

РАЗДЕЛ 1. ПРАКТИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Данная Практическая часть настоящего Отчёта содержит описание объекта оценки по данным полученным из правоустанавливающих и правоудостоверяющих документов, открытых источников, а также расчёт Итоговой стоимости. Прочие необходимые сведения, послужившие практической и теоретической базой для произведённых расчётов, а также методология определения стоимости, приведены в Методической части настоящего Отчёта.

1.1. Описание объекта оценки

Таблица 1, Имущественные права на объект оценки и перечень документов

Характеристика	Описание
Зарегистрированное право:	Собственность
Оцениваемые права:	Право собственности на весь объект
Заемщик и Правообладатель:	Физическое лицо
Информация о долях	В настоящем Отчёте рассматривается право собственности на весь объект целиком.
Обременения (ограничения) права:	Ипотека в силу закона в пользу ПАО «Банк «Санкт-Петербург», запрещение регистрации
Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	
Правоустанавливающие документы:	-
Правоудостоверяющие документы:	Копия Выписки из ЕГРН на дом от 05.10.2023г. № КУВИ-001/2023-226333124 Копия Выписки из ЕГРН на земельный участок от 05.10.2023г. № КУВИ-001/2023-226333849 Копия Выписки из ЕГРН на гостевой дом от 05.10.2023г. № КУВИ-001/2023-226333492
Прочие документы:	Акт проверки имущества от 20.10.2023 б/н Фотоматериалы

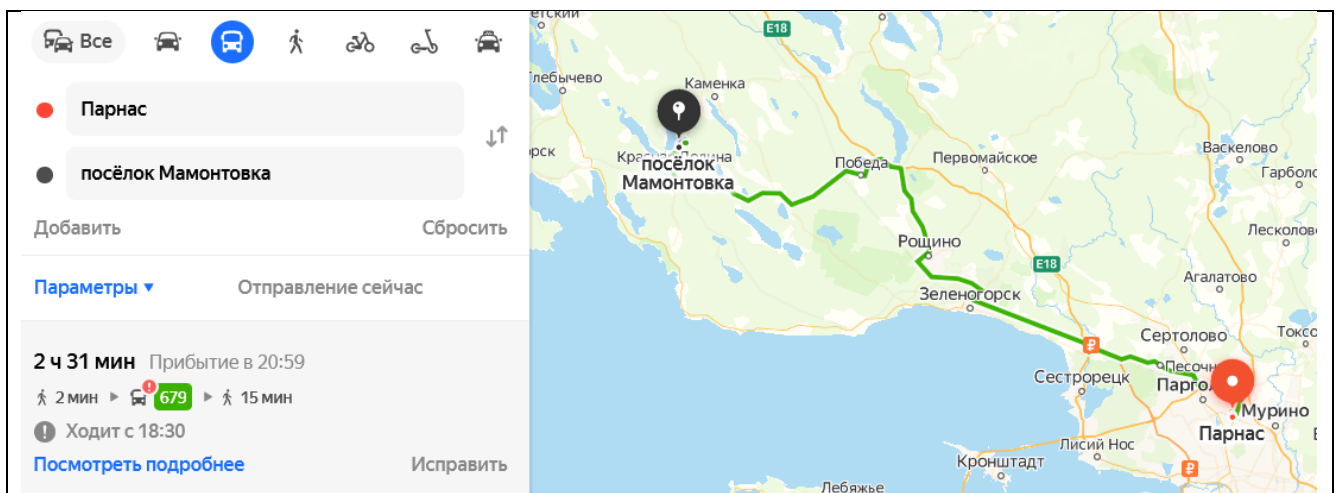
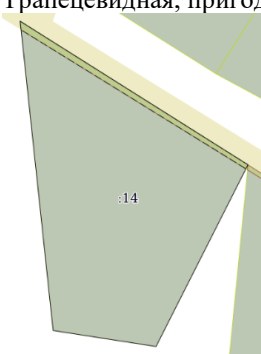


Рис. 1, Локация района объекта оценки относительно транспортных доминант - удаление от ближайшей станции метрополитена/ж/д.станции (источник <https://yandex.ru/maps>)

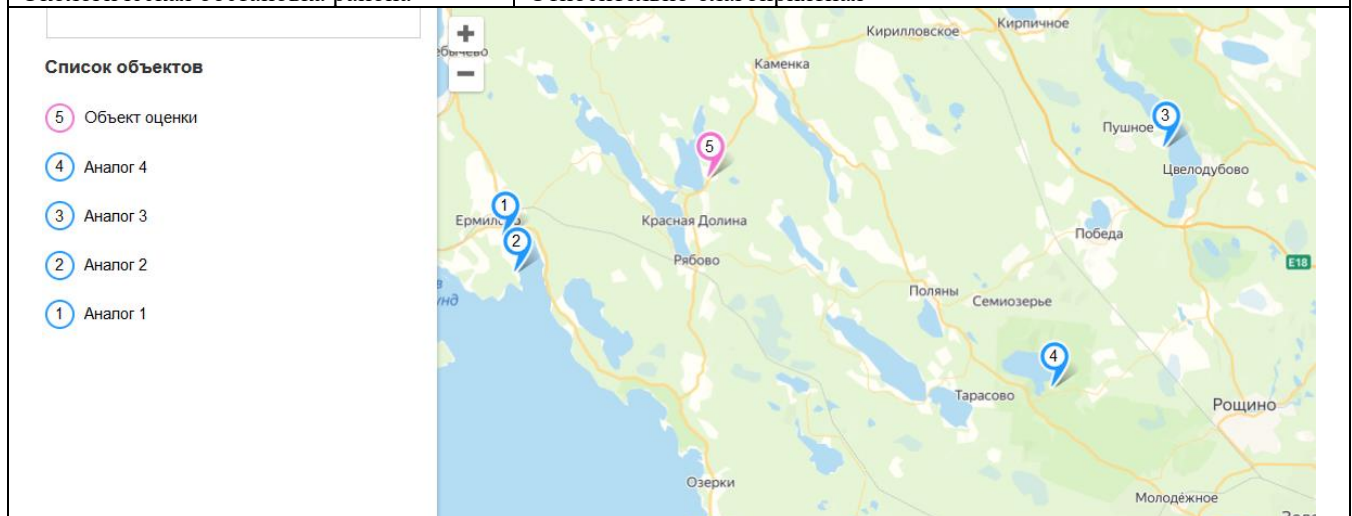
Таблица 2, Количественные и качественные характеристики оцениваемого домовладения

Показатель	Характеристика
Адрес	Ленинградская область, Выборгский район, МО Приморское городское поселение, п. Мамонтовка, д. Б/Н
Кадастровый номер земельного участка	47:01:1304002:14
Площадь земельного участка, кв. м	1200 +/- 24
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	размещение индивидуального (одноквартирного) отдельно стоящего и (или) блокированного жилого дома в 1-2 этажа
Форма земельного участка	Трапецевидная, пригодна к строительству 

Показатель	Характеристика
Благоустройство земельного участка	Газон, деревья, забор, замощение, разноразмерный ландшафт, теплица
Кадастровый номер жилого дома	47:01:1304002:86
Общая площадь жилого дома, кв. м	147,6
Этажность дома	2, в том числе подземных 0
Материал стен	Деревянные
Перекрытия	Нет данных
Год постройки	2011
Подключение к коммуникациям	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
Состояние жилого дома	Хорошее
Уровень состояния отделки помещений	простая отделка, хорошее состояние (см. раздел «Допущения и ограничивающие условия»)
Видовые характеристики	Во двор, на оцениваемый земельный участок
Фактическое использование	По прямому назначению в качестве жилого помещения
Перепланировка	Отсутствует
Кадастровый номер гостевого дома	47:01:1304002:85
Общая площадь жилого дома, кв. м	58,3
Этажность дома	2, в том числе подземных 0
Материал стен	Деревянные
Перекрытия	Нет данных
Год постройки	2010
Подключение к коммуникациям	Электроснабжение, водоснабжение, канализация
Состояние жилого дома	Хорошее
Уровень состояния отделки помещений	простая отделка, хорошее состояние (см. раздел «Допущения и ограничивающие условия»)
Видовые характеристики	Во двор, на оцениваемый земельный участок
Фактическое использование	По прямому назначению в качестве жилого помещения, гостевой дом
Перепланировка	Отсутствует

