 269 объектов



Дома премиум-класса. Строительство за год. Премиум-класса. Полный каталог готовых проектов индивидуального планирования. +7 (812) 740-78-40



Кухни на 3 в СПб и Л.
от 13.5 т.р.
[оливгайка](#)
Скидки на готовые решения. Реальный замер, дизайн.
[Кухни с фая](#)
[Гарантия 2 г](#)
[Делаем за 5](#)

Яндекс Директ



Кухни на 3 в СПб и Л.

При определении итогового значения стоимости земельного участка была учтена корректировка на торг в размере 9% от общей стоимости объекта недвижимости. Поправка на торг и произведенные корректировки рассчитывалась на основании информации от 01.01.2021, предоставленной Ассоциацией развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka>).

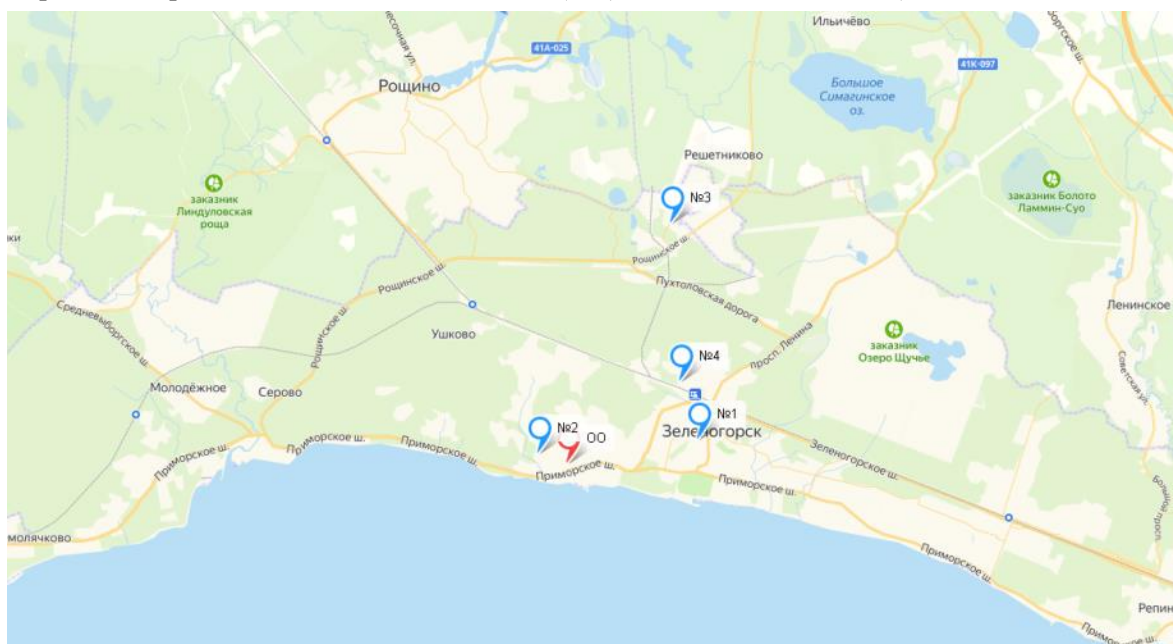
| Наименование показателя | Оцениваемый участок | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 |
|---|---|---|---|---|---|
| Местоположение | Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Бронная улица, дом 14, литера А | Санкт-Петербург, Курортный р-н, Зеленогорск, Моховая ул. | Санкт-Петербург, р-н Курортный, мкр. Зеленогорск, 1-й Торфяной переулок | Санкт-Петербург, р-н Курортный, мкр. Зеленогорск, пер. Героев | Санкт-Петербург, р-н Курортный, мкр. Зеленогорск, Паровозная ул. |
| Район | Курортный | Курортный | Курортный | Курортный | Курортный |
| Вид права на землю | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Категория земель, разрешенное использование | Земли населенных пунктов/для индивидуальной жилой застройки | Земли населенных пунктов/для индивидуальной жилой застройки | Земли населенных пунктов/для индивидуальной жилой застройки | Земли населенных пунктов/для индивидуальной жилой застройки | Земли населенных пунктов/для индивидуальной жилой застройки |
| Наличие коммуникаций | э/э, вода, канализация, газ | коммуникации по границе | э/э, газ | коммуникации по границе | э/э, вода, канализация, газ |
| Локальное местоположение | индивидуальная жилая застройка | индивидуальная жилая застройка | индивидуальная жилая застройка | индивидуальная жилая застройка | индивидуальная жилая застройка |
| Площадь земельного участка, сот. | 15,08 | 11,00 | 12,54 | 12,00 | 12,00 |
| Форма участка | Четырехугольная трапециевидная | Близкая к прямоугольной | Близкая к прямоугольной | Близкая к прямоугольной | Близкая к прямоугольной |
| Наличие построек | условно свободный | без построек | дом под снос | без построек | без построек |
| Цена предложения за весь объект, руб. | ?? | 9 700 000 | 12 800 000 | 10 300 000 | 12 000 000 |
| Цена предложения, руб./сот. | | 881 818 | 1 020 734 | 858 333 | 1 000 000 |
| Источник информации | | Игорь Агентство, тел. +7 981 988-76-01 | Elite Club Realty Агентство недвижимости, тел. +7 958 773-45-23 | Русский Фонд Недвижимости Агентство недвижимости, тел. +7 812 200-88-89 | BE HOME Агентство недвижимости, тел. +7 958 605-75-08 |
| Ссылка | | https://www.avito.ru/sankt-peterburg_zelenogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_11_sot_izhs_2030164433 | https://spb.cian.ru/sale/suburban/228420841/ | https://spb.cian.ru/sale/suburban/242299103/ | https://spb.cian.ru/sale/suburban/238306872/ |

| Наименование показателя | Ед. изм. | Оцениваемый участок | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 |
|--|------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения | | | | | | |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | % | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |
| Скорректированная стоимость | руб./сотка | | 881 818 | 1 020 734 | 858 333 | 1 000 000 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | % | | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость | руб./сотка | | 881 818 | 1 020 734 | 858 333 | 1 000 000 |
| Условия продажи | | | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Корректировка на условия продажи | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость | руб./сотка | | 881 818 | 1 020 734 | 858 333 | 1 000 000 |
| Условия рынка | | 18.02.2021 | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки |
| Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость | руб./сотка | | 881 818 | 1 020 734 | 858 333 | 1 000 000 |
| Корректировка на скидку к ценам предложений | % | | -9,0% | -9,0% | -9,0% | -9,0% |
| Скорректированная стоимость | руб./сотка | | 802 455 | 928 868 | 781 083 | 910 000 |
| Расчет корректировок по второй группе элементов сравнения | | | | | | |
| Наличие коммуникаций | | э/э, вода, канализация, газ | коммуникации по границе | э/э, газ | коммуникации по границе | э/э, вода, канализация, газ |
| Корректировка | % | | 22,7% | 10,3% | 22,7% | 0,0% |
| Площадь земельного участка, сот. | | 15,08 | 11,00 | 12,54 | 12,00 | 12,00 |
| Корректировка | % | | -4,3% | -2,5% | -3,1% | -3,1% |
| Наличие построек | | условно свободный | без построек | дом под снос | без построек | без построек |
| Корректировка | % | | 0,0% | 2,0% | 0,0% | 0,0% |
| Общая валовая корректировка | % | | 18,4% | 9,8% | 19,6% | -3,1% |
| Скорректированная стоимость | руб./сот. | | 950 073 | 1 019 521 | 933 867 | 881 556 |

| Наименование показателя | Ед. изм. | Оцениваемый участок | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 |
|---|-----------|---------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Сумма модулей частных корректировок | % | | 27,0% | 14,8% | 25,8% | 3,1% |
| Вес аналога в общей стоимости | | 10,00 | 1,00 | 3,00 | 2,00 | 4,00 |
| Весовой коэффициент | доли.ед. | 1,00 | 0,10 | 0,30 | 0,20 | 0,40 |
| Стоимость оцениваемого объекта | руб./сот. | 940 259 | | | | |
| Рыночная стоимость земельного участка, расчетное значение | руб. | 14 179 112 | | | | |
| Рыночная стоимость объекта оценки, округленное значение | руб. | 14 180 000 | | | | |

При оценке жилого дома подобраны следующие объекты-аналоги:

Карта-схема расположения объекта оценки (ОО) и объектов-аналогов (№№1-4)



2-этажный дом, 220 м²

Санкт-Петербург, р-н Курортный, мкр. Зеленогорск, Кузнечная ул, 15 [На карте](#)

[В избранное](#) [←](#) [↻](#) [↓](#) [📄](#) [🔍](#) [⚠️ Пожаловаться](#)

[Ипотечная ипотека](#)

Подходит для господдержки от 5,5%

[Ипотека онлайн](#)

21 950 000 Р 99 773 Р/м²

Покупаете в ипотеку?

