Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, на котором оно расположено по адресу:
Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, д.25а, лит. А,
Здание кад. № 78:40:0019232:1203
Земельный участок: кад. № 78:40:0019232:1216

1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки - 11.11.2016 г.;

1.2. Дата составления отчета - 22.11.2016 г.

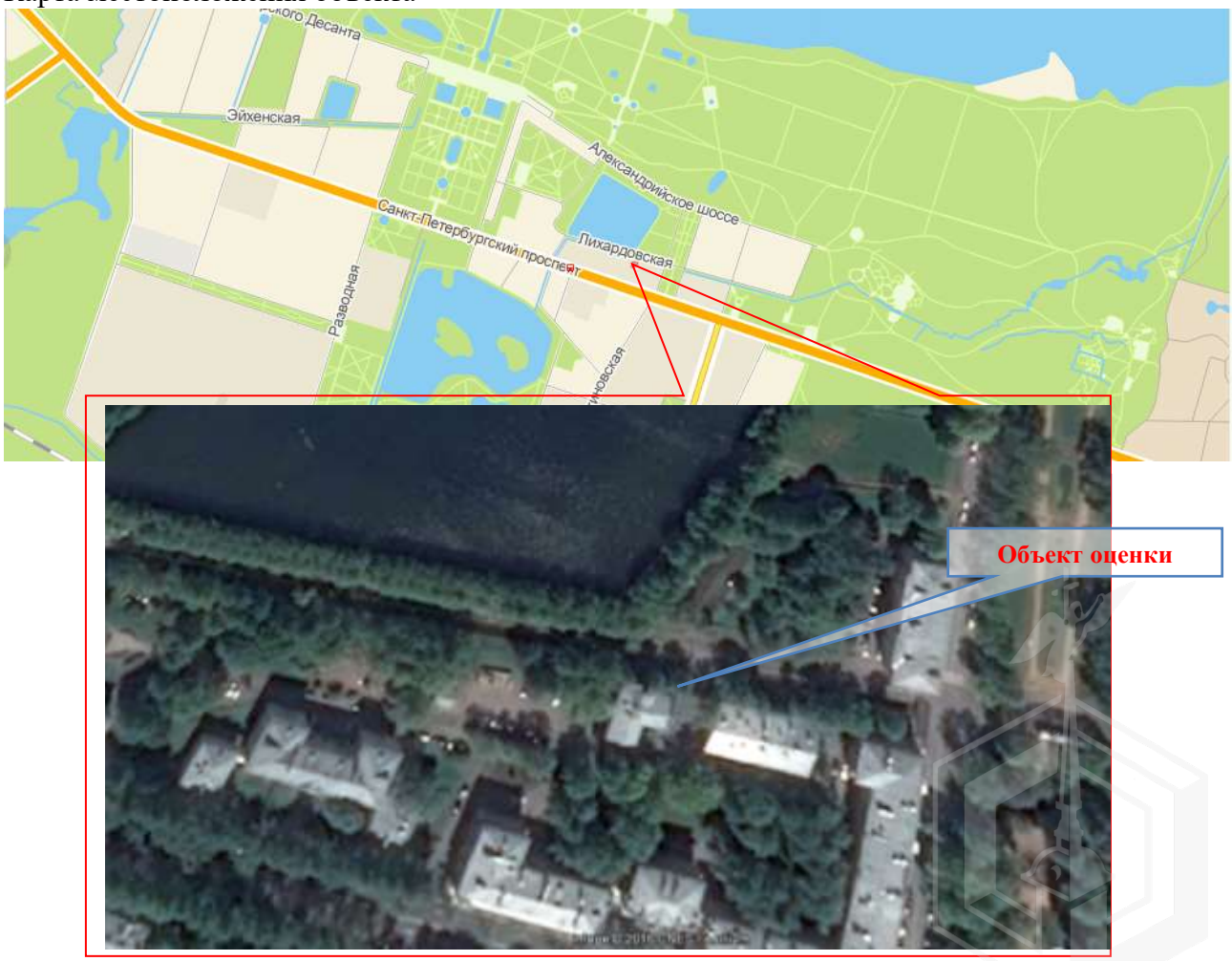
1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта;

Карта района (Петродворцовый район)

Карта местоположения объекта



2.2. Описание местоположения объекта

2.2.1. Краткое описание района;

Петродворцовый район расположен в западной части Санкт-Петербурга, на расстоянии 30 км от центра города. В современных границах Петродворцовый район был образован в 1936 году и первоначально носил название Петергофский. В 1996 году район был разделен на муниципальные образования – город Петродворец и поселок Стрельна, с 2003-го к ним добавилось еще одно муниципальное образование – город Ломоносов.