Таблица 3, Характеристики местоположения Объекта оценки²

Показатель	Характеристика
Престижность района	Низкая
Транспортная доступность	Низкая (по мнению Оценщика)
Расстояние от жд. станции, административного центра	жд. ст. «Куолемаярви» – 11-57 мин. личным и общественным транспортом станция метро «Парнас» - 2,5 часа личным транспортом КАД – на удалении 96 км, 1 ч 12 мин. личным транспортом (сервис «маршрут» Яндекс-карты) Озеро Александровское – 3 мин. пешком, 257 м
Объекты социальной инфраструктуры	Социальная инфраструктура отсутствует. По границе жилого квартала протекает р. Десна
Экологическая обстановка района	Относительно благоприятная

Рис. 2, Локальное местоположение дома объекта оценки и местоположение объектов-аналогов для расчёта (источник <https://yandex.ru/maps>)² <https://yandex.ru/maps>, см. Приложение 1

Далее представлены имеющиеся фотоматериалы по объекту оценки:

Фотографии объекта оценки, предоставленные Заказчиком

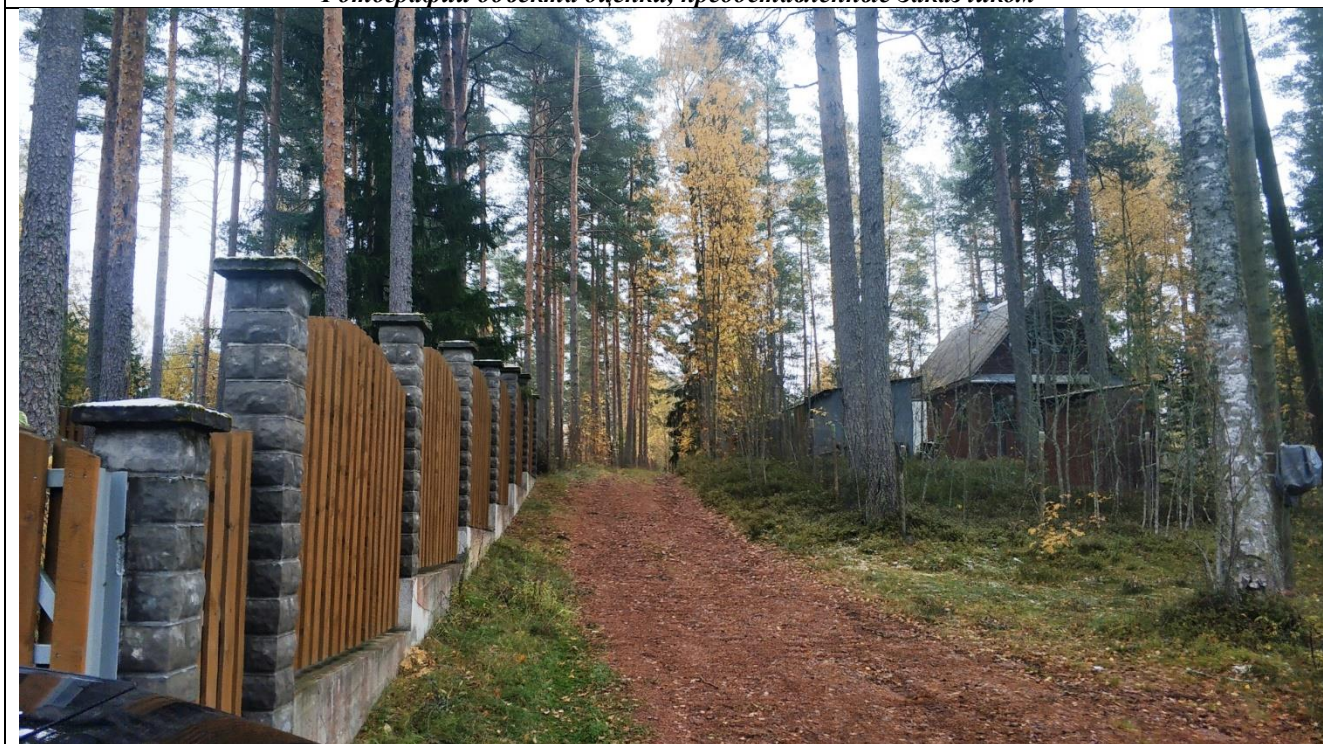


Фото 1. Подъездные пути, грунтовые дороги по поселку

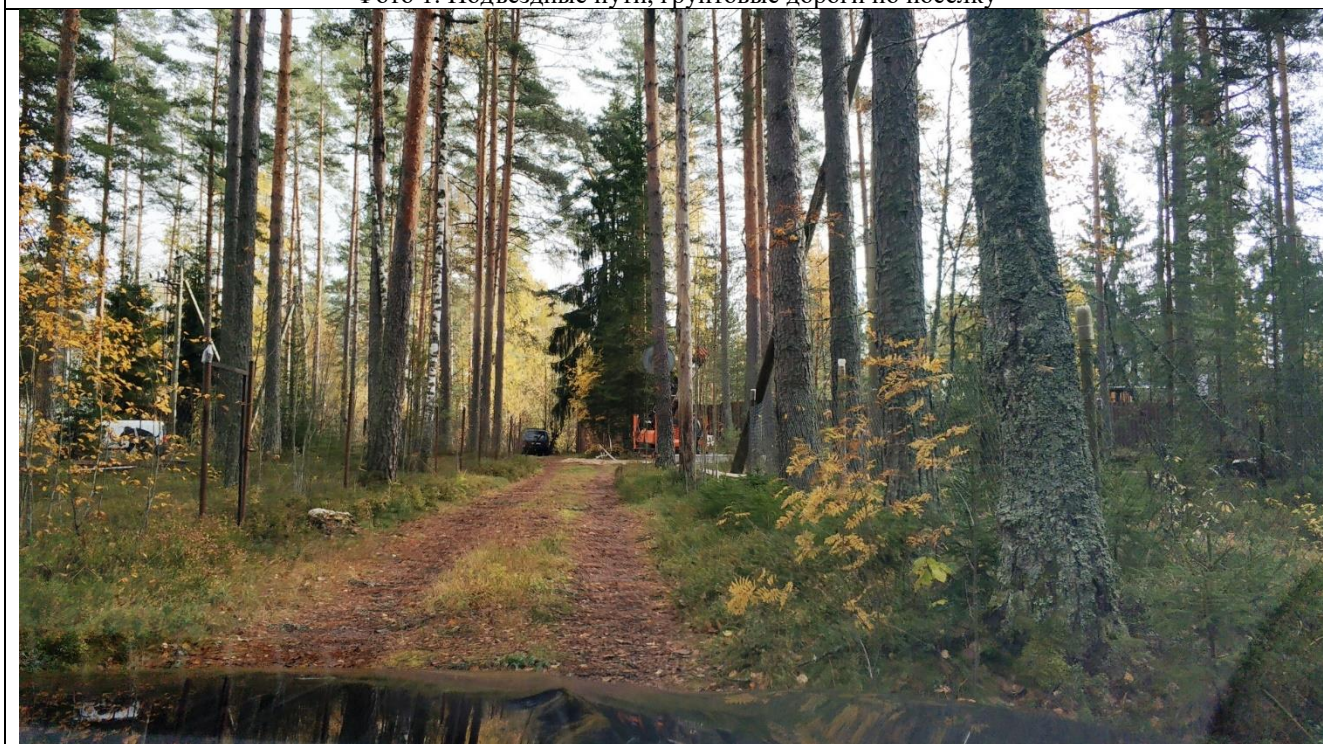


Фото 2. Подъездные пути, грунтовые дороги по поселку



Фото 3. Подъездные пути, асфальтовые дороги на подъезде к поселку



Фото 4. Подъездные пути, асфальтовые дороги на подъезде к поселку



Фото 5. Забор объекта оценки



Фото 6. Въезд на оцениваемый участок



Фото 7. Общий вид оцениваемого земельного участка



Фото 8. Общий вид оцениваемого земельного участка

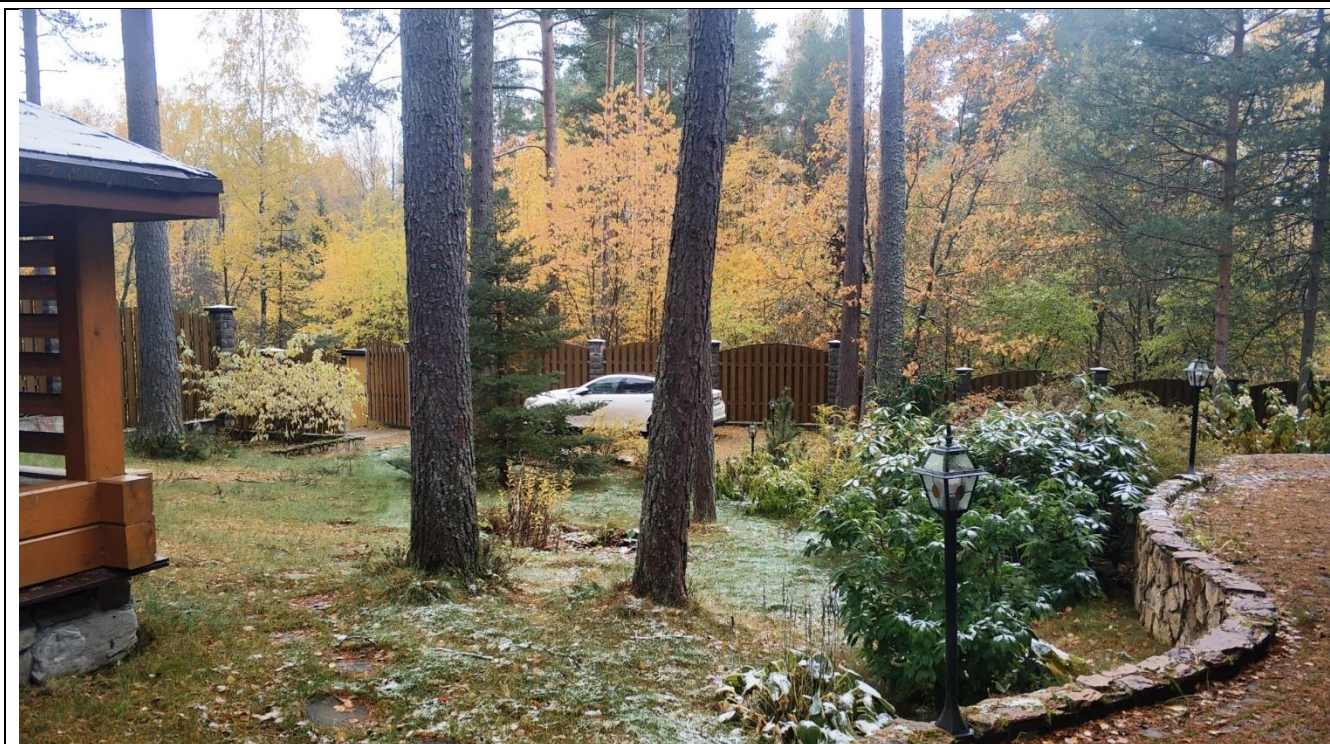


