

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости сооружения, расположенного по адресу: г. Ломоносов, ул. Красного флота, д. 21, лит. А

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 10.07.2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 12.08.2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права – право собственности¹.

2. Описание объекта оценки:

Описание объекта оценки по адресу: г. Ломоносов, ул. Красного флота, д. 21, лит. А

2.1. Карта местоположения объекта:

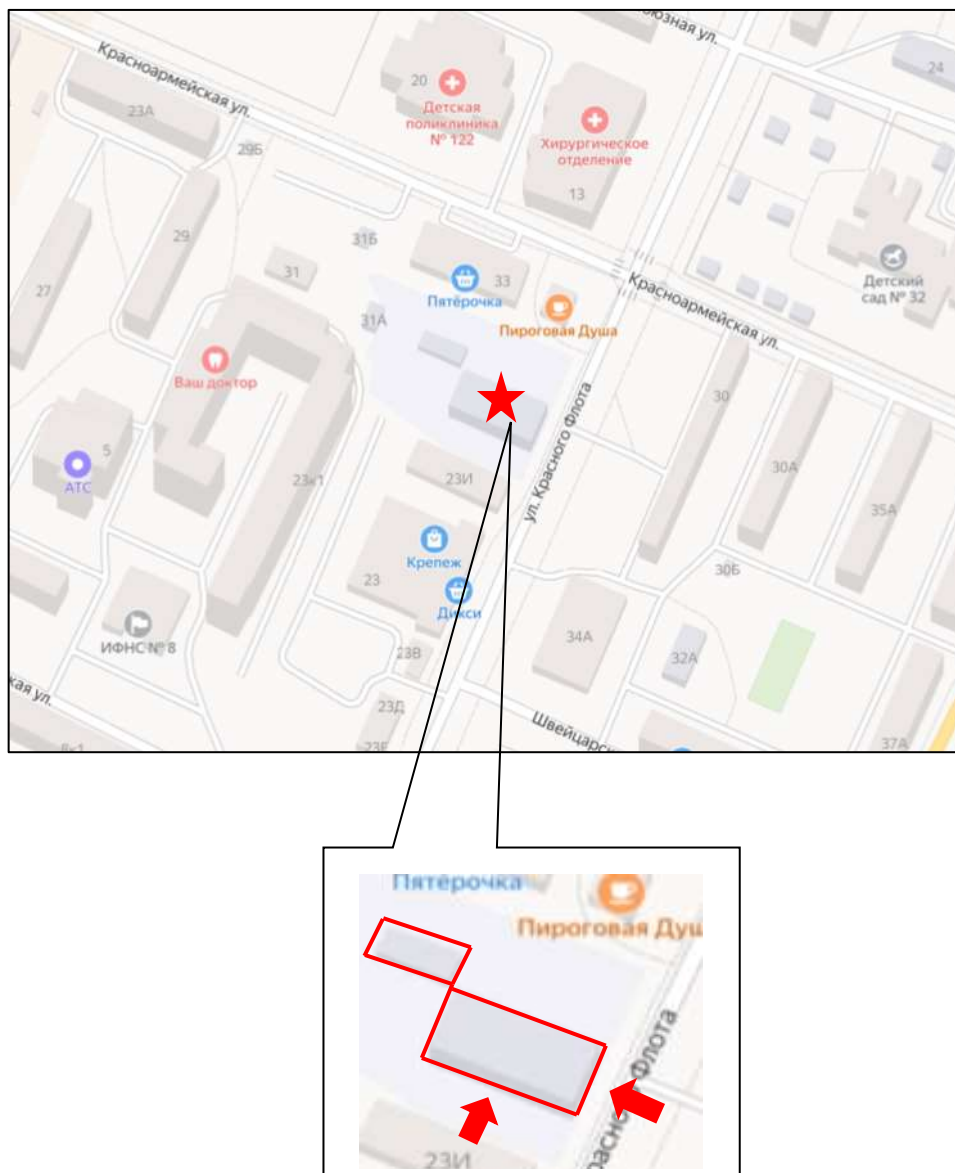


Рисунок 1 Локальное местоположение

 – несколько входов в сооружение с улицы

¹ В соответствии с Распоряжением КИО Санкт-Петербурга № 1450-РЗ от 11.08.2020 г. приватизацией объекта оценки покупателю предоставляется право на заключение договора аренды (на 49 лет) земельного участка земель населенных пунктов, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Красного Флота, д. 21, лит. А, кадастровый номер: 78:40:2053203:3002, занимаемого Объектом оценки и необходимого для его использования

