

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, на котором оно расположено по адресу:  
Санкт-Петербург, пос. Парголово, Михайловка, ул. Хабаровская, д.28, лит. А**

**1. Данные об отчете**

- 1.1. Наименование оценщика: ООО «Городской центр оценки»
- 1.2. Дата проведения оценки: 16.09.2016 г.
- 1.3. Дата составления отчета: 20.09.2016 г.
- 1.4. 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. Хабаровская, д.28, лит. А. на территории Выборгского административного района Санкт-Петербурга. Здание расположено на красной линии дорог.

2.3. Описание земельного участка;

Площадь земельного участка	1610 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:36:0013248:24
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 Т1Ж2-2 – зоны индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 квадратных метров, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Водопровод: отсутствует; Канализация: отсутствует; Отопление: отсутствует; Горячее водоснабжение: отсутствует; Газоснабжение: отсутствует; Энергоснабжение: отсутствует.
Ближайшее окружение	Земельные участки под ИЖС
Подъезд к участку	Подъезд к участку осуществляется со стороны Фабричной улицы.
Форма участка, рельеф	В границах земельного участка расположены: деревянный дом, подвергшийся разрушению в результате

	пожара, пустырь, древесно-кустарниковая растительность
--	--

2.4. Описание улучшений.

2.4.1. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:36:0013248:1013
Площадь застройки, кв.м.	Нет данных
Общая площадь здания, кв.м.	505
Полезная/жилая площадь здания, кв.м.	402,2
Объем здания, куб.м.	2107
Группа капитальности	Нет данных
Тип здания	Деревянное
Материал стен	Каркасно-засыпные
Год постройки	1937
Год последнего капитального ремонта	Нет
Этажность	2
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	Двор
Окна (количество, направленность)	Около 20 (восток)
<b>Инженерная инфраструктура</b>	
Электроснабжение	Отсутствует (утрачено)
Водоснабжение	Отсутствует
Канализация	Отсутствует
Отопление (централизованное/печное)	Отсутствует (печное-утрачено)
Газовая магистраль	Отсутствует
Лифт	Отсутствует
Техническое состояние инженерных систем	Объект признан аварийным и подлежит сносу, анализ технического состояния инженерных систем не проводился.
<b>Общее техническое состояние здание</b>	
Состояние по осмотру	Согласно заключению о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу № 28 от 20.11.2006 г. Дом 28 литера А по улице Хабаровского пос. Парголово признан аварийным и подлежащий сносу.

2.4.2. Техническое состояние конструктивных элементов:

Конструктивные элементы здания	Описание элемента	Техническое состояние
Фундамент	Кирпичные столбы с кирпичным цоколем	Аварийное
Наружные и внутренние капитальные стены	Каркасно-засыпные	Аварийное
Перекрытия	Деревянные утепленные по балкам	Аварийное
Перегородки	Дощатые	Аварийное
Кровля	Кровельная сталь по деревянной обрешетке, окрашенная	Аварийное
Полы	Дощатые, окрашены; паркетные	Аварийное

Конструктивные элементы здания	Описание элемента	Техническое состояние
Оконные и дверные проемы	Окна - двойные створные, двери - филенчатые, окрашены	Аварийное
Наружная отделка	Обшивка вагонкой, окраска масляной красной	Аварийное
Внутренняя отделка	Мокрая штукатурка стен, облицовка стен фанерой; оклейка простыми обоями; окраска	Аварийное
Инженерные системы	Печь комнатная в металлическом футляре, электроосвещение: открытая проводка, радио: открытая проводка, телефон: открытая проводка, телевидение: от коллективных антенн; газоснабжение: баллоны	Аварийное
Прочие работы (лестницы, крыльца и др.)	Отмостка, лестницы деревянные	Аварийное

#### 2.4.3. 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 деревянные жилые и дачные 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 деревянными зданиями.
Наличие парковки	Стихийная
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Транспортная доступность удовлетворительная, 300 м. до ж/д станции «Парголово», 1000 м. до остановки общественного транспорта.

