

К Договору № Фао-328/2017 от 19.10.2017  
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
здания и земельного участка, на котором оно  
расположено по адресу:  
**г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны,  
дом 9**

**1. Данные об отчете**

- 1.1. Дата проведения оценки — 24.10.2017.
- 1.2. Дата составления отчета — 09.11.2017.
- 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.

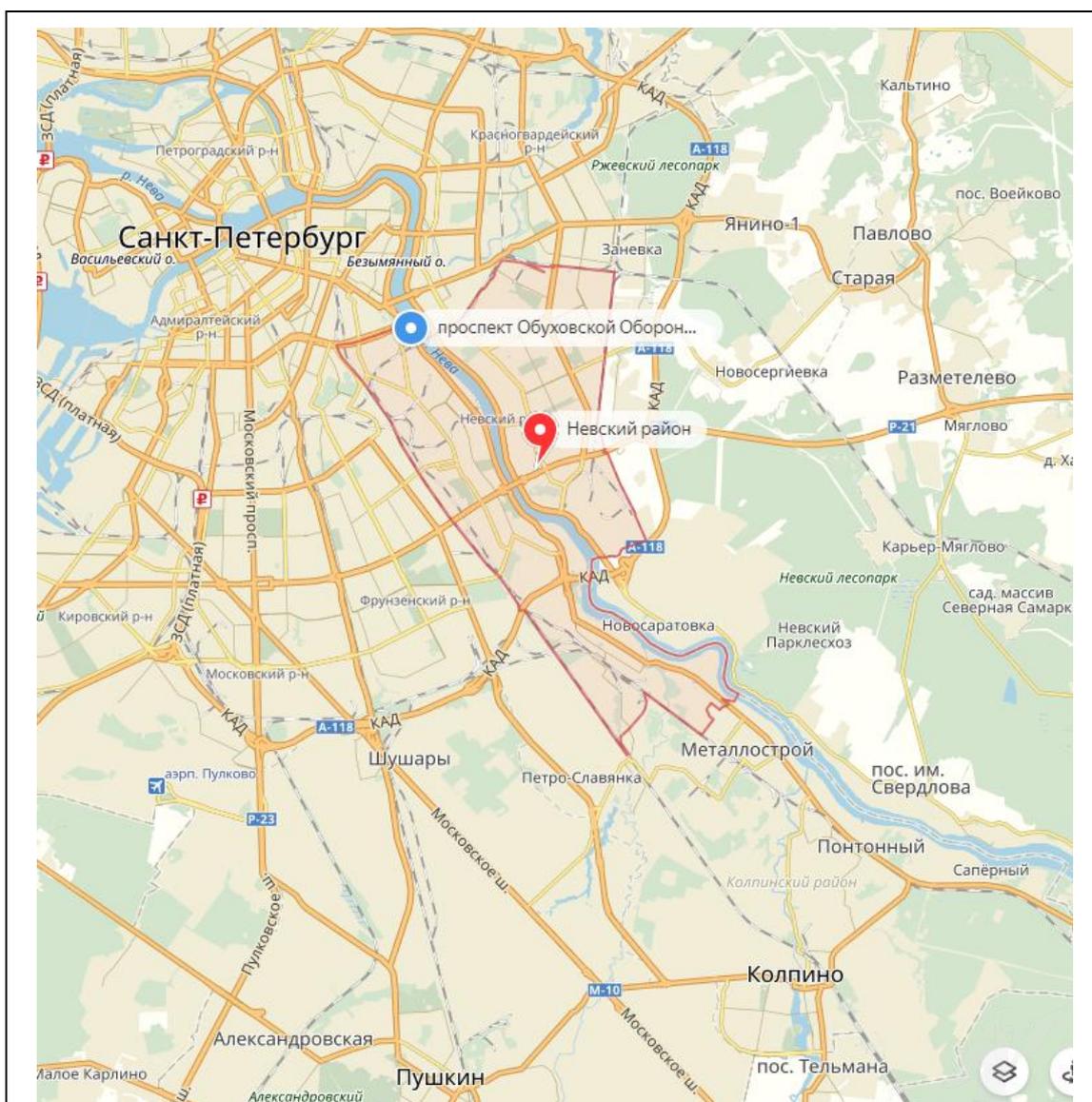
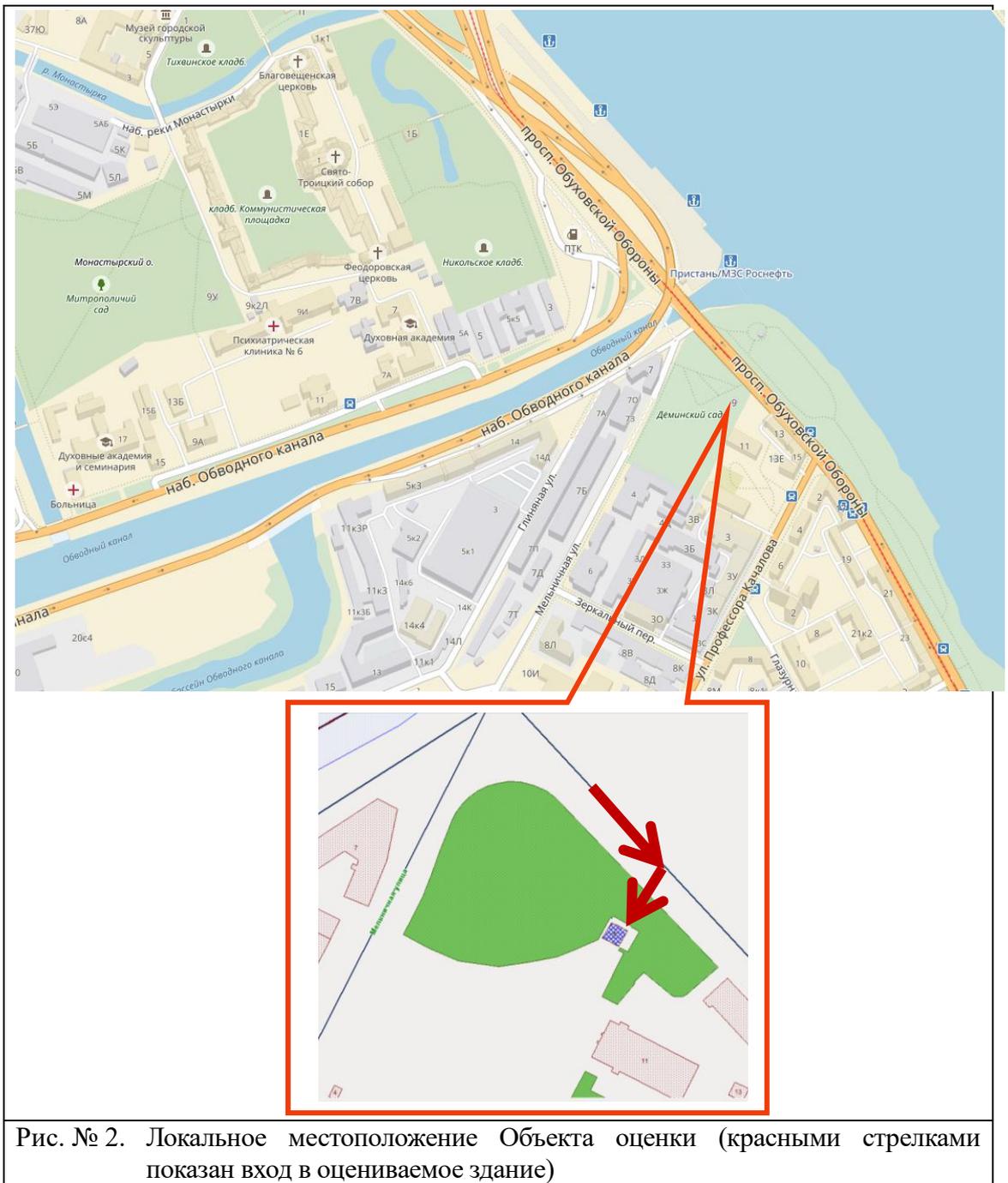


