

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, на котором оно расположено по адресу:

г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, Суворовская ул., д. 3, корп.7, лит. А,

Здание кад. № 78: 40: 0019312: 1109

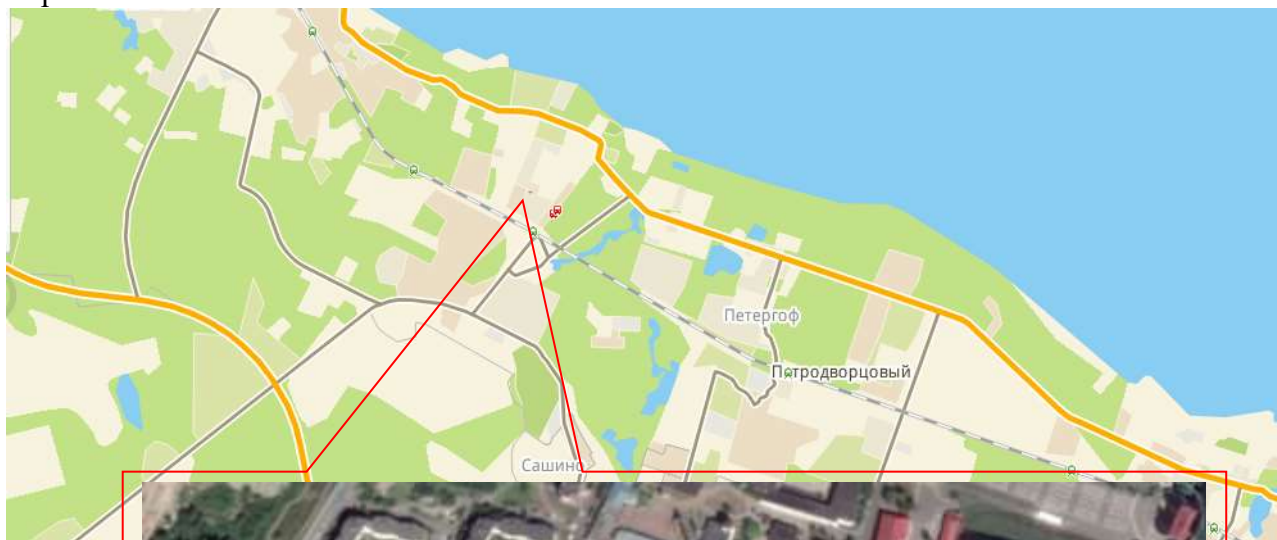
Земельный участок: кад. № 78: 40: 0019312: 4596

1. Данные об отчете.
 - 1.1. Дата проведения оценки - 09.09.2016 г.;
 - 1.2. Дата составления отчета - 23.09.2016 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 западной части МО «город Петергоф», в границах исторической территории «Старый Петергоф», в квартале, ограниченном: с запада – Бобыльской дорогой, с востока – бульваром Красных Курсантов, с юга– ул. Халтурина, с севера – Собственным пр.

2.3. Описание земельного участка;

Характеристика	Описание / значение
Площадь, кв. м	694
Кадастровый номер	78: 40: 0019312: 4596
Зонирование по Ген. плану Санкт-Петербурга, ПЗЗ	Зона «ЗЖД»; Зона ТЗЖ1 жилая зона среднеэтажных и многоэтажных (до 9 этажей включительно) многоквартирных жилых домов, расположенных вне исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также 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 предоставленных документов, расположенное на участке здание было подключено к следующим инженерным сетям: отопление -от групповой котельной (квартальной) на газе; канализация - сброс в городскую сеть; водоснабжение - от городской сети, горячее - от газовых колонок; газоснабжение -центральное; электричество. На территории земельного участка расположены охранные зоны тепловых сетей, канализационных сетей, водопроводных сетей, газораспределительной сети, сетей и сооружений связи.
Ближайшее окружение	Окружающая застройка представлена 2-этажными, кирпичными многоквартирными жилыми домами постройки до 1917 г. 4-9 этажными жилыми домами постройки второй половины 20 в, комплексом зданий Военного института Железнодорожных войск и военных сообщений, общежитиями СПбГУ, детским садом, 1-2 ж этажными индивидуальными жилыми домами.
Подъезд к участку	Подъезд к зданию осуществляется с Бобылевской дор. и ул. Халтурина по внутриквартальным проездам
Форма участка, рельеф	Земельный участок имеет близкую к прямоугольной форму, рельеф ровный

2.4. Описание улучшений.

