

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка,
на котором оно расположено по адресу:
г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, пр. Ленина, д.95, лит. А**

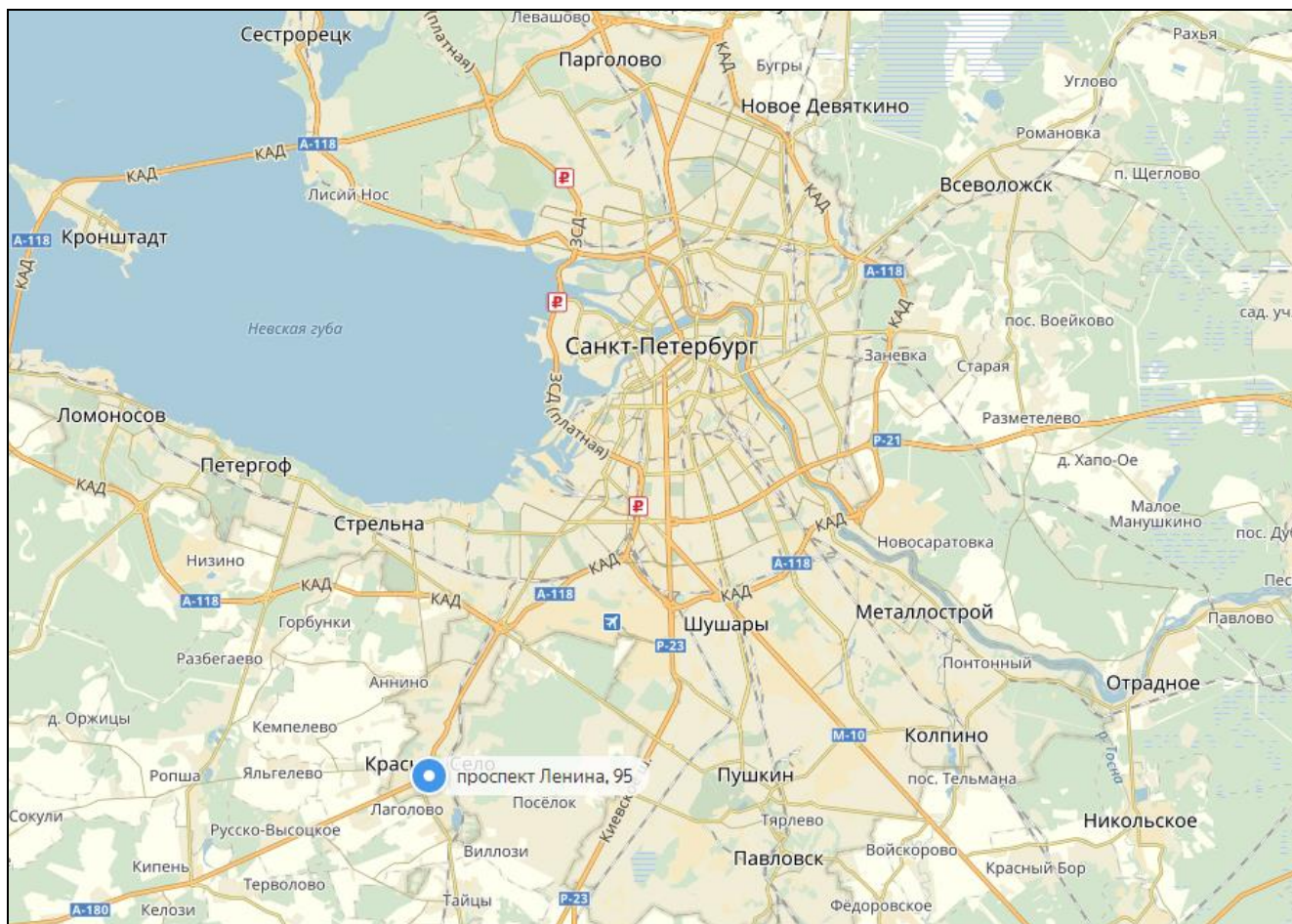
1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 27.01.2018 года.
- 1.2. Дата составления отчета: 01.02.2018 года.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности

2. Описание объекта оценки

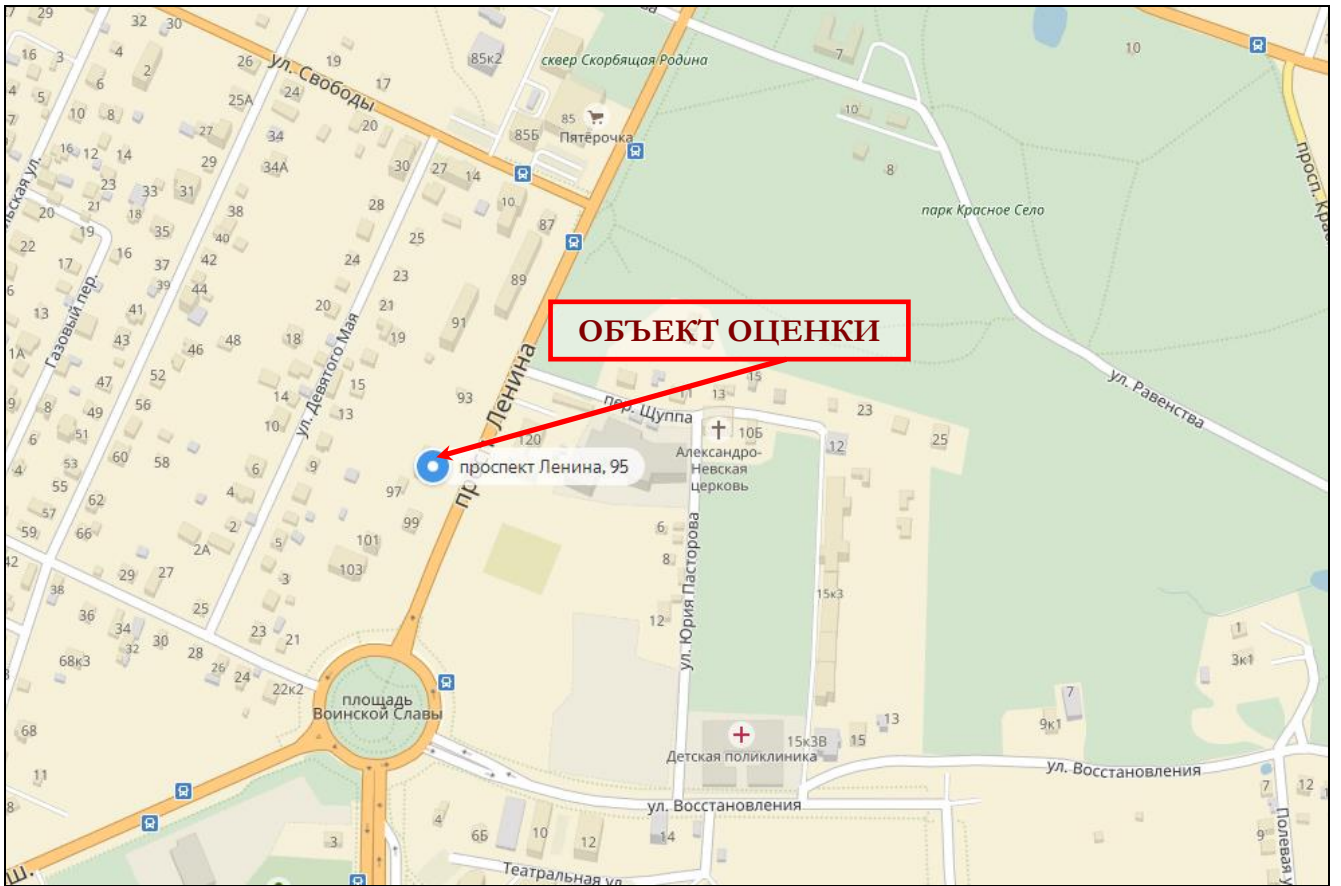
2.1. Карта местоположения объекта (карта района и карта местоположения объекта)