[Следить за изменением цены](#)

Возможна ипотека

+7 958 775-58-86

СМС и сообщения в мессенджерах доставлены не будут. Звоните. В объявлении показан временный номер

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление отзыв после звонка

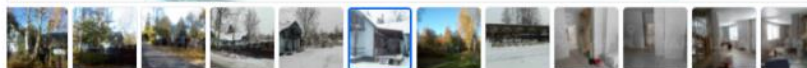
[Написать сообщение](#)

Собственник

ID 40502652



23 фото



220 м²
Общая

12 сот.
Участок

Деревянный
Тип дома

2
Этажей в доме

2017
Построен

Ошелом из кле Domak
[skdomak](#)
Потрясающ из кле с 2005 г
[Проекты](#)
[Фотогалерея](#)

Яндекс Директ

220 м²
Общая

12 сот.
Участок

Деревянный
Тип дома

2
Этажей в доме

2017
Построен

Дом для постоянного проживания в центре Зеленогорска. С помощью ЗСД за полчаса можно добраться до центра Санкт-Петербурга. Рядом лучшие места Курортного района, до Парка Культуры и Отдыха 5 мин пешком, до Золотого пляжа 10 мин. Участок граничит с ручьем Жемчужный, на другом берегу - поликлиника, через дорогу напротив дома стадион, до школы 200 метров. Основа дома - старый финский сруб, бревна которого прочнее бетона. Все городские коммуникации. На первом этаже большой зал, гостиная с камином и кухней, санузла с сауной. На втором 3 спальни, холл, совмещенный санузел. Участок 12 соток. Жить в самом сердце Карельского перешейка мечта многих петербуржцев. Невозможно не полюбить эти места, побывав здесь хоть раз. Гибкая система оплаты, возможен зачет недвижимостью (квартира и т.п.). Сейчас в доме идет ремонт.

[отзыв после звонка](#)

[Написать сообщение](#)

Собственник

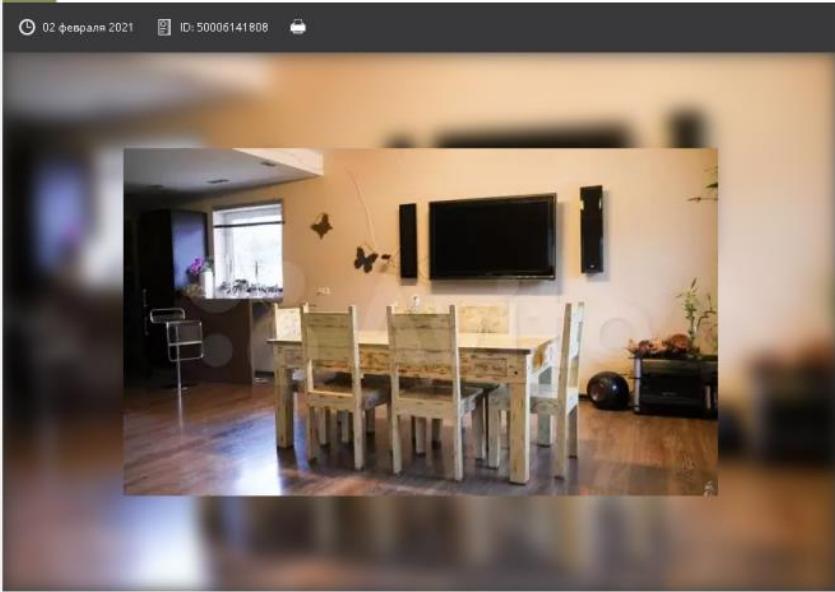
ID 40502652

Ошелом из кле Domaks
[skdomaks](#)
Потрясающ из кле с 2005 года
[Проекты](#)
[Фотогалерея](#)

Коттедж 250 м на участке 9 сот.

Дом площадь 250 м² площадь участка 9 соток 2 этажа

02 февраля 2021 ID: 50006141808



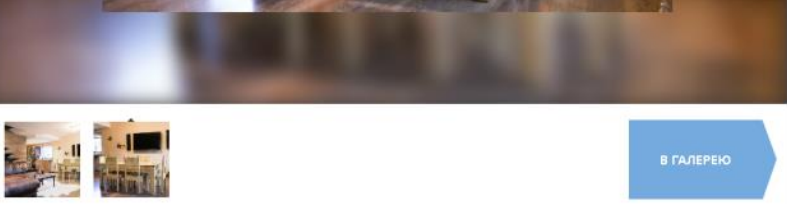
21 000 000 ₪ [Рассчитать](#)
284 600 \$ или 236 300 €
[Оценка стоимости](#)

Сити-Недвижимость
+7 (956) 419-12-71

Я автор объявления

Поделитесь объявлением

[В ГАЛЕРЕЮ](#)



21 000 000 ₪ [Рассчитать ипотеку](#)
284 600 \$ или 236 300 €
[Оценка стоимости](#)

Сити-Недвижимость
+7 (956) 419-12-71

Я автор объявления

Поделитесь объявлением

Расположение

Местоположение: [Россия, Санкт-Петербург, Зеленогорск, ул. Милчурина, 15](#)

| Информация о коттедже | Дополнительная информация |
|-------------------------------------|--|
| 250 м² Площадь | Дом продается вместе с участком есть |
| 2 Этажность | |
| 9 СОТОК Участок | |

Описание объекта




Предлагается коттедж на тихой зеленой улице в 15 минутах ходьбы от залива. Комфортабельный дом на ухоженном участке, газон на 9 сотках с беседкой, огорожен. Первый этаж кухня-гостиная, санузел. Второй этаж 4 спальни, санузел, 2 балкона, водопровод, центр, горячая вода, бойлер, отопление электр. + камин, газ магистраль заведен до дома, электричество 16 квт. Просмотры по договоренности.

Продаётся 2-этажный дом, 261 м²
 16 авг. 2019 37

Санкт-Петербург, Зеленогорск, Решетниково, 152Б [На карте](#)

Скидка на ипотеку 0,33% недоступна

23 500 000 ₪
 90 038 ₪/м²
 В ипотеку от 90 574 ₪/мес

261 м²
Площадь

12 сот.
Участок


Кирпичный
Тип дома

ИЖС
Тип участка

Описание

№198083 г. Зеленогорск Решетниково. Современный кирпич. дом общ.пл.260 кв.м. 2005 г.п., дом полностью готов для постоянного проживания с качеств. отделкой. 4 жилых комнаты, гостиная30 кв.м с камином ,гардеробная,лестница из красного дерева,3 с/у,котельная ,тренаж.зал, сауна,гараж на 2 авто.Эл-во 15 квт,вода-колодець + насос,локальн. канализация, отопление- жидкотопливный котел + эл-во.Участок 12 соток (факт 16 сот.). Все в собственности.Большая открытая терраса.Сделан качествен. ландшафт.

Квартиры с отделкой
от 2 9 млн ₪

Русский Фонд Недвижимости 

Оксана Козлова
11 объявлений
На ДомКлик 1 год

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ДомКлик

+7 (812) 200-88-89

или


Позвонить безопасно

Купить в ипотеку


Купите этот объект недвижимости в ипотеку, не выходя из дома

[Как работает сервис?](#)

[Рассчитать ипотеку](#)

коттедж, 167 м² 

размещено 28.01.21 в 20:10 2



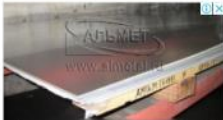
№ 263670700

25 000 000 ₪ 149 701 ₪/м²


[РАССЧИТАТЬ ИПОТЕКУ](#) [СЛЕДИТЬ ЗА ЦЕНОЙ](#)

Продавец:
АЛЕКСАНДР
Частное лицо
36753 объявления


[ПОЗВОНИТЬ](#)



Алюминиевый Лист



Алюминиевый Лист в наличии на складе в СПб Решетниково


коттедж, 167 м² 

размещено 28.01.21 в 20:10 2

Тёплый двухэтажный дом 167 м2 для круглогодичного проживания на участке 17 соток в 5 минутах ходьбы от жд станции Зеленогорск и 3 минутах от гипермаркета Перекрёсток по асфальтированной дороге. 50 минут на машине до центра Санкт-Петербурга через ЗСД. Фундаментная плита 10*10. До пляжа Финского залива 5 минут на машине или 20-30 минут пешком. С точки зрения инфраструктуры в городе есть все необходимое, уровень комфорта не ниже, чем в Питере. Участок 17 соток, сухой, выровненный, площадка под дом перед строительством отсыпана, септик. К дому отсыпана грунтовая дорога от въезда на участок. Центральное холодное водоснабжение (качество воды - не хуже питьевой в магазине). Дом газифицирован (магистральный газопровод), стоит газовый котёл. Обогрев - тёплые полы и радиаторы. Резервный электрический обогреватель для водопроводной воды. 15 киловатт электричества, трёхфазное подключение, двухтарифный счётчик. Печь на два этажа и камин. 2 санузла. 2 балкона и одна веранда. Спутниковое ТВ, возможность подвести кабельный высокоскоростной интернет. Продажа прямая, документы в порядке, 1 взрослый собственник, без залогов и прочих обременений. На участке стоит старый дом. Можно сносить, а можно оформить реконструкцию. Также есть ленточный фундамент 6*6 под баню или гостевой дом. Стоимость 25 млн. р. со встречной покупкой. Разумный торг с прямым покупателем. Агентствам без покупателя просьба не беспокоить. Звонить с 18 до 22 в будни. В любое время в выходные. Сообщения могу читать в любое время. Перезвону по возможности сам.