Территория района - 10,71 тыс. га, численность постоянного населения по состоянию на 2010 год - 116,9 тыс. чел.

2.2.2. Границы района;

2.2.3. Петродворцовый район граничит с районами:

- на востоке – граничит с Красносельским районом Санкт-Петербурга;
- на севере - с акваторией Финского залива;
- на юге и западе – с Ломоносовским районом Ленинградской области.

2.2.4. Транспортное обеспечение;

Транспортную доступность района можно охарактеризовать как неудовлетворительную. Несмотря на то что после реконструкции Константиновского дворца и объявления его резиденцией Президента был сделан ряд шагов по улучшению транспортной доступности района (было проложено шоссе от Красного Села до Стрельны и отремонтировано Петергофское шоссе), ситуация продолжает оставаться сложной.

Через территорию района проходит железнодорожная линия Балтийского направления со станциями: «Стрельна», «Красные Зори», «Новый Петергоф», «Старый Петергоф», «Университетская», «Мартышкино», «Ораниенбаум», «Кронштадтская Колония» и «Бронка».

От Петродворцовой гавани в период навигации курсируют теплоходы в центр Петербурга.

Важнейшей автомагистралью является проложенное вдоль побережья шоссе Санкт-Петербург – Сосновый Бор (в пределах района – Санкт-Петербургское шоссе). Со строительством КАД усилилось значение шоссе (Гостилицкое, Ропшинское, Красносельское), которые пересекают Петродворцовый район с севера на юг и значительно улучшат транспортную доступность района с вводом южного участка КАД.

2.2.5. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой;

Район обеспечен системами электричества, водоснабжения, канализации, теплоснабжения и слаботочными системами.

2.2.6. Экология района;

Петродворцовый район можно назвать самым экологически чистым. Однако и здесь есть проблемы – например, низкое качество воды во многих водоемах и загрязненность атмосферного воздуха в окрестностях автомобильных магистралей.

Радиационная обстановка. В Петродворцовом районе расположено 3 предприятия, которые используют в своей деятельности источники ионизирующего излучения и радиоактивные вещества. Наиболее крупная зона умеренной радоноопасности располагается в Стрельне между Шунгеровским лесопарком, Красносельским шоссе, Константиновским парком, побережьем Финского залива, улицами Достоевского и Свободы и границей района с Ленинградской областью.

Загрязненность атмосферного воздуха. Основными стационарными источниками загрязнения являются предприятия района, Петергофское шоссе и Санкт-Петербургский проспект (интенсивное движение транспорта, в том числе и туристического связано с наличием здесь дворцово-парковых ансамблей). Отмечается стабильно высокое превышение предельно допустимых концентраций по аммиаку, диоксиду азота, фенолу, хлористому водороду и этилбензолу. Положительное влияние на состояние воздуха оказывает местоположение района на побережье Финского залива, наличие большого количества зеленых насаждений и отсутствие поступления вредных выбросов из других районов Петербурга. Поэтому в целом состояние атмосферного воздуха оценивается как одно из самых благополучных среди остальных городских районов.

Загрязненность почв. Главным источником загрязнения являются автотранспорт. На территории района насчитывается 3 участка чрезвычайно опасного загрязнения, причем площадь одного из них составляет 0,21 квадратного километра. В наибольшей степени почвы загрязнены на участках, расположенных в районе Арктического училища и Петергофского шоссе. Единственный участок чрезвычайно опасного загрязнения

находится возле Красносельского шоссе южнее его пересечения с Петербургским шоссе. Среднее содержание цинка в почво-грунтах района превышает установленные нормативы в 4 раза, свинца – в 2 раза, бензапирена – в 3 раза, нефтепродуктов – в 2 раза. Но в целом почвы Петродворцового района считаются наименее загрязненными по сравнению с их состоянием в других городских районах.

Загрязненность водных объектов. К водоемам Петродворцового района относятся Финский залив (в пределах границ района), реки: Шинкарка, Кристателька, Кикенка, Стрелка, Караста, Троицкий ручей, пруды: Никольский, Красный, Английский и Орловский, каналы: Гольца, Ольгинский, Самсониевский, Верхнесадский и др. водоемы. Главным источником загрязнения водоемов являются выпуски бытовых сточных вод из жилого сектора и от сельскохозяйственных предприятий Ломоносовского района Ленинградской области, а также дождевые и талые воды. Особенность некоторых местных водоемов – наличие застойных зон, низкий водообмен и высокая антропогенная нагрузка. Степень загрязнения воды в водоемах района оценивается как умеренная (кроме Финского залива). Вода в Финском заливе характеризуется высоким уровнем бактериального загрязнения. В районе Константиновского пляжа концентрация железа и марганца соответственно в 12,3 и в 7,8 раза превышают норму, возле пляжа Александрия найдены кишечная палочка и энтерококк. Вода возле этих зон отдыха не соответствует санитарным нормам.