КАРТА-СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

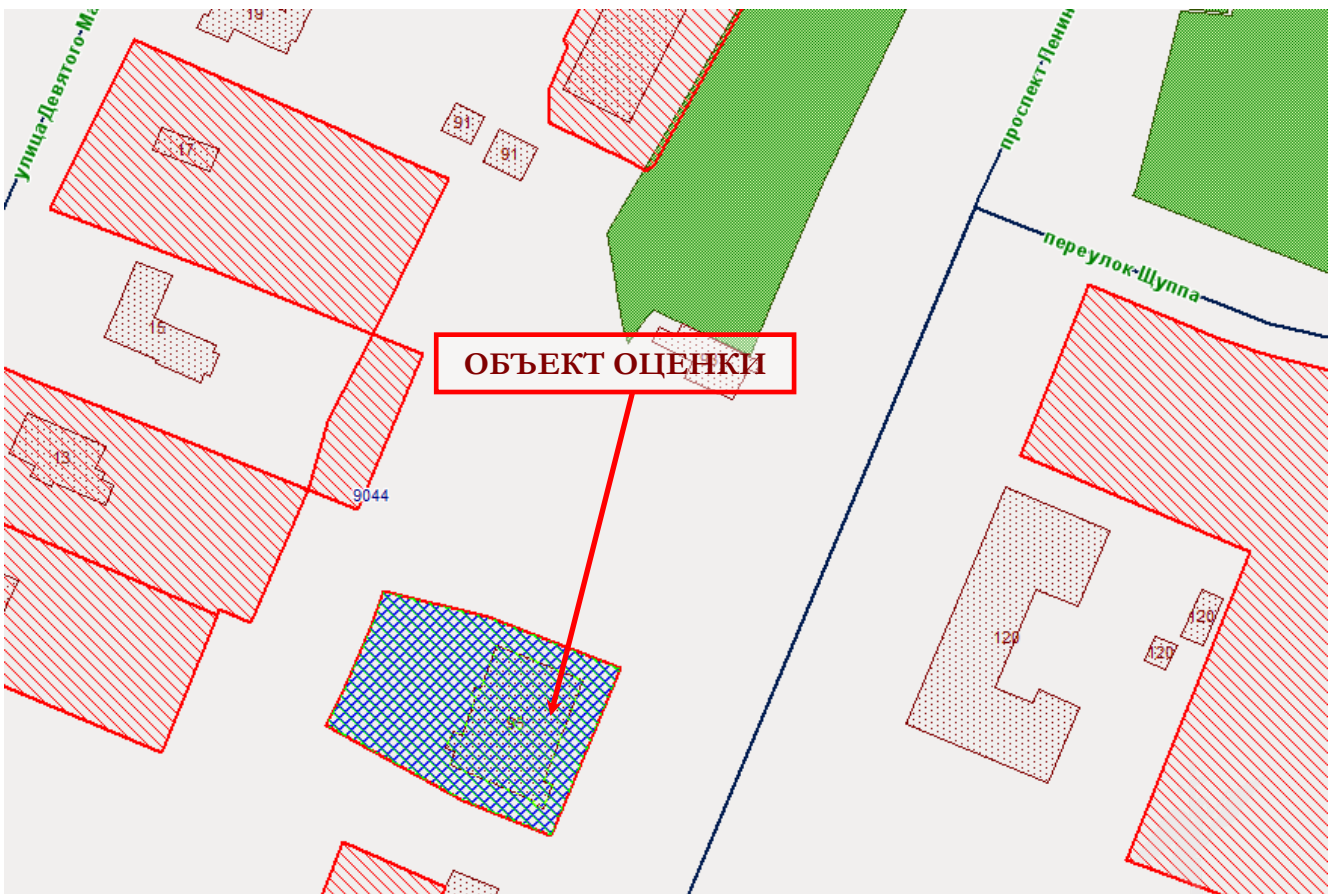


Источник: данные сайта в сети интернет <http://maps.yandex.ru>

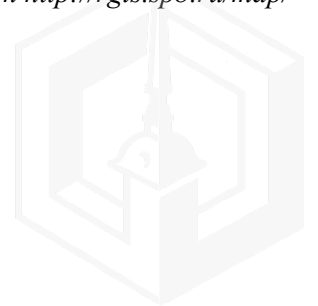




Источник: данные сайта в сети интернет www.2gis.ru



Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>



2.2. Описание земельного участка

Площадь земельного участка	1 306 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0009044:1188
Зонирование по градостроительной ценности	<p>В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 г. №728-99, Объект находится в зоне 1ЖД (зона застройки односемейными (индивидуальными) жилыми домами (отдельно стоящими и/или блокированными), коллективных садоводств, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны).</p> <p>В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 №820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах указанных зон» Объект расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(16)16.</p> <p>В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» в редакции Постановления Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2017 № 550 Объект расположен в зоне «ТД1-2- 2» - общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах Санкт-Петербурга расположенных вне зоны влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей с включением объектов инженерной инфраструктуры.</p>
Проект планировки территории	<p>Земельный участок расположен в границах территории, ограниченной пр. Ленина, Кингисеппским шоссе, Гаражной ул., ул. Голубко, ул. Свободы, в Красносельском районе, на которую разработан проект планировки с проектом межевания, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 23.06.2014 № 523.</p> <p>Согласно утвержденному ППТ, в границах указанной территории будут построены жилые дома с включением объектов общественно-делового назначения: объекты розничной торговли и объект бытового обслуживания.</p>
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон обеспечен всеми городскими коммуникациями
Ближайшее окружение	Рассматриваемая территория представляет собой малоэтажную жилую застройку с включением объектов общественно-делового назначения
Подъезд к участку	Доступность Объекта оценки автомобильным транспортом без ограничений – подъезд возможен с пр. Ленина (гласная улица г. Красное Село)
Форма участка, рельеф	Форма участка – приближена к прямоугольной, с относительно ровным рельефом

2.3. Описание улучшения

2.3.1. Общие характеристики здания

Кадастровый номер	78:40:0009044:1029
Площадь застройки, кв.м.	384,3
Общая площадь здания, кв.м.	1 017,6
Полезная площадь здания, кв.м	789,9
Объем здания, куб.м.	4 783
Группа капитальности	I
Тип здания	Жилое
Материал	Фундамент – бутовый ленточный; Стены – кирпичные; Перекрытия – деревянные утепленные по железным балкам
