Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, на котором оно расположено по адресу:
г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Можайский,
пр. Двадцать Пятого Октября, д.14, лит. А,
Здание кад. № 78:40:0910601:3016
Земельный участок: кад. 78:40:0910601:21

1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки - 14.04.2017 г.;

1.2. Дата составления отчета - 19.04.2017 г.;

1.3. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта;

Карта района (Красносельский район)

Карта местоположения объекта

2.2. Описание местоположения объекта

2.2.1. Краткое описание района;

Красносельский район расположен на юго-западе Санкт-Петербурга и имеет выход к побережью Невской губы Финского залива. Территорию Красносельского района составляют микрорайоны Сосновая поляна, Урицк, Юго-Запад, а также территории бывших населенных пунктов Красное Село, Володарский, Горелово, Старопаново, Торики, Можайский.

Площадь района около 11.5 тыс. га, численность постоянного населения по состоянию на 2010 год - 307,8 тыс. чел.

2.2.2. Границы района;

Красносельский район граничит с районами:

- Кировским – по Южной дамбе от ее пересечения с урезом воды Невской губы, вдоль проектируемой восточной красной линии улицы Морской Пехоты, затем на северо-восток, восток по оси реки Красненькой, далее на юго-запад по оси проспекта Маршала Жукова и на восток по южной стороне полосы отвода железной дороги Санкт-Петербург – Ораниенбаум;
- Московским – от южной стороны полосы отвода Балтийской железной дороги идет на юго-запад по оси Лиговского канала до границы аэропорта Пулково, обходит его с севера, запада и юга и идет на восток до Нагорного канала;
- Ломоносовским Ленинградской области;
- Петродворцовым Ленинградской области.

2.2.3. Транспортное обеспечение;

Определенным недостатком Красносельского района является его неохваченность скоростными видами городского транспорта - через район не проходит ни одна линия метро. Ближайшая станция метро «Проспект Ветеранов» в Кировском районе.

Красносельский район имеет развитую железнодорожную транспортную инфраструктуру. Территорию района пересекают два ж.-дорожных направления Октябрьской железной дороги:

- Балтийское направление - ж.-д. ст. «Лигово», «Сосновая поляна», «Володарский»;

Гатчинское направление - ж.-д. ст. «Горелово», «Скачки», «Можайская», ж.-д. вокзал «Красное Село».

Основные транспортные магистрали:

- Северо-восточная часть: Петергофское шоссе, проспект Ветеранов, проспект Партизана Германа, Ленинский проспект;
- в пос. Володарский: Интернациональная улица и Волхонское шоссе;
- в пос. Горелово: Таллиннское шоссе и улица Коммунаров;
- в г. Красное Село: Таллиннское шоссе, проспект Ленина.
- Связь с другими районами города
- Красносельский – Кировский – Петергофское шоссе – проспект Стачек, Ленинский проспект, проспект маршала Захарова, улица маршала Казакова;

Красносельский – Петродворцовый – Волхонское шоссе, Железнодорожная улица.

2.2.4. Обеспеченность района инженерной инфраструктурой;

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

2.2.5. Экология района;

Экологическая обстановка в Красносельском районе считается одной из наиболее благоприятных по городу.

Радиационная обстановка. Радиоактивность – по основной части района гамма-излучение в интервале 10-12 мкР/час. Максимальное значение (12-16 мкР/час) вдоль проспекта Ветеранов и проспекта Народного ополчения, немного вдоль Петергофского шоссе.

Загрязненность атмосферного воздуха. По загрязненности воздуха в большей части района показатель ПДК равен 0,25-1,0. Наиболее загрязненный воздух вдоль проспекта Маршала Жукова (1-2 ПДК), в районе улицы Маршала Захарова и начала Петергофского шоссе (2-3 ПДК). На загрязненность воздуха влияет соседний промышленно развитый Кировский район.

Уровень шума. По уровню шума самые шумные магистрали – проспект маршала Жукова и проспект Ветеранов, по остальным улицам уровень шума находится в пределах нормы.

Загрязненность почв. Загрязнение почв в районе слабое. Наиболее загрязненные участки Красносельского района располагаются севернее Петергофского шоссе в районе Матисова канала и возле бывшей свалки в Угольной гавани.