Озелененность района. Более 30% территории района занимают зеленые насаждения – парки и скверы, среди них самые известные исторические парки: дворцово-парковые ансамбли Стрельны, Петергофа, «Английский», «Александрийский», «Луговой» парки в Петродворце, «Верхний» парк в Ломоносове и др.

2.2.7. Перспективы развития района.

Перспективы развития Петродворцового района связаны с улучшением транспортной доступности, реновацией ветхого жилья, строительством портов и превращением района в крупный центр бизнес-туризма.

2.2.8. Деление района на зоны (промышленная, жилая и пр.);

Жилой фонд

Большую часть жилищного фонда района составляют малоэтажные постройки. Среди пригородных районов Петродворцовый занимает второе место (после Курортного) по количеству одноэтажных жилых домов. Многоквартирная застройка в основном сосредоточена в трех крупных поселениях района – поселке Стрельна, городах Петродворце и Ломоносове.

Город Петродворец (Петергоф) расположен в 29 км к западу от Петербурга на южном берегу Финского залива. Первые постройки появились здесь уже в 1709 году. В XVIII–XIX веках в Петергофе был создан крупный дворцово-парковый ансамбль. Одновременно с ним формировался собственно город. Территория Петродворца инвестиционно привлекательна благодаря реализации крупных проектов по возведению современных многофункциональных комплексов и развитию города как наукограда.

Поселок Стрельна расположен в 19 км от Петербурга. В 1857 году через Стрельну прошла ж/д линия на Ораниенбаум (ныне Ломоносов). С того времени начала застраиваться территория к югу от железной дороги, а сам поселок стал пользоваться популярностью у дачников. В 1930-х годов в центре Стрельны, на месте бывших казарм, появился металлообрабатывающий завод, рядом с ним возвели жилой городок для его работников (деревянные и кирпичные бараки). В 1950–60-е годы в Стрельне постоянно продолжалось жилищное строительство. В южной части Стрельны, за железной дорогой, шла активная индивидуальная застройка. В 2003 году, после долгих лет запустения, Константиновский дворец был полностью восстановлен, получив статус Государственного комплекса «Дворец конгрессов», и превратился в официальную резиденцию Президента РФ. В Стрельне оживилось элитное строительство, стали появляться проекты по возведению жилья повышенной комфортности. В последние годы в Стрельне строят и дома эконом-класса (панельные здания 600.11).

Город Ломоносов. Расположен на южном берегу Финского залива, образован Ломоносов (ранее Ораниенбаум) на месте слободы, которая возникла в 1711 году одновременно с возведением усадьбы князя Меншикова. В начале 20 века в Ораниенбауме активно ведется индивидуальная застройка, а город считается популярным дачным пригородом анкт-Петербурга. Массовое строительство многоквартирных домов в

Ломоносове начинается только в 1950-е годы. В настоящее время значительную часть жилого фонда города Ломоносов составляют дома построенные в начале (до революции) и в середине прошлого века. Современных жилых объектов в Ломоносове немного.

Промышленность

На территории Петродворцового района расположено 5 нежилых зон: в Стрельне – «Нойдорф» и «Марьино»; в Мартышкино – «Ломоносовская-Мартышкино»; в Ломоносове – «Военная гавань и "Янтарь"»; в Бронке – « Бронка». На территории района действуют 11 промышленных предприятий, среди них можно выделить Мурманское морское пароходство, ОАО «Металлист», ООО «Севзапканат», Хлебокомбинат «Лана», ЗАО «Парус», Ломоносовский деревообрабатывающий завод, ОАО «Строитель», птицефабрика «Красные Зори».

В настоящее время идет активное развитие особой экономической зоны (ОЭЗ) «Нойдорф» в Стрельне, которая входит в фармацевтический кластер промышленности Санкт-Петербурга.

Наука и образование

Петродворцовый район является научным и образовательным центром Петербурга. Здесь расположены учебно-научный комплекс СПбГУ (четыре естественно-научных факультета), восемь НИИ, Военно-морской институт радиоэлектроники имени проф. Попова, Морская академия им. адмирала Макарова и другие научные и учебные заведения.