Год постройки	1850
Год последнего капитального ремонта	1950
Этажность	3, а также подземный подвал
Наличие подвала	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	Отдельный с улицы и со двора

Окна (количество, направленность)	По всему периметру здания (защиты металлическими листами)
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Открытая проводка
Водоснабжение	Централизованное
Канализация	Сброс в городскую сеть
Отопление	От групповой (квартирной) котельной на газе
Газовая магистраль	Есть (централизованное)
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Естественный износ
Общее техническое состояние здания	
Состояние по осмотру	По данным визуального осмотра здание находится в неудовлетворительном состоянии

2.3.2. Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Жилая застройка представлена 3-4 –х этажными домами, общественно-деловая застройка представлена 2-3-4 этажными объектами. В непосредственной близости от объекта оценки (пр. Ленина, д. 99) расположен объект, реконструирующийся под общественно-деловую застройку.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	По градостроительной ситуации квартал местоположения объекта оценки представляет собой территорию, ограниченную: <ul style="list-style-type: none"> • с севера – ул. Свободы; • с запада – ул. 9 Мая; • с юга – ул. Восстановления; • с востока – пр. Ленина.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В непосредственной близости на расстоянии около 150 м расположен парк «Красное Село», чуть подальше – Нижний парк
Наличие парковки	Парковка легкового автомобильного транспорта возможна на территории земельного участка. Также возможна стихийная парковка вдоль прилегающих улиц, в том числе пр. Ленина
Транспортная доступность (удобство подъезда к объекту, удаленность от ближайшей станции метро, м, ближайшие остановки общественного транспорта)	<u>Транспортная и пешеходная доступность:</u> Объект оценки расположен на красной линии пр. Ленина, который является центральной улицей города Красное Село и характеризуется высокой интенсивностью транспортных и пешеходных потоков. Остановки общественного транспорта расположены в непосредственной близости на расстоянии около 40 м (автобусы: №№144,145, 145а, 165, 477, 481, 482, 482а, 482в, 484, 484Б, 547, 631, 632; маршрутные такси: №№ 245, 402, 403, 546, 632а, 636, 650в, 655). Ближайшая станция метро «Проспект ветеранов» расположена на расстоянии 17 км. Ближайшая железнодорожная станция «Красное Село» расположена на расстоянии 1,3 км. Доступность автомобильным транспортом: без ограничений – подъезд автомобильным транспортом возможен со стороны проспекта Ленина. Таким образом, пешеходная и транспортная доступность Объекта характеризуется как отличная.