Загрязненность водных объектов. В районе много озер (Долгое, Безымянное, Дудергофское) и рек (Дудергофка и Ивановка). Вода в озерах района является относительно чистой. Реку Дудергофку сильно загрязняют сточные воды от промышленных предприятий, коллективных садоводств и жилых микрорайонов. В устье реки отмечается превышение ПДК по марганцу, железу и содержанию кишечной палочки. Кроме того, в этой реке обнаружена патогенная микрофлора. Сходная ситуация выявлена в реках Ивановке, Сосновке, прудах в поселке Горелово и в Южно-Приморском парке.

Озелененность района. Красносельский район – самый экологически благополучный. Площадь зеленых насаждений – 615,1 га. Парки расположены по всей территории района. В северной его части – парки: «Южно-Приморский», «Новознаменка», «Полежаевский» и «Сосновая Поляна». На юге – парки: «Красное село», «Нагорный» (горы – Ореховая и Воронья).

2.2.6. Перспективы развития районасвязаны со строительством «Красносельско-Калининской» линии метрополитена, развитием улично-дорожной сети, жилищным строительством и с реализацией городской программы реновации хрущевок.

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

Красносельский район представляет собой крупный «спальный» район. В районе мало промышленных предприятий, а те, что есть, не относятся к загрязняющим экологию. Здесь действуют несколько крупных производств, среди которых «ЛЭМЗ», «Джи-Петро»,

«Питер-Лада», «Ферроприбор», «Старопановские строительные материалы и конструкции», «Светоч», Авиаремонтный завод и др.

На территории района функционируют несколько современных высокотехнологичных производств. Например, в 2005 году открылся завод «Элкотек» по выработке телекоммуникационного оборудования. Генеральным подрядчиком по строительству предприятия выступила компания «Лемкон» (дочерняя компания одноименной финской строительной корпорации)

2.2.8. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки.

Город Красное Село - муниципальное образование в составе Красносельского района города Санкт-Петербурга.

До 1811 года официально именовалось «дворцовое село Красное».

Население — 50 251 чел. (2014).

Красное село расположено в южной части района на холмах Ижорской возвышенности, у подножия которой находится лощина с озером Безымянным и рекой Дудергофкой. В состав муниципального образования входит анклав — посёлок Хвойный, со всех сторон окружённый территорией Гатчинского района Ленинградской области.

Через Красное Село проходит железная дорога Санкт-Петербург — Гатчина-Балтийская, имеется станция Красное Село.

- Удаленность от ближайшей станции метро пр. Ветеранов 16 км,
- от Московского железнодорожного вокзала 31 км,
- от аэропорта 22 км,
- от Морского порта 31 км.

В составе города Красное Село выделяют два исторических района:

- Можайский (Дудергоф) - застроенная территория у железнодорожной платформы Можайская, между Дудергофским озером и границей города Красное Село.
- Скачки - между Гореловским путепроводом, линией Гатчинской железной дороги, продолжением улицы Освобождения и Стрельнинским шоссе.

Жилищный фонд

Жилищный фонд насчитывает около 300 домов, индивидуальный жилищный фонд 1582 здания.

Жилой фонд в г. Красное Село представлен 3-5-ти этажными кирпичными «хрущовками» 1955-1965-х гг., кирпичными (1965-1975-х гг.) и панельными «брежневками» (1975-1980-х гг.), а также односемейными жилыми домами.

Объект оценки находится в Красносельском районе, на территории исторического района «Можайский». Квартал расположения объекта оценки ограничен: с запада – полосой отвода железной дороги, с востока – пр. Двадцать Пятого Октября, с юга– ул. Новая, с севера – территорией соседнего квартала.

Участок выходит на красную линию пр. Двадцать Пятого Октября. Западная граница участка проходит по границе полосы отвода ж/д.

2.3. Описание земельного участка;

Площадь земельного участка, кв.м	1 311
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0910601:21
Функциональное зонирование в соответствии с Генеральным планом	«1ЖД» –зона застройки односемейными (индивидуальными) жилыми домами (отдельно стоящими или блокированными), коллективных садоводств, с включением объектов общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
Функциональное зонирование в соответствии с Правилами Землепользования и застройки	«Т1Ж2-2» - жилая зона 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	В соответствии с данными технического паспорта расположенное на участке здание, здание было подключено только к сети электроснабжения, отопление - печное; канализация и водоснабжение -

