

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого здания с земельным участком, расположенных по адресу:  
Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Халтурина, дом 3а**

**1. Данные об отчете**

- 1.1. Дата проведения оценки – 23.09.2021.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**2. Описание объекта оценки**

- 2.1 Карта местоположения объекта

Местоположение Объекта оценки на карте Санкт-Петербурга представлено на рисунках далее.

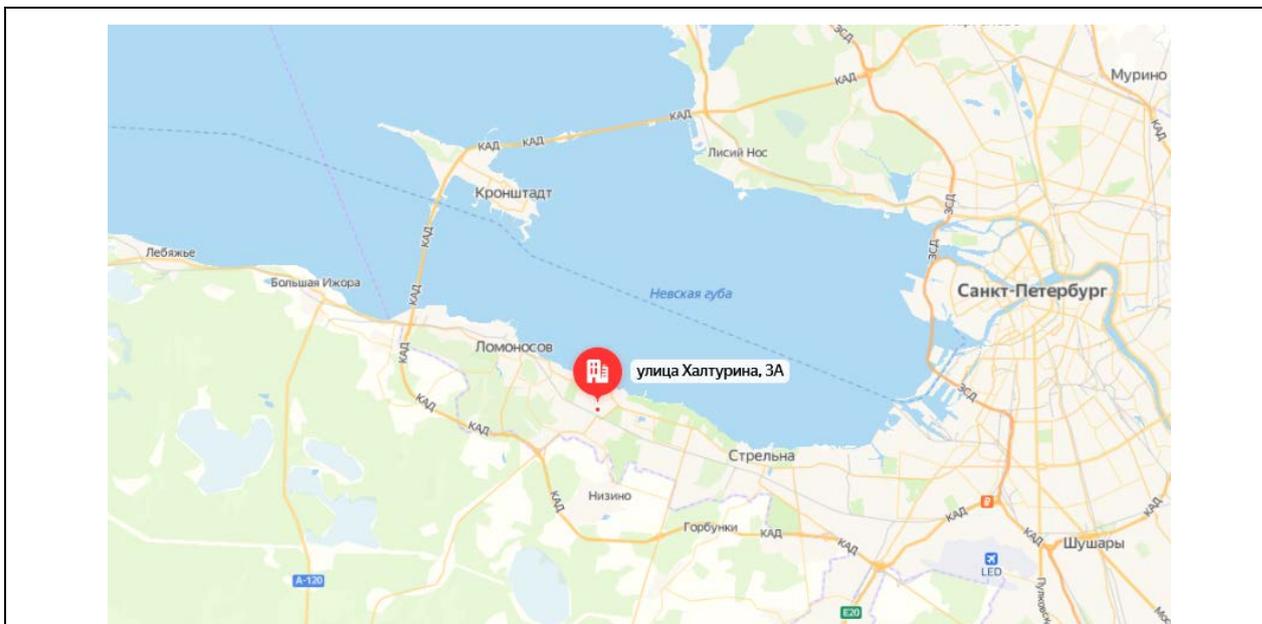


Рис. № 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

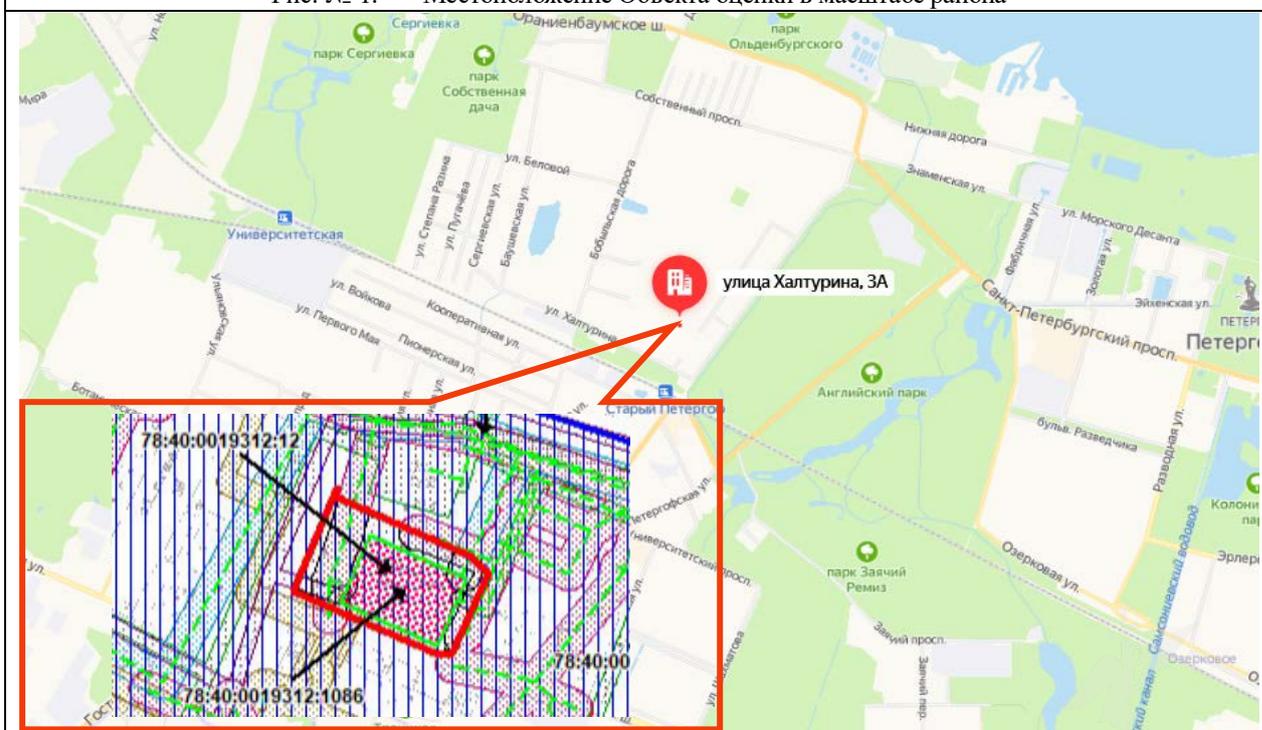


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки



## 2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	1487 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0019312:12
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов коммунального хозяйства
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Земельный участок находится в зоне <u>ЗЖД</u> - Зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны <u>ТЗЖ1</u> - 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	Территория местоположения земельного участка является развитой в инженерном отношении зоной. Имеются все инженерные коммуникации
Ближайшее окружение	Территория смешенной застройки (складская / коммунальная / хозяйственная, жилая, рекреационная застройка). В ближайшем окружении Объекта находятся: индивидуальные жилые дома, рекреационные объекты и пр.
Подъезд к участку	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны ул. Халтурина, доступ не ограничен, территория расположения Объекта не огорожена
Форма участка, рельеф	Форма многоугольная, участок без существенных перепадов высот

## 2.3 Описание улучшений

### 2.3.1 Общие характеристики объекта капитального строительства:

Кадастровый номер	78:40:0019312:1086
Площадь застройки, кв.м.	832,0
Общая площадь здания, кв.м.	567,5
Объем здания, куб.м.	1487,0
Группа капитальности	I
Тип объекта	Здание
Назначение	Нежилое
Наименование	Котельная
Материал	Наружные стены – кирпичные
