

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, на котором оно расположено по адресу: Санкт-Петербург, пос. Парголово, Михайловка, ул. Ленина, д.52, корп.2, лит. А**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 16.09.2016 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 20.09.2016 г.
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

- 2.1. Карта местоположения объекта:



- 2.2. Описание местоположения объекта

- 2.2.1. Краткое описание района:

Согласно существующему административно – территориальному делению, оцениваемый объект находится на территории Выборгского района города Санкт-Петербурга.

Один из крупнейших и старейших в городе территорий. Он имеет большую протяженность с севера на юг, от центра города – к его окраине. Территория крайне неоднородна по составу как жилой, так и коммерческой недвижимости.

- 2.2.2. Границы района:

Район расположен между Приморским и Калининским районами. На юге его граница проходит по Неве между Литейным мостом и Большой Невкой, на севере – охватывает окраинные городские поселки Парголово и Левашово. На юге Выборгский граничит с Петроградским и Центральным районами города. Площадь территории – 11,5 тысячи гектаров.

- 2.2.3. Транспортное обеспечение:

Станции метро:

- 1-я линия (Кировско-Выборгская) – «Лесная», «Выборгская»;
- 2-я линия (Московско-Петроградская) – «Удельная», «Озерки», «Пр. Просвещения», «Парнас».

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 и Суздальским.

#### Связь с другими районами города:

- Выборгский–Петроградский – Кантемировский, Гренадерский и Сампсониевский мосты  
через Большую Невку;
- Выборгский–Центральный – Литейный мост через Неву;
- Выборгский–Приморский – Светлановский и Богатырский проспекты, Сердобольская и Белоостровская улицы;
- Выборгский–Калининский – проспекты Светлановский, Луначарского, Просвещения и Северный;
- Выборгский–Ленинградская область – Выборгское шоссе.

Сегодня транспортная сеть Выборгской стороны по-прежнему перегружена.

#### 2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой:

По наличию инженерных сетей район оценивается как «условно обеспеченный». По официальным данным «Единой Справочной Информационной Системы» (ЕИСТ, [www.statedevelopment.spb.ru](http://www.statedevelopment.spb.ru)), в целом, район обеспечен водой, практически вся территория канализирована, имеется стабильное газоснабжение. Электроснабжение, в основном, стабильное, за исключением некоторого недостатка мощности в северо-западной части района. Наблюдается дефицит тепловой энергии, для ликвидации которого необходимо развитие магистральных тепловых сетей и расширение котельной «Парнас». Застройка резервных территорий района может вестись с учетом локальных временных теплоисточников.

#### 2.2.5. Экология района:

На состояние воздуха в районе влияют промышленные предприятия, расположенные, в основном, вдоль Выборгской набережной и в промзоне «Парнас». Основными стационарными источниками загрязнения являются в общей сложности 16 фабрик и заводов. По территории района проходит более десяти магистралей городского и междугороднего значения – Выборгское шоссе, Светлановский, Суздальский, Северный проспекты и другие.

В целом по степени химического загрязнения почво-грунтов район занимает 14 место в Санкт-Петербурге и является относительно благополучным. По уровню загрязнения тяжелыми металлами почвы района делятся на две зоны: одна расположена к северу от Сосновского лесопарка (она характеризуется допустимым и умеренно опасным уровнем загрязнения), вторая расположена к югу от «Сосновки» (отличается умеренно-опасным и опасным загрязнением почв).

#### 2.2.6. Перспективы развития района:

##### Жилая и коммерческая недвижимость

С точки зрения инвестиций, Выборгский район позволяет работать по разным направлениям. В настоящее время в районе активно развивается жилищное строительство, осуществляются инвестиционные проекты торговых комплексов и бизнес-центров, имеется потенциал для развития промышленных предприятий.

##### Выборгская сторона:

Инвестиционная активность в районе связана с организацией на базе имеющихся предприятий бизнес-центров, торгово-развлекательных комплексов и т.д. Инвестиционные проекты строительства жилья могут себя оправдать только при строительстве непосредственно на набережной Большой Невки, но здесь следует учитывать весьма оживленное движение по Выборгской набережной. Попытки строить жилье в глубине Выборгской стороны сталкиваются с низким спросом (грязь, шум, разбитые дороги, индустриальный вид из окон и т.д.).

##### Шувалово-Озерки

Район Шувалово-Озерков – это самый северный жилой массив города. На западе он граничит с Суздальскими озерами, на востоке – с проспектом Культуры, на севере – с

промзоной «Парнас». Вся территория Шувалово-Озерков изначально проектировалась как жилая застройка.

Территория привлекательна с точки зрения инвестиций в бытовую сферу. Отсюда интерес инвесторов к строительству торговых и развлекательных комплексов.