Из стоимости объектов-аналогов вычиталась стоимость земельного участка из расчета 940 259 руб./сотку (данная величина определена ранее при расчете рыночной стоимости земельного участка, относящегося к объекту оценки в рамках сравнительного подхода).

При определении итогового значения стоимости жилого дома была учтена корректировка на торг в размере 9% от общей стоимости объекта недвижимости. Поправка на торг и произведенные корректировки рассчитывалась на основании информации от 01.01.2021, предоставленной Ассоциацией развития рынка недвижимости СтатРиелт (<https://statrielt.ru/statistika-rynka>).

| Наименование показателя | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 |
|---|---|---|--|---|---|
| Местоположение | Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Бронная улица, дом 14, литера Б | Санкт-Петербург, р-н Курортный, мкр. Зеленогорск, Кузнечная ул., 15 | Санкт-Петербург, Зеленогорск, ул. Мичурина, 15 | Санкт-Петербург, Зеленогорск, Решетниково, 152Б | Санкт-Петербург, Зеленогорск, рядом с ж/д станцией "Зеленогорск" |
| Район | Курортный | Курортный | Курортный | Курортный | Курортный |
| Фотография объекта |  |  | нет фото |  |  |
| Вид права на землю | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности | право собственности |
| Категория земель, разрешенное использование | Земли населенных пунктов/для индивидуальной жилой застройки | Земли населенных пунктов/для индивидуальной жилой застройки | Земли населенных пунктов/для индивидуальной жилой застройки | Земли населенных пунктов/для индивидуальной жилой застройки | Земли населенных пунктов/для индивидуальной жилой застройки |
| Наличие коммуникаций | Э/э, водоснабжение, канализация, газоснабжение. Отопление - газовый котел. | Э/э, водоснабжение, канализация, газоснабжение. Отопление - газовый котел. | Э/э, водоснабжение, канализация, газоснабжение. Отопление - газовый котел. | Э/э, водоснабжение, канализация, газоснабжение. Отопление - газовый котел. | Э/э, водоснабжение, канализация, газоснабжение. Отопление - газовый котел. |
| Материал стен дома | Каркасно-обшивные | брус | газобетон | кирпич | газобетон |
| Год постройки/техническое состояние дома | 2006/хорошее | 2017/хорошее | 2015/хорошее | 2005/хорошее | 2010/хорошее |
| Состояние отделки | отличное (улучшенная внутренняя отделка) | отличное (улучшенная внутренняя отделка) | отличное (улучшенная внутренняя отделка) | отличное (улучшенная внутренняя отделка) | отличное (улучшенная внутренняя отделка) |
| Этажность | 1-2 | 1+мансарда | 1+мансарда | 1-2 | 1+мансарда |
| Локальное расположение | индивидуальная жилая застройка | индивидуальная жилая застройка | индивидуальная жилая застройка | индивидуальная жилая застройка | индивидуальная жилая застройка |
| Наличие доп.построек | есть хоз.блок | есть хоз.постройки | есть хоз.постройки | есть хоз.постройки | есть хоз.постройки |
| Общая площадь дома, кв.м | 137,0 | 220,0 | 250,0 | 261,0 | 167,0 |
| Общая площадь земельного участка, сот. | 15,08 | 12,00 | 9,00 | 12,00 | 17,0 |
| Цена предложения, руб. | ? | 21 950 000 | 21 000 000 | 23 500 000 | 25 000 000 |
| Стоимость 1 сотки земельного участка, входящего | | 940 259 | 940 259 | 940 259 | 940 259 |

| Наименование показателя | Объект оценки | Объект-аналог 1 | Объект-аналог 2 | Объект-аналог 3 | Объект-аналог 4 |
|--|---------------|---|---|---|---|
| в объект-аналог, руб.* | | | | | |
| Стоимость земельного участка, входящего в объект-аналог, руб. | | 11 283 113 | 8 462 335 | 11 283 113 | 15 984 410 |
| Стоимость объекта без учета стоимости земельного участка, руб. | | 10 666 887 | 12 537 665 | 12 216 887 | 9 015 590 |
| Цена предложения, руб./кв.м. | ? | 48 486 | 50 151 | 46 808 | 53 986 |
| Источник информации | | тел. +7 958 775-58-86 ЦИАН | тел. +7 958 419-12-71 Сити-Недвижимость | Русский Фонд Недвижимости, тел. +7 812 200-88-89 | АЛЕКСАНДР Частное лицо тел. +7 958 412-44-67 |
| Ссылка | | https://spb.cian.ru/sale/suburban/250999729/ | https://spb.afy.ru/zelenogorsk/kupit - kottedzh/50006141808 | https://spb.domclick.ru/card/sale__house__588108900 | https://dom.mirkvartir.ru/263670700/ |

| Наименование показателя | Ед. изм. | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|--|------------|--|--|--|--|--|
| Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения | | | | | | |
| Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | | собственность | собственность | собственность | собственность | собственность |
| Корректировка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м | | 48 486 | 50 151 | 46 808 | 53 986 |
| Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | | | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Корректировка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м | | 48 486 | 50 151 | 46 808 | 53 986 |
| Условия продажи | | | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Корректировка на условия продажи | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость, руб./кв. м | руб./кв. м | | 48 486 | 50 151 | 46 808 | 53 986 |
| Условия рынка | | 18.02.2021 | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки | актуально на дату оценки |
| Корректировка на изменения цен за период между датами сделки и оценки | % | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м | | 48 486 | 50 151 | 46 808 | 53 986 |
| Корректировка на скидку к ценам предложений | % | | -9,0% | -9,0% | -9,0% | -9,0% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м | | 44 122 | 45 637 | 42 595 | 49 127 |
| Расчет корректировок по второй группе элементов сравнения | | | | | | |
| Материал стен дома | | Каркасно-обшивные | брус | газобетон | кирпич | газобетон |
| Корректировка | % | | -11,5% | -13,5% | -23,0% | -10,0% |
| Состояние отделки | | отличное (улучшенная внутренняя отделка) | отличное (улучшенная внутренняя отделка) | отличное (улучшенная внутренняя отделка) | отличное (улучшенная внутренняя отделка) | отличное (улучшенная внутренняя отделка) |
| Корректировка | % | | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |

| Наименование показателя | Ед. изм. | Объект оценки | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 |
|--|------------|------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| Общая площадь дома, кв.м | | 137 | 220 | 250 | 261 | 167 |
| Корректировка | % | | 7,9% | 10,1% | 10,9% | 3,2% |
| Общая валовая коррекция | % | | -3,6% | -3,4% | -12,1% | -6,8% |
| Скорректированная стоимость | руб./кв. м | | 42 524 | 44 094 | 37 426 | 45 796 |
| Сумма модулей частных корректировок | % | | 19,4% | 23,6% | 33,9% | 13,2% |
| Вес аналога в общей стоимости | | 10,00 | 3,00 | 2,00 | 1,00 | 4,00 |
| Весовой коэффициент | доли.ед. | 1,00 | 0,30 | 0,20 | 0,10 | 0,40 |
| Стоимость 1 кв. м оцениваемого объекта (без учета стоимости зу) | руб./кв. м | 43 637 | | | | |
| Рыночная стоимость объекта оценки (без учета стоимости зу), расчетное значение | руб. | 5 978 251 | | | | |
| Рыночная стоимость объекта оценки (без учета стоимости зу), округленное значение | руб. | 5 980 000 | | | | |