	отсутствует. На дату осмотра здание отключено от инженерных сетей. В соответствии с данными КИО (распоряжение о продаже расселенного многоквартирного дома и письмо о предоставлении информации РГИС) на территории земельного участка расположена охранная зона газораспределительной сети. Кадастровый паспорт земельного участка и распоряжение об утверждении границ земельного участка информации о расположении данной зоны в границах земельного участка не содержат. По результатам визуального осмотра на территории расположена подключенная к электросети мачта, с расположенным на ней шкафом для размещения оборудования. Также, на участке расположен ввод предположительно системы газоснабжения. Оба элемента инженерной инфраструктуры находятся в хорошем состоянии.
Ближайшее окружение	Окружающая застройка представлена современными двухэтажными коттеджами и одно-двух- этажными индивидуальными жилыми домами постройки различных годов 20 века.
Подъезд к участку	Подъезд к территории осуществляется с стороны пр. Двадцать Пятого Октября без ограничений.
Форма участка, рельеф	Земельный участок близкую к прямоугольной форму, ровный, территория местами разрыта

2.4. Описание улучшений.

2.4.2. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:40:0910601:3016
Площадь застройки, кв.м.	111,6
Общая площадь здания (общая площадь жилых помещений – квартир) в соответствии с техническим паспортом здания, кв.м.	111,6
Полезная площадь здания, кв.м.	632
Объем здания, куб.м.	IV
Группа капитальности	жилое здание
Тип здания	111,6
Материал	Фундамент - бутовые столбы с кирпичным цоколем; стены - рубленные из бревен d 220, шлакоблочные; перекрытия - деревянные отепленные, кровля - шифер по деревянной обрешетке.
Год постройки	до 1917
Год последнего капитального ремонта	1972
Этажность	2
Наличие подвала	нет данных
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	нет данных
Вход (улица/двор)	2 входа со двора: отдельный вход на первый этаж здания, отдельный вход на 2-й этаж здания.
Окна (количество, направленность)	В здании 32 окна, которые выходят во двор (из них 14 окон на веранде и 5 на чердаке), окна частично разбиты, частично зашиты металлическими листами
Инженерная инфраструктура	В соответствии с данными технического паспорта на здание, здание было подключено только к сети электроснабжения, отопление - печное; канализация и водоснабжение - отсутствует. На дату осмотра здание отключено от инженерных сетей.
Лифт	нет
Техническое состояние инженерных систем	Инженерные системы утрачены. На дату осмотра здание отключено от инженерных сетей
Общее техническое состояние здания	Здание находится в неудовлетворительном состоянии. Имеет значительный физический и моральный износ.
Состояние здания по осмотру	Неудовлетворительное.
Состояние здания по документам	По данным ПИБ (по состоянию на 12.12.1972 г.):

	физический износ здания - 39%. В соответствии с Заключением Межведомственной комиссии от 27.06.2008 г. № 15/08, Актом обследования многоквартирного дома от 29.05.2008 г. № 79/08 и Распоряжением Администрации Красносельского района Санкт-Петербурга от 19.09.2008 № 1189 здание признано аварийным и подлежащим сносу

2.4.3. Техническое состояние конструктивных элементов;

Техническое состояние конструктивных элементов здания по результатам визуального осмотра

Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов	Техническое состояние
Фундаменты		бутовые столбы с кирпичным цоколем	Перекосы, выпучивание забирки, глубоко раскрытые трещины в цоколе; трещины, сколы и значительное выпадание камней в надземной части столбов
Наружные и внутренние капитальные стены		рубленные из бревен Д. 220 мм; шлакобетонные	Имеются опасные деформации, венцы сильно повреждены и загнили, Диагональные трещины по углам простенков, вертикальные трещины по перемычкам в местах установки
Перегородки			
Перекрытия	чердачное	деревянные утепленные по балкам	Глубокие трещины в местах сопряжения балок с наружными стенами; следы мокрых пятен
	междуэтажное	деревянные утепленные по балкам	
Крыша		из шифера по деревянной обрешетке; асбоцементная	Отсутствие отдельных листов, отколы и трещины, протечки; местами ослабление крепления листов к обрешетке
Полы		дощатые, окрашены	Сильная просадка, изношенность и частые изломы досок, Поражение гнилью и жучком
Проемы	Оконные	по одному створному и одному глухому переплету в проеме	Полное расстройство дверных полотен и коробок (колод); массовые поражения гнилью и жучком. Оконные переплеты, коробка и подоконная доска полностью поражены жучком и гнилью, створки не открываются или выпадают; все сопряжения нарушены
	Дверные	филенчатые, окрашены	
Отделка	Внутренняя отделка	оклейка простыми обоями; окраска	Массовые пятна, отслоение, вздутия и отпадения окрасочного слоя со шпаклевкой Отставание обоев и бумажной основы, трещины и порванные места на всей площади, полная потеря рисунка, Гниль, отставание от стен, трещины местами, отсутствуют отдельные доски"
	Наружная отделка архитектурное оформление	обшивка вагонкой, окраска масляной краской	
Санитарно-технические и устройства	Печное отопление	печь комнатная в металлическом футляре	приборы повреждены и местами выпадают
	Водопровод	отсутствует	
	Электроосвещение	скрытая проводка	
	Радио	открытая проводка	
	Телефон	открытая проводка	
	Вентиляция	естественная	
Разные работы		отсутствуют	