2.2. Описание земельного участка, на котором расположен объект оценки:

Площадь земельного участка, кв. м	4 463
Кадастровый номер земельного участка	78:40:2053203:3002
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Постановлением правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2017 г. № 550 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» объект оценки расположен в пределах территориальной зоны ТЗЖ1 - жилая зона среднеэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой ²	Водопровод: нет; Канализация: нет; Горячее водоснабжение: нет; Газоснабжение: нет; Энергоснабжение: нет.
Ближайшее окружение	Объект оценки расположен на первой линии улицы. Ближайшее окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: среднеэтажной жилой и общественно-деловой
Подъезд к участку	Подъезд к участку осуществляется со стороны ул. Красного Флота
Форма участка, рельеф	Форма – многоугольник, рельеф без значительных перепадов высот

2.3. Описание объекта капитального строительства.

2.3.1. Общие характеристики сооружения:

Кадастровый номер	78:40:2053203:3013
Площадь застройки, кв. м	1056,5
Общая площадь здания, кв. м	1179,8
Площадь здания с подвалом, кв. м	Н/д
Полезная площадь здания, кв. м	Н/д
Объем здания, куб. м ³	5 773
Группа капитальности	1
Тип здания	Сооружение
Материал стен	Кирпич
Год постройки	1965
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность	2, подвал
Наличие подвала	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Есть
Вход (улица/двор)	Несколько отдельных входов (с улицы)
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют

² Согласно данным осмотра

³ Рассчитана Оценщиком по данным технического паспорта

Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Нет
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Отопление (централизованное/печное)	Нет
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Информация о степени обеспечения инженерными коммуникациями в предоставленных документах отсутствует
Общее техническое состояние сооружения	
Состояние по осмотру	В результате осмотра объекта оценки было установлено, что объект находится в аварийном состоянии

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Объект оценки расположен на первой линии улицы. Ближайшее окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: среднеэтажной жилой и общественно-деловой
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен в квартале, ограниченном: ул. Красного Флота, Красноармейской ул., ул. Победы и Швейцарской ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении объекта оценки расположен продуктовый магазин, торговый центр, кафе
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на прилегающих территориях
Транспортная доступность, в т.ч.	
Удобство подъезда к объекту	Транспортная доступность легковым транспортом нормальная. Состояние дорожного покрытия нормальное
Удаленность от ближайшей станции метро, м.	Объект оценки удален от железнодорожной станции «Ораниембаум-1» на расстоянии около 2 км, от железнодорожной станции «Мартышкино» - около 3 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	Транспортная доступность общественным транспортом нормальная. Ближайшие остановки общественного транспорта: «Ораниенбаумский проспект», расположенная на расстоянии около 0,3 км, и «Швейцарская улица», расположенная на расстоянии около 0,6 км. Проходящие маршруты общественного транспорта: автобусы №№ 3Л, 3АЛ, 636, 653, 653А, 653Б, 681, маршрутное такси №№ 403, К-300, К-343, К-424А.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Имеется возможность подъезда грузового транспорта

2.3.3. Обременения объекта:

- В соответствии с Письмом КГИОП Санкт-Петербурга № 01-25-5591/20-0-1 от 23.03.2020 г. земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Красного Флота, д.21, лит. А, кадастровый номер: 78:40:2053203:3002, расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(21) 40 объектов культурного наследия, расположенных за пределами границ исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Петродворцовый район Санкт-Петербурга). В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия, а также защитная зона объектов культурного наследия. Здание по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Красного Флота, д.21, лит. А не относится к числу объектов (выявленным объектом) культурного наследия.
- В соответствии с Письмом КГИОП Санкт-Петербурга № 01-25-5587/20-0-1 от 20.03.2020 г. объект по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, улица Красного Флота, дом 21, литера А, кадастровый номер: 78:40:2053203:3013, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.
- В соответствии с Письмом Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-5329/20-01 от 17.03.2020 г. земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, улица Красного Флота, дом 21, литера А, кадастровый номер 78:40:2053 203:3002, не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.
- В соответствии с Распоряжением КИО Санкт-Петербурга № 28-РК от 16.01.2020 г. сооружение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Ломоносов, улица Красного Флота, дом 21, литера А, кадастровый номер: 78:40:2053203:3013, признан аварийным и подлежащим сносу.
- В соответствии со служебной запиской № ИСПБ-13639/20 от 17.03.2020 г. на земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: охранная зона водопроводных сетей, охранная зона тепловых сетей, охранная зона канализационных сетей, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности З, охранная зона газораспределительной сети, охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений, зона градостроительных ограничений.

