

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

**г. Санкт-Петербург, Выборгский район, поселок Парголово, Михайловка,
Кемеровская улица, дом № 15, лит. А**

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 29 декабря 2017 г.;
- 1.2. Дата составления отчета: 11 января 2018 г.;
- 1.3. **Оцениваемые права:**
- на здание – право собственности;
 - на земельный участок – право собственности.

2. Описание объекта оценки



Рис. 2.1. Карта-схема местоположения оцениваемого объекта



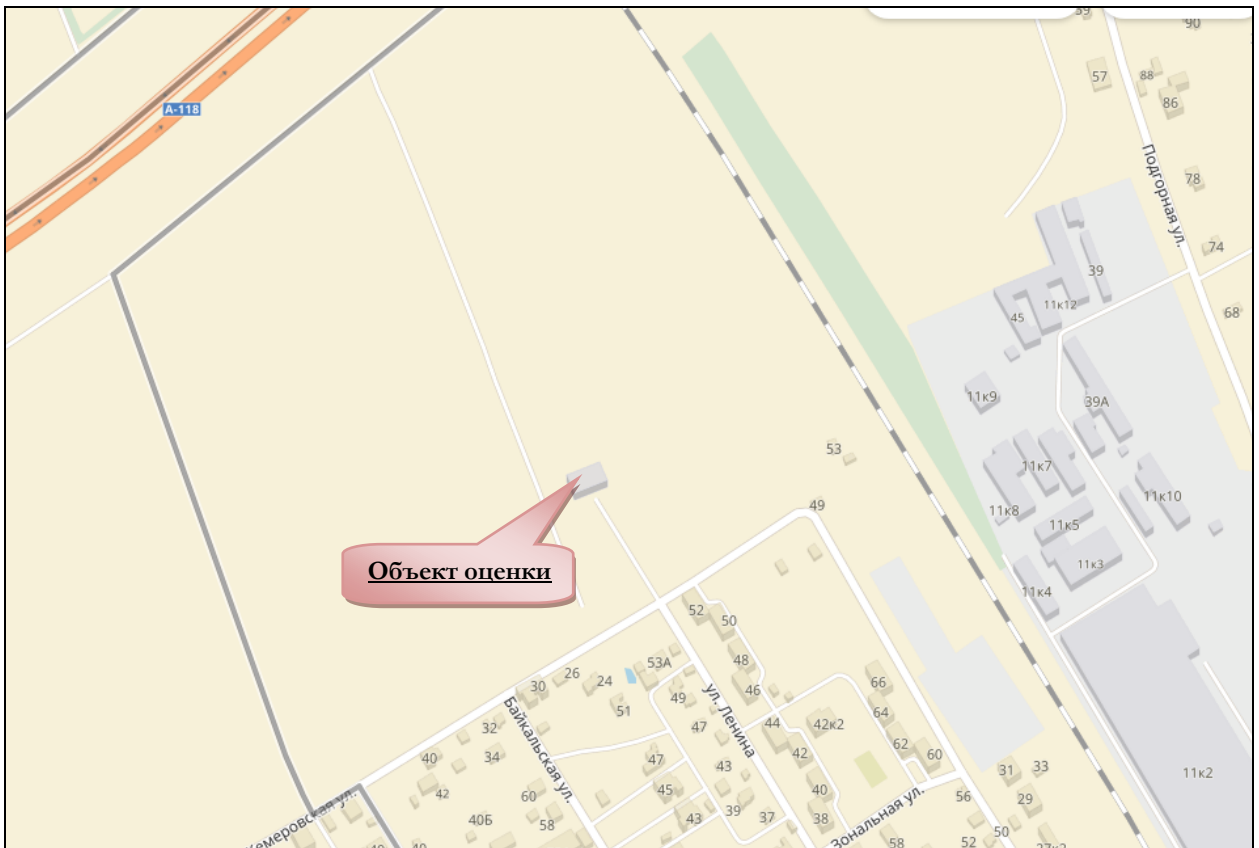


Рис. 2.2. Карта-схема локального местоположения оцениваемого объекта в районе

2.2. Описание земельного участка

Площадь земельного участка, кв. м	4 904,0
Кадастровый номер земельного участка	78:36:0013228:10
Зонирование по градостроительной ценности	15
Вид разрешенного использования	Для размещения промышленных объектов
Функциональная зона	В соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 №78-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона от 06.07.2017 №442-85): И1 – зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки, с включением складских и производственных объектов.
Территориальная зона	В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №324 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в ред. Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2017 №550): ТИ1-1 - зона объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, коммунальных объектов, объектов санитарной очистки, с включением складских и производственных объектов IV и V классов опасности.
Ограничения	Охранная зона канализационных сетей
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Объект оценки обеспечен электроэнергией, водоснабжением (присоединение к существующим сетям), канализацией (локальная) (сведения о выделенных мощностях отсутствуют).
Ближайшее окружение	Ближайшее окружение Объекта оценки представлено в основном малоэтажной коттеджной застройкой и

	незастроенными участками.
Подъезд к участку	Подъезд к оцениваемому объекту осуществляется с ул. Кемеровская.
Форма участка, рельеф	Характер рельефа участка - ровный, участок имеет трапециевидную форму.