Фото 9. Общий вид оцениваемого земельного участка



Фото 10. Общий вид оцениваемого земельного участка



Фото 11. Общий вид оцениваемого земельного участка



Фото 12. Общий вид оцениваемого земельного участка



Фото 13. Общий вид оцениваемого земельного участка

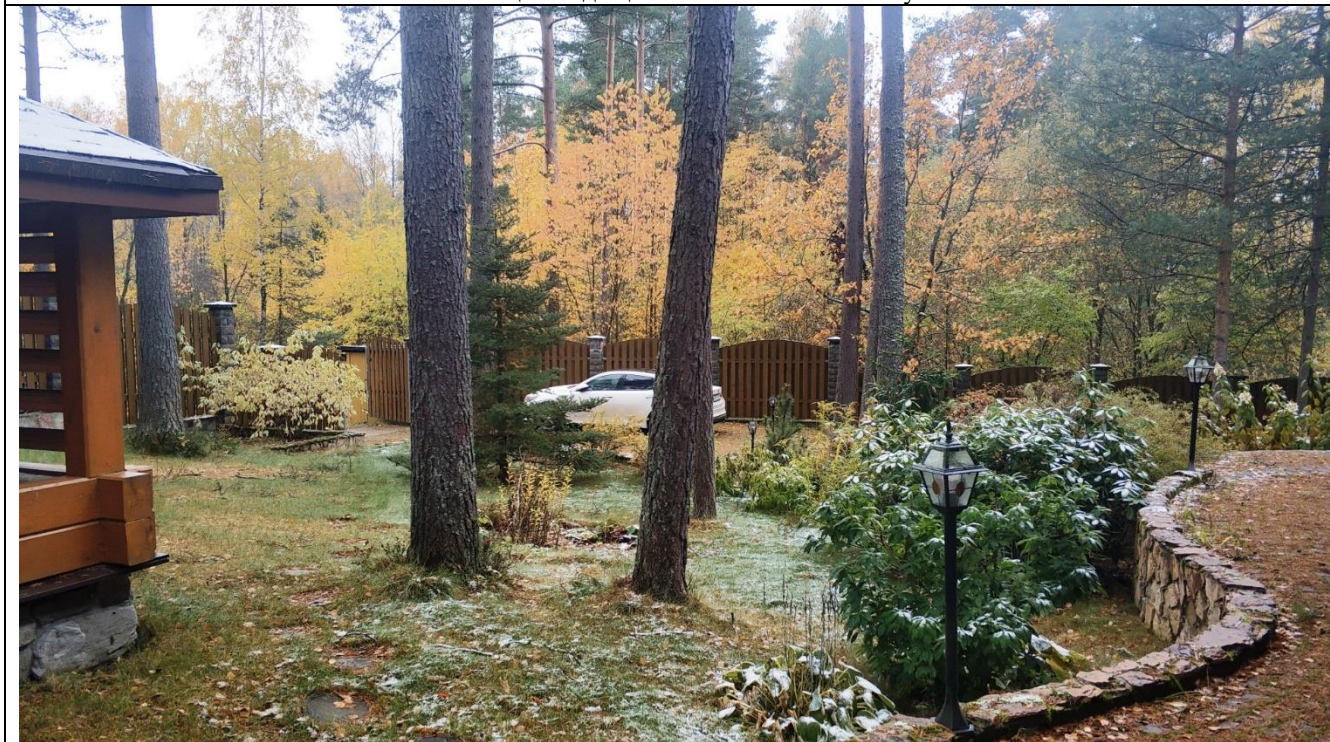


Фото 14. Общий вид оцениваемого земельного участка



Фото 15. Общий вид оцениваемого земельного участка, теплица



Фото 16. Общий вид оцениваемого земельного участка, колодец



Фото 17. Общий вид оцениваемого земельного участка, колодец



Фото 18. Общий вид оцениваемого земельного участка, гостевой дом



Фото 19. Общий вид гостевого дома



Фото 20. Общий вид гостевого дома



Фото 21. Входная дверь гостевого дома



