

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости застроенного земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Заводской пер., д. 2, лит. А**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 20.09.2021.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.


**2. Описание объектов оценки:**

**Описание объекта оценки по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Заводской пер., д. 2, лит. А.**

**2.1. Карта местоположения объекта:**



*Рисунок 1 Локальное местоположение*

 – вход в здание с улицы



2.2. Описание земельного участка:

Площадь земельного участка	1 222
Кадастровый номер земельного участка	78:40:2042502:1030
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 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 <sup>1</sup>	Водопровод: нет; Канализация: нет; Горячее водоснабжение: нет; Газоснабжение: нет (по границе участка расположен газораспределительный узел); Энергоснабжение: нет.
Ближайшее окружение	Объект оценки расположен на первой линии улицы. Ближайшее окружение объекта оценки представлено индивидуальной жилой застройкой.
Подъезд к участку	Подъезд к участку осуществляется со стороны Заводского переулка
Форма участка, рельеф	Форма – многоугольная, рельеф без значительных перепадов высот

2.3. Описание объекта капитального строительства.

2.3.1. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:40:2042502:1004
Площадь застройки, кв. м	119,1 кв.м - по данным технического паспорта от 24.08.2010 г. 123,8 кв.м - по данным паспорта многоквартирного дома по состоянию на 24.08.2010 г.
Общая площадь здания, кв. м	91,5
Полезная площадь здания, кв. м	Н/д
Объем здания, куб. м	332
Группа капитальности	V
Тип здания	Отдельно стоящее здание
Материал стен	рубленые - по данным выписки из ЕГРН об объекте недвижимости от 30.11.2020, бревенчатые- по данным технического паспорта от 24.08.2010 г.
Год постройки	1976 - по данным выписки из ЕГРН об объекте недвижимости от 30.11.2020, 1950 - по данным технического паспорта от 24.08.2010
Год последнего капитального ремонта	н/д

<sup>1</sup> Согласно данным осмотра

Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	С улицы
Окна (количество, направленность)	10 / на 4 стороны
<b>Инженерная инфраструктура</b>	
Электроснабжение	Есть (открытая проводка- утрачено)
Водоснабжение	Нет
Канализация	Нет
Отопление (централизованное/печное)	Печное (утрачено)
Газовая магистраль	Проходит вдоль Заводского пер. и Заводской ул. Газораспределительный узел расположен на рассматриваемом земельном участке.
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Информация о степени обеспечения инженерными коммуникациями в предоставленных документах отсутствует
<b>Общее техническое состояние здание</b>	
Состояние по осмотру	В результате осмотра объекта оценки было установлено, что объект находится в ветхом состоянии, часть кровли обрушена. Согласно Акту обследования Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» от 24.12.2020 состояние здания признано аварийным

### 2.3.2. Описание локального окружения:

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Объект оценки расположен на первой линии Заводского переулка. Ближайшее окружение объекта оценки представлено индивидуальной жилой застройкой
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен в квартале, ограниченном: Заводской пер., ж/д пути, Заводская ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Ближайшее окружение объекта оценки представлено индивидуальной жилой застройкой
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на прилегающих территориях
<b>Транспортная доступность, в т.ч.</b>	
Удобство подъезда к объекту	Транспортная доступность легковым транспортом нормальная. Состояние дорожного покрытия удовлетворительное
Удаленность от ближайшей ж/д станции	Объект оценки удален от ж/д станции «Мартышкино» на расстоянии 400 м
Ближайшие остановки общественного транспорта	Транспортная доступность общественным транспортом нормальная. Ближайшие остановки общественного транспорта – «Улица Связи», расположена на расстоянии около 1 км, проходящие маршруты: автобусы №№ 4Л, 349; маршрутное такси № К-343; «ООО Парус», расположена на расстоянии около 1 км, проходящие

	маршруты: автобусы №№ 200, 348, 401 (Шепелево); маршрутное такси №№ К-300, 401А (Коваши); «Улица Жоры Антоненко», расположена на расстоянии около 1 км, проходящие маршруты: автобусы №№ 200, 348, 682, 683, 683А, 685, 686, 687, 688, 689; маршрутное такси №№ К-684
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей

### 2.3.3. Обременения объекта:

- В соответствии с Письмом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) № 07-615/20-0-1 от 25.01.2021 земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Заводской пер., д. 2, лит. А, расположен вне зон охраны объектов культурного наследия. В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия. К границам вышеуказанного земельного участка непосредственно примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.
- В соответствии с Письмом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) № 07-613-20-0-1 от 11.01.2021. Здание по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Заводской пер., д. 2, лит. А, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.
- В соответствии с Письмом Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности № 01-23421/20-0-1 от 26.12.2020 земельный участок, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Заводской пер., д. 2, лит. А, кадастровый номер 78:40:2042502:1030, не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.
- В соответствии с Письмом ГУ МЧС России по г. Санкт-Петербургу №8751-5-1-2 от 20.05.2020 объект недвижимости, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Заводской пер., д. 2, лит. А не является объектом гражданской обороны.
- В результате осмотра объекта оценки было установлено, что объект находится в ветхом состоянии, часть кровли обрушена. Согласно Акту обследования Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» от 24.12.2020 состояние здания признано аварийным
- Согласно Служебной записке № УИТ-116/21 от 11.02.2021 о предоставлении сведений из региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» на земельный участок зарегистрированы следующие виды ограничений прав и обременений:
  - охранная зона канализационных сетей,
  - охранная зона водопроводных сетей,
  - охранная зона газораспределительной сети.



