

**КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, тер. Жилгородок №15,  
д. 47, литера 3, квартиры 1-4 (единым лотом)**

ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 28.01.2026;

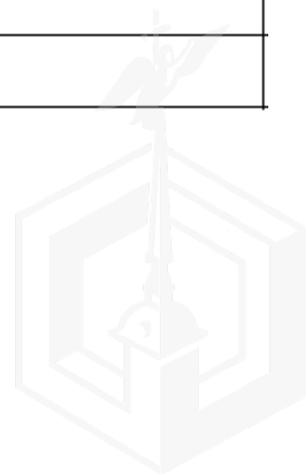
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 16.02.2026;

I. Общая информация, идентифицирующая Объект оценки	
Адрес Объекта оценки	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, тер. Жилгородок №15, д. 47, литера 3, квартиры 1-4 (единым лотом).
Текущее использование здания размещения Объекта оценки	По документам – многоквартирный дом, по состоянию на дату оценки не используется (аварийное состояние, подлежит сносу).
Этажность здания размещения Объекта оценки	1
Собственник Объекта оценки	Санкт-Петербург в лице Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (далее – КИО СПб).
Сервитуты и обременения	Не зарегистрировано.
Ограничения КГИОП	Здание не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Здание расположено в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (участок ЗРЗ(21)41 Петродворцовый район Санкт-Петербурга).
Локальное местоположение Объекта оценки (описательный адрес Объекта оценки)	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен Сойкинской дорогой и лесными насаждениями.
Общая характеристика локального местоположения Объекта оценки	Квартал, в котором расположен Объект оценки, представлен индивидуальной-жилой и малоэтажной застройкой.
Транспортная доступность	<u>Доступность автомобильным транспортом</u> Транспортная доступность личным и грузовым транспортом без ограничений. <u>Обеспеченность общественным транспортом.</u> Обеспеченность общественным транспортом в пределах города характеризуется как «удовлетворительная». Железнодорожная станция «Ораниенбаум» расположена на расстоянии порядка 3,7 км. Ближайшая остановка общественного транспорта «Объединенная школа связи-2» расположена на расстоянии порядка 490 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутным такси №691А.
Обеспеченность Объекта оценки инженерной инфраструктурой <sup>3</sup>	Согласно предоставленным документам многоквартирный дом не оборудован централизованной системой горячего и холодного водоснабжения, газоснабжением. В доме имеется электроснабжение, печное отопление, канализация – выгребные ямы. По данным визуального осмотра все коммуникации утрачены.
Основания для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Основанием для проведения настоящей оценки является Государственный контракт № 25000773 от 01.12.2025.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Согласно ст. 12 ФЗ № 135 «Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета», т.е. до 16.08.2026.



Краткие характеристики жилых помещений (квартир), входящих в состав Объекта оценки						
Состав Объекта оценки	Кадастровый номер	Общая площадь квартиры, кв. м	Количество комнат	Этаж/ Этажность	Тип санузла	Кадастровая стоимость
кв. 1	78:40:2050401:1089	31,7	2	1/1	общий с этажа	1 651 692,65
кв. 2	78:40:2050401:1090	32	2	1/1	общий с этажа	1 666 878,59
кв. 3	78:40:2050401:1091	22,5	1	1/1	общий с этажа	1 181 280,35
кв. 4	78:40:2050401:1092	22,9	1	1/1	общий с этажа	1 201 921,10
Общая площадь Объекта оценки, кв. м		109,1				
Высота потолков Объекта оценки, м		2,70				
Текущее состояние здания Объекта оценки		Аварийное, подлежит сносу				
Износ здания размещения Объекта оценки в соответствии с технической документацией, %		67% по состоянию на 2024 год				

Характеристика	Описание / значение
Дата осмотра представителем ГБУ «ГУИОН»	28.01.2026 <sup>10</sup>
Тип объекта недвижимости	квартиры 1-4 (единым лотом)
Адрес Объекта оценки	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, тер. Жилгородок №15, д. 47, литера 3
<i>Описание здания размещения Объекта оценки</i>	
Общая характеристика	Многоквартирный дом
Год постройки	1958
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Этажность	1
Площадь, кв. м.	109,1
Текущее состояние здания Объекта оценки	Согласно Заклчению городской межведомственной комиссии №2, многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, тер. Жилгородок №15, д. 47, литера 3 признан аварийным и подлежит сносу. Согласно письму Администрации Петродворцового района от 10.07.2025 №01-18-1561/25-0-0 Объект оценки признан аварийным и расселен 05.05.2025.
Данные об износе и устареваниях	67%, по состоянию на 2024 год
Количественные и качественные характеристики элементов, входящие в состав объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• фундамент – бутовый ленточный;</li> <li>• стены – кирпичные;</li> <li>• внутриквартирные перегородки – деревянные;</li> <li>• перекрытия – деревянные;</li> <li>• перегородки- деревянные;</li> <li>• крыша – деревянная;</li> <li>• полы – дощатые.</li> </ul>
Система доступа	Доступ не ограничен



Элементы благоустройства здания (обеспеченность инженерными сетями)	Многоквартирный дом не оборудован централизованной системой горячего и холодного водоснабжения, газоснабжением. В доме имеется электроснабжение, печное отопление, канализация – выгребные ямы. Все коммуникации отключены, договоры с ресурсосберегающими организациями расторгнуты.
Лифт	Отсутствует
Возможность подъезда к зданию	с Сойкинской дороги
Расположение в квартале	внутри квартала
Ограничения КГИОП	Здание не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Здание расположено в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (участок ЗРЗ(21)41 Петродворцовый район Санкт-Петербурга).