Фото 22. Состояние отделки гостевого дома



Фото 23. Состояние отделки гостевого дома



Фото 24. Состояние отделки гостевого дома



Фото 25. Состояние отделки гостевого дома



Фото 26. Состояние отделки гостевого дома



Фото 27. Состояние отделки гостевого дома



Фото 28. Состояние отделки гостевого дома



Фото 29. Состояние отделки гостевого дома



Фото 30. Состояние отделки гостевого дома

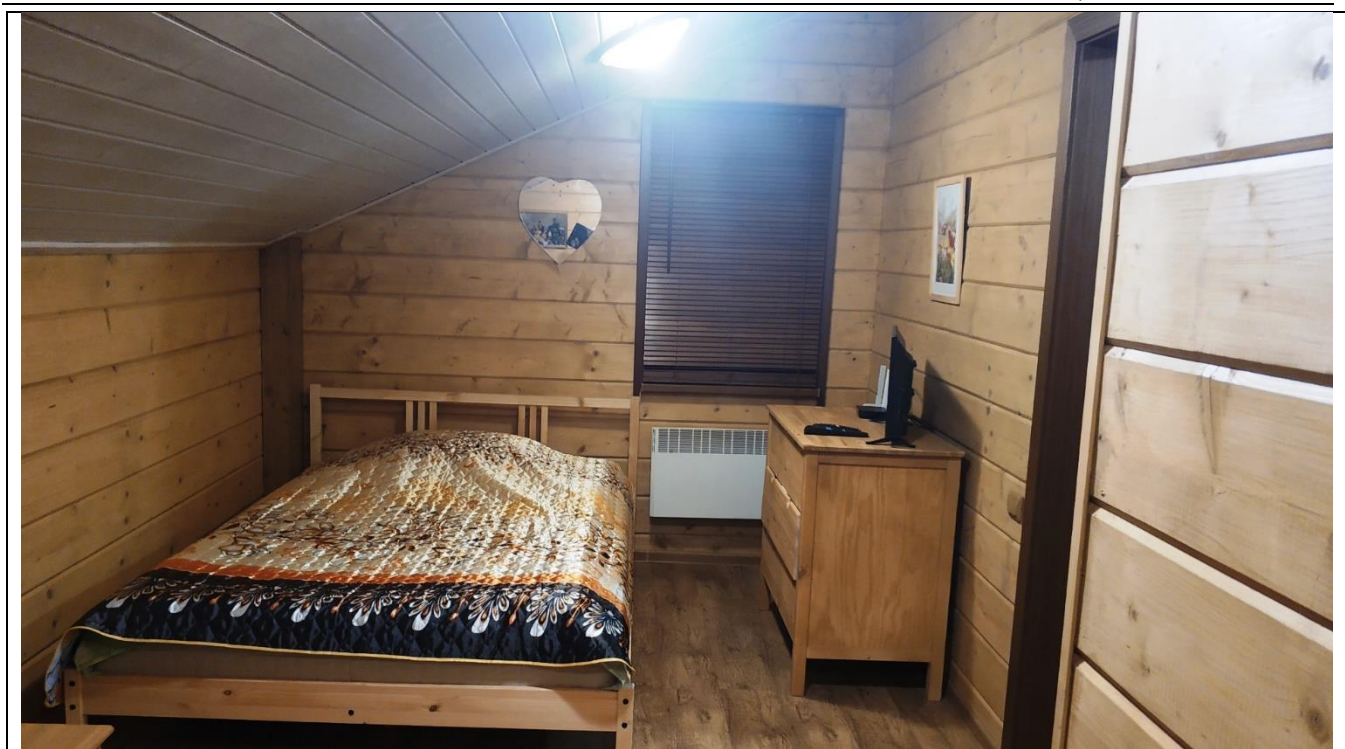


Фото 31. Состояние отделки гостевого дома



Фото 32. Состояние отделки гостевого дома

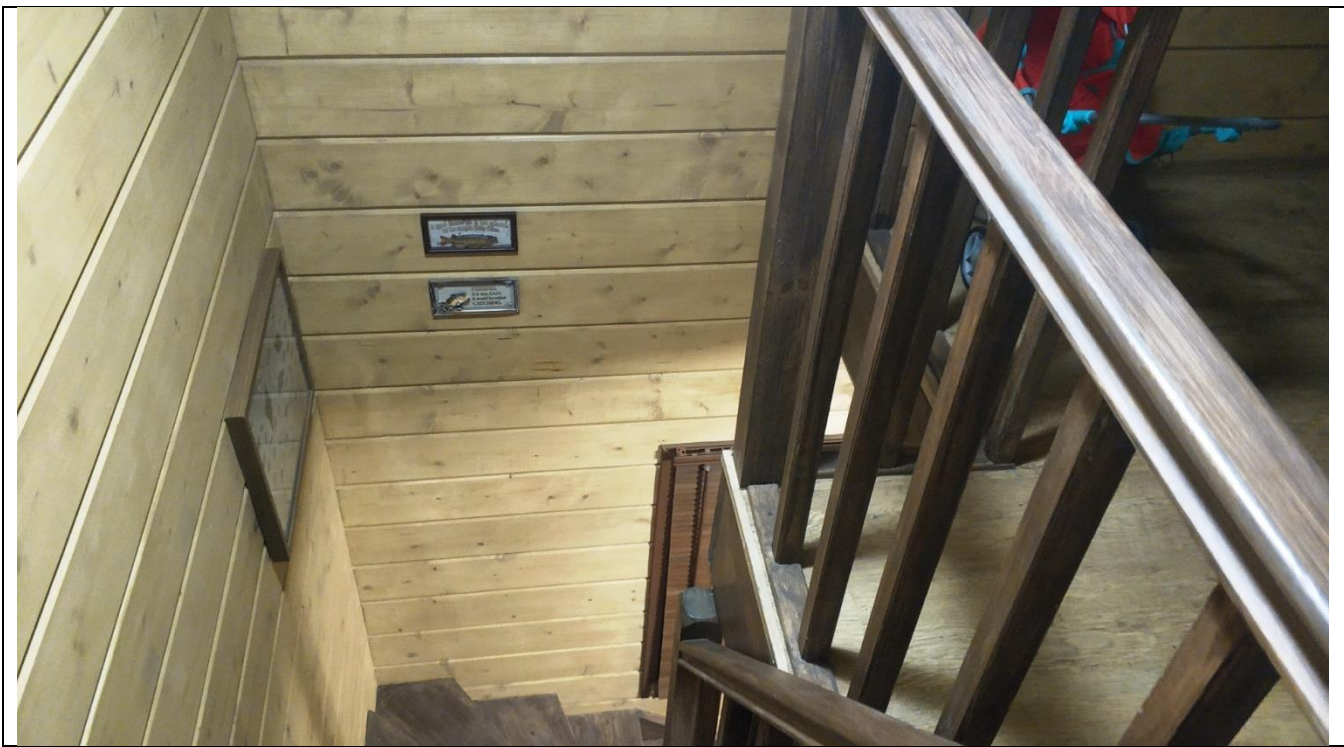


Фото 33. Состояние отделки гостевого дома



Фото 34. Состояние отделки гостевого дома



Фото 35. Общий вид жилого дома



Фото 36. Общий вид жилого дома