Инвестиционная активность в микрорайоне делится на два основных направления. Первое и, пожалуй, преобладающее – это строительство жилья. Инвесторы активно строят преимущественно кирпично-монолитные дома в среднем ценовом диапазоне. По степени привлекательности территорий для развития инвестиционных проектов жилищного строительства район Шувалово-Озерков неоднородно. Наиболее востребованы дома, расположенные в кварталах, прилегающих к станциям метро (в пределах 1–3 остановок) и у Суздальских озер. Наименьшую привлекательность имеют северные кварталы, расположенные у промзоны «Парнас». Кварталы, осваиваемые с «нуля», характеризуются комфортными условиями проживания (на высокой степени освоения квартала) и социально однородной средой. Такие проекты более привлекательны для покупателей и пользуются у инвесторов повышенным вниманием.

Второе направление инвестиционной деятельности в районе – это строительство торгово-развлекательных центров. Большинство проектов ориентировано на кварталы вблизи Выборгского шоссе, у выезда из города.

#### 2.2.7. Деление района на зоны (промышленная, жилая и пр.):

Современный Выборгский район можно условно разделить на пять частей:

- прибрежная промышленная зона – от гостиницы «Санкт-Петербург» до станций метро «Выборгская» и «Лесная»;
- средняя часть – от 1-го Муринского до Северного проспекта;
- Шувалово-Озерки – спальный район;
- промышленная зона «Парнас»;
- Левашово, Парголово и Осиновая Роща – район индивидуальной частной застройки.

#### 2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки:

Объект оценки расположен по адресу: Санкт-Петербург, Михайловка, ул. Ленина, д.52, корп.2, лит. А. на территории Выборгского административного района Санкт-Петербурга. Здание расположено во дворе.

#### 2.3. Описание земельного участка;

Площадь земельного участка	566 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:36:0013236:1
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Законом СПб от 16.02.2009 г. № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» объект оценки расположен в пределах территориальной зоны Т2Ж1 – зона малоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторических пригородов Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Водопровод: присутствует (удовлетворительное состояние); Канализация: отсутствует; Отопление: отсутствует; Горячее водоснабжение: отсутствует; Газоснабжение: отсутствует; Энергоснабжение: отсутствует.
Ближайшее окружение	Земельные участки под ИЖС и малоэтажных многоквартирных жилых домов.

Подъезд к участку	Подъезд к участку осуществляется со стороны улицы Ленина.
Форма участка, рельеф	В границах земельного участка расположены: кирпичный дом, котельная.

#### 2.4. Описание улучшений.

##### 2.4.1. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:36:0013236:8
Площадь застройки, кв.м.	Нет данных
Общая площадь здания, кв.м.	38,9
Полезная/жилая площадь здания, кв.м.	н/д
Объем здания, куб.м.	н/д
Группа капитальности	Нет данных
Тип здания	Кирпичное
Материал стен	н/д
Год постройки	1959
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	Двор
Окна (количество, направленность)	Нет
<b>Инженерная инфраструктура</b>	
Электроснабжение	Отсутствует
Водоснабжение	Утрачено
Канализация	Отсутствует
Отопление (централизованное/печное)	Отсутствует
Газовая магистраль	Отсутствует
Лифт	Отсутствует
Техническое состояние инженерных систем	Объект находится в удовлетворительном состоянии, техническое состояние инженерных систем не проводилось.
<b>Общее техническое состояние здание</b>	
Состояние по осмотру	Удовлетворительное

##### 2.4.2. Описание локального окружения;

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Рядом с объектом оценки расположены 1-2-этажные кирпичные жилые дома советской постройки и современные кирпичные коттеджи
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Окружение представляют собой земельные участки с кирпичными зданиями.
Наличие парковки	Стихийная
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Транспортная доступность удовлетворительная, 1000 м. до ж/д станции «Парголово», 1000 м. до остановки общественного транспорта.

##### 2.4.3 Обременения объекта:

А) Основные условия договора аренды (отдельно на здание и на земельный участок): нет

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

Согласно письму МЧС России № 12601-5-1-1 от 01.09.2015 г. оцениваемый объект объектом гражданской обороны не является.

Согласно письму КИО № 1872-рз от 06.07.2016 г. оцениваемые земельный участок и жилой дом расположены в функциональной зоне 2ЖД – зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой




застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием проживающего населения, в пределах территориальной зоны Т2Ж1 – зона малоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторических пригородов Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

Согласно справке КГИОП № 13-2329-1 от 22.06.2015 г., оцениваемый земельный участок не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия. Здание, расположенное на данном участке, также не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия (ОКН) и расположено вне границ территории ОКН, согласно справке КГИОП № 30-1785-С от 18.06.2015 г.

Согласно письму КИО № 1872-рз от 06.07.2016 г. в границах земельного участка находятся следующие ограничения (обременения) в использовании данного земельного участка: охранная зона канализационных сетей.