2.3. Описание улучшений

2.3.1. Общие характеристики здания

Кадастровый номер	78:36:0013228:1002
Площадь застройки, кв.м.	641,2
Общая площадь здания, кв.м.	691,5
Полезная площадь здания, кв.м.	691,5
Объем здания, куб. м.	5 658,0
Группа капитальности	I
Тип здания	Капитальное
Материал	ж/б каркас, кирпич с расшивкой швов
Год постройки	1971
Год последнего капитального ремонта	-
Этажность	1
Наличие подвала	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	Несколько отдельных, включая с улицы
Окна (количество, направленность)	Объект оценки имеет 24 окна, которые выходят во двор и на улицу.
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Есть (сведения о выделенных мощностях отсутствуют)
Водоснабжение	Присоединение к существующим сетям
Канализация	Локальная
Отопление (централизованное/печное)	От электроприборов
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Неудовлетворительное
Общее техническое состояние здание	
Состояние по осмотру	Неудовлетворительное. (В соответствии с визуальным осмотром Оценщиком установлено неудовлетворительное, ограниченно работоспособное, местами аварийное состояние основных несущих конструкций здания. Длительная эксплуатация, сырость, химические вещества привели к значительной потере прочности и аварийному состоянию основных конструкций.)

1.4.1. Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их	Объект оценки расположен в северо-западной части поселка Парголово, где ближайшее окружение представлено в
---	--

текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	основном малоэтажной коттеджной застройкой, этажность которой варьируется в пределе 1-2.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен в квартале, ограниченном: - с севера – незастроенными участками; - с юга – Кемеровской ул.; - с востока – железной дорогой; - с запада – незастроенными участками.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Объект с трех сторон окружен незастроенными участками покрытыми в основном травой и кустарниками, иногда деревьями. Общее состояние окружающей территории удовлетворительное.
Наличие парковки	На близлежащей территории возможна неорганизованная парковка.
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Транспортную доступность Объекта оценки можно охарактеризовать как нормальную: в 1 км располагается ж/д платформа «Парголово» и в 1 км расположена автобусная остановка автобусов №397, 398, К01. Дорогу, подходящую к земельному участку, можно охарактеризовать как автомобильную дорогу местного значения. Расстояние до КАД около 600 м. Дорожное покрытие: асфальтированное.

1.4.2. Обременения объекта

Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты (отдельно на здание и на земельный участок (при наличии)):

- В соответствии со Справкой КГИОП №30-3075/5-С от 23.09.2016 г. Объект оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен вне границ зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.
- Согласно письму КГА №221-5-25185/17 от 14.08.2017 г. земельный участок имеет охранную зону канализационных сетей.

2.4.5. Фотографии объекта



	
<i>Фото 1. Вид фасада здания (лит. А1).</i>	<i>Фото 2. Вид фасада здания. (лит. А1).</i>





Фото 3. Вид фасада здания (лит. А2).



Фото 4. Окна, выходящие во двор (лит. А2).



Фото 5. Окна, выходящие на улицу.



Фото 6. Окна, выходящие на улицу.



Фото 7. Окна, выходящие на улицу



Фото 8. Крыльцо здания.



Фото 9. Подъезд к зданию.



Фото 10. Ближайшее окружение.

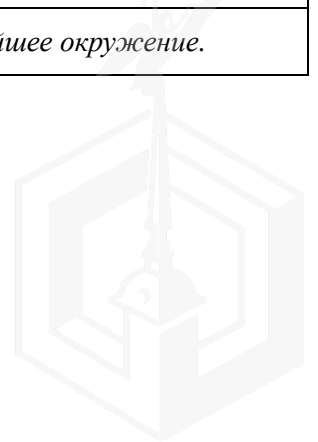




Фото 11. Ближайшее окружение.



Фото 12. Ближайшее окружение.



Фото 13. Ближайшее окружение.



Фото 14. Ближайшее окружение.



2.4.6. Акт осмотра Объекта оценки

А К Т контрольного осмотра здания от «04 декабря» 2017 г.

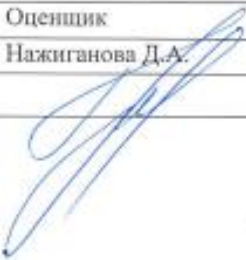
1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Выборгский район, поселок Парголово, Михайловка, Кемеровская улица, дом № 15, лит. А

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	4 904,0	691,5	1, подвал	Несколько отдельных,	24	кирпич	+	+	+	+	Неудовлетворительное	Не используется

Примечания:

Канализация – локальная, водоснабжение - присоединение к существующим сетям, отопление от электроприборов, газоснабжение отсутствует.

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Нажиганова Д.А.
Подпись	



1.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

В соответствии с визуальным осмотром здание находится в неудовлетворительном состоянии подлежащим сносу, в виду нецелесообразной реконструкции и приспособление под коммерческие цели.

Таким образом, с учетом анализа местоположения, локального окружения, физических характеристик и градостроительных ограничений Объекта оценки, наиболее эффективным вариантом использования земельного участка как условно свободного будет строительство объекта производственно-складского назначения с открытой площадкой.

Наиболее эффективным использованием участка с существующей застройкой является снос существующих улучшений и строительство объекта производственно-складского назначения с открытой площадкой.

1.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	6 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб.	8 677