Фото 37. Входные двери отделки жилого дома



Фото 38. Состояние отделки жилого дома



Фото 39. Состояние отделки жилого дома, видеонаблюдение



Фото 40. Состояние отделки жилого дома, внешнее освещение



Фото 41. Состояние отделки жилого дома

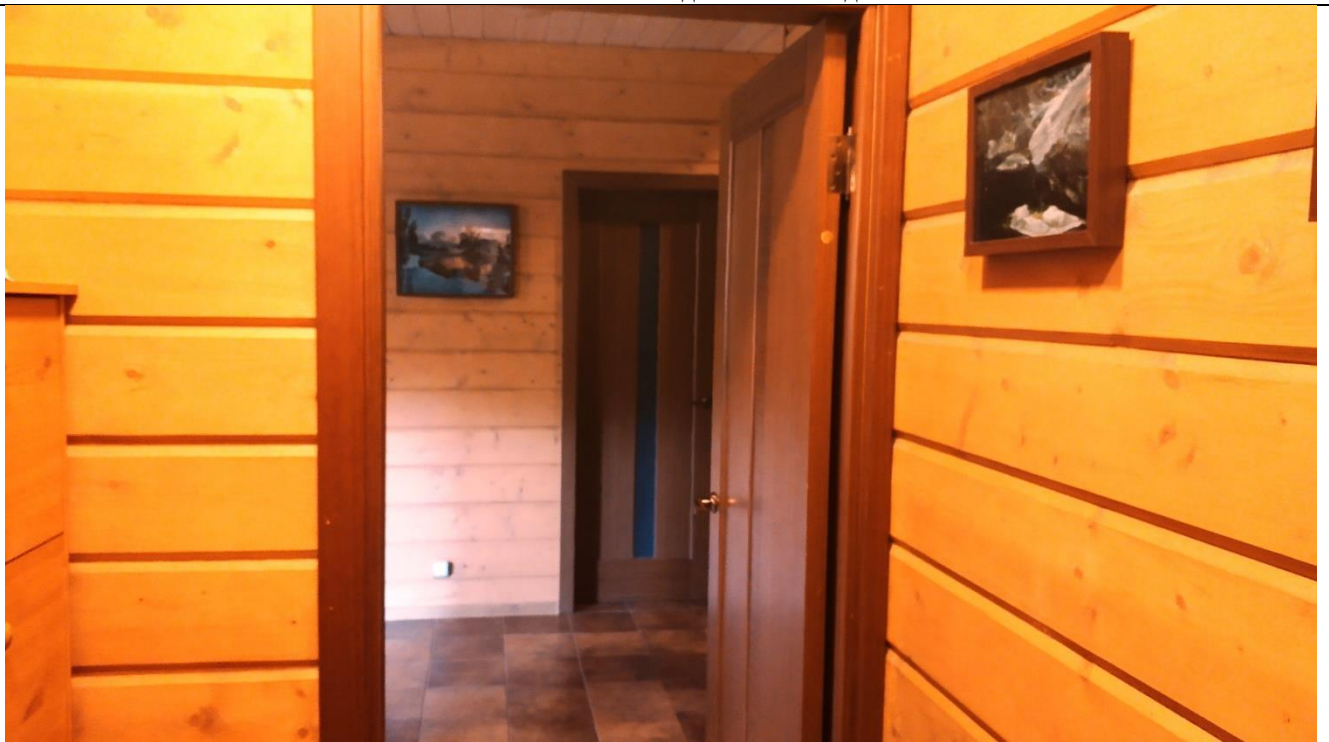


Фото 42. Состояние отделки жилого дома



Фото 43. Состояние отделки жилого дома



Фото 44. Состояние отделки жилого дома



Фото 45. Состояние отделки жилого дома



Фото 46. Состояние отделки жилого дома



Фото 47. Состояние отделки жилого дома

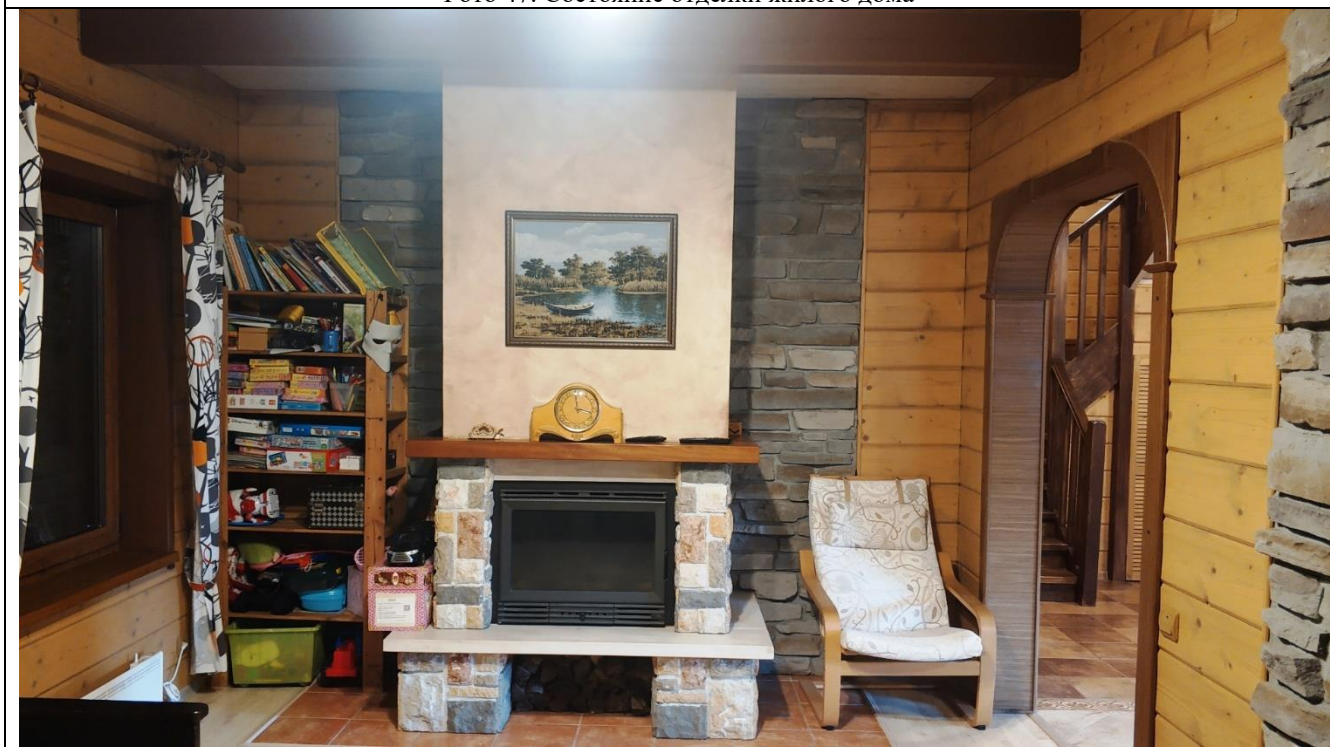


Фото 48. Состояние отделки жилого дома



Фото 49. Состояние отделки жилого дома



Фото 50. Состояние отделки жилого дома



Фото 51. Состояние отделки жилого дома



