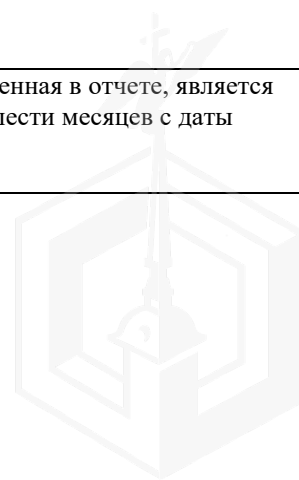


Краткие данные отчета об оценке ГБУ «ГУИОН» (дата составления: 26.09.2025)

I. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	
Объект оценки	3/8 долей Санкт-Петербурга в праве общей долевой собственности на жилое дом
Адрес Объекта оценки	Санкт-Петербург, пос. Парголово, Заводская ул., д. 8, литера А
Кадастровый номер	78:36:0013205:3008
Общая площадь жилого дома	578,2
Год постройки	1949
Этажность	2
Текущее использование	По документам – индивидуальный жилой дом, по состоянию на дату оценки эксплуатируется (аварийное состояние, подлежит расселению).
Износ жилого дома в соответствии с представленной технической документацией, %	61% по состоянию на 06.08.2009
Собственник Объекта оценки	Санкт-Петербург в лице Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – КИО СПб).
Сервитуты и обременения	Не зарегистрировано.
Ограничения КГИОП	Здание не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Здание расположено в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(36)20 объектов культурного наследия
Права на земельный участок	Права на земельный участок не оцениваются (см. п. 7 Особых допущений)
Локальное местоположение Объекта оценки (описательный адрес Объекта оценки)	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен: с юга – Выборгское шоссе, с востока – Заводская улица, с запада – Дорога в Каменку.
Общая характеристика локального местоположения Объекта оценки	В окружении здания Объекта оценки малоэтажная жилая застройка.
Транспортная доступность	Доступность автомобильным транспортом Транспортная доступность личным и грузовым транспортом без ограничений. Обеспеченность общественным транспортом. Обеспеченность общественным транспортом в пределах поселка Парголово характеризуется как «хорошая». Ближайшая остановка общественного транспорта «Дорога в Каменку» расположена на расстоянии порядка ~ 630 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: автобусы №№ 104,109,173,180,207,219, 267, 397,436 Железнодорожная станция «Парголово» расположена на расстоянии порядка ~ 2,5 км.
Общие сведения об Отчете	
Основания для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Основанием для проведения настоящей оценки является Государственный контракт от 02.12.2024 № 24001133
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Согласно ст. 12 ФЗ № 135 «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета», т.е. до 26.03.2026.



Факторы и характеристики Объекта оценки, оказывающие влияние на стоимость	
Общая характеристика	Индивидуальный жилой дом
Кадастровый номер	78:36:0013205:3008
Площадь, кв. м.	578,2
Год постройки	1949
Год последнего капитального ремонта	1970
Этажность	2
Текущее состояние жилого дома	Согласно Распоряжению Администрации Выборгского района Санкт-Петербурга от 24.03.2023 г. № 232-р «О признании жилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, улица Заводская, дом 8, литера А непригодным для проживания» признать жилое помещение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, поселок Парголово, улица Заводская, дом 8, литера А непригодным для проживания, не подлежащим ремонтно-восстановительным работам для дальнейшего использования под нежилые цели, подлежащим расселению.
Данные об износе и устареваниях	61 % на 06.08.2009 по данным Технического паспорта
Количественные и качественные характеристики элементов, входящие в состав объекта	фундамент – бутовый ленточный; стены – рубленые из брусьев сеч.150*150 мм; внутриквартирные перегородки – деревянные; перекрытия – деревянные; перегородки- деревянные; крыша – из кровельной стали по деревянной обрешетке; полы – дощатые.
Система доступа	Доступ не ограничен
Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	Жилой дом оборудован центральным электроснабжением, отоплением (печное), холодным водоснабжением (осуществляется от уличной колонки), водоотведением (местное, выгребные ямы), газоснабжением (от привозных баллонов, хранящихся в металлических ящиках на улице).
Расположение в квартале	В углублении, фасадом на красную линию.
Доступность автомобильным транспортом	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Выборгское шоссе
Возможность подъезда к зданию	с Заводской улицы
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую»
Уровень транспортных потоков по магистрали	Высокий
Уровень пешеходных потоков по магистрали	Низкий
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	Низкий



