

К Договору № Фао-240/2017 от 13.07.2017
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
здания и земельного участка, на котором оно
расположено по адресу:
Санкт-Петербург, г. Красное Село, Дудергоф,
пр. Двадцать Пятого Октября, дом 17, литера А**

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки — 19.07.2017.
- 1.2. Дата составления отчета — 28.07.2017.
- 1.3. Оцениваемые права — право собственности.

2. Описание объекта оценки

- 2.1. Карта местоположения объекта

Местоположение Объекта оценки на карте Санкт-Петербурга представлено на рисунках далее.

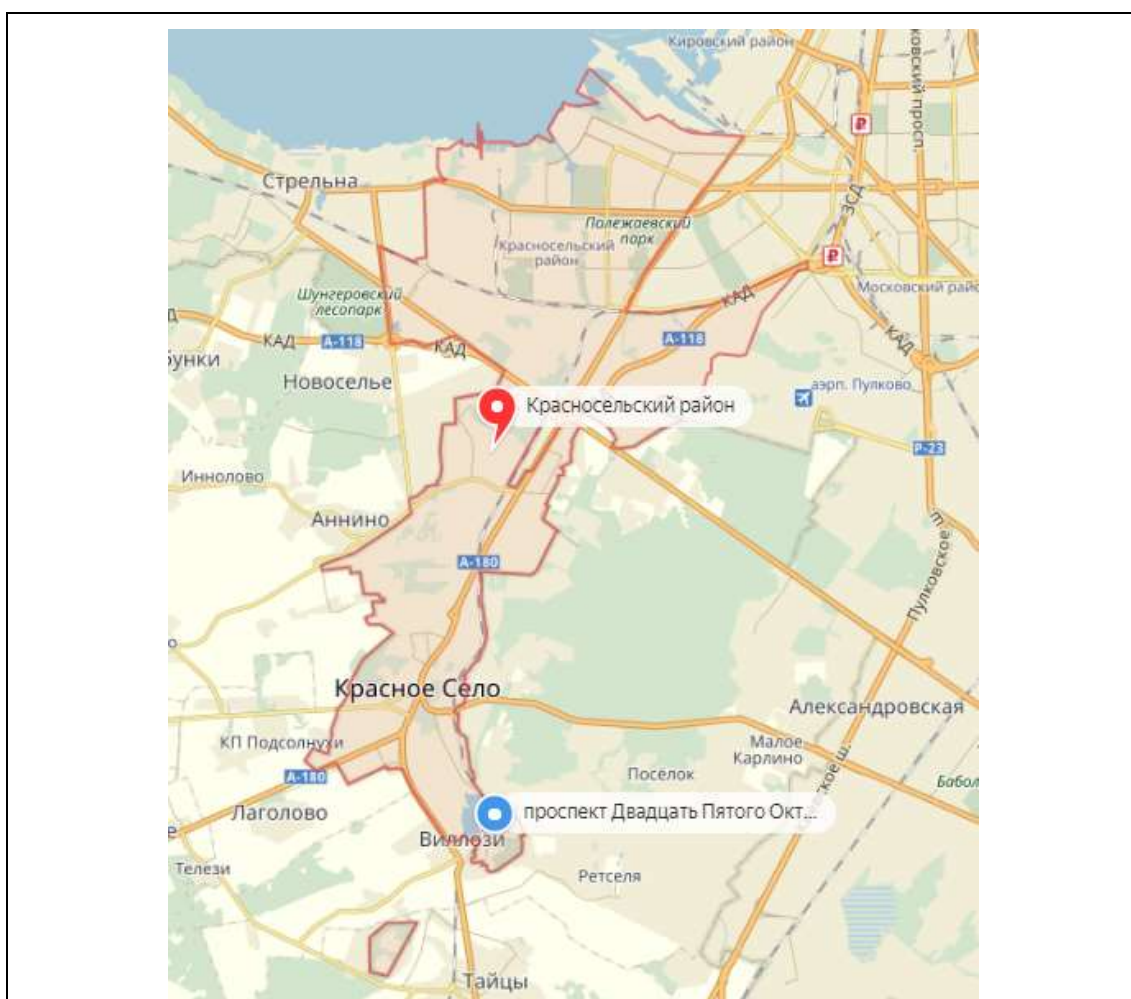


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в границах Красносельского района г. Санкт-Петербурга