Фото 52. Состояние отделки жилого дома



Фото 53. Состояние отделки жилого дома



Фото 54. Состояние отделки жилого дома



Фото 55. Состояние отделки жилого дома

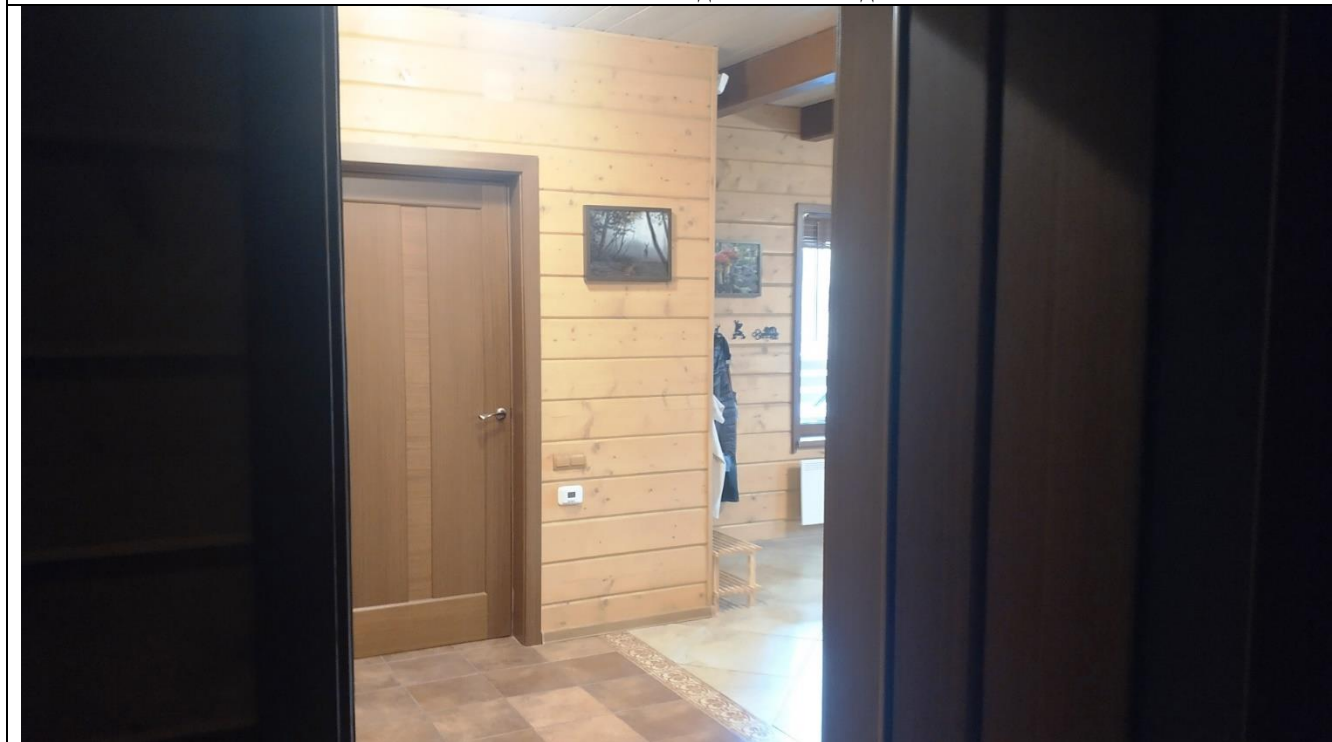


Фото 56. Состояние отделки жилого дома

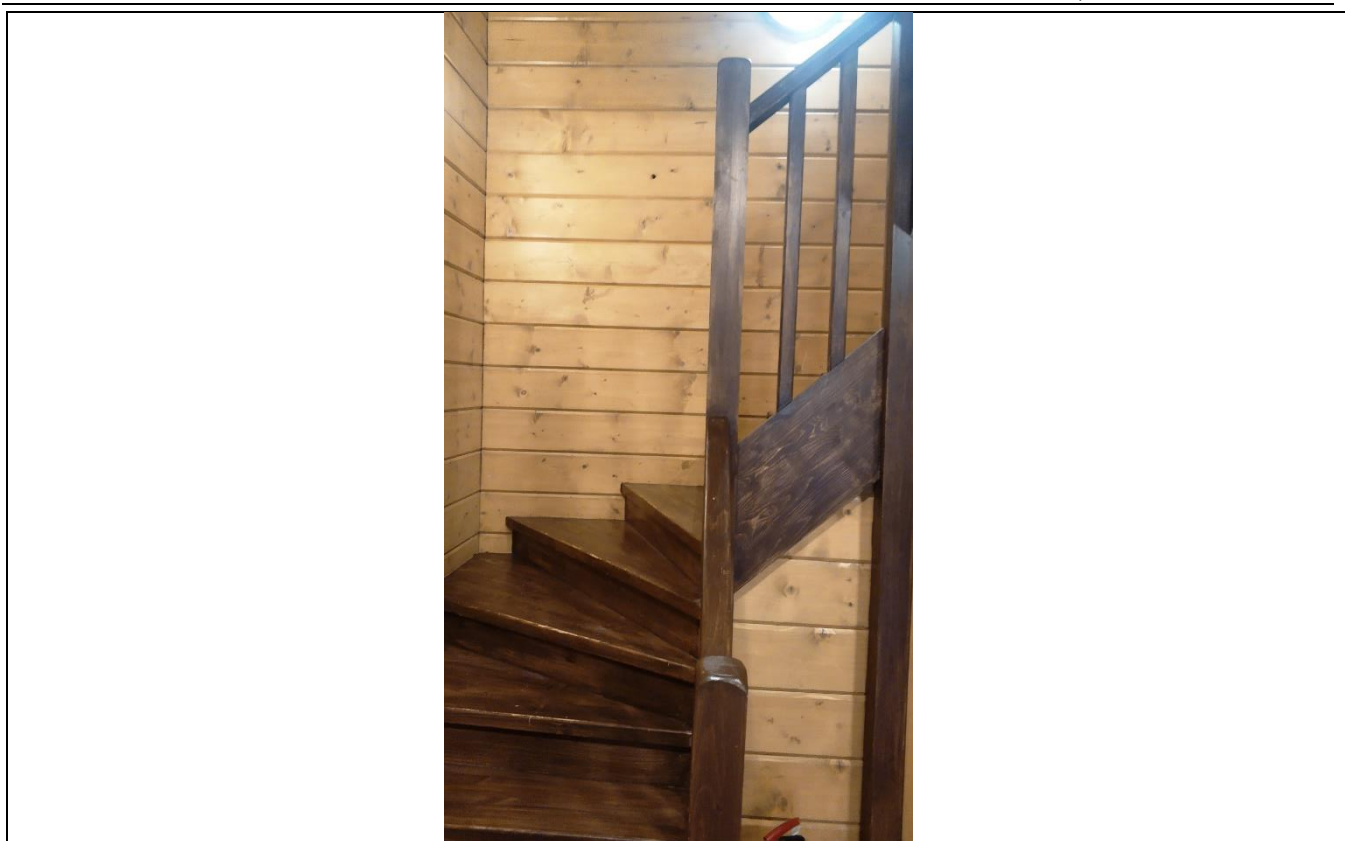


Фото 57. Состояние отделки жилого дома

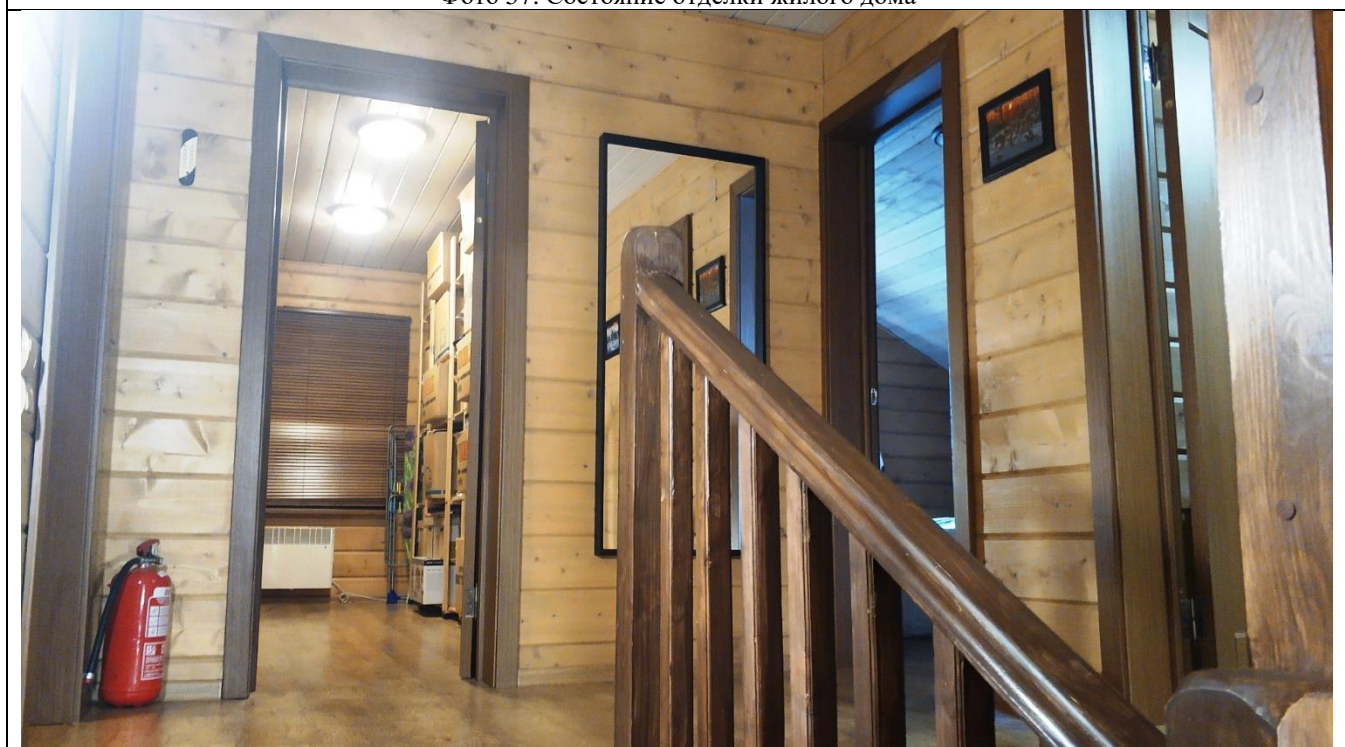


Фото 58. Состояние отделки жилого дома

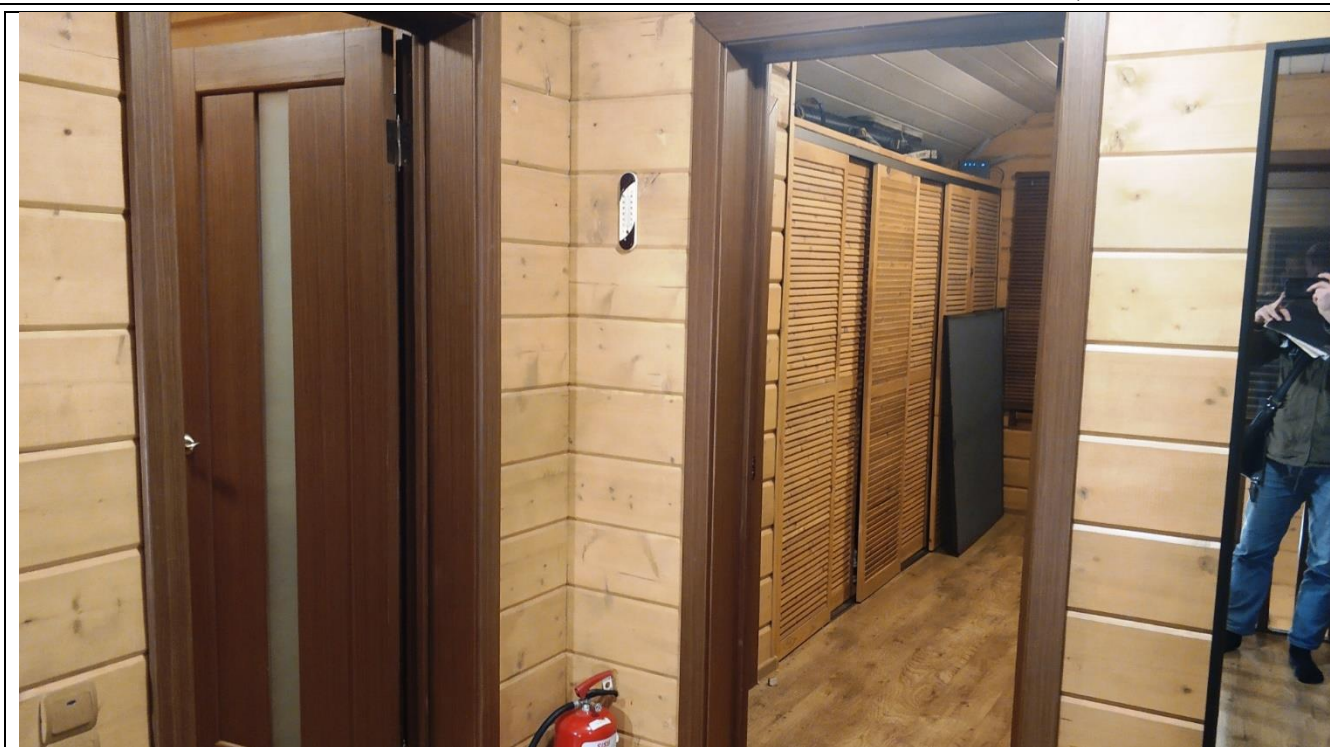


Фото 59. Состояние отделки жилого дома



Фото 60. Состояние отделки жилого дома



Фото 61. Состояние отделки жилого дома

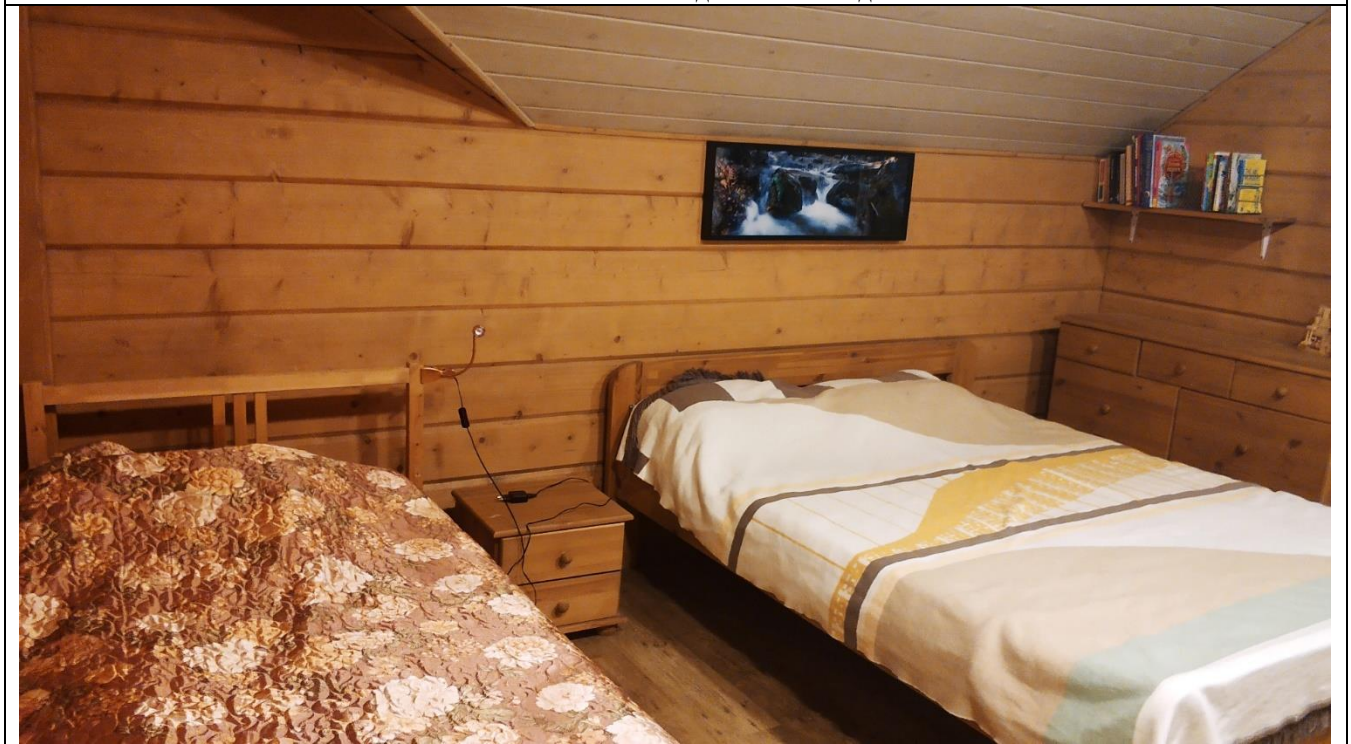


Фото 62. Состояние отделки жилого дома



Фото 63. Состояние отделки жилого дома



Фото 64. Состояние отделки жилого дома



