Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, на котором оно расположено по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Первого Мая, участок 31 (местоположение: РФ Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Первого Мая, д. 91, корп. 3, литера А)

1. Данные об отчете:

1.1. Дата проведения оценки – 03 апреля 2017;

1.2. Дата составления отчета – 19 апреля 2017;

1.3. Оцениваемые права:

- на земельный участок – право собственности
- на здание – право собственности

2. Описание объекта оценки:

2.1. **Карта местоположения объекта;**

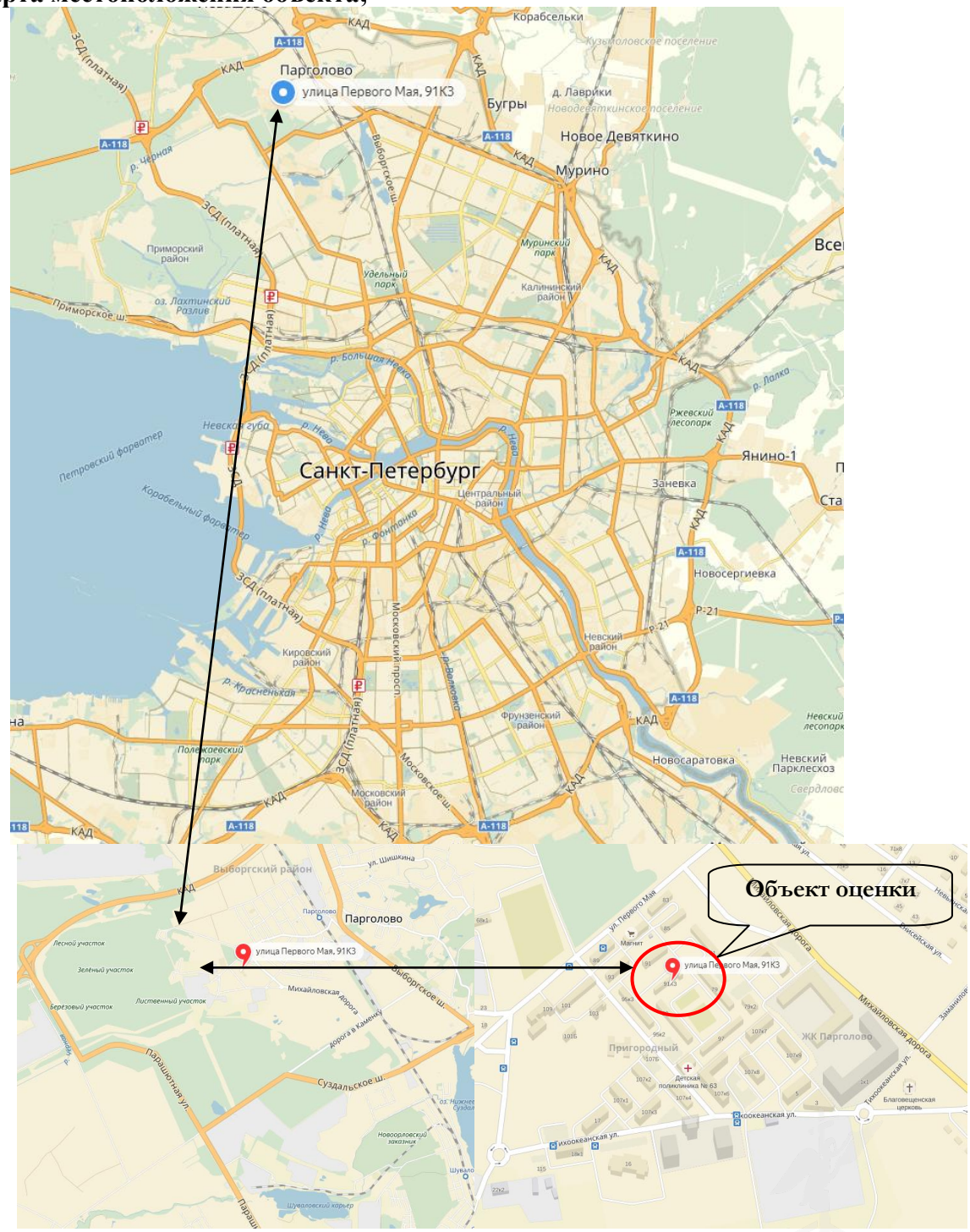


Рис. 1. Карта-схема расположение района и карта местоположения Объекта оценки

2.2. Описание местоположения объекта

Объект оценки расположен на территории Выборгского района Санкт-Петербурга.

