

К Договору № Фао-306/2017 от 20.09.2017  
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
здания и земельного участка, на котором оно  
расположено по адресу:  
**Санкт-Петербург, поселок Парголово,  
улица Шишкина, дом № 55, литера А**

**1. Данные об отчете**

- 1.1. Дата проведения оценки — 21.09.2017.
- 1.2. Дата составления отчета — 12.10.2017.
- 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.

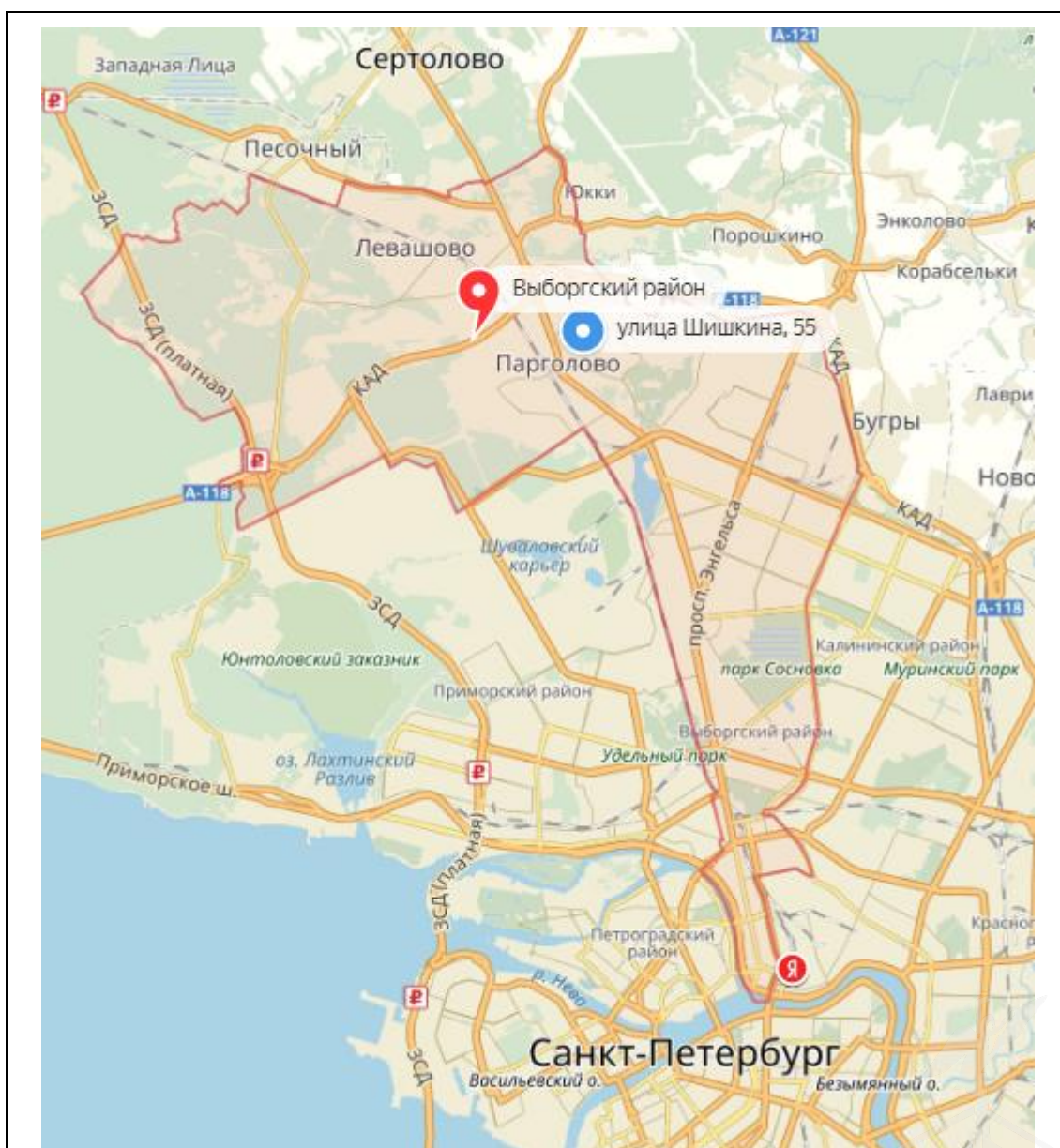


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в границах Выборгского района г. Санкт-Петербурга

