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.

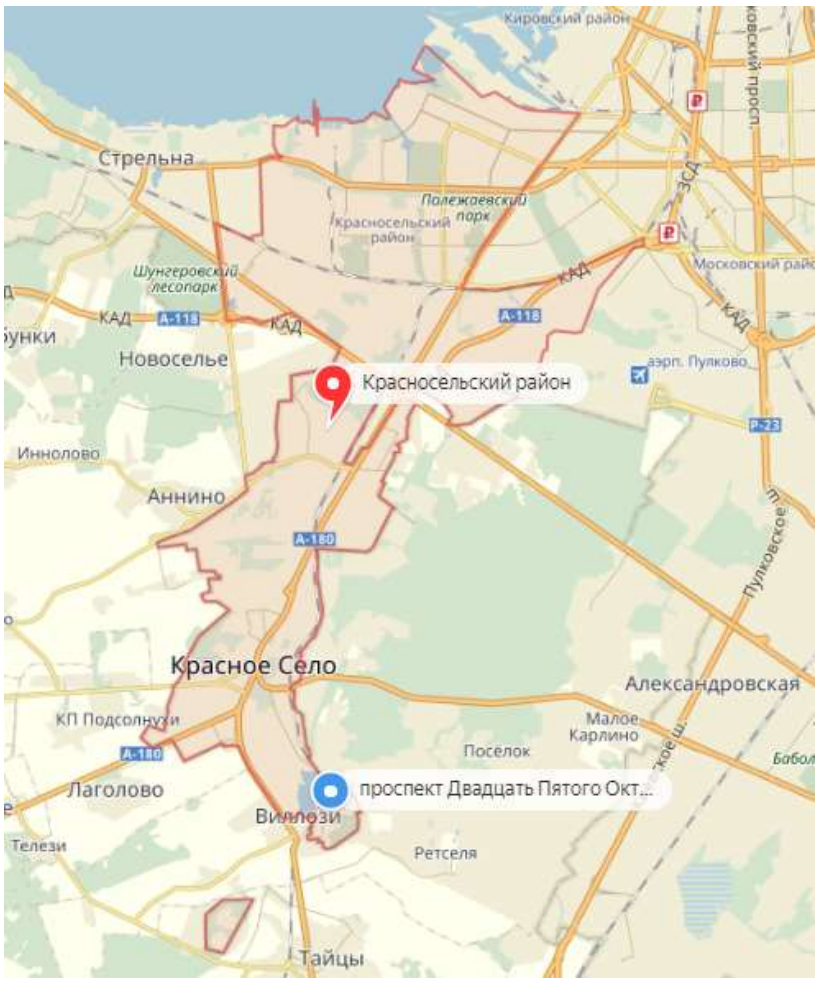


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в границах Красносельского района г. Санкт-Петербурга

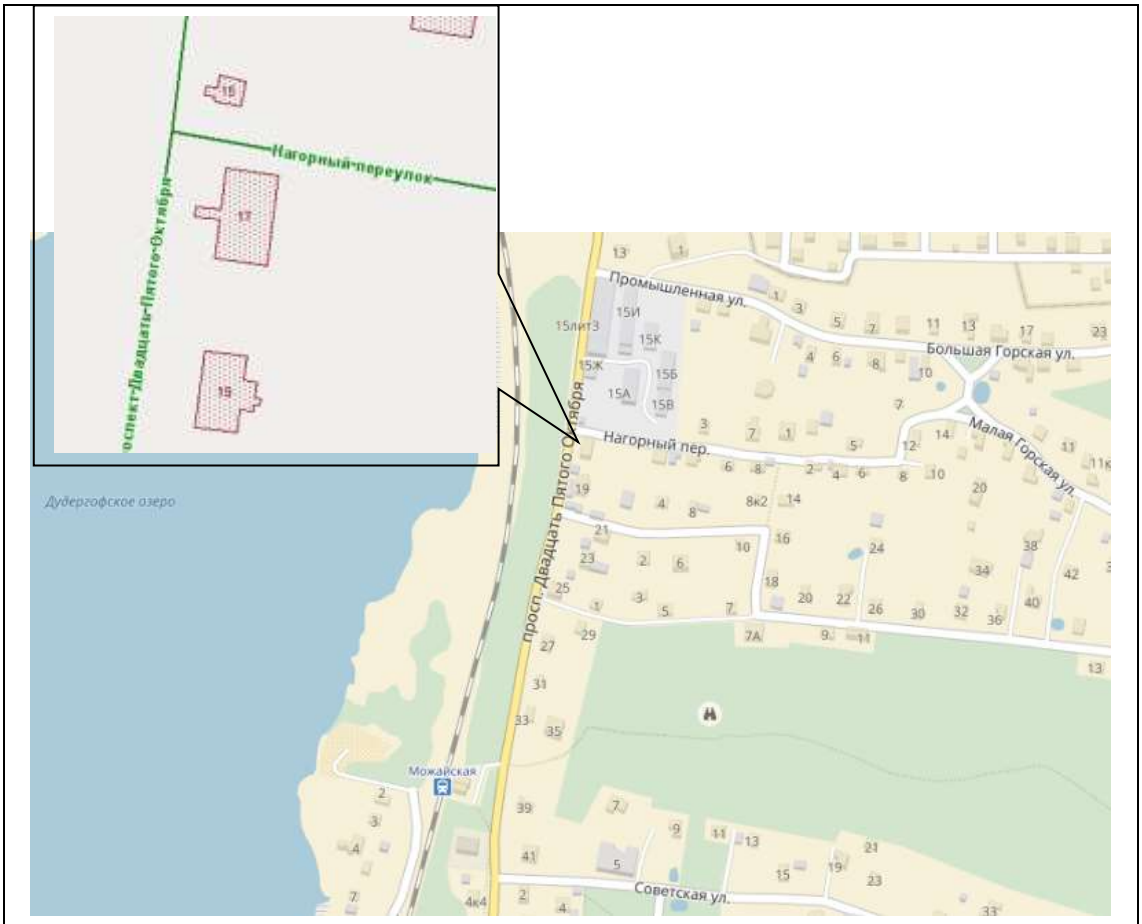


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки (красными стрелками показан вход в оцениваемое здание)

2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	2 227 кв. м
Кадастровый номер земельного	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, летночный; 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. Заброшенные 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.

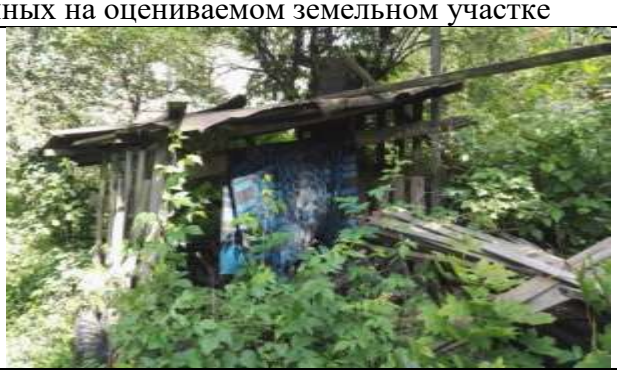
МЧС – объект оценки не является объектом гражданской обороны.

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	

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

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

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, Дудергоф, пр Двадцать Пятого Октября, дом 17, 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	2227 кв.м	303,2 кв.м	2	1 вход с улицы	16 окон, выходят во двор, 4 окна на фасад	кирпич/дерево	имеется	нет	имеется	нет	аварийное	не используется

Примечания: на земельном участке помимо оцениваемого здания расположены капитальные хозяйственные постройки

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Ляхина Мария Андреевна
Подпись	

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