2.4.4. Описание локального окружения;

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Окружающая застройка представлена современными двухэтажными коттеджами и одно-двух- этажными индивидуальными жилыми домами постройки различных годов 20 века. На соседнем участке (д. 10) ведется строительство.
Наличие парковки	Парковка возможна на территории участка объекта оценки и на прилегающем участке УДС.

Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Автомобильным транспортом: Подъезд к территории осуществляется с стороны пр. Двадцать Пятого Октября без ограничений. Ближайшая станция метрополитена – «Пр. Ветеранов» находится на расстоянии более 20 км вдоль линий улично-дорожной сети Основной поток общественного транспорта проходит по Гатчинскому шоссе – 1 маршрут автобуса и 3 маршрутного такси. Ближайшая остановка расположена на расстоянии около 1 500 м. Ближайшая железнодорожная станция «Можайская» расположена на расстоянии около 300 м по линиям улично-дорожной сети.

2.4.5. Обременения объекта;

Согласно письму КГИОП № 04-23-238-1 от 02.02.2017 г. земельный участок расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 16 (27) объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Красносельский район).

Согласно данным КГИОП Письмо КГИОП от 24.09.2015 г. № 13-3139-1) двухэтажное деревянное здание до 1917 года постройки, относится к числу исторических (исторические здания - здания, сооружения, не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия, расположенные в зонах охраны за границами зон охраны исторически сложившихся центральных, деревянные 1-2-этажные здания - построенные до 1917 г (включительно)).

Здание формирует уличный фронт проспекта Двадцать Пятого Октября.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 (с изменениями от 25.06.2014г.) рассматриваемое здание расположено в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 3-5 (Красносельский район Санкт-Петербурга).

Согласно общему режиму в ЗРЗ Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий. Настоящий запрет не распространяется на случаи разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, в том числе в результате разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (и том числе межгосударственных стандартов).

В соответствии с данными кадастрового паспорта земельного участка и Распоряжения об утверждении границ земельного участка (Распоряжение КЗРиЗ от 28.05.2012 г. № 2899-рк).

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - 1 311 кв. м,
- охранная зона сетей и сооружений связи - 21 кв. м

В соответствии с данными КИО (распоряжение о продаже расселенного многоквартирного дома (Распоряжение КИО от 01.03.2016 № 303-рз) и письмо о предоставлении информации РГИС (Письмо КИО от 24.09.2015 г. № 73186/к)) на земельный участок также распространяются ограничения в использовании: охранная зона газораспределительной сети и водоохранная зона водного объекта. Данные о площади зон отсутствуют.

2.4.6. Фотографии объекта

Фото 1	Фото 2
Непосредственное окружение. Пр. 25 Октября в сторону Красного села	Непосредственное окружение. Пр. 25 Октября в сторону от Красного села
Фото 3	Фото 4
Непосредственное окружение. Застройка пр.25 Октября (пересечение с ул. Ореховой)	Непосредственное окружение. Застройка пр.25 Октября
Фото 5	Фото 6
Непосредственное окружение. Застройка на противоположной стороне пр. 25 Октября	Непосредственное окружение. Застройка на пересечении пр. 25 Октября и ул. Новая

Фото 7	Фото 8
Непосредственное окружение. пешеходная дорожка между территорией объекта и пр. 25 Октября	Непосредственное окружение. Дом № 16 по пр. 25 Октября
Фото 9	Фото 10
Непосредственное окружение. Дом № 8 по пр. 25 Октября	Непосредственное окружение. Дом № 51 по пр. 25 Октября (на противоположной стороне проспекта)
Фото 11	Фото 12
Непосредственное окружение. Дом № 49 по пр. 25 Октября (на противоположной стороне проспекта)	Непосредственное окружение. Дом № 47 по пр. 25 Октября (на противоположной стороне проспекта)

Фото 13	Фото 14
Строящийся дом № 10 пр. 25 Октября	Вид на земельный участок, строящийся дом № 10 и д. № 8 по пр. 25 Октября