2.2.1. Краткое описание района

Выборгский район - один из крупнейших на сегодняшний день в Санкт-Петербурге, к тому же и один из старейших - район получил свое название еще в 1718 году. Именно в это время указом Петра Первого территория по правому берегу Большой Невки и Невы,

где проходила древняя дорога на Выборг, стала называться Выборгской стороной. В состав района входят 7 муниципальных образований.
Площадь района - 11,55 тыс. га, численность постоянного населения по состоянию на 2015 год - 482 450 чел.

2.2.2. Границы района

Выборгский район граничит с районами:

- Петроградский - три моста через Большую Невку: Кантемировский, Гренадерский и Сампсониевский.
- Центральный - Литейный мост через Неву.
- Приморский - Светлановский проспект - Богатырский проспект, Сердобольская улица, Белоостровская улица.
- Калининский - Светлановский проспект, проспект Луначарского, проспект Просвещения, Северный проспект.
- Ленинградская область - Выборгское шоссе.

2.2.3. Транспортное обеспечение

Станции метро:

- 1 линия - «Площадь Мужества», «Лесная», «Выборгская»;
- 2 линия - «Парнас», «Проспект Просвещения», «Озерки», «Удельная».

Основные транспортные магистрали:

Главными транспортными магистралями района, соединяющими его северную и южную части, являются: Большой Сампсониевский проспект - проспект Энгельса и Выборгское шоссе, а также Лесной проспект - Политехническая улица - Тихорецкий проспект и проспект Культуры.
С запада на восток связь обеспечивается проспектами: 2-м Муринским, Светлановским, Северным, Луначарского, Просвещения, Суздальским.

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой

Район обеспечен системами электричества, водоснабжения, канализации, теплоснабжения и слаботочными системами.

2.2.5. Экология района

Экологическое состояние района в целом – удовлетворительное, жилых кварталов района - в целом хорошее.
По оценкам специалистов КГА в районе расположены обильные зеленые массивы, которые необходимо уберечь от уничтожения. Основным достоинством Выборгского района являются его парки. Более 1000 га, а это более 1/3 территории всего района, занимают парки, сады, скверы, бульвары. Территория Сосновского парка составляет около 322 га, парка Лесотехнической академии и Шувалове - 168 га, зеленых насаждений в Левашово -346 га, сады же, скверы, бульвары составляют около 200 га. На одного жителя района приходится около 54 кв. м зеленых насаждений.

2.2.6. Перспективы развития района

Перспективы развития Выборгского района связаны, прежде всего с жилищным строительством, редевелопментом промышленных территорий, а также с реализацией проектов транспортной инфраструктуры (таких как строительство Поклонногорского путепровода и Транспортного пересадочного узла у станции метро «Парнас»).

2.2.7. Деление района на зоны

Жилой фонд

Выборгский - благополучный и престижный район с высоким рейтингом недвижимости. В южной части района преобладают дореволюционные и довоенные здания, но чем дальше на север, тем больше новостроек.
На территории Выборгского района расположены крупнейшие кварталы жилой застройки, сформировавшейся в советский период: Удельная, район Поклонной горы, Шувалово-Озерки, район Светлановской пл., Гражданка и др.
В районе продолжается строительство многоэтажных объектов жилья и индивидуальных жилых домов в поселках Парголово, Левашове, Осиновая Роща. Проводится реконструкция старого жилого фонда. По объемам нового строительства район занимает третье место в городе.
Наиболее престижной считается средняя часть района, от 1-го Муринского проспекта до Северного проспекта. Эти элитные кварталы находятся в зеленой зоне, рядом с парками и представлены сталинскими и серийными кирпичными домами.