#### Описание Объекта оценки

Характеристика	Объект № 1	Объект № 2	Объект № 3	Объект № 4
Адрес объекта оценки	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, тер. Жилгородок №15, д. 47, литера 3, кв. 1	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, тер. Жилгородок №15, д. 47, литера 3, кв. 2	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, тер. Жилгородок №15, д. 47, литера 3, кв. 3	Санкт-Петербург, г. Ломоносов, тер. Жилгородок №15, д. 47, литера 3, кв. 4
Кадастровый номер	78:40:2050401:1089	78:40:2050401:1090	78:40:2050401:1091	78:40:2050401:1092
НЭИ по оценке	жилье	жилье	жилье	жилье
Права на объект	государственная собственность	государственная собственность	государственная собственность	государственная собственность
Общая площадь квартиры, кв. м	31,7	32,0	22,5	22,9
Жилая площадь, кв. м	24,2	24,6	14,7	15,2
Площадь кухни, кв. м	4,8	4,7	5,1	5
Тип санузла	общий с этажа	общий с этажа	общий с этажа	общий с этажа
Состояние Объекта	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)	Неудовл. (аварийное)
Тип дома	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный	Кирпичный
Состояние здания	Подлежит сносу	Подлежит сносу	Подлежит сносу	Подлежит сносу
Вид из окон	Во двор	Во двор	Во двор	Во двор
Вход	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора	Общий со двора
Этаж/Этажность	1	1	1	1
Наличие лифта	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Количество комнат	2	2	1	1
Высота потолков	2,7	2,7	2,7	2,7
Наличие балкона	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Текущее использование	Не используется	Не используется	Не используется	Не используется
Благоустройство	электроснабжение (отключено)	электроснабжение (отключено)	электроснабжение (отключено)	электроснабжение (отключено)
Кадастровая стоимость	1 651 692,65	1 666 878,59	1 181 280,35	1 201 921,10
Кадастровая стоимость	52 103,87	52 089,96	52 501,35	52 485,64
	Объект № 1: Общая площадь 31,7 кв. м, этаж 1, комнат – 2	Объект № 2: Общая площадь 32 кв. м, этаж 1, комнат – 2	Объект № 3: Общая площадь 22,5 кв. м, этаж 1, комнат – 1	Объект № 4: Общая площадь 22,9 кв. м, этаж 1, комнат – 1

Описание состояния Объекта оценки составлено исключительно по результатам визуального осмотра и данным представленных документов. Инженерного обследования строительных конструкций и внутренних инженерных сетей здания не проводилось.

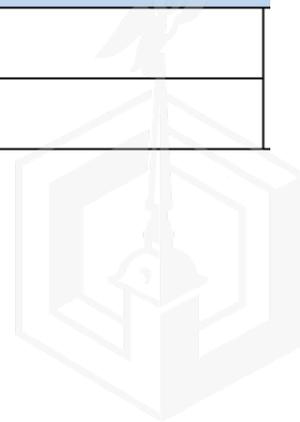
Осмотр внутреннего состояния многоквартирного дома и расположенных в нем квартир не проводился из-за опасности для жизни (здание признано аварийным).