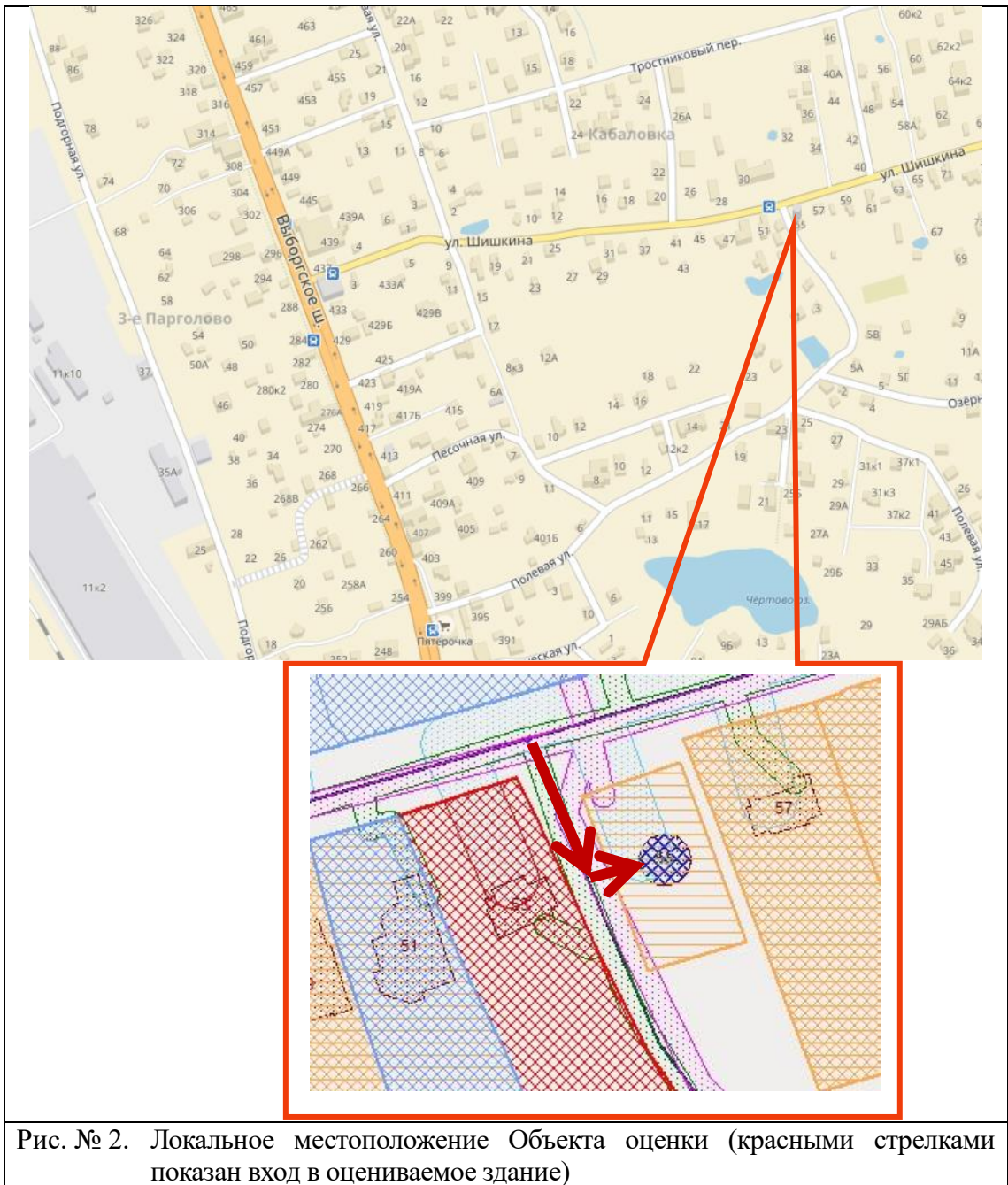


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки (красными стрелками показан вход в оцениваемое здание)