Культура и отдых

На территории Петродворцового района расположено более 1000 памятников истории и культуры, из них более 600 - федерального значения. В настоящее время район является одним из крупнейших туристических центров Санкт-Петербурга, здесь сосредоточено большое количество уникальных памятников архитектуры и искусства. Наиболее значимые из них историко-культурные доминанты – Константиновский дворец в Стрельне, Большой дворец в Петергофе, Меншиковский дворец в Ломоносове, а также музеи - заповедники «Петергоф», «Ораниенбаум».

2.2.9. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.

Объект расположен на территории МО «город Петергоф».

Петергоф - город в составе Санкт-Петербурга. Расположен на южном берегу Финского залива. Крупный туристический, научный и учебный центр к западу от Санкт-Петербурга, в 29 км по железной дороге. Возник в начале 18 века. Первое упоминание о Петергофе относится к 1705 году.

Площадь – 4830 га.

Население – 75 267 человек (по данным Петростата по состоянию на 1 января 2014 года).

Транспорт

Через Петергоф проходит железнодорожная линия Санкт-Петербург - Калище. В городе две железнодорожных станции: Новый Петергоф, Старый Петергоф и платформа Университет.

В городе развитая сеть социальных автобусов (24 маршрута) и коммерческих маршрутных такси (10 маршрутов). Маршруты данных видов транспорта соединяют город Петергоф с Санкт-Петербургом (станции метро «Автово», «Кировский завод», «Ленинский проспект», «Проспект Ветеранов», «Балтийская»), Ломоносовом и населёнными пунктами Ломоносовского района Ленинградской области.

Морская пристань «Петродворец» в Нижнем парке на Финском заливе, откуда ходят «метеоры» и «ракеты» до Санкт-Петербурга (пристани у Эрмитажа, Медного всадника и Кунсткамеры). Вертолётная площадка рядом с пристанью.

Культура

Дворцово-парковый ансамбль Государственного музея заповедника "Петергоф" с уникальной водоподводящей и фонтанной системой, включающий в себя Большой Дворец, Верхний сад и Нижний парк с системой фонтанов и водных каскадов; комплекс пейзажных парков – Английский, Александрия, Александровский, Знаменка, Луговой, Михайловка, Собственная дача, Сергиевка; и другие места туризма и отдыха.

Образование

Естественные факультеты СПб Государственного Университета, военно-учебные заведения, школа милиции МВД, колледжи, 11 школ, библиотеки, санаторий "Петродворец", пансионаты, больница, поликлиники, 2 кинотеатра, Дом Культуры в Университете, стадион.

Промышленность и торговля

Одним из старейших промышленных предприятий Петергофа является Петродворцовый часовой завод. Кроме того, на территории Петергофа находятся Завод металлофурнитуры и птицефабрика «Красные Зори».

Петергоф насыщен объектами социальной и торговой инфраструктуры. Город активно осваивают крупные торговые сети.

Входит в зону покрытия всех основных сотовых сетей.

Объект оценки находится на территории Петродворцового района в центральной части МО «город Петергоф», в границах исторической территории «Новый Петергоф», в квартале, ограниченном: с северо-запада – Краснопрудским пер., с юго-востока – пл. Жертв Революции, с юго-запада– Санкт-Петербургским пр., с северо-востока – Лихардовской ул.

2.3. Описание земельного участка;

Характеристика	**Описание / значение**
Площадь, кв. м	692
Кадастровый номер	78:40:0019232:1216
Зонирование по Ген. плану Санкт-Петербурга, ПЗЗ	Зона «Д»; Зона ТД1-1_2 - общественно-деловая зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов и исторической застройки пригородов с включением объектов инженерной инфраструктуры. На территории объектов культурного наследия действие градостроительных регламентов не распространяется
Категория земель, разрешенное использование	Участок относится к землям населенных пунктов. Разрешенное использование: Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)
Обеспеченность инженерными сетями	В соответствии с данными Технического паспорта на здание, расположенное на участке здание было подключено к сетям: Электроснабжения. Водоснабжения от центральной городской сети, канализации - сброс в городскую сеть, центрального газоснабжения; отопление - от групповой (квартальной) котельной на газе.
Ближайшее окружение	Окружающая застройка представлена: 2-3 этажными кирпичными жилыми домами постройки второй половины 19 в и 50-х годов 20 в. В квартале расположен благоустроенный сквер со скульптурными группами котов (открыты в 2007 году). В соседних кварталах расположены: СПб ГБУЗ «Николаевская больница», Санаторий "Петродворец" (здания постройки преимущественно 1-й половины 19 в.), Гостиничный центр «Новый Петергоф» (2010 г.), парк 300-летия Петергофа. На расстоянии менее 1 км расположены Верхний сад и Нижний парк Петергофа, Колонистский парк.
Подъезд к участку	Подъезд к участку осуществляется с Лихардовской ул. по внутриквартальному заасфальтированному проезду.
Рельефа участка	ровный
Форма участка	форма участка – многоугольная, близкая к прямоугольной

2.4. Описание улучшений.