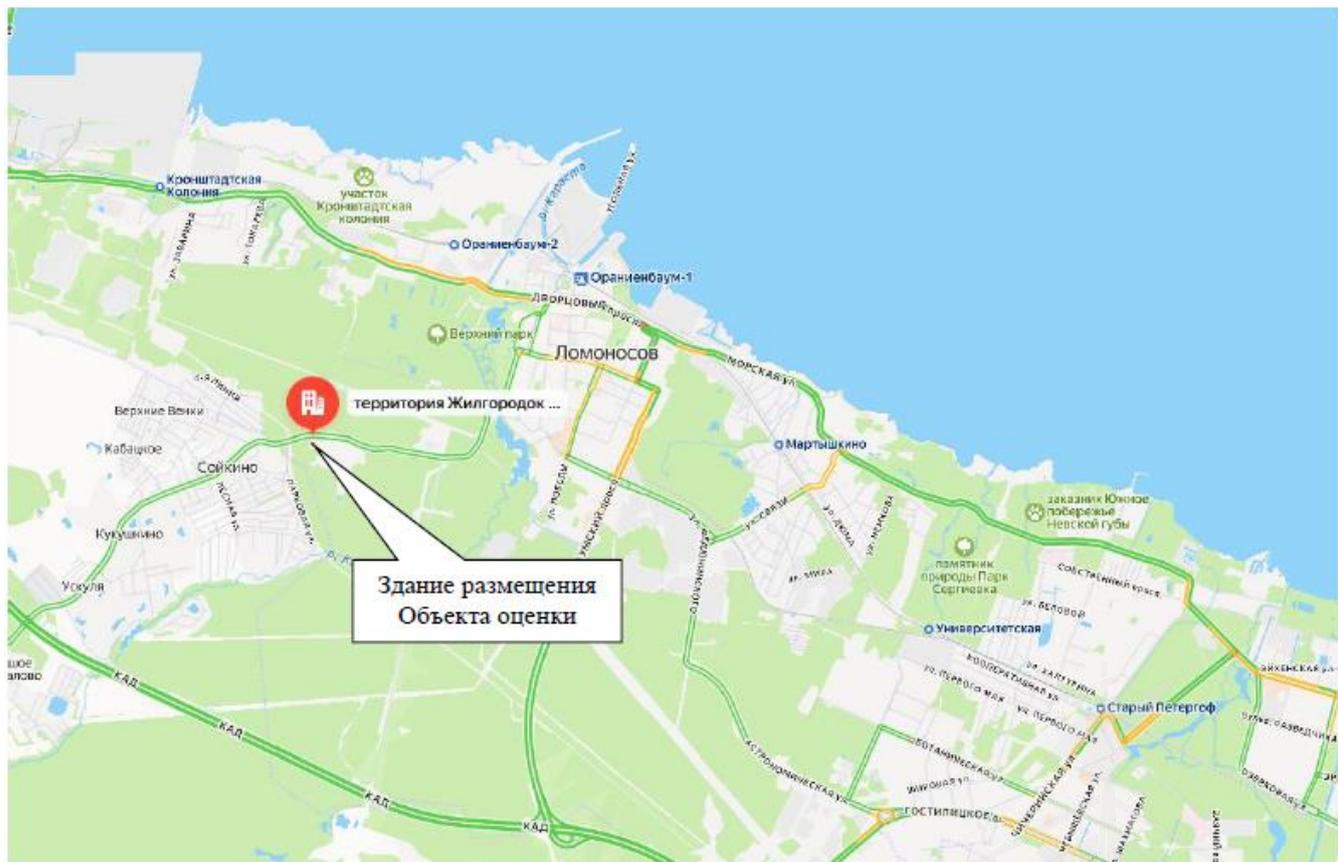
Согласно Заключению городской межведомственной комиссии №2, многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, г. Ломоносов, тер. Жилгородок №15, д. 47, литера 3 признан аварийным и подлежит сносу. Согласно письму Администрации Петродворцового района от 10.07.2025 №01-18-1561/25-0-0 Объект оценки признан аварийным и расселен 05.05.2025.

Таким образом, состояние квартир в составе Объекта оценки принято как «неудовлетворительное» (аварийное).

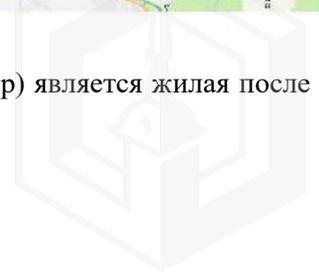
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	Низкий
Характер и состав пешеходных потоков	Жители близлежащих домов
<b>Обеспеченность общественным транспортом</b>	
Расстояние до ближайшей ж/д станции	Железнодорожная станция «Ораниенбаум» расположена на расстоянии порядка 3,7 км
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта «Объединенная школа связи-2» расположена на расстоянии порядка 490 м. Общественный наземный транспорт представлен маршрутным такси №691А.
Вывод	Обеспеченность общественным транспортом в пределах г. Ломоносов можно охарактеризовать как «удовлетворительную»

Характеристика	Описание / значение
<b>Описание локального местоположения</b>	
Административный район	Петродворцовый
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения здания, в котором расположен Объект оценки, ограничен Сойкинской дорогой и лесными насаждениями.
Расположение в квартале	внутри квартала
Характеристика застройки квартала	Квартал, в котором расположен Объект оценки, представлен индивидуально-жилой и малоэтажной застройкой.
Объекты окружения	Многоквартирные дома, индивидуально-жилая застройка
<b>Доступность автомобильным транспортом</b>	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Сойкинская дорога
Возможность подъезда к зданию	с Сойкинской дороги
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую»
<b>Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков</b>	
Уровень транспортных потоков по магистрали	Средний
Уровень пешеходных потоков по магистрали	Низкий





Наиболее эффективной функцией использования Объекта оценки (квартир) является жилая после проведения реконструкции или капитального ремонта.



## ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото 1. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 2. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 3. Вид на здание размещения Объекта оценки.



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки.



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки.



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки.



РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

**Рыночная стоимость Объекта оценки по состоянию на 28.01.2026 составляет: 2 300 000 (Два миллиона триста тысяч) рублей, НДС не облагается.**