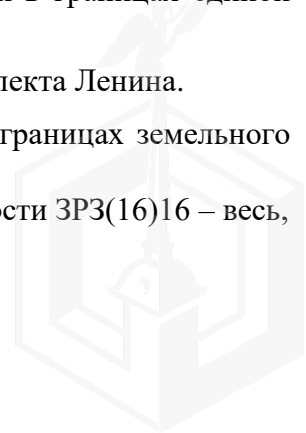
2.3.3. Обременения объекта

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 №820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах указанных зон (с последними изменениями)» Объект оценки расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(16)16.

Здание является историческим, формирует уличный фронт застройки проспекта Ленина.

Согласно данным Распоряжения КИО СПб от 18.07.2017 г. №1230-рз, в границах земельного участка попадают зоны с особым режимом использования:

- Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(16)16 – весь,
- Охранная зона водопроводных сетей - 183 кв. м,
- Охранная зона газораспределительной сети - 25 кв. м,
- Охранная зона сетей связи и сооружений связи - 22 кв. м.



2.3.4. Фотографии объекта



Фото 1

Вид на пр. Ленина



Фото 2

Вид на пр. Ленина



Фото 3

Вид на пр. Ленина



Фото 4

Вид на кольцевую автодорогу
«Площадь Воинской Славы»



Фото 5

Вид на кольцевую автодорогу
«Площадь Воинской Славы»



Фото 6

Вид на кольцевую автодорогу
«Площадь Воинской Славы»





Фото 7

Ближайшее окружение
(историческое здание реконструирующееся
под общественно-деловой объект)



Фото 8

Ближайшее окружение
(историческое здание реконструирующееся
под общественно-деловой объект)



Фото 9

Ближайшее окружение
(историческое здание реконструирующееся
под общественно-деловой объект)



Фото 10

Ближайшее окружение
(общественно-деловой застройка)



Фото 11

Ближайшее окружение
(малоэтажная жилая застройка)



Фото 12

Адрес объекта оценки





Фото 13

Вид объекта оценки с пр. Ленина



Фото 14

Вид объекта оценки со двора



Фото 15

Вид отдельного входа с улицы (пр. Ленина)



Фото 16

Вид отдельного входа с улицы (пр. Ленина)



Фото 17

Вид отдельного входа со двора



Фото 18

Оконные блоки защиты металлическими листами по всему периметру здания



2.3.5. Акт осмотра здания

А К Т контрольного осмотра здания от 27 «января» 2018 г.

1. Адрес объекта (включая литер):

г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, пр. Ленина, д.95, лит. А

2. Данные по зданию:

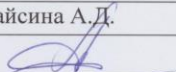
№	Площадь земельного участка	Площадь здания по тех. паспорту, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	1 306	1 017,6	3, а также подземный подвал	*	*	кирпичные	+	+	+	+	*	не используется

Примечания:

Тип входа – отдельный с улицы и со двора;

Наличие окон – по всему периметру здания, защиты металлическими листами;

Состояние – неудовлетворительное.

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



2.4. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Учитывая местоположение участка, тенденции развития территории расположения объекта, оцениваемый земельный участок в наибольшей степени удовлетворяет размещению объекта торгового назначения, с сохранением внешнего облика существующего исторического здания.

В рамках анализа наиболее эффективного использования оцениваемого земельного участка с существующей застройкой правомочным, физически осуществимым и финансово оправданным вариантом использования участка является реконструкция существующего здания с сохранением внешнего облика существующего исторического здания, и его дальнейшее использование в качестве объекта торгового назначения.

2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	8 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади здания объекта оценки, руб.	7 862