2.4.2. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:40:0019232:1203
Площадь застройки, кв.м.	251,5
Общая площадь здания, кв.м.	441,1
Полезная площадь здания, кв.м.	441,1
в том числе:	
общая площадь квартир, кв. м	345,6

общая площадь нежилых помещений, кв. м	95,5
Площадь лестниц, кв. м	44,5
Площадь коридоров и мест общего пользования, кв. м	13,3
Средняя внутренняя высота помещений, м	3,0
Объем здания, куб.м.	1 989
Группа капитальности	VI
Тип здания	Деревянное жилое здание
Материал	Фундамент: бутобетонный ленточный; стены - рубленые из бревен, кирпичная стена-брандмауэр; Перекрытия - деревянные утепленные по балкам
Год постройки	до 1917 (2-я половина 19 века)
Год последнего капитального ремонта	1982
Этажность	2, оборудованный подвал
Наличие подвала	подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет данных
Вход (улица/двор)	1 входа со двора в наземную часть, 1 вход со двора в подвал
Окна (количество, направленность)	35 стандартных, 4 окна чердачных, выходят во двор и в сторону Лихардовской ул., 4 окна чердачных, выходят во двор, 1 окно в подвале, выходит на Лихадовскую ул, 2 окна (предположительно) в подвале (зашиты металлическим листом, слуховые окна
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	от городской сети
Водоснабжение	от городской сети
Канализация	сброс в городскую сеть
Отопление (централизованное/печное)	от групповой (квартальной) котельной на газе
Газоснабжение	центральное
Лифт	нет
Техническое состояние инженерных систем	Износ инженерных систем в соответствии с техническим паспортом на здание составляет 30%
Общее техническое состояние здания	По осмотру-удовлетворительное. Физический износ по данным ПИБ (06.10.2015) - 34%. По результатам осмотра износ, указанный в техническом паспорте, соответствует уровню износа на дату осмотра. В соответствии с Актом МВК от 01.09.2008 г. № 95/08 нижние венцы наружных стен поражены гнилью, наблюдается коробление досок обшивки, щели между нащельниками. Ощущается зыбкость полов и вибрация перекрытий, на потолках следы протечек и отслоение штукатурного слоя. Деревянные конструкции дверных и оконных заполнений имеют механические повреждения, поражены гнилью. Наблюдаются горизонтальные трещины в местах сопряжения перегородок с перекрытиями. Ступени площадок и лестницы изношены, площадка крыльца повреждена трещинами. Многоквартирный дом требует реконструкции. В соответствии с заключением МВК от 01.09.2008 г. № 275/1277 многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим реконструкции. Распоряжением Администрации Петродворцового района от 25.03.2010 г. № 265 многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим реконструкции.

2.4.3. Техническое состояние конструктивных элементов

Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Износ, %
Фундаменты		бутобетонный ленточный	40
а. Наружные и внутренние капитальные стены		рубленные из бревен	40
б. Перегородки		деревянные	
Перекрытия	чердачное	деревянные утепленные по балкам	40
	междуэтажное	деревянные утепленные по балкам	
	надподвальное	деревянные утепленные по балкам	
Крыша		из оцинкованного железа по деревянной обрешетке	30
Полы		из линолеумовой плитки	30
Проемы	Оконные	двойные створные	
	Дверные	филенчатые, окрашены	30
Внутренняя отделка		штукатурка; окраска	30
Наружная отделка архитектурное оформление		обшивка вагонкой, окраска ПХВ	
Санитарно-технические и электротехнические устройства	Центр, отопление	от групповой (квартальной) котельной на газе	30
	Водопровод	от городской центральной сети	
	Электроосвещение	скрытая проводка	
	Радио	скрытая проводка	
	Телефон	отсутствует	
	Телевидение	от коллективных антенн	
	ванны с газ. колонкой	стальные	
	Горячее водоем.	от газовых колонок	
	Вентиляция	естественная	
	Газоснабжение	центральное	
	Канализация	сброс в городскую сеть	
Разные работы		лестницы деревянные	35

Физический износ здания на основании Технического паспорта составляет 34%, что, в основном, соответствует уровню износа, определенного по результатам визуального осмотра здания оценщиком.