2.4.4 Фотографии объекта:

	
<p>Фото 1</p>	<p>Фото 2</p>
<p>Вид улицы, на которой расположен объект оценки (ул. Кемеровская)</p>	<p>Вид улицы, на которой расположен объект оценки (ул. Кемеровская)</p>
	
<p>Фото 3</p>	<p>Фото 4</p>
<p>Вид улицы, с которой осуществляется въезд на территорию объекта оценки (ул. Ленина)</p>	<p>Вид улицы, с которой осуществляется въезд на территорию объекта оценки (ул. Ленина)</p>
	

<p align="center"><b>Фото 5</b></p>	<p align="center"><b>Фото 6</b></p>
<p align="center">Въезд на территорию объекта оценки (ул. Ленина во двор)</p>	<p align="center">Въезд на территорию объекта оценки (ул. Ленина во двор)</p>
	
<p align="center"><b>Фото 7</b></p>	<p align="center"><b>Фото 8</b></p>
<p align="center">Ближайшее окружение объекта оценки</p>	<p align="center">Ближайшее окружение объекта оценки</p>
	
<p align="center"><b>Фото 9</b></p>	<p align="center"><b>Фото 10</b></p>
<p align="center">Ближайшее окружение объекта оценки</p>	<p align="center">Ближайшее окружение объекта оценки</p>
	
<p align="center"><b>Фото 11</b></p>	<p align="center"><b>Фото 12</b></p>
<p align="center">Ближайшее окружение объекта оценки</p>	<p align="center">Вид фасада здания</p>
	
<p align="center"><b>Фото 13</b></p>	<p align="center"><b>Фото 14</b></p>

Ближайшее окружение объекта оценки	Ближайшее окружение объекта оценки
	
Фото 15	Фото 16
Ближайшее окружение объекта оценки	Ближайшее окружение объекта оценки
	
Фото 17	Фото 18
Ближайшее окружение объекта оценки	Ближайшее окружение объекта оценки
	
Фото 19	Фото 20
Вид фасада здания	Вид фасада здания
	
Фото 21	Фото 22
Вид фасада здания	Вид фасада здания

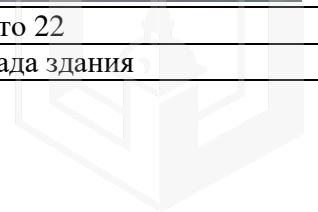




Фото 23

Вид входа в объект оценки (снаружи)



Фото 24

Вид входа в объект оценки (изнутри)



Фото 25

Общий вид помещений



Фото 26

Общий вид помещений



Фото 27

Общий вид помещений



Фото 28

Общий вид помещений



Фото 29

Общий вид помещений



Фото 30

Состояние земельного участка





Фото 31

Состояние земельного участка



Фото 32

Газораспределительный узел



2.4.5 Акт осмотра помещения:

**А К Т**  
**контрольного осмотра здания от «16» сентября 2016 г.**

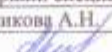
1. Адрес объекта (включая литер):  
 Санкт-Петербург, пос. Парголово, Михайловка, ул. Ленина, д.52, корп.2, литер А
2. Данные по зданию:

№	Площадь земельного участка	Площадь здания по тех. паспорту, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	Отг.	Кан.		
1	566	38,9	1	Отдельный	Нет	Кирпичное	Нет	Углублен	Нет	Нет	Неудовлетворительное	Не используется

**Примечания:**

В связи с тем, что здание находится в неудовлетворительном состоянии, коммуникации находятся в неисправном состоянии. Документы, подтверждающие наличие инженерных коммуникаций, Заказчиком не представлены. Согласно визуальному осмотру рядом с участком проходит линии электропередач, следовательно, есть возможность подключения электроснабжения. Согласно региональной геоинформационной системе (<http://rgis.spb.ru/map/promotarrpage.aspx>) вблизи оцениваемого земельного участка по ул. Ленина проходят зона газораспределительной сети, зона канализационных сетей, зона водопроводных сетей, следовательно, имеется возможность подключения газа, канализации и воды. В рамках настоящей оценки Оценщик учитывает возможность подключения к городским сетям электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения.

Согласно письму КГИОП № 13-2329-1 от 22.06.2015 г. на оцениваемом земельном участке отсутствуют объекты культурного наследия.

Представитель ООО «Городской центр оценки» (Оценщик)	
Должность	Старший специалист отдела оценки недвижимости
Ф. И. О.	Куликова А.Н.
Подпись	



#### 2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта под индивидуальное жилищное строительство:

1. ближайшее окружение – земельные участки под индивидуальное жилищное строительство;
2. доступность автомобильным и общественным транспортом – нормальная;

В связи с тем, что здание находится в неудовлетворительном состоянии, все ранее имеющиеся коммуникации находятся в неисправном состоянии. Документы, подтверждающие наличие инженерных коммуникаций отсутствуют. Согласно визуальному осмотру рядом с участком проходят линии электропередач, следовательно, есть возможность подключения электроснабжения. Согласно региональной геоинформационной системе (<http://rgis.spb.ru/map/promomappage.aspx>) вблизи оцениваемого земельного участка по ул. Ленина проходят зона газораспределительной сети, зона канализационных сетей, зона водопроводных сетей, следовательно, имеется возможность подключения газа, канализации и воды. В рамках настоящей оценки Оценщик учитывает возможность подключения к городским сетям электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения.

3. Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование для индивидуального жилищного строительства.

#### 2.5. Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	1 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м здания, руб.	25 707
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м земельного участка, руб.	1 767

