

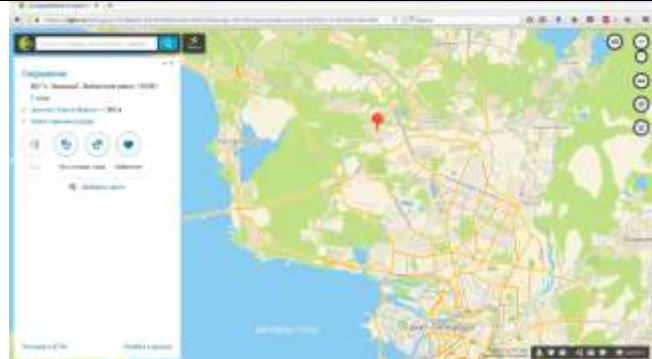
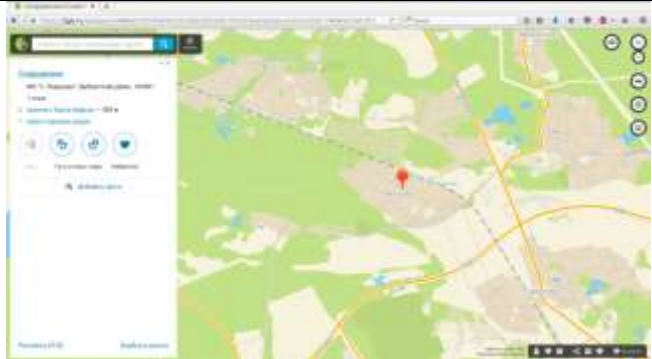
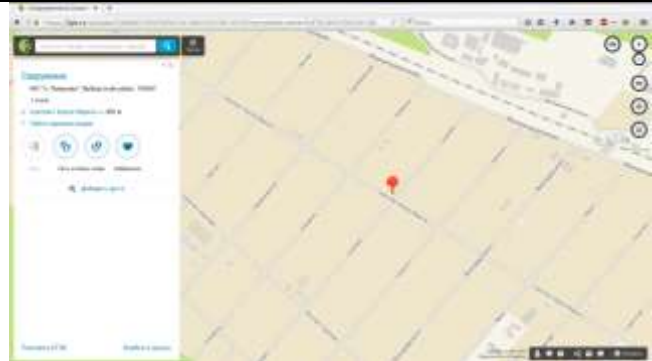
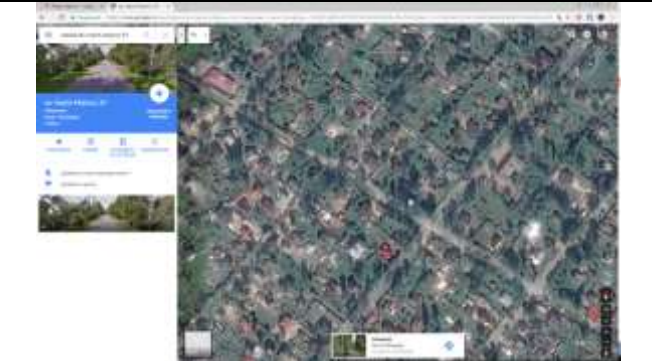
**1.1. Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, на котором оно расположено по адресу:
г. Санкт-Петербург, поселок Левашово, проспект Карла Маркса, д.34, лит. А**

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 05.07.2017 г.;
- 1.2. Дата составления отчета: 13.07.2017 г.;
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения объекта;

Карта местоположения объекта	
	
Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в пределах г. Санкт-Петербурга	Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки в пределах района
	
Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки в пределах микрорайона	Рис. 4. Локальное местоположение Объекта оценки на спутниковой карте

2.2. Описание земельного участка;

Площадь земельного участка	99 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:36:0013338:38
Зонирование по градостроительной ценности	<p>Функциональная зона Генерального плана - 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.</p> <p>Территориальная зона ПЗЗ - Т1Ж2-2 - жилая зона индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 кв. м с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.</p> <p>В соответствии с п.2.3.7.3 ПЗЗ: минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков - 3 метра.</p>
Обеспеченность	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение проходят

инженерной инфраструктурой	по границе участка.
Ближайшее окружение	Участок окружают индивидуальные жилищные застройки.
Подъезд к участку	Участок находится на пересечении ул. Садовая и пр. Карла Маркса. Покрытие улиц и проездов асфальтовое, автомобильное движение может осуществляться всевозможным.
Форма участка, рельеф	Участок в форме неправильного пятиугольника, рельеф – ровный, плоский.

2.3. Описание улучшений.