На территории района ведется активное жилищное строительство.
На Парнасе в 2009 году началось строительство жилого микрорайона «Северная долина». Основные параметры проекта: площадь участка 270 га; общая площадь застройки - 3,5 млн. кв. метров (в т. ч. площадь жилой застройки - около 2,7 млн. кв. м, площадь объектов коммерческой недвижимости и объектов социальной инфраструктуры – 500 тыс. кв. м); планируемое количество жителей – 80 тыс. человек.
Рядом с территорией строящегося микрорайона, северо-западнее ст. метро «Парнас», также реализуется несколько проектов многоэтажной жилой застройки.
В районе Шувалово-Озерки (у Суздальских озер), а также в поселках Парголово, Левашово активно ведется малоэтажное строительство. Одним из примеров может служить проект малоэтажного строительства компании «Петербургстрой-Skanska» – «Новая Скандинавия» в районе Большого Нижнего Суздальского озера.
На территории района, на территориях вблизи Выборгской набережной и станции метро «Лесная» реализуется проекты по редевелопменту промышленных территорий. Многоэтажное жилое строительство ведется в районе ст. метро «Удельная».
Выборгский район - один из наиболее застраиваемых в Санкт-Петербурге.
Культура и отдых
На территории Выборгского района расположено около 400 памятников истории и культуры, из них порядка 100 - федерального значения. В районе расположены архитектурные и исторические памятники: Сампсониевский собор, комплекс ВМА, Батенинский жилмассив, Усадебный комплекс в Шуваловском парке и др. Крупное учреждение культуры - ДК «Выборгский».
2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.
Объект оценки расположен на территории поселка Парголово, который административно входит в состав Выборгского района Санкт-Петербурга.
Площадь территории МО Парголово 42 кв. км. Население - 42 708 человек. Исторически в состав территории вошли населенные пункты Парголово, Михайловка, Торфяное и бывшая центральная усадьба совхоза Пригородный. Территория Парголово, Михайловки и часть Осиновой Рощи заняты домами частного жилищного фонда.
На территории Парголово нет промышленных предприятий
Объект оценки расположен в квартале, ограниченном:

- с северо-запада и запада – ул. Первого Мая;
- с северо-востока – Михайловской дорогой;
- с юга – Тихоокеанской ул.;

Ближайшее окружение Объекта оценки представлено преимущественно 4-5-этажными многоквартирными жилыми домами, в настоящее время квартал расположения Объекта оценки активно застраивается многоэтажными многоквартирными домами (ЖК «Парголово»).
Инфраструктура, в окружении Объекта оценки развита хорошо. Так, в ближайшем окружении расположены такие объекты, как: детские сады, детская поликлиника, библиотека, продуктовые магазины («Магнит», «Продуктовый Дворик», «Колбаскин и Огурчиков» и др.), отделения банков, церковь, салон красоты Solo Mio, автомастерская ZapMotor.ru, пригородный сельскохозяйственный производственный кооператив и пр.
В соседних кварталах расположены такие объекты, как: полиграфическое предприятие «Точка печати на севере города СПб», школа, Питбайк сервис, автосалон «Автомир», служба новостей «Вест-сервис», кафе «Аурум», фитнесс-клуб, бассейн, «Бистро-шаверма», сауна, Deline мебель, дом престарелых, магазин мебели «Реванш СПб» и пр.
В ближайшем окружении расположено большое количество парковых зон.

2.3. Описание земельного участка

Площадь земельного участка	1 167 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:36:0013255:3608
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, земельный участок находится в зоне «ЗЖД» - зоне среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны. В соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга, утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524, Объект находится в зоне Т3Ж2 – жилая зона среднеэтажных и многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории 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.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В соответствии с данными визуального осмотра микрорайон обеспечен электроснабжением. В соответствии с данными РГИС, микрорайон обеспечен: водоснабжение, водоотведением. По границе квартала расположения Объекта оценки (по Тихоокеанской улице) проходит охранная зона газораспределительной сети. Таким образом, микрорайон имеет следующие элементы инженерного обеспечения: электроснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение
Ближайшее окружение	Ближайшее окружение Объекта оценки представлено преимущественно 4-5-этажными многоквартирными жилыми домами, в настоящее время квартал расположения Объекта оценки активно застраивается многоэтажными многоквартирными домами (ЖК «Парголово») (этажность свыше 11 этажей), имеются объекты торгового и социального назначения.
Подъезд к участку	Участок расположен внутри квартала, проезд осуществляется с улицы Первого Мая по внутриквартальному проезду. Проезжая часть внутриквартального