## 2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	578 кв. м
Кадастровый номер земельного	78:36:0013218:46
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 «Г1Ж2-2» 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 инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	инженерные коммуникации отсутствуют
Ближайшее окружение	индивидуальная жилая застройка
Подъезд к участку	подъезд осуществляется по асфальтированным улице Шишкина и Полевой улице
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	78:36:0013218:1012
Площадь застройки, кв.м.	65,6 кв. м
Общая площадь здания, кв.м.	51,8 кв. м
Объем здания, куб.м.	1 302
Группа капитальности	II
Тип здания	нежилое
Материал	фундамент — бутовый, ленточный; стены — ствол башни кирпичный, толщ. 510 мм; перекрытия — перекрытие под бак ж/б; крыша – шатер башни - железо; полы — из уплотненного грунта; проемы: оконные – по два глухих переплета в проеме, дверные – металлическая дверь
Год постройки	1999
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака,	нет
Вход (улица/двор)	1 вход с улицы
Окна (количество, направленность)	4 больших и 8 маленьких (равномерно по периметру здания)
<b>Инженерная инфраструктура</b>	
Электроснабжение	утрачено

Водоснабжение	нет
Канализация	нет
Отопление (централизованное/печное)	нет
Газовая магистраль	нет
Лифт	нет
Техническое состояние инженерных систем	инженерные системы находятся в неудовлетворительном состоянии. На дату оценки оцениваемое здание не используется и электроснабжение утрачено
<b>Общее техническое состояние здание</b>	
Состояние по осмотру	здание находится в неудовлетворительном состоянии. Здание заброшено, нарушена целостность проемов. Существенных деформаций стен не выявлено.

### 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 социального назначения. Часть соседствующих индивидуальных жилых домов находится в удовлетворительном состоянии и используется по назначению. Заброшенные здания в окружении находятся в неудовлетворительном состоянии. Водные объекты представлены озером Финское, находящимся примерно в 1,5 км от объекта.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	квартал образован ул. Шишкина, Озерной ул., Полевой ул. В квартале расположены преимущественно объекты индивидуальной жилой застройки
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	вблизи от объекта оценки расположены мусорные баки, в пределах 700 метров от объекта оценки расположен парк, прилегающий к озеру Финское
Наличие парковки	парковка возможна на обочине ул. Шишкина
Транспортная доступность, удобство подъезда к объекту	здание расположено на первой линии улицы Шишкина и Полевой улицы. Подъезд возможен как с ул. Шишкина, так и с Полевой ул.
удаленность от ближайшей станции метро, м.	станция метро «Парнас» — 5,5 км от объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	остановка общественного транспорта «Полевая ул.» — в 30 метрах от объекта оценки; ж/д станция «Парголово» — около 1,4 км

### 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 36 (19). Объектом культурного наследия и

историческим зданием не является.

КГА — зона охраны объектов культурного наследия (ЗРЗ 2-1), охранная зона водопроводных сетей, охранная зона сетей связи и сооружений связи;

МЧС – объект оценки не является объектом гражданской обороны.

К-т по природопользованию – земельный участок не входит в границы существующих и планируемых особо охраняемых природных территорий.