Приложение 3. Документы по объекту оценки

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

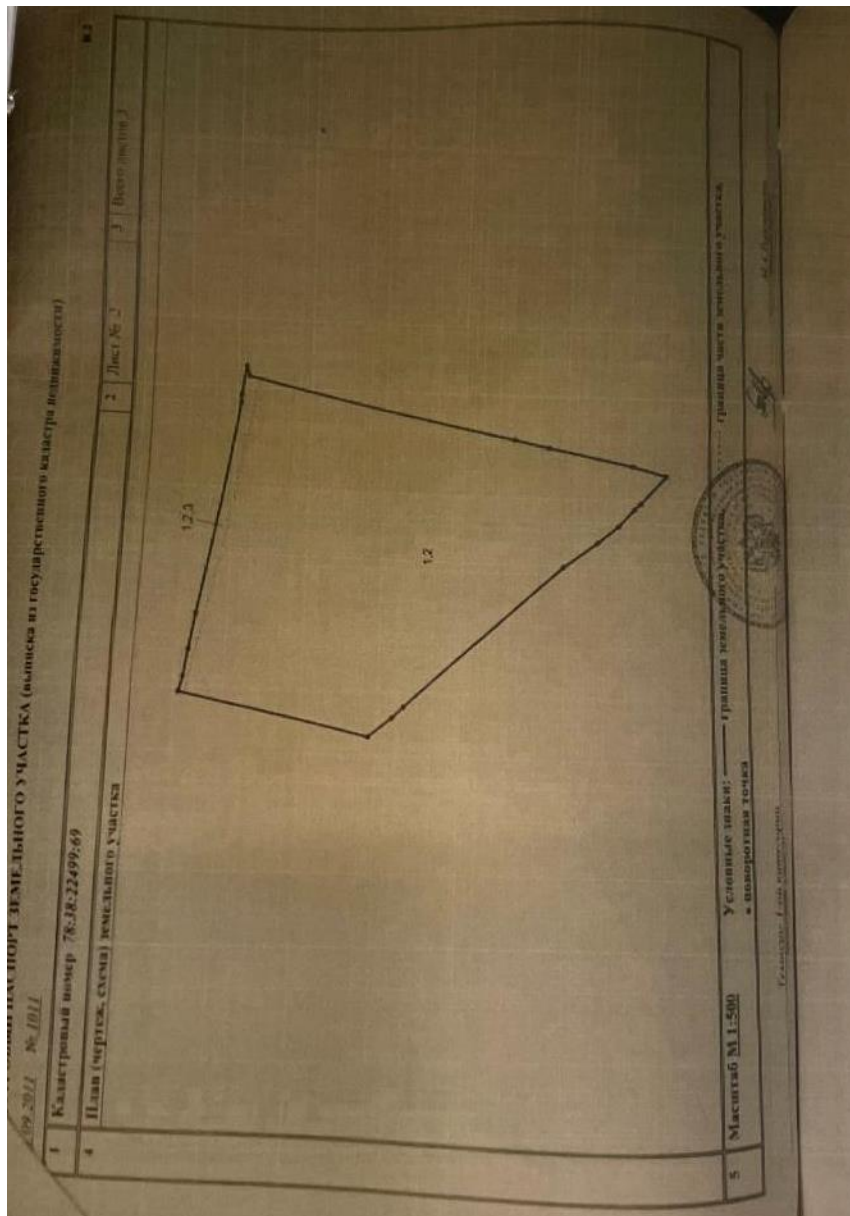
| Земельный участок | |
|--|---|
| ← Вернуться к результатам поиска 🗨 Сформировать новый запрос | |
| Кадастровый номер: | 78:38:0022499:69 |
| Статус объекта: | Ранее учтенный |
| Дата постановки на кадастровый учет: | 25.07.1996 |
| Категория земель: | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование: | Для индивидуальной жилой застройки |
| Площадь: | 1508 |
| Единица измерения (код): | Квадратный метр |
| Кадастровая стоимость: | 8206992,47 |
| Дата определения стоимости: | 01.01.2018 |
| Дата внесения стоимости: | 09.01.2019 |
| Адрес (местоположение): | Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Бронная улица, дом 14, литера А |
| Дата обновления информации: | 11.03.2020 |
| Форма собственности: | |
| ▼ Права и ограничения | |
| Право | Ограничение |
| | № 78-78-04/021/2011-305 от 03.11.2011 (Прочие ограничения (обременения)) |
| | № 78-78-04/021/2011-305 от 03.11.2011 (Прочие ограничения (обременения)) |
| | № 78-78-04/021/2011-305 от 03.11.2011 (Прочие ограничения (обременения)) |
| № 78-78-04/021/2011-305 от 03.11.2011 (Собственность) | № 78-78/004-78/055/028/2015-133/1 от 17.07.2015 (Ипотека) |
| | № 78:38:0022499:69-78/004/2019-1 от 19.08.2019 (Запрещение сделок с имуществом) |
| | № 78:38:0022499:69-78/001/2020-2 от 04.03.2020 (Арест) |

Федеральное бюджетное учреждение "Кадстровый паспорт" по Санкт-Петербургу
 КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

| | | | | | | | | | |
|-----|--|--|---|--|---------------------|---------------------|--|------------------|----------------------|
| 1 | Кадастровый номер 78:38:22499-69 | 1 | Лист № 1 | 3 | Всего листов 3 | | | | |
| 4 | Общие сведения | | | | | | | | |
| 4 | Предыдущие номера: 78:22499-31 | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | |
| 7 | Местоположение: Санкт-Петербург, округ Заставинский, Бронная улица, дом 14, литера А | Дата вступления в силу государственной кадастровой оценки недвижимости: 25.05.2008 | | | | | | | |
| 8 | Категория земель: | | | | | | | | |
| 8.1 | Земли сельскохозяйственного назначения | Земли населенных пунктов | Земли промышленности, переселен, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения | Земли особо охраняемых территорий и объектов | Земли лесного фонда | Земли водного фонда | Земли населенных пунктов | Категория земель | |
| 8.2 | Разрешение использовать для размещения объектов индивидуального жилищного строительства | бесх | | | | | | | |
| 9 | Разрешение использовать для размещения объектов индивидуального жилищного строительства | | | | | | | | |
| 10 | Фактическое использование | Характеристики деятельности: — | | | | | | | |
| 11 | Площадь (кв. м) | 1308 | 12 | Кадастровая стоимость (руб.) | 1746264 | 13 | Условный показатель кадастровой стоимости (руб. кв. м): 1258 | 14 | Сведения об объектах |
| 15 | Сведения о правах | | | | | | | | |
| 16 | Особые отметки: ВЛ 09 2011 года проведен кадастровый учет изменений земельного участка с кадастровым номером 78:22499-31 в части установления участка и литеры. Кадастровый номер: 78:22499-31 | | | | | | | | |
| 17 | | | | | | | | | |
| 18 | Дополнительные сведения: | 18.1 | Номера образцовых участков: — | | | | | | |
| | для регистрации прав на образованные земельные участки | 18.2 | Номер участка, преобразованного в разделный: 78:22499-31 | | | | | | |
| | | 18.3 | Номера участков, подлежащих слиянию с кадастровым участком 78:22499-31 | | | | | | |



Технический отдел кадастров



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)
 Л.09.2011.г. № 1011

| | | | | | |
|---|---|-------------------|---|--|----------------|
| 1 | Кадастровый номер 78:38:22499:69 | 2 | Лист № 3 | 3 | Всего листов 3 |
| 4 | Сведения о частях земельного участка и обременениях | | | | |
| | № учётной части | Площадь (кв.м) | Характеристика | Листы, в которых содержатся обременения | |
| | 1 | 1 | лесь | 3 | |
| | 2 | 2 | Водооградная зона водного объекта Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности | | |
| | 3 | 49 | Охранная зона сетей связи и сооружений связи | | |

Техническое задание (составление выписки)

М.А. Герасимов
(подпись)

08/08/11
(подпись)



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
 Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним
САНКТ-ПЕТЕРБУРГ
 Государственное учреждение юстиции
 "Городское бюро регистрации прав на недвижимость"
СВИДЕТЕЛЬСТВО
 о государственной регистрации права

| | | | |
|--|--|-------------------|---|
| Объект недвижимости | Земельный участок | Кадастровый номер | Условный номер |
| Местонахождение (адрес) | Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Бронная улица, д.14, лит.А | | |
| Характеристика объекта | Площадь, м ² 1049,0 | Назначение | Земли поселений. Под индивидуальное жилищное строительство. |
| Регистрированное право | частной собственности | | |
| Лицо-владелец | Ильинская Инна Вениаминовна-12.12.1960 г.рожд. Паспорт: XVIII-АК №548860, выдан 1 ОМ Ленинградска 15.05.1984 Адрес: г.Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 25, кв.16 | | |
| Сведения о документе, подтверждающем право (сведения об ипотеке) | Договор купли-продажи №0-5652 от 11.09.2002, нот.Квитковская Т.Ф., лицензия №153 от 23.04.1993, бланки 78АК 624340, 78АК 624341 Не зарегистрировано | | |
| Дата регистрации | 19.09.2002 | Регистрационный № | 78-01-206/2002-277.1 |
| Регистратор |  Чудова О. В. | | |