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
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение





Фото 7

Земельный участок



Фото 8

Земельный участок



Фото 9

Земельный участок



Фото 10

Земельный участок



Фото 11

Земельный участок



Фото 12

Земельный участок





Фото 13

Фасад здания



Фото 14

Фасад здания



Фото 15

Фасад здания



Фото 16

Фасад здания



Фото 17

Фасад здания



Фото 18

Вход в здание



## 2.3.5. Акт осмотра недвижимости:

### Акт осмотра объекта недвижимости – земельного участка с расположенным на нем зданием

от 20 «сентября» 2021 г.

Адрес объекта: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, Заводской пер., д. 2, лит. А.

#### Характеристика земельного участка

Показатель	Характеристика
Кадастровый номер	78:40:2042502:1030
Площадь, кв. м	1 222
Форма и основная протяженность	Многоугольная
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для индивидуального жилищного строительства, для индивидуальной жилой застройки
Текущее использование	Не используется
Дополнительные сведения	Неблагоустроен, в границах участка расположено нежилое здание в ветхом состоянии, а также иные незарегистрированные деревянные постройки в ветхом состоянии. По границе участка расположен газораспределительный узел
Инженерно-техническое обеспечение, в том числе:	Отсутствует
<i>электроснабжение</i>	Нет
<i>водоснабжение</i>	Нет
<i>канализация</i>	Нет
<i>газоснабжение</i>	Нет

#### Характеристика здания

Показатель	Характеристика
Кадастровый номер	78:40:2042502:1004
Площадь, кв. м	91,5
Строительный объем, куб. м	332
Тип здания	Нежилое
Материал стен	Рубленные - по данным выписки из ЕГРН об объекте недвижимости от 30.11.2020 г., бревенчатые - по данным технического паспорта от 24.08.2010
Год постройки	1976 - по данным выписки из ЕГРН об объекте недвижимости от 30.11.2020, 1950 - по данным технического паспорта от 24.08.2010
Год капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	Улица
Состояние по осмотру <sup>1</sup>	Ветхое
Текущее использование	Не используется
Инженерно-техническое обеспечение, в том числе:	Отсутствует
<i>электроснабжение</i>	Есть (утрачено)
<i>теплоснабжение</i>	Печное (утрачено)
<i>водоснабжение</i>	Нет
<i>канализация</i>	Нет
<i>газоснабжение</i>	Нет

<sup>1</sup>Градация состояния зданий:

"Хорошее"- повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ (физический износ 0-20%).

"Удовлетворительное"- конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии (физический износ 21-40%).

"Неудовлетворительное"- эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта (физический износ 41-60%).

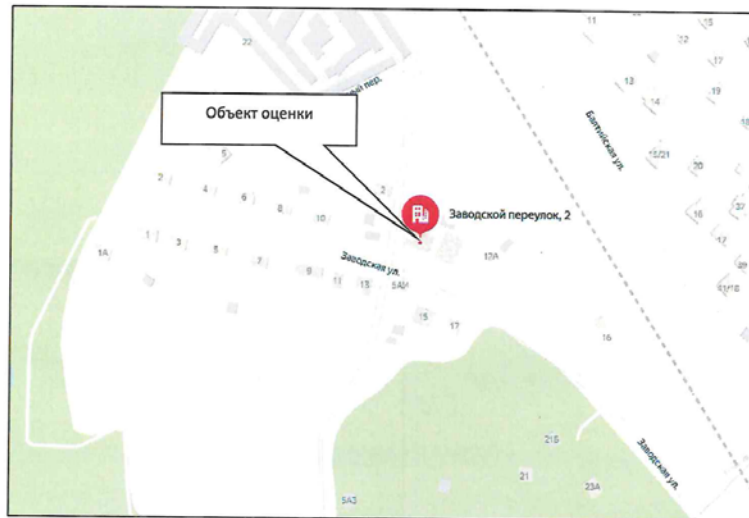
"Ветхое" - состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих - весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента (физический износ 61-80%).

"Негодное" - Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии (физический износ 81-100%). При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы





**Карта локального местоположения объекта оценки**



<b>Представитель ООО «Городской центр оценки»</b>	
Должность	Заместитель генерального директора – директор по оценке,
ФИО	Мизиков Дмитрий Юрьевич
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru



## 2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании оцениваемого земельного участка, с расположенным на нем зданием:

1. Объект расположен в Петродворцовом районе Санкт-Петербурга.
2. Ближайшее окружение объекта оценки представлено индивидуальной жилой застройкой.
3. Доступность автомобильным и общественным транспортом – нормальная.
4. В результате осмотра объекта оценки было установлено, что объект находится в ветхом состоянии, часть кровли обрушена. Согласно Акту обследования Санкт-Петербургского государственного казенного учреждения «Имущество Санкт-Петербурга» от 24.12.2020 г. состояние здания признано аварийным.
5. Оцениваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка – для индивидуального жилищного строительства, для индивидуальной жилой застройки.
6. Оцениваемый земельный участок расположен в пределах территориальной зоны 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 инфраструктур.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является снос существующего здания и использование земельного участка под размещение индивидуального жилого дома.

## 2.6 Результаты проведения оценки:

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>		
<b>Показатель</b>	<b>без учета НДС</b>	<b>с учетом НДС</b>
Рыночная стоимость объекта оценки, в том числе:	2 855 000	2 860 000
Рыночная стоимость здания, руб.	25 000	30 000
Рыночная стоимость земельного участка, руб. (НДС не облагается)	2 830 000	2 830 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади здания, руб. с учетом НДС	328	
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади земельного участка, руб. с учетом НДС	2 316	
<b>Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки</b>		
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 600 000	
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	3 100 000	