#### 2.3.4 Фотографии объекта

	
Фото 1	Фото 2
Вид улицы, на которой расположен Объект оценки	
	
Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение Объекта оценки	

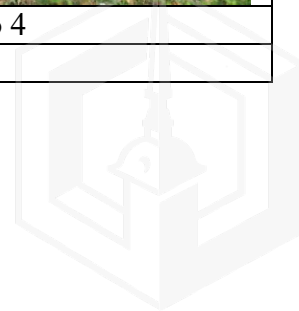




Фото 5

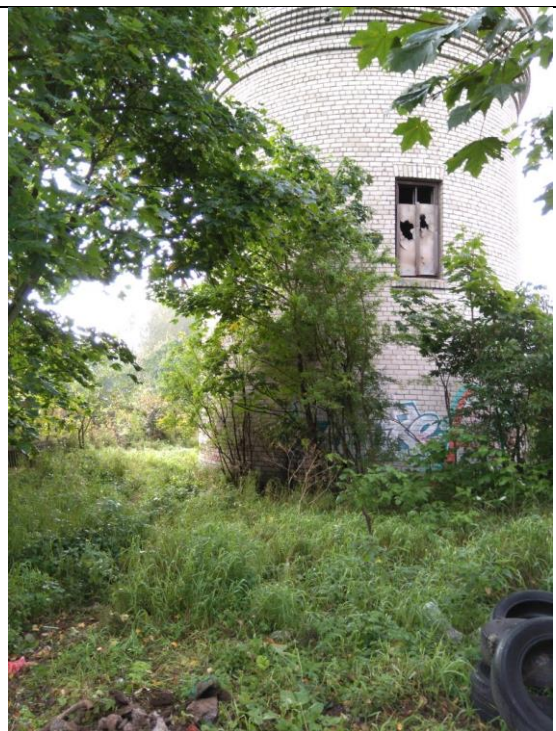


Фото 6

Внешний вид оцениваемого здания



Фото 7



Фото 8

Внешний вид оцениваемого здания





Фото 9



Фото 10

Внешний вид оцениваемого здания

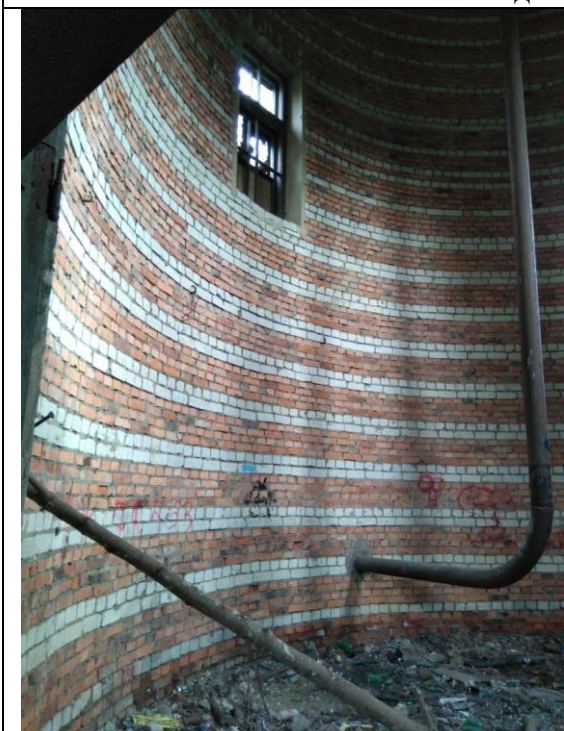


Фото 11



Фото 12

Вид помещения в оцениваемом здании





Фото 13

Территория оцениваемого земельного участка



Фото 14

Внешний вид оцениваемого здания





## 2.3.5 Акт осмотра здания

**А К Т**  
**контрольного осмотра здания от " 21 " « 09 » 2017 г.**

1. Адрес объекта (включая литер): Соснов-Тетеробург, поселок Парголово, улица Шлиссельская, дом 55, 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	5,7 кв. м	51,8 кв. м	1 этаж	1 вход с улицы и 4 боковых и 2 внутренних	кирпич	нет	устроено	нет	нет	не требует вмешательства	не используется	

Примечания: отсутствуют.

Представитель (Оценщик)	
Должность	<u>Оценщик</u>
Ф. И. О.	<u>Лопина Мария Александровна</u>
Подпись	<u>Лопина</u>



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

НЭИ застроенного участка — снос существующих улучшений и использование  
под строительство объектов индивидуального жилого назначения.

#### 2.5 Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки (руб.)	1 400 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади здания объекта	27 027
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 сот. общей площади земельного участка	242 215