Фото 15

Вид на объект оценки и строящийся дом № 10 пр. 25 Октября

Фото 16	Фото 17
Вид с земельного участка на д. № 8 по пр. 25 Октября	Непосредственное окружение. Дом № 18 по пр. 25 Октября

Фото 18	Фото 19
Непосредственное окружение. Насыпь ж/д ветки, проходящей в непосредственной близости от границы участка, противоположной пр. 25 Октября	Вид на здание и земельный участок со стороны пр. 25 Октября
Фото 20	Фото 21
Табличка с номером дома	Фасад здания со стороны пр. 25 Октября
Фото 22	Фото 23
Фасад здания со стороны д. № 10 по пр. 25 Октября	Фасад здания со стороны д. № 10 по пр. 25 Октября

Фото 24	Фото 25
Входы в здание	Фасад здания со стороны д. № 10 по пр. 25 Октября
Фото 26	Фото 27
Фасад здания со стороны д. № 10 по пр. 25 Октября (окна помещения, расположенного предположительно на чердаке)	Фасад здания со стороны д. № 10 по пр. 25 Октября (окна первого этажа)
Фото 28	Фото 29
Фасад здания со стороны противоположной пр. 25 Октября (со стороны железной дороги)	Фасад здания со стороны д. № 16 по пр. 25 Октября

Фото 30	Фото 31
Фасад здания со стороны д. № 16 по пр. 25 Октября	Фасад здания со стороны д. № 16 по пр. 25 Октября
Фото 32	Фото 33
Фасад здания со стороны д. № 16 по пр. 25 Октября	Фасад здания со стороны д. № 16 по пр. 25 Октября (веранда со стороны ж/д)
Фото 34	Фото 35
Состояние помещений. Вид от входа на первый этаж	Состояние помещений. Вид от входа. Лестница на второй этаж

Фото 36	Фото 37
Предположительно отвод системы газоснабжения у фасада здания	Ограждение участка со стороны пр. 25 октября. Опора электросети с электрооборудованием на границе территории земельного участка
Фото 38	Фото 39
Шкаф для электрооборудования, расположенный на опоре	Вид на земельный участок от пр. 25 Октября
Фото 40	Фото 41
Забор по границе участка со стороны пр. 25 Октября	Забор по границе участка с территорией д № 16

Фото 42	Фото 43
Хозяйственная постройка на участке	Хозяйственные постройки на территории участка и прилегающей территории
Фото 44	Фото 45
Территория на границе участков объекта оценки и д. 10, по пр. 25-го Октября	Строительный мусор на территории участка
Фото 46	
Строительный мусор на территории участка (2)	

2.4.7. Акт осмотра здания.

А К Т
контрольного осмотра здания от 14 «Апреля» 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, Можайский, пр. Двадцать Пятого Октября, д.14, лит. А, кад. №_78:40:0910601:3016

2. Данные по зданию:

№	Площадь земельного участка	Площадь здания, кв.м.	Этаж-ность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания***	Коммуникации*				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	1 311	111,6	2	2 входа со двора: отдельный вход на первый этаж здания, отдельный вход на 2-й этаж.	32 окна, выходят во двор (из них 14 окон на веранде и 5 на чердаке), окна частично разбиты, частично защиты металлическими листами.	рубленные из бревен Д. 220, шлакоблочные	+	-	-	-	Неудовлетворительное (аварийное)	Не используется

Примечания:

* В соответствии с данными технического паспорта на здание, здание было подключено только к сети электроснабжения, отопление - печное; канализация и водоснабжение - отсутствует. На дату осмотра здание отключено от инженерных сетей. В соответствии с данными КИО (распоряжение о продаже расселенного многоквартирного дома и письмо о предоставлении информации РГИС) на территории земельного участка, относящегося к зданию расположена охранная зона газораспределительной сети. По результатам Визуального осмотра на территории участка расположена подключенная к электросети мачта, с расположенным на ней шкафом для размещения оборудования. Также, у фасада дома расположен ввод предположительно системы газоснабжения. Оба элемента инженерной инфраструктуры находятся в хорошем состоянии, к оцениваемому зданию не подключены

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Столяров В.С.
Подпись	

2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта;

Оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка с существующим зданием является вариант, предусматривающий разборку наземной части существующего здания с сохранением возвратных материалов и фундамента и строительство индивидуального жилого дома, с сохранением внешнего облика существующего исторического здания.

2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	1 300 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади здания, руб.	11 649
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади земельного участка, руб.	992
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 100 кв.м общей площади земельного участка, руб.	99 161