

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:

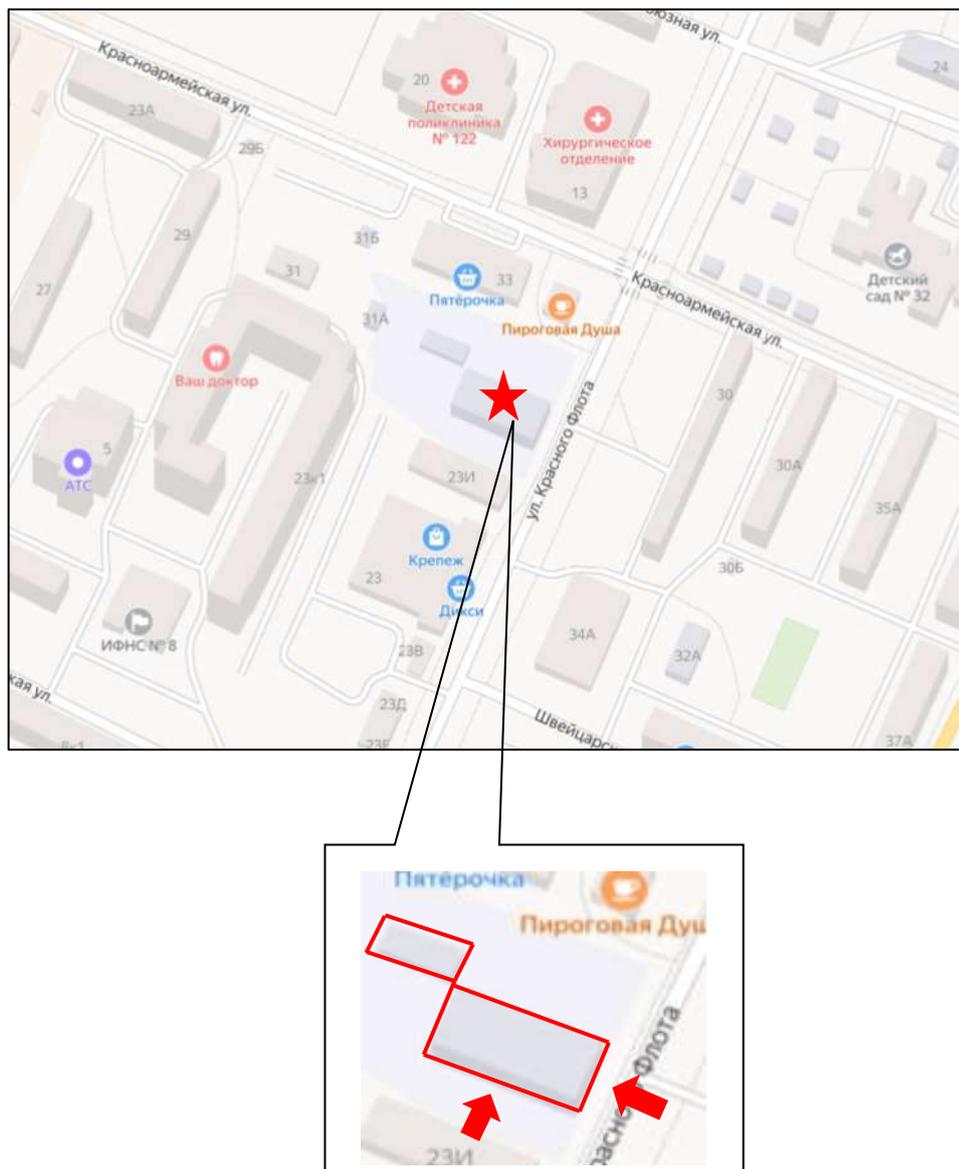


Рисунок 1 Локальное местоположение

➡ – 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:

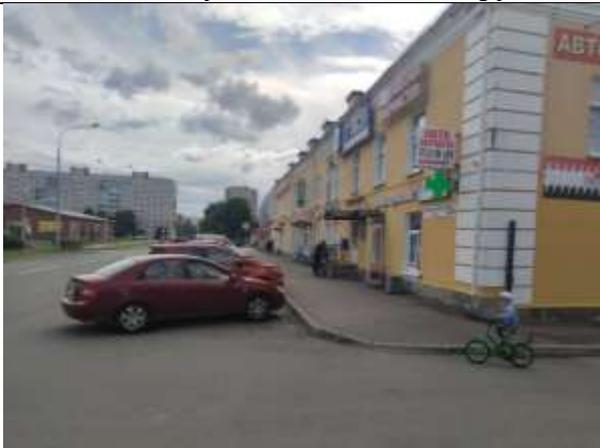
Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Объект оценки расположен на первой линии улицы. Ближайшее окружение объекта оценки представлено смешанной застройкой: среднеэтажной жилой и общественно-деловой
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	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



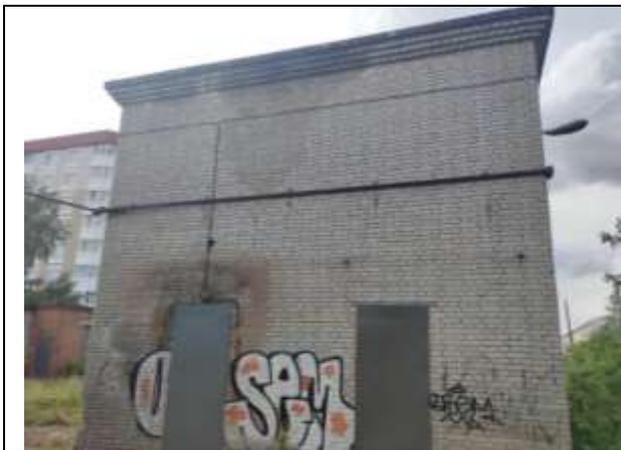


Фото 7

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

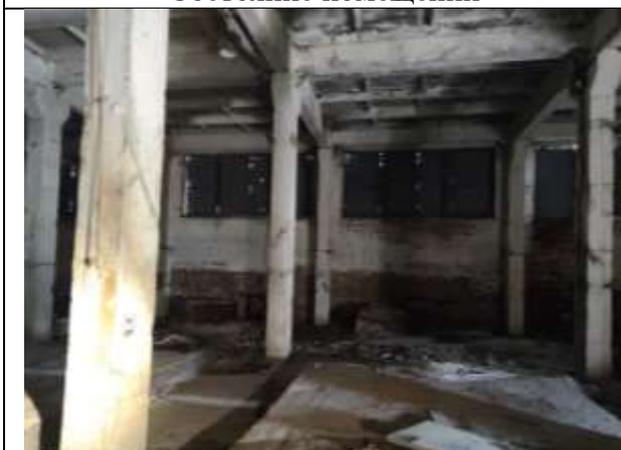


Фото 13

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. Изнас 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 Вадим РТН
ФИО	Мизинев Д.О.	Конгарь А.И.
Подпись	<i>[Signature]</i>	<i>[Signature]</i>
Контакты	+79219589210	4098259



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	