2.4.2. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:40:0019312:1109
Площадь застройки, кв.м.	604,1
Общая площадь здания, кв.м.	767,5
Полезная площадь здания, кв.м.	767,5

в том числе:	
общая площадь квартир, кв. м	430,1
общая площадь нежилых помещений, кв. м	142,5
<i>в том числе учрежденческая, кв. м</i>	130,6
<i>в том числе технологические помещения, кв. м</i>	11,9
Площадь лестниц, кв. м	108,9
Площадь коридоров и мест общественного пользования, кв. м	2,2
Средняя внутренняя высота помещений, м	3,47
Объем здания, куб.м.	4 621
Группа капитальности	III
Тип здания	Кирпичное жилое здание
Материал	Фундамент: бутовый ленточный; стены - кирпичные; Перекрытия - деревянные утепленные по балкам
Год постройки	до 1917 (1895-1902)
Год последнего капитального ремонта	1951
Этажность	2
Наличие подвала	нет данных
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет данных
Вход (улица/двор)	4 входа со двора (3 входа спроектированные изначально, 1 вход организованный через оконный проем)
Окна (количество, направленность)	63 окна, выходят во двор
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	от городской сети
Водоснабжение	от городской сети (Горячее водоснабжение от газовых колонок)
Канализация	сброс в городскую сеть
Отопление (централизованное/печное)	отопление -от групповой котельной (квартирной) на газе
Газоснабжение	центральное
Лифт	нет
Техническое состояние инженерных систем	На дату осмотра здание отключено от инженерных сетей. Износ инженерных систем в соответствии с техническим паспортом на здание составляет 70%.
Общее техническое состояние здания	Здание находится в аварийном состоянии. Имеет значительный физический и моральный износ. По осмотру - неудовлетворительное. По данным ПИБ на 2015 г- физический износ здания составлял 70%. По результатам осмотра износ, указанный в техническом паспорте, соответствует уровню износа на дату осмотра. В соответствии с Актом МВК от 01.09.2008 г. № 85/08 толщина стен не соответствует современным теплотехническим нормам, сырость нижней части стен, трещины в стенах, механические повреждения кладки, ослабление кладки прогарами в районе бывших дымовых каналов, повреждения линейных открытий тяг и карнизов фасада, полы изношены, прогибы и уклоны, следы протечек, поражение балок гнилью. Элементы стропильной системы в местах обирания на наружные стены поражены гнилью. Горизонтальные трещины в местах сопряжения перегородок с перекрытиями. Конструкции оконных и

	<p>дверных заполнений имеют механические повреждения и поражены гнилью.</p> <p>Конструкции здания находятся в неработоспособном и аварийном состоянии. Многоквартирный дом требует реконструкции.</p> <p>В соответствии с заключением МВК от 01.09.2008 г. № 265/1267 здание признано аварийным и подлежащим реконструкции.</p> <p>Распоряжением Администрации Петродворцового района СПб многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим реконструкции.</p> <p>Распоряжением Администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга №265 от 25.03.2010 г. многоквартирный дом признан аварийным и подлежащим реконструкции.</p>
--	--