	проезда заасфальтирована. Освещение улицы состоит из фонарей
Форма участка, рельеф	Участок имеет в плане прямоугольную форму. Рельеф участка – по природным характеристикам участок имеет ровный рельеф, однако в процессе обрушения стены здания, входящего в состав Объекта оценки, в юго-восточной части участка образовалась возвышенность, утрамбованная землей и строительным мусором

2.4. Описание улучшений

2.4.1. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:36:0013255:1011
Площадь застройки, кв.м.	н/д
Общая площадь здания, кв.м.	251
Полезная площадь здания, кв.м.	н/д
Объем здания, куб.м.	н/д
Группа капитальности	н/д
Тип здания	Нежилое (подсобный цех)
Материал	Кирпич
Год постройки	1971
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	3 входа со двора
Окна (количество, направленность)	Здание имеет фрагменты, закрытые металлическими листами, предположительно, под ним расположены оконные проемы, что подтверждается данными визуального осмотра внутреннего интерьера одного из помещений. Всего имеется 7 таких фрагментов, ориентация – во двор
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Открытая проводка
Водоснабжение	Централизованное
Канализация	Централизованное
Отопление (централизованное/печное)	Нет
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Поскольку Оценщику удалось попасть только в одно из помещений оцениваемого здания, вывод о состоянии инженерных систем можно сделать только по данным этого помещения: - электроснабжение: состояние неудовлетворительное; - водопровод: сети проходят под зданием, непосредственно в здании – утрачены; - канализация: в здании отсутствует
Общее техническое состояние здание	
Состояние по осмотру	По осмотру - состояние неудовлетворительное; ПИБ – н/д

2.4.2. Техническое состояние конструктивных элементов

Конструктивные элементы здания	**Описание элемента**		**Техническое состояние**
Фундамент	Бутовый ленточный		Трещины, частичное разрушение блоков, выщелачивание раствора из швов между блоками, следы увлажнения
Стены	Кирпичные		Массовые прогрессирующие сквозные трещины, ослабление и частичное разрушение кладки, заметное искривление стен
Перегородки	-		-
Перекрытия	Железобетонные		Трещины и прогибы
Кровля	Крыша железобетонная совмещённая		Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии
Полы	Дощатые		Массовые разрушения покрытия и основания
Проемы	Оконные	Деревянные	Оконные переплеты рассохлись, покоробились и расшатаны, в углах; часть приборов повреждена или отсутствует; отсутствие остекления, отливов
	Дверные	Деревянные, металлические	Дверные полотна осели или имеют плохой притвор по периметру коробки, приборы частично утрачены или неисправны, дверные коробки (колоды) перекошены, наличники повреждены
Наружная отделка	-		-
Внутренняя отделка	-		-
Инженерные системы	Система электроосвещения	Открытая проводка	Неудовлетворительное
	Система горячего водоснабжения	-	
	Система центрального отопления	-	
	Система холодного водоснабжения	В здании - утрачена	
	Система канализации и водостоков	В здании отсутствуют	

Конструктивные элементы здания	Описание элемента	Техническое состояние
Разные работы	-	-

2.4.3. Описание локального окружения;