Характер и состав пешеходных потоков	Жители близлежащих домов
Расстояние до ближайшей ж/д станции	Железнодорожная станция «Парголово» расположена на расстоянии порядка ~ 2,5 км
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта «Дорога в Каменку» расположена на расстоянии порядка 630 м Общественный наземный транспорт представлен маршрутами: автобусы №№ 104,109,173,180,207,219, 267, 397,436
Вывод	Обеспеченность общественным транспортом в пределах поселка Парголово можно характеризовать как «хорошую»
Дополнительные сведения о земельном участке, на котором Объект расположен	
Местоположение	Санкт-Петербург, пос. Парголово, Заводская ул., земельный участок 8а
Площадь, кв. м	1200 +/- 12
Кадастровый номер земельного участка	78:36:0013205:3439
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для индивидуального жилищного строительства
Ограничения КГИОП	Здание расположено в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ (36)20
Кадастровая стоимость, руб.	5142634,32
Подъезд к участку	Со стороны Заводской ул.
Форма земельного участка	Приближенная к прямоугольной
Рельеф участка	Ровный, без видимых перепадов высот

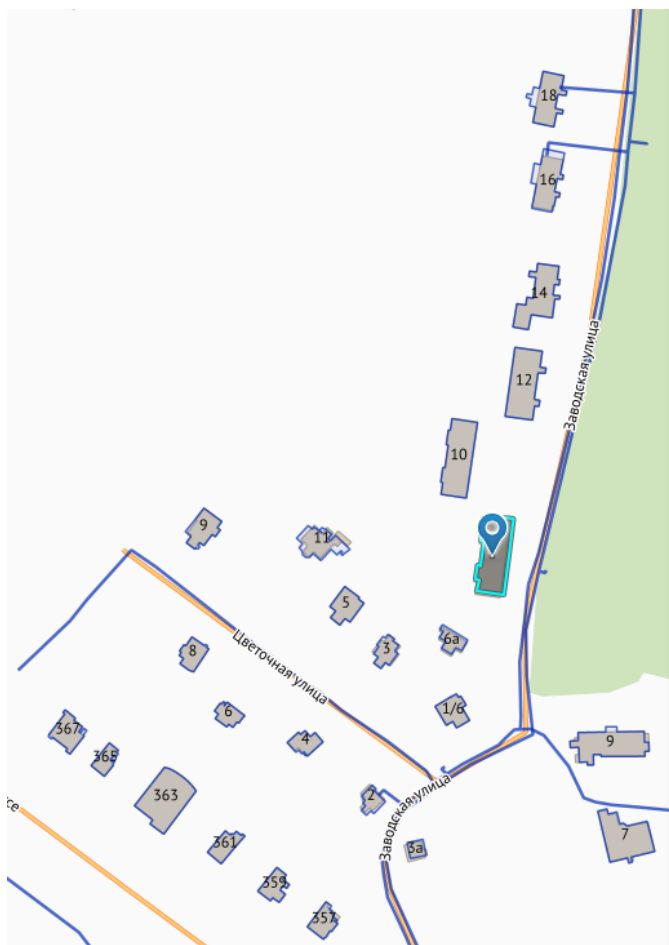
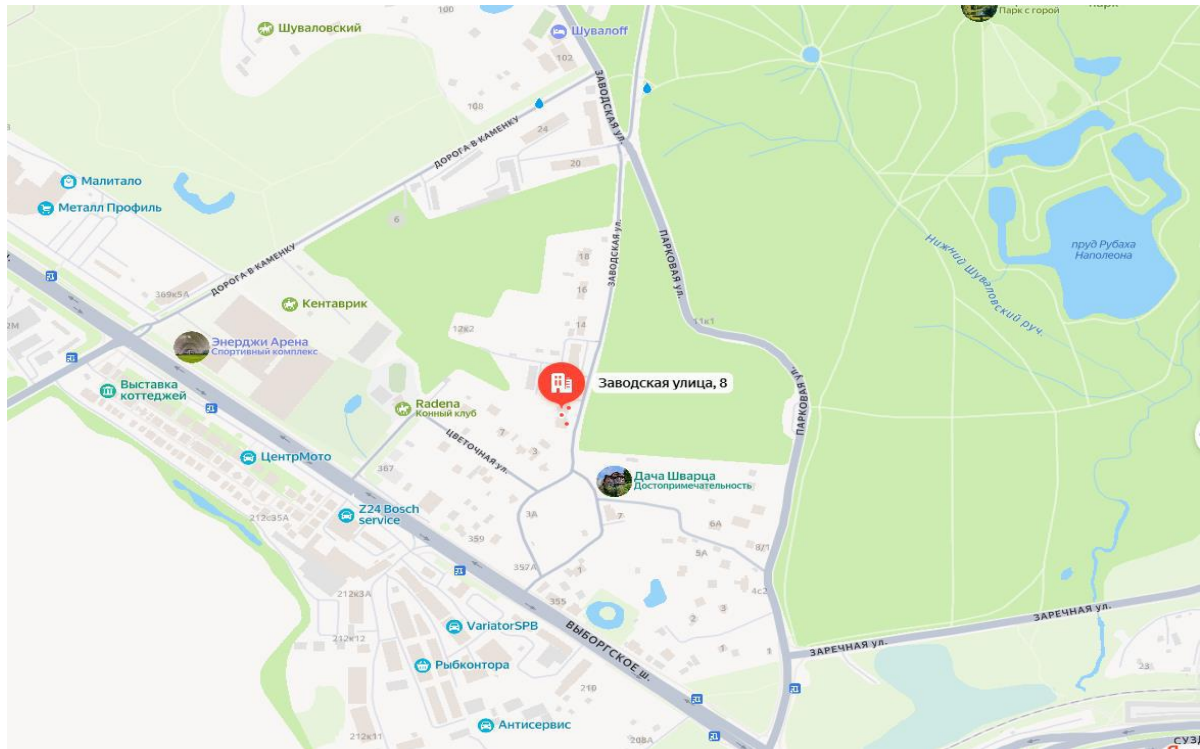
На основании визуального осмотра физический износ здания был определен в размере 65%, что соответствует ветхому состоянию (состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента).