2.4.3. Техническое состояние конструктивных элементов

Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)
Фундаменты		Бутовый ленточный	Выпучивание и заметные искривления линии цоколя
Наружные и внутренние капитальные стены		Кирпичные	Массовые прогрессирующие сквозные трещины
Перегородки		Деревянные	
Перекрытия	чердачное	Деревянные утепленные по балкам	Древесина наката в местах сопряжений поражена гнилью
	междуэтажное	Деревянные утепленные по балкам	
	надподвальное		
Крыша		Оцинкованное железо по деревянной обрешетке	Неплотности фальцев, пробоины
Полы		Дощатые окрашены	Сильная просадка
Проемы	Оконные	Двойные сворные, деревянные	Имеют механические повреждения и поражены гнилью
	Дверные	Филенчатые, окрашены	Полное расстройство дверных полотен
Внутренняя отделка		Оклейка простыми обоями; штукатурка; окраска	Массовые отставания штукатурного слоя
Наружная отделка архитектурное оформление		Окраска стен фасада	
Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	От групповой (квартирной) котельной на газе	Массовое проржавление трубопровода
	Водопровод	От городской центральной сети	
	Электр.освещение	Открытая проводка	
	Радио	Открытая проводка	
	Телевидение	Коллективная антенна	
	Горячее водоснабжение	От газовых колонок	
	Вентиляция		
	Газоснабжение	Центральное	
Канализация		Сброс в городскую сеть	
Разные работы		лестницы деревянные	Стертости и трещины вдоль волокон в досках

Физический износ здания на основании Технического паспорта составляет 60%, что, в основном, соответствует уровню износа, определенного по результатам визуального осмотра здания оценщиком.

В соответствии с Актом МВК от 01.09.2008 г. № 85/08 толщина стен не соответствует современным теплотехническим нормам, сырость нижней части стен, трещины в стенах, механические повреждения кладки, ослабление кладки прогарами в районе бывших дымовых каналов, повреждения линейных открытий тяг и карнизов фасада, полы изношены, прогибы и уклоны, следы протечек, поражение балок гнилью. Элементы стропильной системы в местах обирания на наружные стены поражены гнилью. Горизонтальные трещины в местах сопряжения перегородок с перекрытиями. Конструкции оконных и дверных заполнений имеют механические повреждения и поражены гнилью.

Конструкции здания находятся в неработоспособном и аварийном состоянии. Многоквартирный дом требует реконструкции.

В соответствии с заключением МВК от 01.09.2008 г. № 265/1267 здание признано аварийным и подлежащим реконструкции.

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

2.4.4. Описание локального окружения;

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Окружающая застройка представлена 2--этажными, кирпичными многоквартирными жилыми домами постройки до 1917 г. 4-9 этажными жилыми домами постройки второй половины 20 в, комплексом зданий Военного института Железнодорожных войск и военных сообщений, общежитиями СПбГУ, детским садом, 1-2 ж этажными индивидуальными жилыми домами.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	В непосредственном окружении объекты инфраструктуры отсутствуют.
Наличие парковки	Парковка возможна на территории участка объекта оценки и на прилегающих внутриквартальных подъездах.
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	<p><u>Общественным транспортом:</u> Ближайший поток общественного транспорта проходит по Бобьльской дор. – 5 маршрутов автобуса и 1 маршрутного такси (ближайшая остановка расположена на расстоянии около 500 м.) и по бульвару Красных курсантов – 4 маршрута автобуса и 1 маршрутного такси, ближайшая остановка расположена на расстоянии около 550 м.</p> <p><u>Ближайшая железнодорожная станция</u> «Старый Петергоф» расположена на расстоянии около 750 м по линиям улично-дорожной сети.</p> <p><u>Автомобильным транспортом:</u> Подъезд к зданию осуществляется с Бобьлевской дор. и ул. Халтурина по внутриквартальным проездам</p>

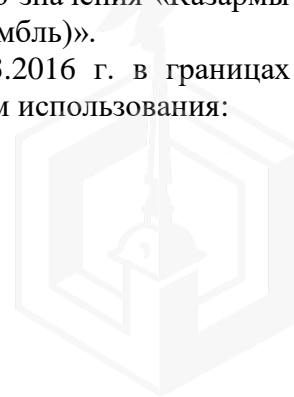
2.4.5. Обременения объекта;

Согласно письму КГИОП № 2-14049/15-01 от 02.10.2015 г. Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, Суворовская ул., д. 3, корп.7, лит. А является объектом культурного наследия регионального значения «Казарма», входящим в составе комплекса «Казармы лейб-гвардии Драгунского полка и жилой комплекс» на основании Решения исполкома Ленгорсовета № 608 от 16.07.1990 г.