№ 509457

Страна 78-БД

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

 Вернуться к результатам поиска  Сформировать новый запрос

Кадастровый номер: **78:38:0022499:1009**
Статус объекта: **Ранее учтенный**
Дата постановки на кадастровый учет: **29.08.2012**

Площадь ОКС'а: **137**
Единица измерения (код): **Квадратный метр**
Кадастровая стоимость: **3623122,62**
Дата внесения стоимости: **09.01.2019**
Дата определения стоимости: **01.01.2018**

Адрес (местоположение): **Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Бронная улица, дом 14**

(ОКС) Тип: **Здание (Жилой дом)**

(ОКС) Этажность: **2**

(ОКС) Материал стен: **Каркасно-обшивные**

(ОКС) Ввод в эксплуатацию: **2006**

Дата обновления информации: **11.03.2020**

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер: **78:38:22499:69:78**

Форма собственности:

▼ Права и ограничения

| Право | Ограничение |
|--|---|
| № 78-78-04/0012/2006-136 от 11.08.2006 (Собственность) | № 78-78/004-78/004/001/2015-1114/1 от 17.07.2015 (Залог в силу закона) № 78:38:0022499:1009-78/004/2019-1 от 19.08.2019 (Запрещение сделок с имуществом) № 78:38:0022499:1009-78/001/2020-2 от 04.03.2020 (Арест) |

**СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**

Дата выдачи 11.08.2006

| | | | |
|--|--|------------------------|-------|
| на основании которого зарегистрировано право | Распоряжение №238-р от 23.03.2006, Администрации Курортного района Санкт-Петербурга , Акт межведомственной комиссии №68 от 06.04.2006 | | |
| идентификация лица (субъекта) права | Илюмская Ирина Вениаминовна-12.12.1960 г.рожд. Паспорт: №40 05 761176, выдан 27-ОМ Центрального района Санкт-Петербурга 21.02.2006 Адрес: г.Санкт-Петербург, набережная канала Грибоедова, дом 25, кв.16 | | |
| вид зарегистрированного права | частной собственности | | |
| вид объекта права | Жилой дом | | |
| | Этажность | Площадь м ² | 137,9 |
| | Назначение | Жилое: | |
| адрес объекта | Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Бронная улица, д.14, лит.Б | | |
| инвентарный номер | 78:22499:31:78 | | |
| наличие обременений (ипотека) | Не зарегистрировано | | |

в Едином Государственном Реестре Прав на Недвижимое Имущество и
в Едином Государственном Реестре Прав на Транспортные Средства и
Механические Средства 11.08.2006

дата записи регистрации права 11.08.2006-136

подпись регистратора  Боровицкая Н.Б.

Серия 78-АА № 954896 *

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ
здания, сооружения, объекта незавершенного строительства

Лист № 1 , всего листов 2

(вид объекта недвижимого имущества)
здания

Дата 03.09.2012

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер)

42-28-27493-69-76

1. Описание объекта недвижимого имущества

1.1. Наименование жилой дом

1.2. Адрес (местоположение):

| | | |
|-----------------------------------|------------------------|--|
| Субъект Российской Федерации | <u>Санкт-Петербург</u> | |
| Район | - | |
| Муниципальное образование | тип | <u>Внутригородская территория города федерального значения</u> |
| | наименование | - |
| Населенный пункт | тип | <u>город</u> |
| | наименование | <u>Зеленогорск</u> |
| Улица (проспект, переулок и т.д.) | тип | <u>улица</u> |
| | наименование | <u>Бронная</u> |
| Номер дома | <u>14</u> | |
| Номер корпуса | - | |
| Номер строения | - | |
| Литера | <u>Б</u> | |
| Иное описание местоположения | - | |

1.3. Основная характеристика: общая площадь , 137,0 , кв.м
(тип) (значение) (единица измерения)

степень готовности объекта незавершенного строительства

1.4. Назначение: жилое

1.5. Этажность:

количество этажей 2 , количество подземных этажей -

1.6. Год ввода в эксплуатацию (завершения строительства)

2006

1.7. Кадастровый номер земельного участка (участков), в пределах которого расположен объект недвижимого имущества

1.8. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества:

1.9. Примечание:

Состав объекта: Б. Этажность: надземная; 2 (в том числе мансарда). Жилая площадь 47,4 кв.м. Состав объекта уточнен. Контур строения показан с учетом ранее неучтенных крылец. Наружные границы объекта не изменились.

1.10. ГУП "ГУИОН", Свидетельство серия РН-1 №000153, запись в реестре

(наименование органа или организации)

аккредитованных организаций за №254 от 10 мая 2006 г.

Комитет по земельным ресурсам и землепользованию Санкт-Петербурга

для документов № 2 / 20 / 2012

Исполнитель филиала ГУП "ГУИОН" ПИБ

Красноводского и Красногвардейского районов

г. Зеленогорск, ул. Космонавтов, д. 1

М.П. 03.09.2012 г.

И.В. Ушаков

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ здания

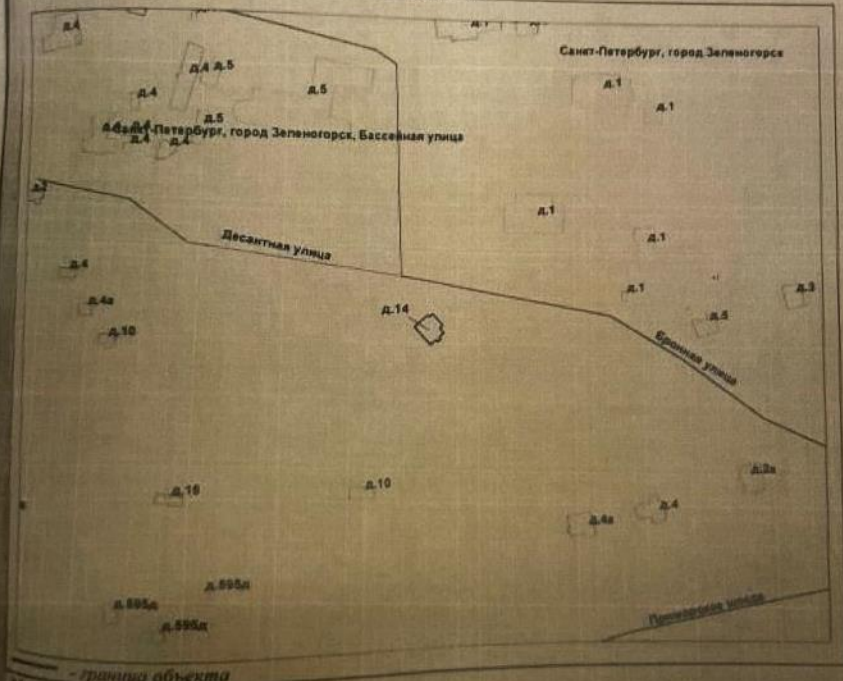
(вид объекта недвижимого имущества)

Лист № 2, всего листов 2

Кадастровый номер
Инвентарный номер
(ранее присвоенный учетный номер)

98.38.22498.69.98

Ситуационный план объекта недвижимого имущества



Масштаб 1:2000

Уполномоченный орган по земельным ресурсам и землеустройству Санкт-Петербурга

Иванова И.И.
2012

Федеральное агентство по техническому регулированию и метрологии
ФГУП "ГНИИЭИ ГНТ" СПб
Санкт-Петербург, 190000
2012 г.

ОПЕРАТИВНЫЙ

Филиал Государственного учреждения
"Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости"
Проектно-инвентаризационное бюро Курортного района

КОПИЯ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на индивидуальный жилой дом по адресу:

Санкт-Петербурга

г. Зеленогорск

ул. Бронная д. 14

Квартал № _____

Инвентарный № _____

Составлен по состоянию на
18.01.2009г.