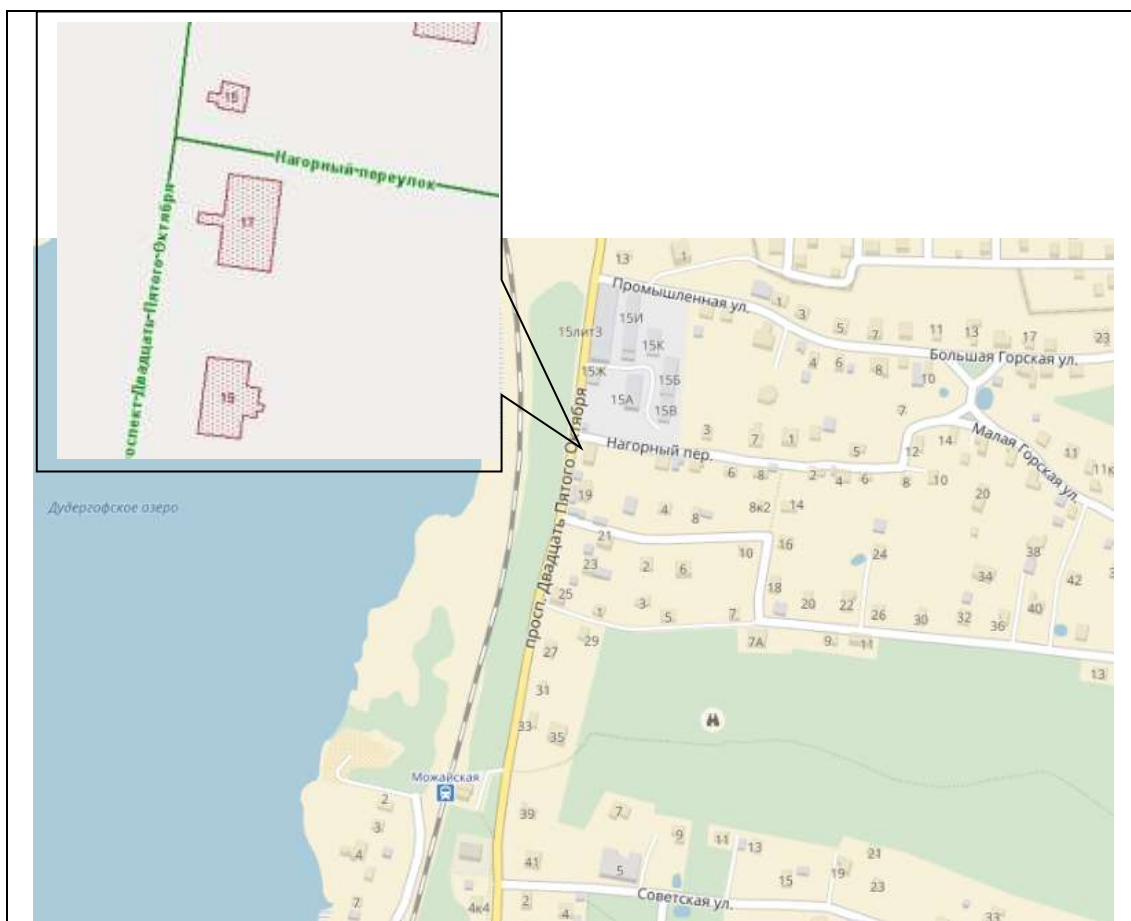


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки (красными стрелками показан вход в оцениваемое здание)

2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	2 227 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0009109:10
Зонирование по градостроительной ценности	Зона «1ЖД» зона застройки односемейными (индивидуальными) жилыми домами (отдельно стоящими и/или блокированными), коллективных садоводств, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны; Зона «Т1Ж2-2» жилая зона индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1 200 кв. м, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	электричество
Ближайшее окружение	индивидуальная жилая застройка
Подъезд к участку	подъезд осуществляется по асфальтированным улицам: просп. Двадцать Пятого Октября, Нагорный пер.
Форма участка, рельеф	близка к прямоугольной, участок без существенных перепадов высот, имеет небольшой уклон

2.3 Описание улучшений

2.3.1 Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:40:0009109:17
Площадь застройки, кв.м.	227,9 кв. м
Общая площадь здания, кв.м.	303,2 кв. м
Жилая площадь здания, кв.м.	222,1 кв. м
Объем здания, куб.м.	1 415
Группа капитальности	IV
Тип здания	жилое
Материал	фундамент — бутобетонный, ленточный; стены — кирпичные толщ. в 2,5 кирпича, рубленные из бревен Д. 220 мм; перекрытия — деревянные утепленные по балкам; крыша – шиферная по деревянной обрешетке; полы — дощатые, окрашены
Год постройки	до 1917
Год последнего капитального ремонта	1964
Этажность	2
Наличие подвала	нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака,	нет
Вход (улица/двор)	1 вход с улицы
Окна (количество, направленность)	16 окон выходит во двор, 12 окон — на улицу
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	утрачено
Водоснабжение	нет
Канализация	нет
Отопление (централизованное/печное)	печное, утрачено
Газовая магистраль	нет
Лифт	нет
Техническое состояние инженерных систем	инженерные системы находятся в неудовлетворительном состоянии. На дату оценки оцениваемое здание не используется и инженерные сети утрачены
Общее техническое состояние здание	
Состояние по осмотру	здание находится в аварийном состоянии. Деревянные конструкции стен второго этажа и крыша разрушены, отмечены следы пожара.