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	С северо-восточной стороны участок граничит с территорией, на которой расположены мусорные баки, далее следует 5-этажный многоквартирный дом. Со стороны юго-восточной границы участка расположен бетонный фундамент и грунтовая дорога. Далее расположена спортплощадка, которая расположена между двумя многоквартирными 5-этажными домами. С юго-западной стороны расположена детская площадка, жилой 5-этажный многоквартирный дом. С северо-западной стороны за асфальтированным межквартальным проездом расположена газораспределительная станция. Также по направлению на северо-запад расположены многоквартирные дома №№ 87, 89, 91, 93 по ул. Первого Мая. В дом № 87 расположен магазин «Магнит».
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Окружающая территория имеет большое количество зеленых насаждений. Межквартальный проезд, по которому осуществляется подъезд к Объекту оценки заасфальтирован, покрытие находится в удовлетворительном состоянии, ближайшая территория благоустроенная – имеется детская площадка, мусорные баки
Наличие парковки	На прилегающей к Объекту оценки территории, не имеется зоны организованной для парковки автомобилей. Характер парковки может быть охарактеризован как «стихийная». Парковка автотранспортных средств возможна на дворовой территории в свободном порядке, а также в разрешенных местах на проезжей части прилегающих улиц
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Подъезд осуществляется по асфальтированному межквартальному проезду с ул. Первого Мая. Ближайшая остановка общественного транспорта «ул. 1 Мая, 89», расположена на расстоянии 290 м от Объекта оценки (автобус 397, маршрутка К01). Ж/д станция «Парголово» расположена на расстоянии 1,9 км от Объекта оценки. На расстоянии 3,7 км расположена развязка КАД. Транспортная доступность объекта оценки характеризуется: • личным легковым автотранспортом –

	без ограничений; • общественным – нормальная.

2.4.4. Обременения объекта:

А) Основные условия договора аренды: нет.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты.

На здание:

В соответствии с Приложением к Распоряжению № 601-рз от 30.02.2017 перечень обременений (ограничений) Объекта:

- в соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, земельный участок находится в зоне «ЗЖД» - зоне среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.
- в соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга, утвержденными постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524, Объект находится в зоне Т3Ж2 – жилая зона среднеэтажных и многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории 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.

Согласно Справке КГИОП № 04-22-777-С от 01.03.2017, объект по адресу: Санкт-Петербург, п. Парголово, ул. Первого Мая, д. 91, к. 3, лит. А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Согласно Письму Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу №13445-5-1-1 от 19.08.2013 года, объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, п. Парголово, ул. Первого Мая, д. 91, к. 3, лит. А, не является объектов гражданской обороны.

На участок:

Согласно Справке КГИОП № 04-23-240-1 от 02.02.2017, земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, п. Парголово, ул. Первого Мая, участок 31 расположен за пределами зон охраны объектов культурного наследия. В пределах границ проектирования отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия, а также защитная зона объектов культурного наследия. К границам проектирования непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

- охранная зона водопроводных сетей площадью 489 кв. м;
- охранная зона канализационных сетей площадью 359 кв. м;

Собственник обязан обеспечить сохранность существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций.

2.4.5. Фотографии объекта

- Внешний вид:

Фото 1	Фото 2
ул. Первого Мая	ул. Первого Мая

Фото 3	Фото 4
Ближайшее окружение Объекта оценки (вид напротив квартала размещения Объекта оценки)	Ближайшее окружение Объекта оценки (д. 89 по ул. Первого Мая)
Фото 5	Фото 6
Ближайшее окружение Объекта оценки (д. 87 по ул. Первого Мая)	Ближайшее окружение Объекта оценки, подъезд к Объекту оценки
Фото 7	Фото 8
Ближайшее окружение Объекта оценки	Ближайшее окружение Объекта оценки, Объект оценки. Стрелкой указана газораспределительная станция

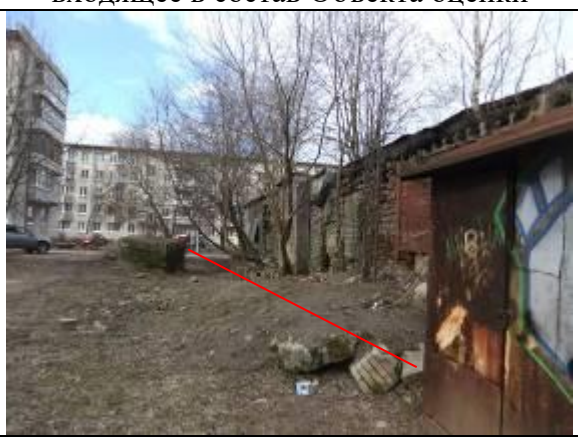
Фото 9	Фото 10
Ближайшее окружение Объекта оценки	Ближайшее окружение Объекта оценки, здание входящее в состав Объекта оценки
	