I. Регистрация права собственности

(Реестровый №)

| Дата регистра-ции | Фамилия, имя, отчество собственника | Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы | Доля участия при общей собственности |
|-------------------|-------------------------------------|--|--------------------------------------|
| | Иванов Иван Иванович | Свид. о соб. № 1 | 1 |
| | Петрова Анна Ивановна | Куп. по земельному участку № 10-01-20/2002-2/2011 от 12.09.2011 г. | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Учет запретов и арестов

| Наложено | Снято |
|----------|-------|
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |
| | |

II. Общая стоимость (руб.) в ценах 1982г., 2006г.

| Основные строения | | Служебные постройки | | Сооружения | | |
|------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|---------------------|------------------------|
| восстано- вительная | действи- тельная | восстано- вительная | действи- тельная | восстано- вительная | действи- тельная | Всего |
| | | | | восстано- вительная | действи- тельная | восстано- вительная |
| 19 232 | 10 252 | 2 907 | 2 761 | 1 782 | 1 692 | 14 941 |
| | 260 811 | | 70 240 | | 43 044 | 14 795 |
| | | | | | | 374 095 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

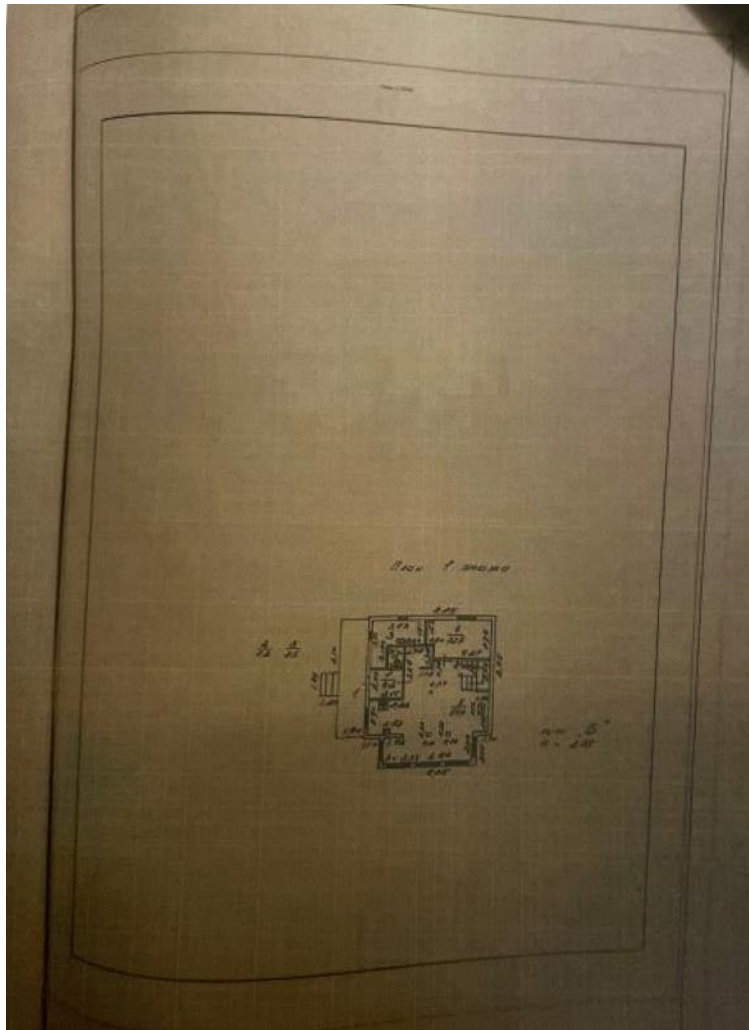
III. Характеристика помещений жилого дома

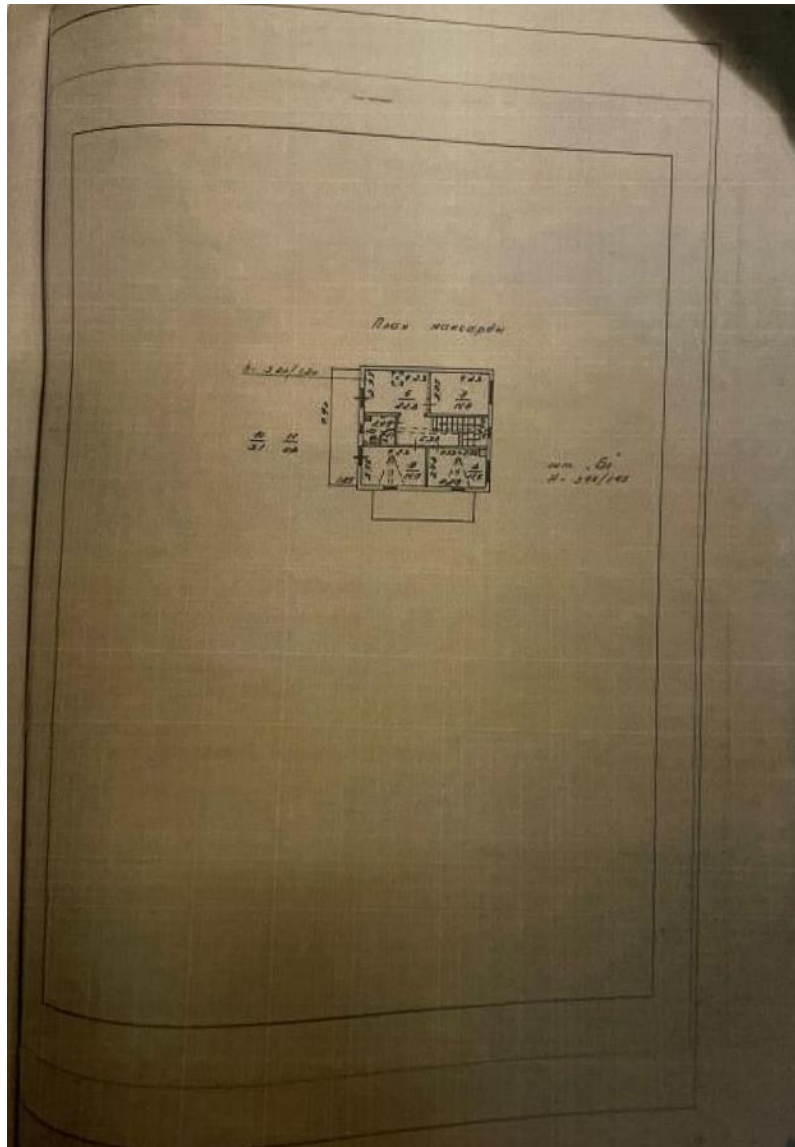
| Квартиры | По состоянию на: | | | | | |
|------------------------|------------------|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|--------|--------------------------------------|
| | 2006 год | | 200 г. | | 200 г. | |
| | Число | площ (м ²) площ жилая | Число | площ (м ²) площ жилая | Число | площ (м ²) площ жилая |
| 1-комнатные | | | | | | |
| 2-комнатные | 1 | 137,0 47,4 | | | | |
| 3-комнатные | | | | | | |
| 4-комнатные | | | | | | |
| 5-комнатные и более | | | | | | |
| Итого: | 1 | 137,0 47,4 | | | | |
| Число комнат: | 4 | | | | | |

IV. Благоустройство строения - кв. и площади

| число квартир | | площ (м ²) | | число квартир | | площ (м ²) | | число квартир | | площ (м ²) | | | | | |
|--------------------|------------|------------------------|------------|-------------------------------|------------|------------------------|------------|-------------------|------------|------------------------|------------|-------------------|--|--|--|
| площ жилая | площ жилая | площ жилая | площ жилая | площ жилая | площ жилая | площ жилая | площ жилая | площ жилая | площ жилая | площ жилая | площ жилая | | | | |
| тепловое отопление | | | | центральное отопление | | | | водопровод(центр) | | | | канализация(наст) | | | |
| 1 | 137,0 | 47,4 | | | | 1 | 137,0 | 47,4 | 1 | 137,0 | 47,4 | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| газ | | | | местное горячее водоснабжение | | | | лифты и эл.л. | | | | защита | | | |
| | | | | | | 1 | 137,0 | 47,4 | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | |

Площадь кровли 154 кв.м.