Согласно письму КГИОП № 13-3968/15-1-1 от 20.12.2015 г. земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, Суворовская ул., д. 3, корп.7, лит. А расположен в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Казармы лейб-гвардии Драгунского полка и жилой комплекс (составляют ансамбль)».

В соответствии с Распоряжением КИО № 954-рк от 15.03.2016 г. в границах земельного участка расположены следующие зоны с особым режимом использования:

- территория объекта культурного наследия - 694 кв. м
- охранная зона тепловых сетей - 4 кв. м;
- охранная зона водопроводных сетей - 40 кв. м;
- охранная зона сетей и сооружений связи - 10 кв. м;
- охранная зона сетей и сооружений связи - 9 кв. м;
- охранная зона газораспределительной сети - 157 кв. м;



- охранная зона канализационных сетей - 2 кв. м;
- охранная зона канализационных сетей - 195 кв. м,
- охранная зона водопроводных сетей -1 кв. м.

2.4.6. Фотографии объекта







	
<p>Фото 1</p>	<p>Фото 2</p>
<p>Суворовская ул. Объект оценки имеет адрес по данной улице, но расположен от нее на значительном расстоянии</p>	<p>Суворовская ул.</p>
	
<p>Фото 3</p>	<p>Фото 4</p>
<p>Бобыльская дорога, с которой возможен подъезд к объекту оценки</p>	<p>Бобыльская дорога</p>
	
<p>Фото 5</p>	<p>Фото 6</p>
<p>ул. 2-я линия, по которой возможен подъезд к объекту со стороны Бобыльской дороги</p>	<p>ул. 2-я линия, по которой возможен подъезд к объекту со стороны Бобыльской дороги</p>





Фото 7

Непосредственное окружение. Подъезд к зданию со стороны дома 3, корпус 5 по Суворовской ул.



Фото 8

Непосредственное окружение. Д. 3, корп. 4 по Суворовской ул.



Фото 9

Непосредственное окружение. Д. 3, корп. 8 по Суворовской ул.



Фото 10

Непосредственное окружение. Д. 3, корп. 9 по Суворовской ул.



Фото 11

Непосредственное окружение. Д. 3, корп. 11 по Суворовской ул.



Фото 12

Непосредственное окружение. Д. 5, корп. 4 по Суворовской ул.





Фото 13

Окружение. Суворовская ул. д. 1. Территория военного института железнодорожных войск и военных сообщений, расположенная в квартале



Фото 14

Непосредственное окружение. Трансформаторная будка и д. 3, корпус 9 по Суворовской ул.



Фото 15

Вид на д. 3, корпус 5 (слева), дом 3, корп. 9 (справа) и объект оценки



Фото 16

Табличка с номером дома

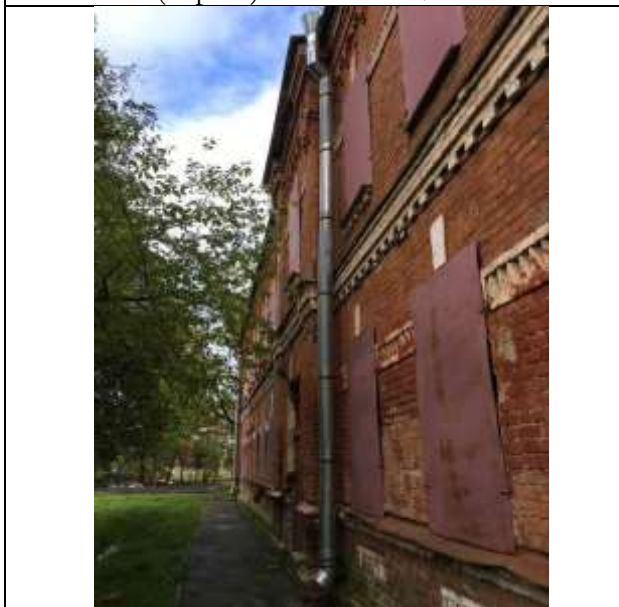


Фото 17

Северный фасад здания (фасад со стороны д. 3, корп. 9 по Суворовской ул.