В соответствии с Актом МВК от 01.09.2008 г. № 95/08 нижние венцы наружных стен поражены гнилью, наблюдается коробление досок обшивки, щели между нащельниками. Ощущается зыбкость полов и вибрация перекрытий, на потолках следы протечек и отслоение штукатурного слоя. Деревянные конструкции дверных и оконных заполнений имеют механические повреждения, поражены гнилью. Наблюдаются горизонтальные трещины в местах сопряжения перегородок с перекрытиями. Ступени площадок и лестницы изношены, площадка крыльца повреждена трещинами. Многоквартирный дом требует реконструкции.

В соответствии с заключением МВК от 01.09.2008 г. № 275/1277 многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим реконструкции.

Распоряжением Администрации Петродворцового района от 25.03.2010 г. № 265 многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим реконструкции.

2.4.4. Описание локального окружения;

Наименование характеристики	Значение / описание
Характеристика застройки квартала	Окружающая застройка представлена: 2-3 этажными кирпичными жилыми домами постройки второй половины 19 в и 50-х годов 20 в. В квартале расположен благоустроенный сквер со скульптурными группами котов (открыты в 2007 году). В соседних кварталах расположены: СПб ГБУЗ «Николаевская больница», Санаторий "Петродворец" (здания постройки преимущественно 1-й половины 19 в.), Гостиничный центр «Новый Петергоф» (2010 г.), парк 300-летия Петергофа. На

Наименование характеристики	Значение / описание
	расстоянии менее 1 км расположены Верхний сад и Нижний парк Петергофа, Колонистский парк.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	В квартале расположен благоустроенный сквер со скульптурными группами котов (открыты в 2007 году), детская площадка.
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к Объекту)	Подъезд к зданию осуществляется с Лихардовской ул. по внутриквартальному заасфальтированному проезду.
Расстояние до ближайшей станции метрополитена	Ближайшая железнодорожная станция «Новый Петергоф» расположена на расстоянии около 2 200 м по линиям улично-дорожной сети. Автомобильным транспортом:
Маршруты общественных видов транспорта	Общественным транспортом: Ближайший поток общественного транспорта проходит по Санкт-Петербургскому пр. – 11 маршрутов автобуса и 9 маршрутного такси (ближайшая остановка расположена на расстоянии менее 160 м.)
Условия парковки	Парковка возможна на прилегающей дворовой территории
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон обеспечен системами электроснабжения, водоснабжения и канализации и газоснабжения.
Экологическое состояние окружающей среды	Хорошее

2.4.5. Обременения объекта;

Согласно заключению КГИОП № 2-15334-1 от 09.09.2016 г. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, д. 25а, лит. А является объектом культурного наследия регионального значения «Флигель дома Гербольдта» (2-я половина 19. в) на основании Решения исполкома Ленгорсовета № 608 от 16.07.1990 г.

Земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, д. 25а, лит. А расположен в границах охранной зоны ОЗ1-1 Петродворцового района Санкт-Петербурга.

В соответствии с Распоряжением КГИОП от 17.03.2016 г. № 10-78 в границах земельного участка расположена территория объекта культурного наследия регионального значения «Флигель дома Гербольдта». Граница территории проходит по фасаду здания.

Земельный участок расположен в границах территории предварительных археологических разведок ЗА 1.

В соответствии с Распоряжением КЗРиЗ № 8401-рк от 03.12.2012 г. в границах земельного участка расположены следующие зоны с особым режимом использования:

- территория объекта культурного наследия -262 кв. м;
- охранная зона объектов культурного наследия ОЗ 1-1 - 430 кв. м;
- охранная зона газораспределительной сети - 10 кв. м.;
- охранная зона газораспределительной сети - 5 кв. м.;
- охранная зона сетей и сооружений связи - 40 кв. м.;
- охранная зона тепловых сетей - 91 кв. м.;
- охранная зона тепловых сетей - 203 кв. м.;
- охранная канализационных сетей - 204 кв. м.;
- прибрежная защитная полоса водного объекта - 692 кв. м.;
- водоохранная зона водного объекта - 692 кв. м.

2.4.6. Фотографии объекта

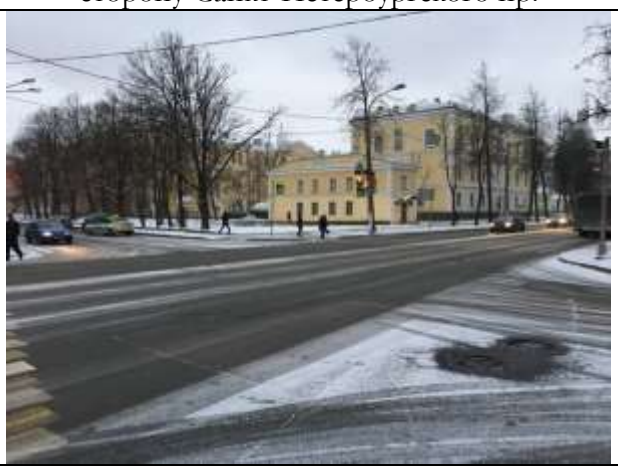
Фото 1	Фото 2
Окружение. Санкт-Петербургский пр. вид в сторону пл. Жертв Революции	Окружение. Санкт-Петербургский пр. вид в сторону Краснопрудского пер.
Фото 3	Фото 4
Окружение. Пересечение Лихардовской ул. и пл. Жертв Революции	Окружение. пл. Жертв Революции, вид в сторону Санкт-Петербургского пр.
	