Формат ГУП "ГУИОН" ПИБ Курортного и Кронштадтского районов
 Назначение помещений и их площадей
 Приложение к поэтажному плану
 Адрес: Санкт-Петербург, город Зеленогорск, Бронная улица, дом 14, литера Б

| № кв. | № этажа | № части помещения | Наименование части помещения | Общая площадь, кв. м | в т.ч. в числе помещений, кв. м | | Кроме того, площадь лоджий, балконов, террас с коэффициентами, кв. м | Высота, м | Прочие кв. |
|-------|---------|-------------------|------------------------------|----------------------|---------------------------------|--------------|--|-----------|------------|
| | | | | | Жилая, кв. м | Общая, кв. м | | | |
| 1 | 1 | 1 | коридор | 4,2 | | 4,2 | | 2,50 | |
| | | 2 | туалет | 1,2 | | 1,2 | | 2,50 | |
| | | 3 | подсобное помещение | 7,5 | | 7,5 | | 2,50 | |
| | | 4 | комната | 12,5 | | 12,5 | | 2,50 | |
| | | 5 | кухня-столовая | 44,1 | | 44,1 | | 2,50 | |
| | | 6 | кухня-столовая | 5,9 | | 5,9 | | 2,50 | |
| | | 7 | коридор | 22,8 | | 22,8 | | 3,30 | |
| | | 8 | комната | 11,7 | | 11,7 | | 3,20 | |
| | | 9 | комната | 11,5 | | 11,5 | | 3,20 | |
| | | 10 | комната | 11,7 | | 11,7 | | 3,20 | |
| | | 11 | туалет | 3,1 | | 3,1 | | 3,20 | |
| | | 12 | кухня | 0,8 | | 0,8 | | 3,20 | |
| | | | Итого по квартире 1 | 137,0 | | 137,0 | | | |
| | | | Итого по жилым помещениям | 137,0 | | 137,0 | | | |

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 137,0

Кроме того:

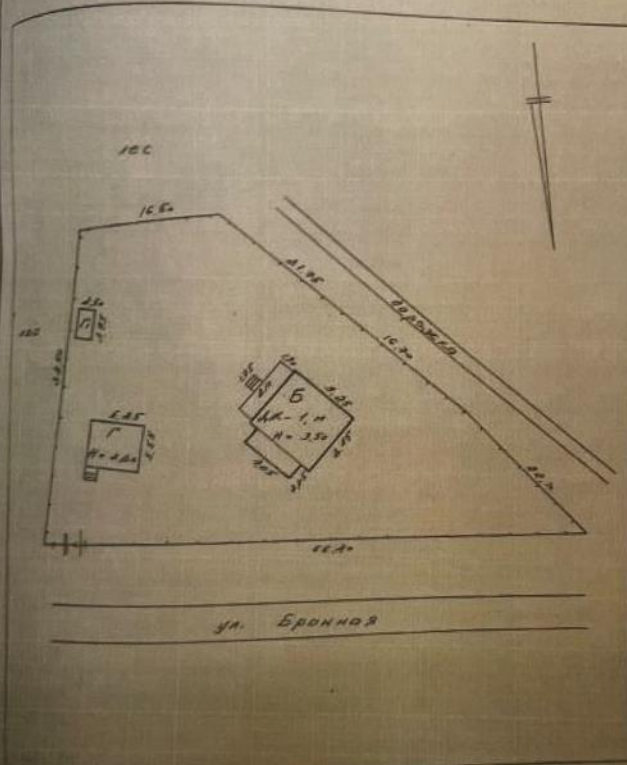
площадь лоджий, балконов, террас, террас с коэффициентами, кв. м: 0,0

площадь лестниц, кв. м: 0,0

площадь балконов и лоджий с коэффициентами, кв. м: 0,0

выбору площадь, кв. м: 0,0

VI. План земельного участка
(Масштаб 1:500)



VII. Экспликация земельного участка - кв. м

| № инв. учета | площадь участка | | использование неэксплоатированной площади | | | |
|--------------|-----------------|--------------|---|------------|---------------|----------------|
| | фактически | в том числе: | | под дорож. | под застройку | |
| | | эксплоат. | неэксплоат. | | кв. м | к. т. л. кв. м |
| 50-09 | 1649 | 155 | 1485 | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

X. Техническое описание жилого дома или его

| № п/п | Наименование конструктивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Признаки износа конструктивных элементов (деформации, осадки, трещины, гниль и прочее) |
|-------|---|--|--|
| | | | |
| 1 | Фундамент | ж/б плита | |
| 2 | Наружные и внутренние капитальные стены | карасно-облицовке с утеплением | |
| 3 | Перегородки | деревянные | |
| 4 | Чердачное | деревянное опенное по балкам | |
| | Междуетажное | | |
| 5 | Крыша | стропила деревянные, кровля - каменная | |
| 6 | 1-го этажа | двойные деревянные, плиты | |
| | Последующих этажей | | |
| 7 | Окна | стеклопакеты | |
| | Двери | фанерные | |
| 8 | Внутренняя | вагонка, шпатель | |
| | Наружная | вагонка, окраска | |
| 9 | Отопление | камен | |
| 10 | Кухонные шкафы | - | |
| 11 | эл-во | открытая проводка | |
| | водопровод | централизованный | |
| | канализация | местная | |
| 12 | Полы, лестницы и прочее | крытый линолеум | |
| | | | Итого |

Признаки износа, приведенный к 100 (по 9 x 100) 10. 3

Основных частей и определение износа

Б Число этажей 2 (в т.ч. мансарда) Год постройки 2005

| Этаж | Удельный вес конструктивных элементов | Удельный вес конструктивных элементов | Удельный вес конструктивных элементов | Процент износа | Процент износа к строению | Текущие изменения | | | | | | | |
|------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|----------------|---------------------------|-------------------|------------|------------|------------|--------|----|--------|--|
| | | | | | | 200 г. | | 200 г. | | 200 г. | | 200 г. | |
| | | | | | | Износ | | | | | | | |
| в строение | в строение | в строение | в строение | в строение | в строение | в строение | в строение | в строение | в строение | | | | |
| 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | | |
| 6 | 2,33 | 20,97 | 0 | 0 | | | | | | | | | |
| 7 | 6,90 | 13,3 | 0 | 0 | | | | | | | | | |
| 8 | 7,08 | 3 | 0 | 0 | | | | | | | | | |
| 9 | 1,00 | 8 | 0 | 0 | | | | | | | | | |
| 10 | 1,80 | 15 | 0 | 0 | | | | | | | | | |
| 11 | 1,80 | 14 | 0 | 0 | | | | | | | | | |
| 12 | 1,21 | 8,47 | 0 | 0 | | | | | | | | | |
| 13 | 1,00 | 5 | 0 | 0 | | | | | | | | | |
| 14 | 1,00 | 10 | 0 | 0 | | | | | | | | | |
| 15 | 1,62 | 6,48 | 0 | 0 | | | | | | | | | |
| 16 | 1,00 | 3 | 0 | 0 | | | | | | | | | |
| 17 | - | - | - | - | | | | | | | | | |
| 18 | 1 | 1 | 0 | 0 | | | | | | | | | |
| Итого | 10,00 | 100,00 | 0,00 | 0,00 | | | | | | | | | |

X. Техническое описание жилого дома или его

| № п/п | Наименование конструктивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее) | Признаки износа конструктивных элементов (деформации, осадки, трещины, гниль и прочее) |
|-------|---|--|--|
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| 1 | Фундамент | | |
| 2 | Наружные и внутренние капитальные стены | | |
| 3 | Парапетная | | |
| 4 | Чердачное | | |
| | Междуетажное | | |
| 5 | Крыша | | |
| 6 | 1-го этажа | | |
| | Последующих этажей | | |
| 7 | Окна | | |
| | Двери | | |
| 8 | Внутренняя | | |
| | Наружная | | |
| 9 | Отопление | | |
| | Кухонные плиты | | |
| 10 | | | |
| | | | |
| 11 | Крыльца, лестницы и прочее | | |
| | | | итого |

Процент износа, приведенный к 100 руб. в 1961 г. № 2

**XI. Техническое описание пристроек, неотопливаемых подвалов
служебных построек**

| Наименование строения | | мансарда | | | лит. Б1 | | | Наименование строения | | хаублок | | | лит. Г | | |
|---------------------------------------|--|-------------------------|---------------------|-----------------------------|--|-------------------------|---------------------|-----------------------------|--------|---------|-------|---|--------|---|--|
| Наименование конструктивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Удельный вес по таблице | Ценовой коэффициент | Уд. вес после примен. коэф. | Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Удельный вес по таблице | Ценовой коэффициент | Уд. вес после примен. коэф. | Итого | к | Итого | к | Итого | к | |
| Фундамент | | | | | бетонный ленточный | 9 | 2,33 | 20,97 | | | | | | | |
| Наружные стены | двойн. обшив. с утепл. | 24 | 1,00 | 24 | бревенчатые | 57 | 1,00 | 57 | | | | | | | |
| Перегородки | деревянные | 2 | 1,00 | 2 | | | | | | | | | | | |
| Перекрытия | деревянные | 14 | 1,00 | 14 | деревянные | 10 | 1,00 | 10 | | | | | | | |
| Крыша | | | | | шифер | 15 | 1,12 | 16,8 | | | | | | | |
| Полы | дощатые, окрашены | 15 | 1,00 | 15 | дощатые | 6 | 1,00 | 6 | | | | | | | |
| Двери | стеклопакеты | 14 | 1,21 | 16,94 | | | | | | | | | | | |
| | фшенчатые | 6 | 1,00 | 6 | простые | 3 | 1,00 | 3,00 | | | | | | | |
| | вагонка | 14 | 1,15 | 16,1 | | | | | | | | | | | |
| Прочие работы | печи, очаги | 11 | | - | | | | | | | | | | | |
| % износа | ИТОГО: | 100 | к. | 94,04 | % износа | ИТОГО: | 100 | к. | 113,77 | | | | | | |