Год постройки	1964
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	5 входов со двора (вкл. ворота)

Окна (количество, направленность)	По периметру, во двор
<b>Инженерная инфраструктура</b>	
Электроснабжение	Есть (утрачено)
Водоснабжение	Есть (утрачено)
Канализация	Есть (утрачено)
Отопление (централизованное/печное)	Есть (утрачено)
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Инженерные системы находятся в неудовлетворительном состоянии
<b>Общее техническое состояние</b>	
Состояние по осмотру	Здание находится в неудовлетворительном состоянии. На дату оценки оцениваемое здание не используется, законсервировано (дверные и оконные проемы защиты). В ч.п. 6 пом. 2-Н оборудованы въездные ворота. Существенных деформаций стен не выявлено

### 2.3.2 Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Ближайшее окружение здания представлено: жилая / рекреационная / складская / коммунальная / хозяйственная. Объекты ближайшего окружения находятся в удовлетворительном техническом состоянии и используются по своему целевому назначению.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал расположения Объекта образован ул. Халтурина, Бобыльской дорогой, Собственным пр., бул. Красных Курсантов. В квартале расположена индивидуальная и многоквартирная жилая застройка.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Вблизи от Объекта оценки расположены обширные рекреационные территории с включением парковых зон, детская площадка, а также объекты коммунального хозяйства
Наличие парковки	Парковка свободная, возможна по обочине ул. Халтурина, а также на территории расположения Объекта оценки
Транспортная доступность, в т.ч. удобство подъезда к объекту	Подъезд не ограничен, возможен с ул. Халтурина
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Станция метро «Автово» – 26 км от Объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	Остановка общественного транспорта «Станция Старый Петергоф» – в 300 метрах от Объекта оценки; ж/д платформа «Старый Петергоф» – около 0,3 км