#### 2.4.4 Обременения объекта:

А) Основные условия договора аренды (отдельно на здание и на земельный участок: Согласно письму КИО № 69767-16 от 23.11.2015 г. оцениваемый земельный участок и здание договорными отношениями с Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга не обременен.

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

Согласно письму МЧС России № 18307-5-1-1 от 15.12.2015 г. оцениваемый объект объектом гражданской обороны не является.

Согласно письму КГА № 202-5-13191/15 от 26.11.2015 г. оцениваемые земельный участок и жилой дом расположены в функциональной зоне 1ЖД – зоны застройки односемейными домами (индивидуальными) жилыми домами (отдельно стоящими и/или

блокированными), коллективных садоводств, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны, в пределах территориальной зоны Т1Ж2-2 – зоны индивидуальных (одноквартирных) отдельно стоящих жилых домов с участками не менее 1200 квадратных метров, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

Согласно справке КГИОП № 2-17038-1 от 26.11.2015 г. здание, расположенное на оцениваемом земельном участке расположено в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 2-1. Здание не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия (ОКН) и расположено вне границ территории ОКН. Снос (демонтаж) здания не противоречит требованиям режима ЗРЗ 2-1.

Согласно справке КГИОП № 13-3681-1 от 24.11.2015 г. оцениваемый земельный участок частично расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ЗРЗ 2-1) объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Выборгский район, пос. Парголово).

Согласно письму КЗР № 6632-рк от 06.10.2011. в границах земельного участка находятся следующие ограничения (обременения) в использовании данного земельного участка: зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, площадью 1 610 кв.м, охранный зона газораспределительной сети, площадью 188 кв.м.

Согласно п. 4.2 распоряжению КИО Санкт-Петербурга № 1576-рз от 31.05.2016 г. в качестве существенного условия договора купли-продажи здания и земельного участка обязанность покупателя осуществить снос Объекта в течении 6 месяцев с момента заключения договора купли-продажи и возвести на освобожденном земельном участке объект недвижимости в течении 42 месяцев с момента заключения договора купли-продажи, предусмотрев в качестве последствия невыполнения данного условия расторжение договора купли-продажи с возвратом здания и земельного участка в государственную собственность.

2.4.5 Фотографии объекта:

**г. Санкт-Петербург, пос. Парголово, Михайловка, ул. Хабаровская, д.28, лит. А**

	
<p align="center">Фото 1</p> <p align="center">Вид улицы, с которой осуществляется въезд на территорию объекта оценки (Фабричная ул.)</p>	<p align="center">Фото 2</p> <p align="center">Ближайшее окружение объекта оценки (подъездные пути к объекту оценки)</p>





Фото 3



Фото 4

Ближайшее окружение объекта оценки

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 11



Фото 12

Ближайшее окружение объекта оценки  
(подъездные пути к объекту оценки)

Ближайшее окружение объекта оценки  
(подъездные пути к объекту оценки)



Фото 15

Вид фасада здания



Фото 16

Вид фасада здания



Фото 17

Вид фасада здания



Фото 18

Вид фасада здания

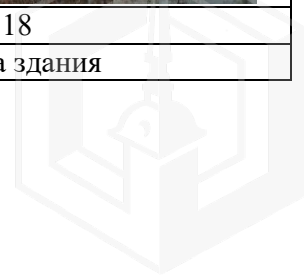




Фото 19

Вид фасада здания



Фото 20

Вид фасада здания



Фото 21

Вид окон объекта оценки



Фото 22

Вид окон объекта оценки



Фото 23

Вид входа в объект оценки (снаружи)



Фото 24

Вид входа в объект оценки (снаружи)



Фото 25

Вид входа в объект оценки (снаружи)



Фото 26

Вид входа в объект оценки (снаружи)

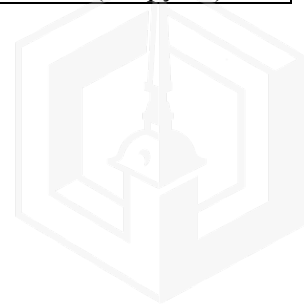






Фото 27

Вид входа в объект оценки (снаружи)



Фото 28

Вид входа в объект оценки (изнутри)



Фото 29

Вид входа в объект оценки (изнутри)