Фото 5	Фото 6
Окружение. пл. Жертв Революции. Памятник Жертвам революции	Окружение. Пересечение Санкт-Петербургского пр. и пл. Жертв Революции

Фото 7	Фото 8
Окружение. Арка в здании по адресу Санкт-Петербургский пр., д. 25, через которую осуществляется проход к объекту с пл. Жертв Революции	Окружение. Арка в здании по адресу Санкт-Петербургский пр., д. 25, через которую осуществляется проход к объекту с пл. Жертв Революции
Фото 9	Фото 10
Непосредственное окружение. Лихардовская ул., на которой расположен объект. вид в сторону Краснопрудского пер.	Непосредственное окружение. Лихардовская ул., на которой расположен объект. вид в сторону пл. Жертв Революции
Фото 11	Фото 12
Непосредственное окружение. Гаражи на противоположной стороне Лихардовской ул.	Непосредственное окружение. «Красный» пруд на противоположной стороне Лихардовской ул. (территория парка 300-летия Петергофа)

Фото 13	Фото 14
Непосредственное окружение. Здание по адресу Лихардовская ул., д. 6 (соседние с объектом оценки, расположенным правее)	Непосредственное окружение. Здание по адресу Лихардовская ул., д. 6. Вид со двора
Фото 15	Фото 16
Непосредственное окружение. Лихардовский канал, расположенный вдоль Лихардовской ул. со стороны объекта оценки вид в сторону пл. Жертв Революции.	Непосредственное окружение. Лихардовский канал, вид в сторону Краснопрудского пер. (объект оценки на фото слева)
Фото 17	Фото 18
Непосредственное окружение. Здание по адресу Санкт-Петербургский пр., д. 29	Непосредственное окружение. Здание по адресу Санкт-Петербургский пр., д. 27

Фото 19	Фото 20
Непосредственное окружение. Здание по адресу Санкт-Петербургский пр., д. 25	Непосредственное окружение. Здание по адресу Санкт-Петербургский пр., д. 31
Фото 21	Фото 22
Непосредственное окружение. Здание по адресу Санкт-Петербургский пр., д. 33	Непосредственное окружение. Здания по адресам Санкт-Петербургский пр., д. 33 и 31
Фото 23	Фото 24
Непосредственное окружение. Здание по адресу Санкт-Петербургский пр., д. 33а (ТП)	Непосредственное окружение. Площадка для сбора мусора между зданием по адресу Санкт-Петербургский пр., д. 33а и объектом

Фото 25	Фото 26
Вид с Лихардовской ул. в сторону объекта (слева) и домов № 27 и 29 по Санкт-Петербургскому пр.	Вид дворового пространства между объектом оценки и домами № 27 и 25 по Санкт-Петербургскому пр.

Фото 27

Вид на объект оценки (слева), и дома № 25, № 27, № 29 от Лихардовской ул. в сторону пересечения Санкт-Петербургского пр. и Константиновской ул.

Фото 28	Фото 29
Подъезд к объекту (справа) с Лихардовской ул. Слева д. № 6 по Лихардовской ул.	Табличка с номером дома

Фото 30	Фото 31
Вид на здание с Лихардовской ул.	Вид на здание с Лихардовской ул.
Фото 32	Фото 33
Вид на здание с Лихардовской ул. от въезда со стороны д. 6 по Лихардовской ул.	Вид на здание с Лихардовской ул. (фрагмент стены 1 эт., правая сторона)
Фото 34	Фото 35
Окно подвального этажа, фасад со стороны Лихардовской ул.	Эркер на 2-м этаже. Фасад со стороны Лихардовской ул.

Фото 36	Фото 37
Фасад со стороны Лихардовской ул.	Фасад со стороны Лихардовской ул. (1 этаж)
Фото 38	Фото 39
Фасад со стороны Лихардовской ул.	Фасад со стороны Лихардовской ул. (стены подвала)
Фото 40	Фото 41
Фасад со стороны д. 6 по Лихардовской ул.	Фасад со стороны д. 6 по Лихардовской ул.