| Наименование строения | | сарай | | | лит. Г1 | | | Наименование строения | | лит. | | |
|---------------------------------------|--|-------------------------|---------------------|-----------------------------|--|-------------------------|---------------------|-----------------------------|--------|------|-------|---|
| Наименование конструктивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Удельный вес по таблице | Ценовой коэффициент | Уд. вес после примен. коэф. | Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Удельный вес по таблице | Ценовой коэффициент | Уд. вес после примен. коэф. | Итого | к | Итого | к |
| Фундамент | бетонный ленточный | 15 | 2,33 | 34,95 | | | | | | | | |
| Наружные стены | дощатые | 32 | 1,00 | 32 | | | | | | | | |
| Перегородки | | | | | | | | | | | | |
| Перекрытия | деревянные | 16 | 1,00 | 16 | | | | | | | | |
| Крыша | оцин. железо | 23 | 1,12 | 25,76 | | | | | | | | |
| Полы | дощатые | 9 | 1,00 | 9 | | | | | | | | |
| Двери | одинарные | | | | | | | | | | | |
| | простые | 3 | 1,00 | 3 | | | | | | | | |
| Прочие работы | | | | | | | | | | | | |
| % износа | ИТОГО: | 100 | к. | 113,71 | % износа | ИТОГО: | 100 | к. | 113,71 | | | |

XI. Техническое описание пристроек, неотапливаемых подвалов, служебных построек

| Наименование строения _____ ЛИТ. _____ | | | | Наименование строения _____ ЛИТ. _____ | | | | | |
|--|--|-------------------------|---------------------|--|----------|--------|-------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Наименование конструктивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Удельный вес по таблице | Ценовой коэффициент | Уд. вес после примен. коэф. | % износа | Итого: | Удельный вес по таблице | Ценовой коэффициент | Уд. вес после примен. коэф. |
| | | | | | | | | | |
| Фундамент | | | | | | | | | |
| Внешние стены | | | | | | | | | |
| Внутренние стены | | | | | | | | | |
| Перегородки | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Двери | | | | | | | | | |
| Окна | | | | | | | | | |
| Работы | | | | | | | | | |
| Итого: | | 100 | x | 0,00 | % износа | Итого: | 100 | x | 0,00 |

| Наименование строения _____ ЛИТ. _____ | | | | Наименование строения _____ ЛИТ. _____ | | | | | |
|--|--|-------------------------|---------------------|--|----------|--------|-------------------------|---------------------|-----------------------------|
| Наименование конструктивных элементов | Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее) | Удельный вес по таблице | Ценовой коэффициент | Уд. вес после примен. коэф. | % износа | Итого: | Удельный вес по таблице | Ценовой коэффициент | Уд. вес после примен. коэф. |
| | | | | | | | | | |
| Фундамент | | | | | | | | | |
| Внешние стены | | | | | | | | | |
| Внутренние стены | | | | | | | | | |
| Перегородки | | | | | | | | | |
| Полы | | | | | | | | | |
| Крыша | | | | | | | | | |
| Двери | | | | | | | | | |
| Окна | | | | | | | | | |
| Работы | | | | | | | | | |
| Итого: | | 100 | x | 0,00 | % износа | Итого: | 100 | x | 0,00 |

XII. Техническое описание

| Литера | Наименование сооружений | Материал и конструкция | Размеры (м) | | | площадь (кв. м) | объем (куб. м) | Процент казуса |
|--------|-------------------------|------------------------|-------------|--------|-------------------|-----------------|----------------|----------------|
| | | | длина | ширина | высота (штуковые) | | | |
| | забор | мет. столбы, сетка | 18,11 | | 1,8 | 271,7 | 3 | |
| | водопровод | пластиковые трубы | 9,0 | | | | 3 | |
| | канализация | пластиковые трубы | 1,5 | | | | 3 | |

XIII. Исчисление стоимости строений

| Литера | Наименование сооружений | № таблицы | Измеритель | Стоимость измерителя по таблице | Ценный коэффициент | Стоимость измерителя по таблице | Надбавки к стоимости измерителя | | |
|--------|-------------------------|-----------|------------|---------------------------------|--------------------|---------------------------------|---------------------------------|--------------|-----------|
| | | | | | | | на отклонение | на материалы | на монтаж |
| В | основная часть | 9 | куб.м | 24,60 | 1,12 | 27,55 | | | |
| В/ | канализация | 15 | куб.м | 18,92 | 0,86 | 16,27 | | | |
| Г | забор | 44 | куб.м | 24,78 | 1,14 | 28,25 | | | |
| Г/ | сетка | 46 | куб.м | 17,88 | 1,23 | 21,99 | | | |
| | забор | 62 | кв.м | 5,8 | 1 | 5,8 | | | |
| | водопровод | 66 | л.м | 19,55 | 1 | 19,55 | | | |
| | канализация | 66 | л.м | 19,85 | 1 | 19,85 | | | |

стоимость 1 куб.м = $\frac{22,84 + (21,88 + 20,12) / 100 + 15}{100} = 34,99$ руб

К сведению домовладельца

- I. Для учета принадлежности жилых домов (дач) собственники обязаны предоставить и зарегистрировать правоудостоверяющие документы в бюро технической инвентаризации по месту нахождения этих строений (ст.ст. 239, 255, 257 Гражданского Кодекса РСФСР, инструкция «О порядке регистрации строений в городах, рабочих, дачных и курортных поселках РСФСР», утвержденная приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 21 февраля 1968 г. № 63)
- II. Возведение на земельном участке жилых построек без решения исполкома городского (районного) Совета народных депутатов и нежилых построек без разрешения управления жилищно-коммунального хозяйства (в городах, где учреждена должность главного архитектора города, - без разрешения главного архитектора города) не допускается (пункт 6 «Типового договора о предоставлении в бессрочное пользование земельного участка под строительство индивидуального жилого дома на праве личной собственности», утвержденного приказом Государственного комитета Совета Министров РСФСР по делам строительства и Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 6 октября 1965 г. № 67)
- III. Самовольный захват или самовольная мена, или купля-продажа земельного участка, либо иные действия, нарушающие законы о национализации земли, наказываются исправительными работами на срок от шести месяцев до одного года или штрафом до ста рублей. Самовольное строительство жилого дома или самовольная пристройка - наказываются исправительными работами на срок от шести месяцев до одного года с конфискацией незаконно возведенного строения (РСФСР)
- IV. О всех случаях возведения строений, сноса их обязаны сообщать в местные бюро технической инвентаризации в соответствующей документации. Для учета происшедших изменений и вносить в главный журнал не реже одного раза в год. Министров СССР от 2 октября 1981 г. № 961)
- V. Стоимость первичных учетно-оценочных работ строений и земельных участках изменений оплачивается утвержденными приказами по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 14 ноября 1968 г. № 414. Задолженность, на погашение которой вносится срок, взыскивается (постановление Экономического совещания РСФСР от 11 мая 1968 г. № 11)

14.02.2006
 14.02.2006
 14.02.2006

Исполнит: *[Подпись]* Ким О.В.
 Проверил: *[Подпись]* Маршенина Т.Т.
 Начальник бюро: *[Подпись]* Камарова Т.В.

Последующие обследования

| | | | | |
|-------------------|--|--|--|--|
| Дата обследования | | | | |
| Исполнит: | | | | |
| Проверил: | | | | |
| Начальник бюро: | | | | |

Приложение 4. Сведения об Исполнителе

| | |
|--|---|
| Фамилия Имя Отчество оценщика | Селезнев Сергей Эдуардович |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков (СРО) | Член Саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», включена в реестр оценщиков 24 января 2013 года за регистрационным номером 0510. |
| Место нахождения СРО | 190000, Россия, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101 |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 370437, выданный Межотраслевым институтом повышения квалификации и переподготовки кадров Санкт-Петербургского государственного инженерно-экономического университета 06 марта 2002 г. по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» № 006206-1, выданный на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров», 16.03.2018 г. № 55. |
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Профессиональная Ответственность оценщика застрахована ОСАО «РЕСО Гарантия». Полис № 922/1395571218 от 24 июня 2018 г. Срок действия с 10.07.2018 по 09.07.2021. Страховая сумма: 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей. |
| Стаж работы в оценочной деятельности | с 2003 года |
| Степень участия | Весь объем работ |
| Номер контактного телефона | +7 812 303-86-90 |
| Почтовый адрес | 194044, Санкт-Петербург, ул. Комиссара Смирнова, д. 15, оф. 539 |
| Адрес электронной почты | ссно@ссно.ru |
| Сведения о независимости Оценщика | Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица (Заказчика), а также лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. |