**Рыночная стоимость Объекта оценки – 3/8 долей Санкт-Петербурга в праве общей долевой собственности на жилой дом, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пос. Парголово, Заводская ул., д.8, литера А по состоянию на 03 сентября 2025 года, составляет:
3 100 000 (Три миллиона сто тысяч) руб. без учета НДС**

Полученный результат может быть использован для принятия решения о продаже объекта на торгах либо о продаже объекта сособственнику в порядке, предусмотренном п.2 ст. 250 ГК РФ



Схема местоположения здания размещения Объекта оценки



Список объектов в точке

Подключённых и видимых на карте слоёв



Найдено объектов 3

Сведения ГУИОН по состоянию на 01.01.2013:
78:36:13205:0:14

Год ввода в эксплуатацию	1949
Надземная этажность	2
Подземная этажность	
Общая площадь здания (кв.м.)	578.2
Актуальность сведений (год)	2013
Кадастровый номер	78:36:13205:0:14
Кадастровый номер земельного участка	78:36:13205:0
Действительная стоимость в ценах 1969 года (руб.)	22747.47
Действительная стоимость в ценах 2012 года (руб.)	1444464.35
Дата определения стоимости	01.01.2012
Адрес	Санкт-Петербург, поселок Парголово, Заводская улица, дом 8
Актуальные сведения об объекте недвижимости (ГБУ "ГУИОН")	
Документы	
Потажные планы	

Административные районы: Выборгский

Объекты адресной системы: 78:36:13205:0:14