Фото 65. Состояние отделки жилого дома



Фото 66. Состояние отделки жилого дома



Фото 67. Состояние отделки жилого дома



Фото 68. Состояние отделки жилого дома



Фото 69. Состояние отделки жилого дома

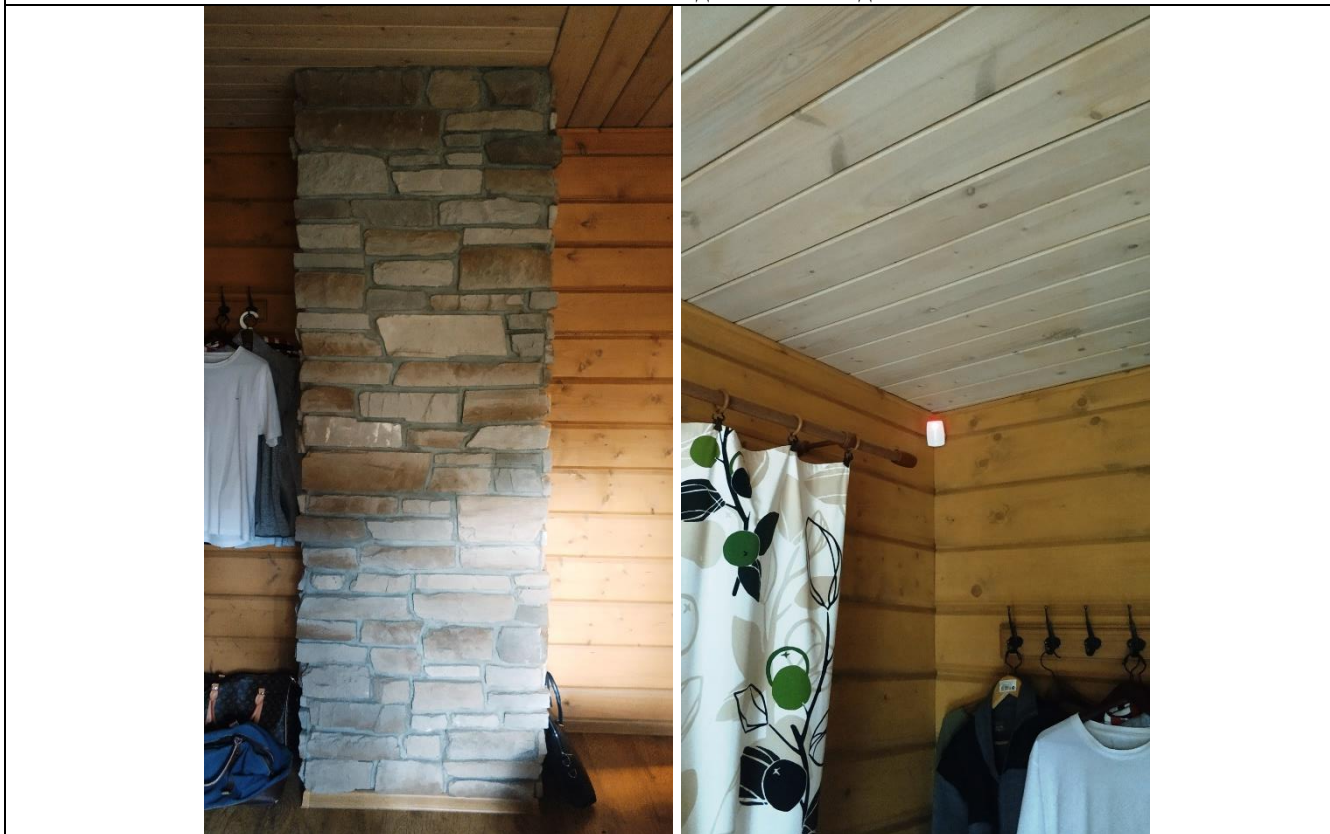


Фото 70. Состояние отделки жилого дома, дымоход, датчики пожарной сигнализации



Фото 71. Состояние отделки жилого дома, камин



Фото 72. Состояние отделки жилого дома

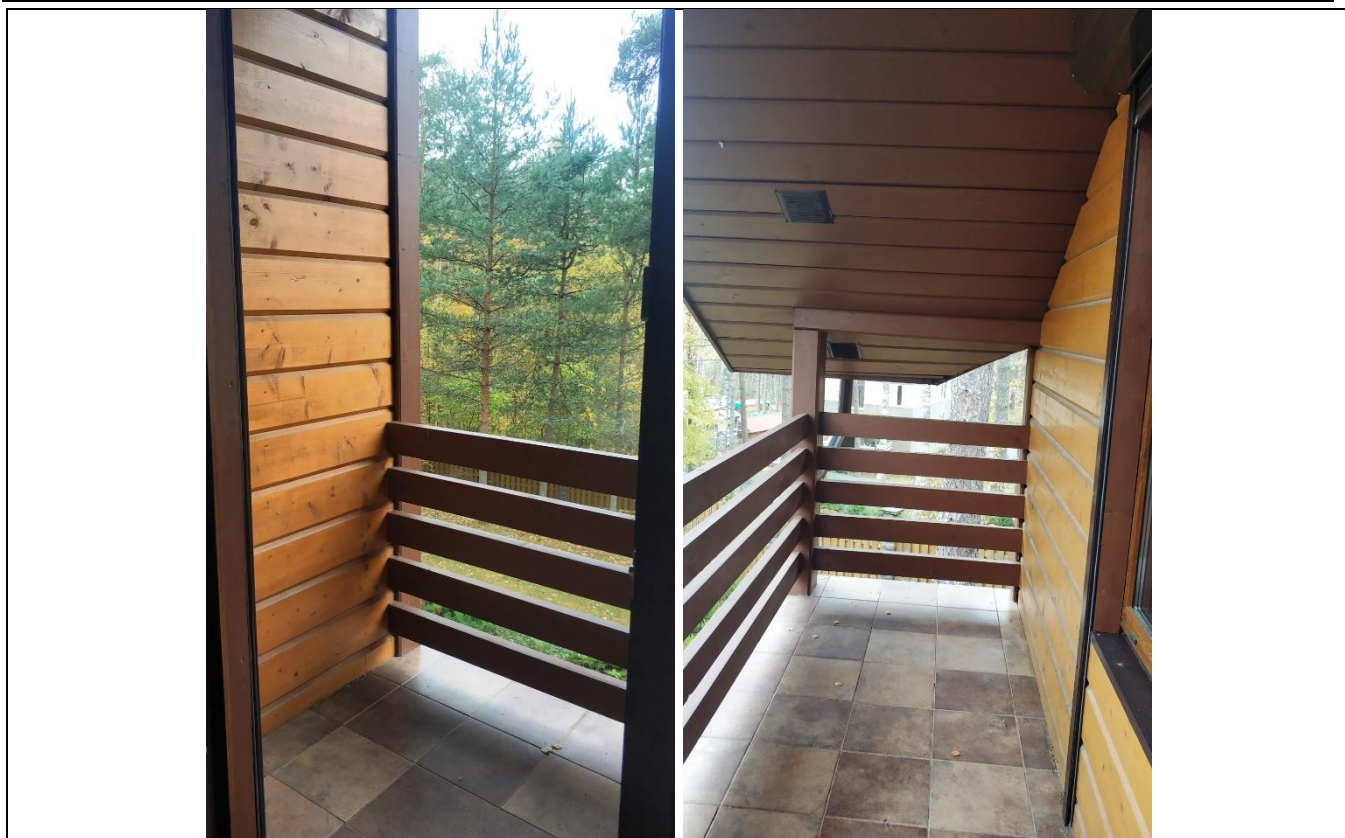


Фото 73. Балкон



Фото 74. Вид из окон

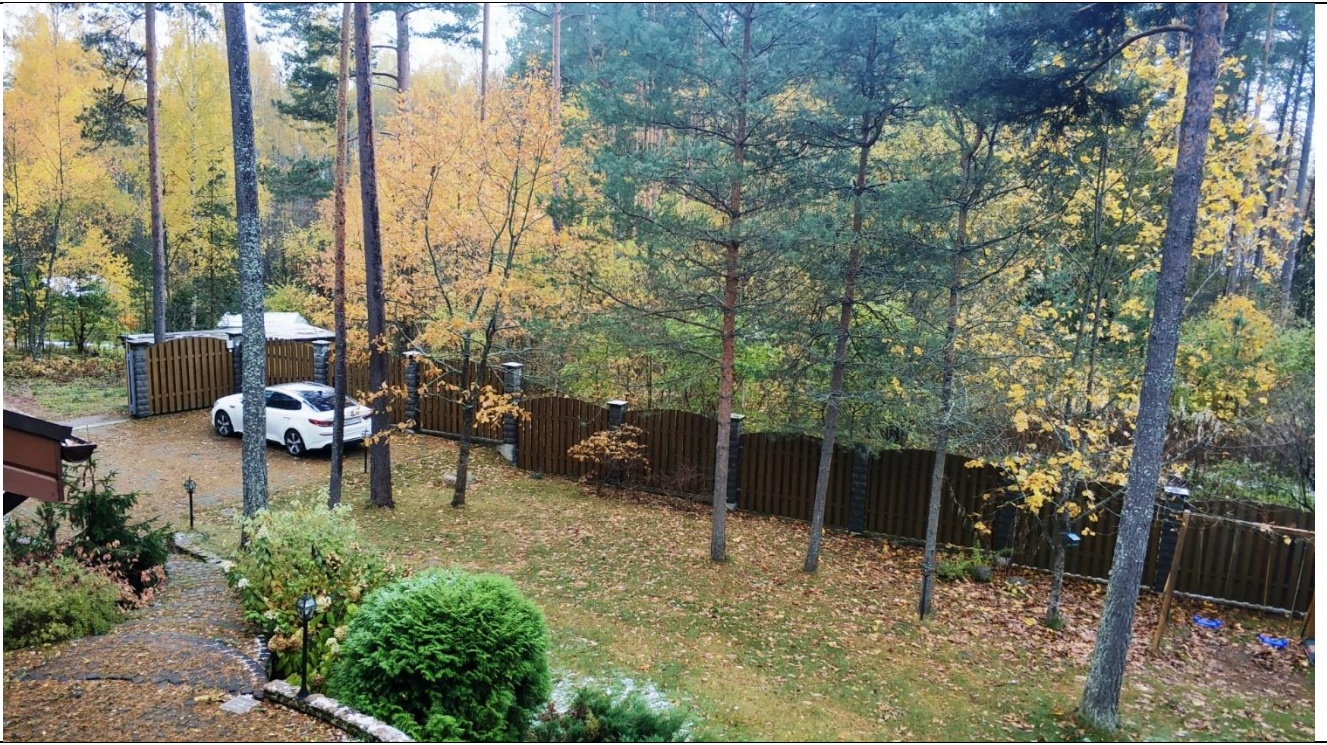


Фото 75. Вид из окон



Фото 76. Электроснабжение



Фото 77. Состояние отделки жилого дома



Фото 78. Состояние отделки жилого дома



Фото 79. Состояние отделки жилого дома



Фото 80. Состояние отделки жилого дома