Фото 30

Вид входа в объект оценки (изнутри)



Фото 31

Общий вид помещений



Фото 32

Общий вид помещений



Фото 33

Общий вид помещений



Фото 34

Общий вид помещений

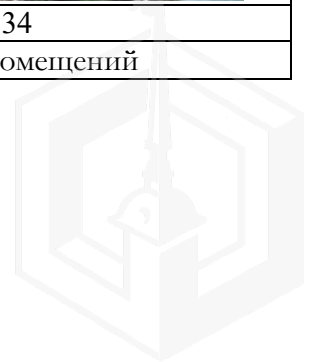




Фото 35

Общий вид помещений



Фото 36

Общий вид помещений



Фото 37

Общий вид помещений



Фото 38

Общий вид помещений



Фото 39

Общий вид помещений



Фото 40

Общий вид помещений



Фото 41

Общий вид помещений



Фото 42

Общий вид помещений

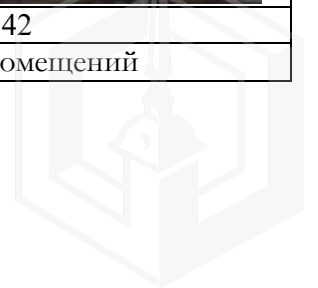




Фото 43

Общий вид помещений



Фото 44

Общий вид помещений



Фото 45

Общий вид помещений



Фото 46

Газораспределительный узел



Фото 47

Вид земельного участка



Фото 48

Вид земельного участка



## 2.4.6 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. Хабаровская, д.28, лит. А

2. Данные по зданию:

№	Площадь земельного участка, кв.м.	Площадь здания по тех. паспорту, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	1610	505	2	Отдельный со двора	Есть	Деревянное (каркасно-засыпные стены)	Утрачено	Нет	Утрачено	нет	Аварийное	Не используется

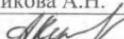
Примечания:

Согласно заключению о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу № 28 от 20.11.2006 г. объект признан аварийным и подлежит сносу.

В связи с тем, что здание находится в аварийном состоянии, все коммуникации утрачены. Документы, подтверждающие наличие инженерных коммуникаций Заказчиком не представлены. Согласно визуальному осмотру на участке есть газораспределительный узел, соответственно имеется возможность подключения центрального газа, рядом с участком проходят линии электропередач, следовательно, есть возможность подключения электроснабжения. Согласно региональной геоинформационной системе (<http://rgis.spb.ru/map/promomap.aspx>) вблизи оцениваемого земельного участка по ул. Хабаровская, проходит зона водопроводных сетей, следовательно, имеется возможность подключения центрального водоснабжения. В рамках настоящей оценки Оценщик учитывает возможность подключения к городским сетям электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения.

Согласно письму КЗР № 67652/к от 23.04.2014. на оцениваемом земельном участке зарегистрированы следующие ограничения (обременения) в использовании данного земельного участка: зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, площадью 1 610 кв.м, охранный зона газораспределительной сети, площадью 188 кв.м.

Согласно письму КИО Санкт-Петербурга № 74336/к от 29.01.2016 г. в границах испрашиваемого земельного участка расположены: деревянный дом, подвергшийся разрушению в результате пожара, пустырь, древесно-кустарниковая растительность.

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

## 2.5 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;
3. В связи с тем, что здание находится в аварийном состоянии, все ранее имеющиеся коммуникации утрачены. Документы, подтверждающие наличие инженерных коммуникаций отсутствуют. Согласно визуальному осмотру на участке есть газораспределительный узел, соответственно имеется возможность подключения центрального газа, рядом с участком проходят линии электропередач, следовательно, есть возможность подключения электроснабжения. Согласно

региональной геоинформационной системе<sup>1</sup> вблизи оцениваемого земельного участка по ул. Хабаровская, проходит зона водопроводных сетей, следовательно, имеется возможность подключения центрального водоснабжения. Таким образом, у исследуемого объекта существует возможность подключения к городским сетям электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения.

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

#### 2.6 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб.)	2 300 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб.	1 429

<sup>1</sup> <http://rgis.spb.ru/map/promomappage.aspx>