Фото 18

Фасады здания со стороны д. 3, корп. 8 по Суворовской ул.

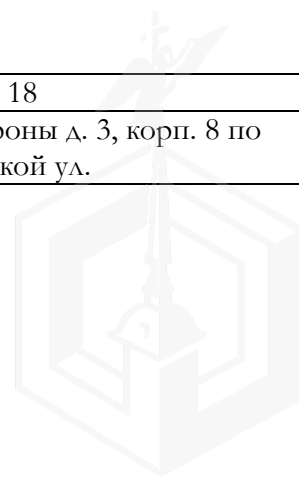




Фото 19

Фасады здания со стороны д. 3, корп. 11 по Суворовской ул.



Фото 20

Фасад здания со стороны д. 3, корп. 11 по Суворовской ул.



Фото 21

Фасады здания со стороны д. 3, корп. 11



Фото 22

Южный фасад здания (со стороны дома 5, к. 4 по Суворовской ул.)



Фото 23

Южный фасад здания. Вид со стороны дома 3, корпус 5 по Суворовской ул.



Фото 24

Фасады здания со стороны дома 3, корпус 5 по Суворовской ул.





Фото 25

Фасад здания со стороны дома 3, корпус 5 по Суворовской ул.



Фото 26

Вход в здание со стороны д. 3, корп. 9 по Суворовской ул.



Фото 27

Южный фасад здания. Вход в здание, расположенный ближе к д. 5, корпус 4 по Суворовской ул.



Фото 28

Южный фасад здания. Вход в здание, переоборудованный из окна. Расположен ближе к центру фасада



Фото 29

Южный фасад здания. Вход в здание, переоборудованный из окна



Фото 30

Южный фасад здания. Вход в здание, расположенный ближе к д. 3, корпус 5 по Суворовской ул.



Фото 31

Электроизоляторы на фасаде здания



Фото 32

Электроизоляторы на фасаде здания, кровля



Фото 33

Кабельный киоск на южном фасаде здания



Фото 34

Кабельный киоск у южного фасада здания



Фото 35

Состояние наружных стен и кровли



Фото 36

Состояние фундамента и наружных стен.
Труба газоснабжения (южный фасад здания)

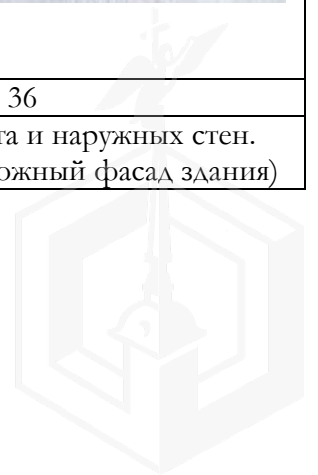




Фото 37

Окна 1-го этажа



Фото 38

Состояние нижней части кирпичной кладки стен и фундамента



Фото 39

Состояние кирпичной кладки стен.
Светильни у входа в подъезд



Фото 40

Состояние кирпичной кладки стен южный
фасад, нижняя часть стен



А К Т
контрольного осмотра здания от 09 «сентября» 2016 г.

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, г. Петергоф, Суворовская ул., д. 3, корп. 7, лит. А, кад. № 78: 40: 0019312: 1109

2. Данные по зданию:

№	Площадь земельного участка	Площадь здания, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации*				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	694,0	767,5	2	4 входа со двора (3 входа спроектированные изначально, 1 вход, организованный через оконный проем)	63 окна, выходят во двор	Фундамент: бутовый ленточный; стены - кирпичные; 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.	6 500 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади здания, руб.	8 469
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади земельного участка, руб.	9 366