### 2.3.3 Обременения объекта

#### Ограничения КГИОП

Согласно письму КГИОП №07-3269/21-0-1 от 19.04.2021, земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, улица Халтурина, дом 3а, литера А (кадастровый номер: 78:40:0019312:12) расположен в границах: - единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(21)31) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.02.2021) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый

государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия.

К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

Согласно письму КГИОП №01-25-9159/20-0-1 от 26.05.2020, объект по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, улица Халтурина, дом За, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(21)31).

Требования по сохранению исторических зданий\* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (ред. от 07.07.2016) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

\* Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах - построенные до 1917 г.; в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов».

МЧС – Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

КПШООС – оцениваемый земельный участок не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.

#### 2.3.4 Фотографии объекта

Вид Объекта оценки. Подъездные пути Объекта оценки и ближайшее окружение	
	
Фото 1. Подъездные пути, ближайшее окружение	Фото 2. Вид территории расположения Объекта оценки





Фото 3. Ближайшее окружение. Подъезд к Объекту



Фото 4. Ближайшее окружение. Подъезд к Объекту



Фото 5. Вид Объекта оценки



Фото 6. Табличка с номером дома



Фото 7. Вид Объекта оценки

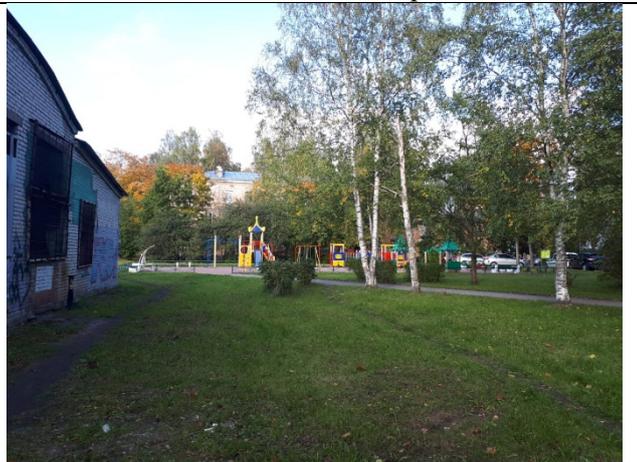


Фото 8. Ближайшее окружение



Фото 9. Вид Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение

**Состояние здания Объекта оценки**

<p>Фото 11.</p>	<p>Фото 12.</p>
	
<p>Фото 13.</p>	<p>Фото 14.</p>



## 2.3.5 Акт осмотра Объекта оценки

### А К Т контрольного осмотра здания от «23» сентября 2021 г.

1. Объект оценки:

Здание с земельным участком:

- Земельный участок, площадью 1487 кв. м, кадастровый номер 78:40:0019312:12.

- Нежилое здание, площадью 567,5 кв. м, кадастровый номер 78:40:0019312:1086;

2. Адрес объекта оценки: Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Халтурина, дом 3а.

3. Данные по объекту капитального строительства:

№	Площадь земельного участка	Площадь ОКС по КП, кв. м	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод	От.	Кан.		
1	1487	567,5	1	5 входов со двора	Есть, по периметру	кирпич	+	+	+	+	неудовлетворительное	Не используется

Примечания: Земельный участок не огорожен, доступ к объекту не ограничен. Здание не используется, законсервировано (дверные и оконные проемы зашиты). В ч.п. 6 пом. 2-Н оборудованы въездные ворота. Все коммуникации утрачены.



#### 2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования является использование существующего Объекта под производственно-складские цели.

#### 2.5 Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС в том числе:</b>	<b>11 300 000</b>	
Земельный участок	4 200 000	
Нежилое здание	7 100 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>10 200 000</i>	<i>12 400 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	19 912	
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС в том числе:</b>	<b>12 720 000</b>	
Земельный участок	4 200 000	
Нежилое здание	8 520 000	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	<i>11 400 000</i>	<i>14 000 000</i>
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС	22 414	