Фото 42	Фото 43
Фасад со стороны д. 6 по Лихардовской ул.	Фасад со стороны д. № 33а по Санкт-Петербургскому пр. (ТП)
Фото 44	Фото 45
Фасад со стороны д. № 33а по Санкт-Петербургскому пр. (ТП)	Фасад со стороны д. № 33а по Санкт-Петербургскому пр. (ТП)
Фото 46	Фото 47
Фасад со стороны д. № 33а по Санкт-Петербургскому пр. (состояние стен подвала)	Фасад со стороны д. № 33а по Санкт-Петербургскому пр. (окно в подвал)

Фото 48	Фото 49
Фасад со стороны д. № 33а по Санкт-Петербургскому пр. (окно в подвал)	Фасад со стороны д. № 33а по Санкт-Петербургскому пр. (фрагмент оформления стен)
Фото 50	Фото 51
Фасад со стороны д. № 33а по Санкт-Петербургскому пр.	Фасад со стороны двора (вид в сторону Лихардовской ул.)
Фото 52	Фото 53
Фасад со стороны двора (вид в сторону д. № 6 по Лихардовской ул.)	Фасад со стороны двора

Фото 54	Фото 55
Фасад со стороны двора	Фасад со стороны двора
Фото 56	Фото 57
Фасад со стороны двора. Вход в наземную часть здания	Фасад со стороны двора. Вход в наземную часть здания

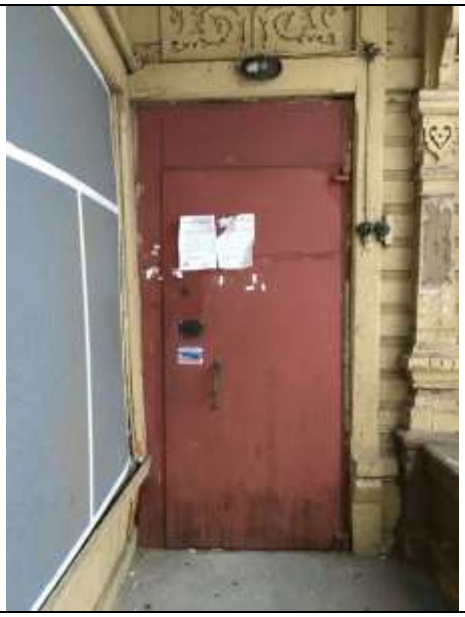



Фото 58	Фото 59
Фасад со стороны двора. Вход в наземную часть здания	Фасад со стороны двора. Вход в подвал

Фото 60	Фото 61
Фасад со стороны двора. Вход в подвал	Фасад со стороны двора. Вход в подвал
Фото 62	Фото 63
Фасад со стороны двора. Проем в стене подвала	Фасад со стороны двора. Состояние стен подвала
Фото 64	Фото 65
Дымоходы на кровле здания	Наружное освещение (над входом в подвал)

Фото 66	Фото 67
Инженерные коммуникации	Телевизионные антенны на кровле

Акт осмотра здания.

А К Т
контрольного осмотра здания от 11 «ноября» 2016 г.

1. Адрес объекта (включая литер): Санкт-Петербург, г. Петергоф, Санкт-Петербургский проспект, д.25а, лит. А, кад. №_78:40:0019232:1203

2. Данные по зданию:

№	Площадь земельного участка	Площадь здания, кв.м.	Этаж-ность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации*				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	692,0	441,1	2, оборудованный подвал	1 входа со двора в наземную часть, 1 вход со двора в подвал	35 стандартных, 4 окна чердачных, выходят во двор и в сторону Лихардовской ул., 4 окна чердачных, выходят во двор, 1 окно в подвале, выходит на Лихадовскую ул, 2 окна (предположительно) в подвале (защиты металлическим листом, слуховые окна	Фундамент: бутобетонный ленточный; стены - рубленые из бревен, кирпичная стена-брандмауэр; Перекрытия - деревянные утепленные по балкам	+	+	+	+	Аварийное.	не используется

Примечания:
* Выводы о наличии коммуникаций сделаны на основании данных технического паспорта на здание.

Акт осмотра подписан со стороны оценщика, в связи с отсутствием регламента по обеспечению доступа на объект со стороны собственника в настоящий период времени.

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Столяров В.С.
Подпись	

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта;

Оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка с существующими улучшениями является вариант капитального ремонта существующего здания с дальнейшей эксплуатацией в качестве многоквартирного жилого дома.

2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	9 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади здания, руб.	20 404
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади земельного участка, руб.	13 006