2.3.2 Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	ближайшее окружение здания представляет собой индивидуальную жилую застройку, а также объекты коммунально-бытового и промышленного назначения. Часть соседствующих индивидуальных жилых домов находится в удовлетворительном состоянии и используется по назначению. Зброшенные здания в окружении находятся в неудовлетворительном состоянии. Водные объекты назначения представлены Дудергофским озером, находящимся в 100 метрах (по воздушной прямой) от объекта.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	квартал образован просп. Двадцать Пятого Октября, Нагорным пер., Малой Горской ул., Республиканской ул. В квартале расположены только объекты индивидуальной жилой застройки
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	в пределах 500 метров от объекта оценки расположены парк, пляж на берегу Дудергофского озера
Наличие парковки	парковка возможна по обочине просп. Двадцать Пятого Октября
Транспортная доступность,	
удобство подъезда к объекту	здание расположено на первой линии просп. Двадцать Пятого Октября. Подъезд возможен как с просп. Двадцать Пятого Октября, так и с Нагорного пер.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	станция метро «Проспект Ветеранов» — 22 км от объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	Остановка общественного транспорта «Виллози» — 2,2 км от объекта оценки; ж/д станция «Можайская» — около 400 метров

2.3.3 Обременения объекта

В соответствии с Выписками из ЕГРН, Ограничение прав и обременение объектов недвижимости не зарегистрировано.






КГИОП — земельный участок расположен в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (16)27. Объектом культурного наследия не является.

МЧС – объект оценки не является объектом гражданской обороны.

КЗР – зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности площадью 2 227 кв. м, охранная зона водопроводных сетей площадью 21 кв. м, охранная зона сетей связи и сооружений связи площадью 98 кв. м, водоохранная зона водного объекта, охранная зона газораспределительной сети.

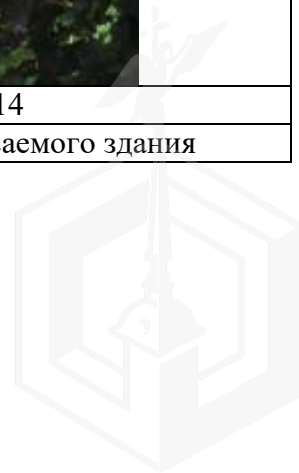









2.3.4 Фотографии объекта

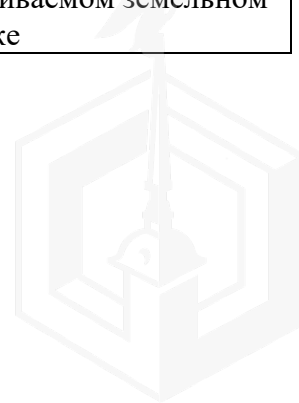
	
Фото 1	Фото 2
Вид улицы, на которой расположен Объект оценки	
	
Фото 3	Фото 4
Вид улицы, на которой расположен въезд на оцениваемый земельный участок	
	
Фото 5	Фото 6
Ближайшее окружение Объекта оценки	
	
Фото 7	Фото 8
Вид фасада оцениваемого здания	



	
<p>Фото 9</p>	<p>Фото 10</p>
<p>Вид входа в оцениваемое здание</p>	
	
<p>Фото 11</p>	<p>Фото 12</p>
<p>Вид помещений в оцениваемом здании</p>	
	
<p>Фото 13</p>	<p>Фото 14</p>
<p>Табличка с номером дома</p>	<p>Вид фасада оцениваемого здания</p>



	
<p>Фото 15</p>	<p>Фото 16</p>
<p>Вид фасада оцениваемого здания</p>	
	
<p>Фото 17</p>	<p>Фото 18</p>
<p>Вид хозяйственных построек, расположенных на оцениваемом земельном участке</p>	
	
<p>Фото 19</p>	<p>Фото 20</p>
<p>Вид хозяйственных построек, расположенных на оцениваемом земельном участке</p>	
	
<p>Фото 21</p>	<p>Фото 22</p>
<p>Вид хозяйственных построек, расположенных на оцениваемом земельном участке</p>	<p>Вид помещений хозяйственных построек, расположенных на оцениваемом земельном участке</p>



2.3.5 Акт осмотра здания

А К Т
контрольного осмотра здания от " 19 " 07 » 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер): Санкт-Петербург, г. Красное Село, Дудеринск, пр. Двадцать пятого Октября, дом 4, литера А

2. Данные по зданию:

№	Площадь земельного участка	Площадь здания по тех. паспорту, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	2,227 кв.м	309,2 кв.м	2	1 вход с лест.	16 окон, восторг во двор, 1 окно на улицу	кирпич / дерево	отрачено	нет	отрачено	нет	свершено	не используется

Примечания: на земельном участке пошло оживляемого здания расположенные разрушающие хозяйственные постройки

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Лыкина Мария Андреевна
Подпись	<i>Лыкина</i>



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта
НЭИ условно свободного участка — строительство объекта: индивидуального
жилого назначения.

НЭИ застроенного участка — индивидуальный жилой дом после проведения
реконструкция.

2.5 Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки (руб.)	4 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади здания объекта	13 193