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в границах Невского района г. Санкт-Петербурга



## 2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	132 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:12:0007006:2184
Зонирование по градостроительной ценности	Зона «Р2» зона зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования с включением объектов, допустимых в соответствии с законодательством об охране зеленых насаждений, включая плоскостные спортивные сооружения; Зона «ГР2» зона рекреационного назначения – зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования с включением объектов инженерной
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	электричество - утрачено; отопление - утрачено; газ - нет; канализация - есть; водопровод - утрачено
Ближайшее окружение	среднеэтажная жилая и производственно-складская застройка
Подъезд к участку	подъезд осуществляется по асфальтированному проспекту Обуховской Обороны
Форма участка, рельеф	близка к прямоугольной, участок без существенных перепадов высот, не имеет уклона

## 2.3 Описание улучшений

### 2.3.1 Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:12:0007006:2003
Площадь застройки, кв.м.	н/д
Общая площадь здания, кв.м.	41,4
Объем здания, куб.м.	н/д
Группа капитальности	н/д
Тип здания	нежилое
Материал	стены — кирпичные
Год постройки	2002
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет
Вход (улица/двор)	2 входа с улицы
Окна (количество, направленность)	3 маленьких, 2 заложены
<b>Инженерная инфраструктура</b>	
Электроснабжение	утрачено
Водоснабжение	утрачено
Канализация	есть
Отопление (централизованное/печное)	утрачено
Газовая магистраль	нет
Лифт	нет

Техническое состояние инженерных систем	инженерные системы находятся в удовлетворительном состоянии. На дату оценки оцениваемое здание не используется и электроснабжение утрачено
<b>Общее техническое состояние здание</b>	
Состояние по осмотру	здание находится в удовлетворительном 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 представлено среднеэтажной жилой и производственно-складской застройкой, а также объектами коммунально-бытового и коммерческого назначения (встроенные помещения торгово-сервисного назначения, расположенные на первых и цокольных этажах жилых домов). Жилые дома находятся в хорошем состоянии, заброшенные здания в окружении оцениваемого объекта отсутствуют. Водные объекты представлены протекающей вблизи рекой Нева, которая находится примерно в 150 м от объекта оценки.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	квартал образован пр-том Обуховской Обороны, ул. Мельничная, Зеркальным пер., ул. Профессора Качалова. В квартале расположены преимущественно объекты среднеэтажной жилой и производственно-складской застройки
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	вблизи от объекта оценки расположен Деминский парк, в пределах 700 м от оцениваемого объекта расположен сад им. 30-летия Октября и Свято-Троицкая Александро-Невская Лавра
Наличие парковки	парковка возможна на дворовой территории рядом расположенных жилых домов, а также на обочине ул. Мельничная, ул. Профессора Качалова и пр-та Обуховской Обороны
Транспортная доступность, в т.ч.	
удобство подъезда к объекту	здание расположено на первой линии проспекта Обуховской Обороны, подъезд возможен в указанной транспортной магистрали
удаленность от ближайшей станции метро, м.	станция метро «Площадь Александра Невского» — 1 км от объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	остановка общественного транспорта «ул. Профессора Качалова» — в 150 м от объекта оценки; ж/д станция «Московский вокзал» — около 2,4 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 границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия (ОЗРЗ-2(12)). Объекты культурного наследия не выявлены.

КГА — Р2, ТР2, охранная зона водопроводных сетей, охранная зона канализационных сетей, водоохранная зона водного объекта;

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
Вид улицы, на которой расположен Объект оценки	
	
Фото 5	Фото 6
Ближайшее окружение Объекта оценки	

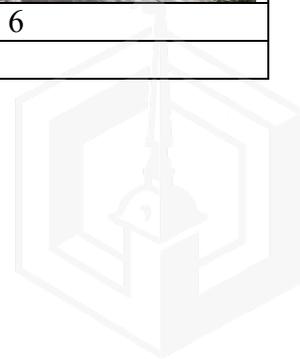




Фото 7



Фото 8

Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9



Фото 10



Фото 11



Фото 12

Состояние подъездной дороги к Объекту оценки



Фото 13



Фото 14

Внешний вид оцениваемого здания



Фото 15



Фото 16

Вид помещения в оцениваемом здании



Фото 17



Фото 18

Внешний вид оцениваемого здания



Фото 19



Фото 20

Внешний вид оцениваемого здания

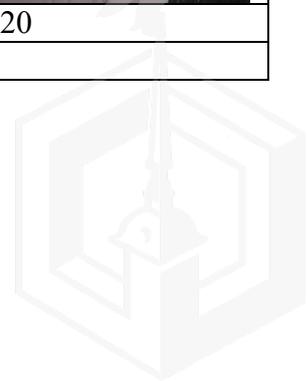




Фото 21



Фото 22

Внешний вид оцениваемого здания



Фото 23



Фото 24

Внешний вид оцениваемого земельного участка



## 2.3.5 Акт осмотра здания

**А К Т**  
**контрольного осмотра здания от « 24 » « 10 » 2017 г.**

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, проспект Олужевской  
 Борона, дом 9

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	102 кв.м	44,4 кв.м	1	2 входа с фундамента	3 маленьких, 2 больших	кирпич	умрачено	умрачено	умрачено	сеть	проблематичное	не используется

Примечания: отсутствуют

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Белкина Анастасия Николаевна
Подпись	<i>Белкина</i>



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта НЭИ условно свободного участка — строительство объекта: кафе.  
НЭИ застроенного участка — реконструкция улучшений.

#### 2.5 Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки (руб.)	1 200 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади здания объекта	28 986
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 сот. общей площади земельного участка	909 091