2.3.1. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:36:0013338:53
Площадь застройки, кв.м.	Нет данных (не предоставлен технический паспорт)
Общая площадь здания, кв.м.	6,5
Полезная площадь здания, кв.м.	Нет данных (не предоставлен технический паспорт)
Объем здания, куб.м.	Нет данных (не предоставлен технический паспорт)
Группа капитальности	Нет данных (не предоставлен технический паспорт)
Тип здания	Нежилое здание
Материал	Кирпич
Год постройки	1999
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	1
Наличие подвала	Отсутствует
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Отсутствует
Вход (улица/двор)	Один вход с улицы
Окна (количество, направленность)	Окна отсутствуют
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Отсутствует
Водоснабжение	Отсутствует
Канализация	Отсутствует
Отопление (централизованное/печное)	Отсутствует
Газовая магистраль	Отсутствует
Лифт	Отсутствует
Техническое состояние инженерных систем	Инженерная инфраструктура полностью отсутствует.
Общее техническое состояние здание	
Состояние по осмотру	Внешний вид объекта недвижимости находится в хорошем состоянии. Осмотр внутреннего здания не проводился, т. к. доступ не был предоставлен.

2.3.2 Описание локального окружения;

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Объект окружают индивидуальные жилищные застройки. Их высота в среднем не превышает 2-х этажей. В основном, постройки ограничены заборами. Преимущественно застройки кирпичные, советского и современного типа. Техническое состояние соседствующих зданий хорошее и удовлетворительное.
---	--

Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Весь квартал застроен постройками индивидуального жилищного строительства (дачными домами), объекты инфраструктуры в квартале отсутствуют.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Ближайшая территория состоит из разного вида зеленых насаждений. Объект находится на пересечении дорог.
Наличие парковки	Парковка отсутствует.
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Объект находится на углу пересечения ул. Садовая и пр. Карла Маркса. Покрытие улиц и проездов асфальтовое, автомобильное движение может осуществляться всесезонно. Транспортная доступность хорошая. Подъезд непосредственно к объекту удовлетворительный, в двух кварталах располагается автобусная остановка.

2.3.3 Обременения объекта;

Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

КГИОП: объект и земельный участок расположены в зонах 1ЖД и Т1Ж2-2, в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ (36) 25).

КЗР: часть земельного участка площадью 30 кв. м. находится в охранной зоне водопроводных сетей.

2.3.4. Фотографии объекта

Внешний вид объекта	
	
Рис. 1 Фасад здания	Рис. 2 Фасад здания
	
Рис. 3 Фундамент здания	Рис. 4 Кровля здания



Рис. 5 Кровля здания



Рис. 6 Дверной проем здания



Рис. 7 Дверной проем здания



Рис. 8 Дверной проем здания

Локальное окружение



Рис. 9 Панорамный вид локального окружения объекта оценки с ул. К. Маркса



Рис. 10 Панорамный вид локального окружения объекта оценки, пересечение ул. К. Маркса и ул. Садовая

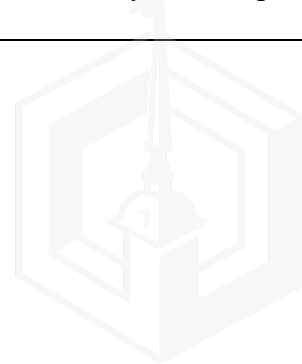




Рис. 11 Панорамный вид локального окружения с ул. Садовая



Рис. 12 Вид на объект оценки с ул. К. Маркса



Рис. 13 Вид на объект оценки с ул. Садовая



Рис. 14 Локальное окружение объекта оценки



Рис. 15 Локальное окружение объекта оценки

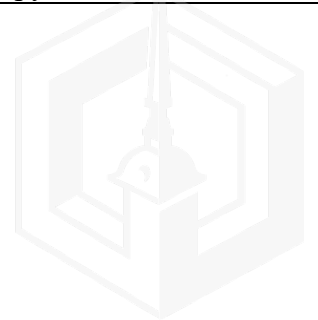


Рис. 16 Локальное окружение объекта оценки



Рис. 17 Локальное окружение объекта оценки

- Внутренний вид объекта;
Доступ внутрь объекта недвижимости предоставлен не был.



АКТ
контрольного осмотра здания от 05 «июля» 2017 г.


1. Адрес объекта (включая литер):

г. Санкт-Петербург пос. Левашово, проспект Карла Маркса, д. 34, лит. А

2. Данные по объекту:

№	Площадь ЗУ, кв.м	Площадь здания, кв. м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации				Состояние	Текущ. использование
							Эл.	Вод.	Отопл.	Кан.		
1	99	6,5	1	1 вход со двора	Отсутствуют	Кирпичные	-	-	-	-	Хорошее	Не используется

Осмотр проводился только внешнего вида здания, т. к. доступ внутрь не был предоставлен.

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Сергеев А. А.
Подпись	



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта;
При проведении оценки был выбран такой способ использования объекта оценки, который полностью соответствует известным критериям (юридическая правомочность, физическая возможность, финансовая осуществимость и экономическая целесообразность, максимальная эффективность). В соответствии с имеющимися данными был принят следующий вариант наилучшего использования объекта – приспособление существующего объекта под коммерческое использование.

2.5. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС с учетом округления	300 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади здания объекта оценки, руб.	46 154