Фото 11	Фото 12
Общий вид Объекта оценки	Территория Объекта оценки, ориентировочные границы (юго-восток)
Фото 13	Фото 14
Объект оценки, общий вид. Ориентировочная юго-западная граница Объекта оценки (электрический столб расположен на территории Объекта оценки)	Объект оценки, общий вид

Фото 15	Фото 16
Объект оценки, общий вид	Объект оценки, общий вид
Фото 17	Фото 18
Объект оценки, дефекты кирпичной кладки	Объект оценки, дефекты кирпичной кладки
Фото 19	Фото 20
Объект оценки, общий вид	Объект оценки, общий вид

- Внутренний вид объекта:

Доступ предоставлен лишь в часть здания

Фото 21	Фото 22
Внутренний интерьер Объекта оценки	Внутренний интерьер Объекта оценки
Фото 23	Фото 24
Внутренний интерьер Объекта оценки	Внутренний интерьер Объекта оценки
Фото 25	Фото 26
Внутренний интерьер Объекта оценки	Внутренний интерьер Объекта оценки, состояние полов

Фото 27	Фото 28
Внутренний интерьер Объекта оценки, состояние стен	Внутренний интерьер Объекта оценки, состояние стен и потолков
Фото 29	Фото 30
Внутренний интерьер Объекта оценки	Внутренний интерьер Объекта оценки, состояние стен и оконных проемов
Фото 31	
Внутренний интерьер Объекта оценки	

2.4.6. Акт осмотра здания.

А К Т
контрольного осмотра здания от 03 «апреля» 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

г. Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Первого Мая, участок 31 (местоположение: РФ Санкт-Петербург, поселок Парголово, ул. Первого Мая, д. 91, корп. 3, литера А)

2. Данные по зданию:

№	Площадь земельного участка	Площадь здания по кад. паспорту, кв. м	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	1 167 кв. м	251	1	3/со двора	7/во двор	Кирпич	+	-	-	-	Неудовлетворительное	Захламлено

Примечания:
Оценщику был предоставлен частичный доступ в здание.
Здание имеет фрагменты, закрытые металлическими листами, предположительно, под ним расположены оконные проемы, что подтверждается данными визуального осмотра внутреннего интерьера одного из помещений. Всего имеется 7 таких фрагментов, ориентация – во двор.
Поскольку Оценщику удалось попасть только в одно из помещений оцениваемого здания, вывод о наличии и состоянии инженерных систем можно сделать только по данным этого помещения:
- электроснабжение: состояние неудовлетворительное;
- водопровод: сети проходят под зданием, непосредственно в здании – утрачены;
- канализация: в здании отсутствует

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Ильин А. Н.
Подпись	

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Объектом оценки является земельный участок площадью 1 167 кв. м, с расположенным на нем зданием площадью 251 кв. м. Объект оценки расположен внутри квартала. На момент осмотра проход к Объекту оценки осуществлялся по внутриквартальному проезду с ул. Первого Мая.

Ближайшее окружение Объекта оценки представлено преимущественно 4-5-этажными многоквартирными жилыми домами, в настоящее время квартал расположения Объекта оценки активно застраивается многоэтажными многоквартирными домами (ЖК «Парголово») (этажность свыше 11 этажей), имеются объекты торгового и социального назначения.

Инфраструктура, в окружении Объекта оценки развита хорошо (для условия пос. Парголово Выборгского района).

В ближайшем окружении расположено большое количество парковых зон.

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, учитывая физическое состояние здания, Оценщики считают, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка с существующими улучшениями является вариант сноса существующего здания и возведение объекта торгово-сервисного назначения. Строительство на земельном участке возможно только таким образом, чтобы площади застройки возводимого объекта не заходила на охранные зоны водопроводных и канализационных сетей.

2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки без учета обременения договором аренды	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	3 500 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб.	13 944
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м земли, руб.	2 999