2.3.4. Фотографии объекта:



Фото 1



Фото 2

Подъездные пути и ближайшее окружение

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 3



Фото 4

Подъездные пути и ближайшее окружение

Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 5



Фото 6

Вид фасада сооружения

Вид фасада сооружения



Фото 7

Вид фасада сооружения



Фото 8

Вид фасада сооружения



Фото 9

Вид фасада сооружения



Фото 10

Вид фасада сооружения



Фото 11

Состояние помещений



Фото 12

Состояние помещений



Фото 13

Состояние помещений



Фото 14

Состояние помещений

2.3.5. Акт осмотра недвижимости:

А К Т
осмотра объекта недвижимости – земельного участка с расположенным на нем сооружением
от 10 июля 2020 г.

Адрес объекта: г. Ломоносов, ул. Красного флота, д. 21, лит. А

Характеристика земельного участка

Показатель	Характеристика
Кадастровый номер	78:40:2053203:3002
Площадь, кв. м	4463
Форма и основная протяженность	Форма близкая к прямоугольной
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов коммунального хозяйства
Текущее использование	
Дополнительные сведения	В границах участка расположено нежилое здание в Обеспеченность инженерной инфраструктурой, в том числе:
электроснабжение	нет
водоснабжение	нет
канализация	нет
газоснабжение	нет

Характеристика сооружения

Показатель	Значение
Кадастровый номер	78:40:2053203:3013
Общая площадь, кв. м	1179,8
Площадь застройки, кв. м	1056,5
Строительный объем, куб.м ³	5773
Тип здания	Нежилое
Материал стен	Кирпич
Год постройки	1965
Год капитального ремонта	Н/д
Этажность	1-2
Наличие подвала	Есть
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Н/д
Вход (улица/двор)	с улицы
Состояние по осмотру ²	аварийное
Текущее использование	не используется
	Обеспеченность инженерной инфраструктурой, в том числе:
электроснабжение	нет
теплоснабжение	нет
водоснабжение	нет
канализация	нет
газоснабжение	нет

¹ Рассчитан Оценщиком по данным технического паспорта

² Оценщик использует следующую градацию состояния зданий (Источник: "Оценка недвижимости" А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой, Москва, "Финансы и статистика", 2003 г.):

«Отличное» - здание новое, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) не более 10 лет назад. Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.

«Нормальное» - здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад. Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.

«Удовлетворительное» - здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад. Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.

«Аварийное» - Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.

«Непригодное» - здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.

Карта локального местоположения объекта оценки



	Представитель ООО «Городской центр оценки»	Представитель Заказчика
Должность	Директор по оценке	ген. инженер Петров В. В. РТН
ФИО	Мизинев Д. О.	Кондратьев А. И.
Подпись	<i>[Handwritten Signature]</i>	<i>[Handwritten Signature]</i>
Контакты	+79219589210	4098254

2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемого сооружения:

1. Объект оценки расположен на первой линии улицы. Ближайшее окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: среднеэтажной жилой и общественно-деловой.
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная, общественным транспортом – нормальная.
3. Согласно осмотру, состояние сооружения аварийное: отсутствие отделки, частичное разрушение несущих конструкций, утрачены оконные проемы. В соответствии с Распоряжением КИО Санкт-Петербурга № 28-РК от 16.01.2020 г. сооружение, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Красного Флота, д. 21, лит. А, кадастровый номер: 78:40:2053203:3013, признан аварийным и подлежащим сносу.
4. В соответствии с Распоряжением КИО Санкт-Петербурга № 1450-РЗ от 11.08.2020 г. приватизацией объекта оценки покупателю предоставляется право на заключение договора аренды (на 49 лет) земельного участка земель населенных пунктов, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, ул. Красного Флота, д. 21, лит. А, кадастровый номер: 78:40:2053203:3002, занимаемого Объектом оценки и необходимого для его использования.
5. Земельный участок, на котором расположен объект оценки относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – для размещения объектов жилищно-коммунального хозяйства.
6. Земельный участок, на котором расположен объект оценки расположен в пределах территориальной зоны ТЗЖ1 - жилой зоны среднеэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.
7. Отсутствуют инженерные коммуникации.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является снос существующего сооружения и использование земельного участка под застройку среднеэтажных многоквартирных жилых домов.

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки		
Показатель	без учета НДС	с учетом НДС
Рыночная стоимость объекта оценки	16 583 333	19 900 000
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки		
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	17 910 000	
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	21 890 000	