

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
объекта нежилого фонда по адресу:  
Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Веденеева, дом 46, литера А,  
одновременно с отчуждением земельного участка  
по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург,  
внутригородское муниципальное образование  
Санкт-Петербурга муниципальное образование г. Петергоф,  
ул. Веденеева, земельный участок 46**

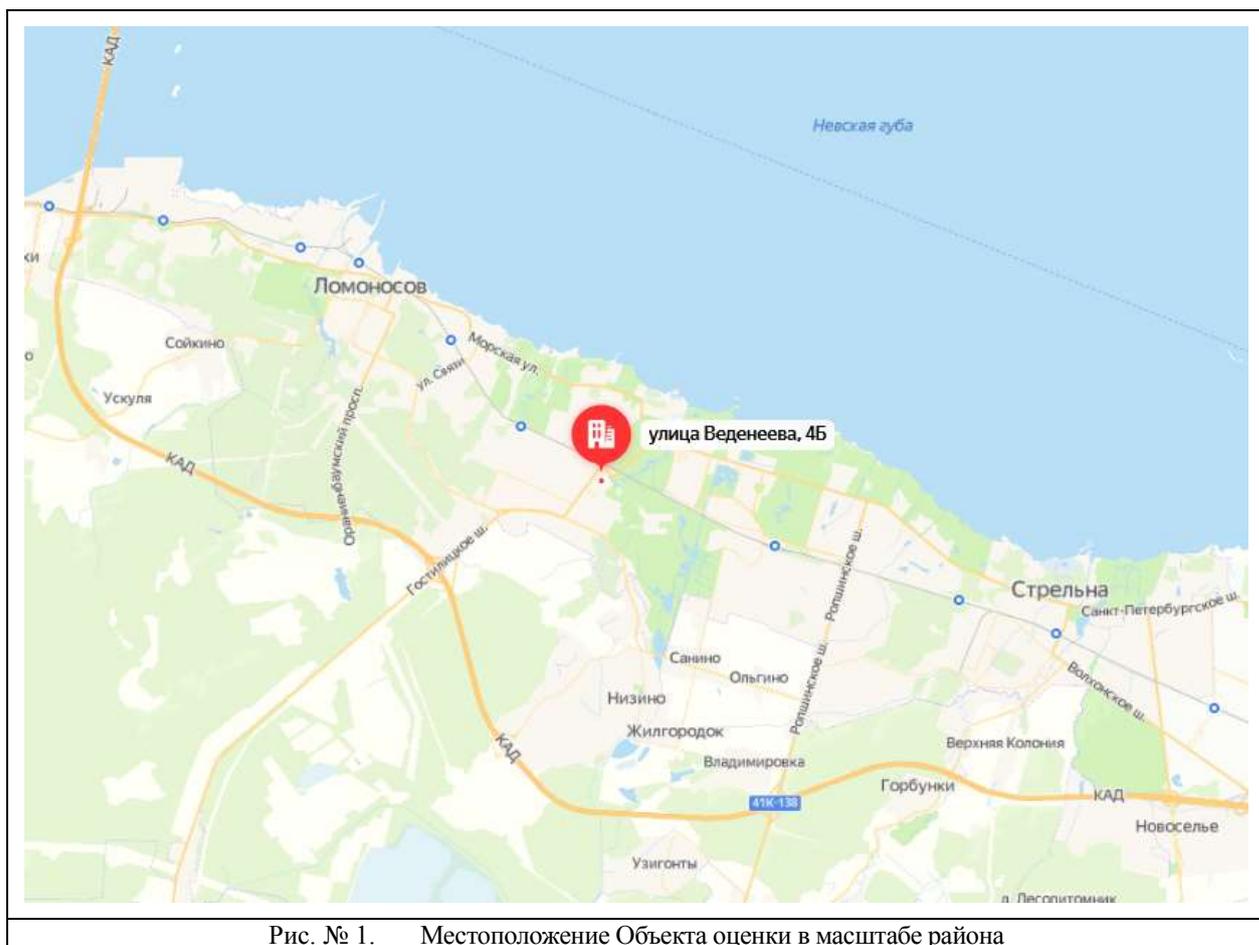
**1. Данные об отчете**

- 1.1. Дата проведения оценки – 04.08.2022.
- 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.



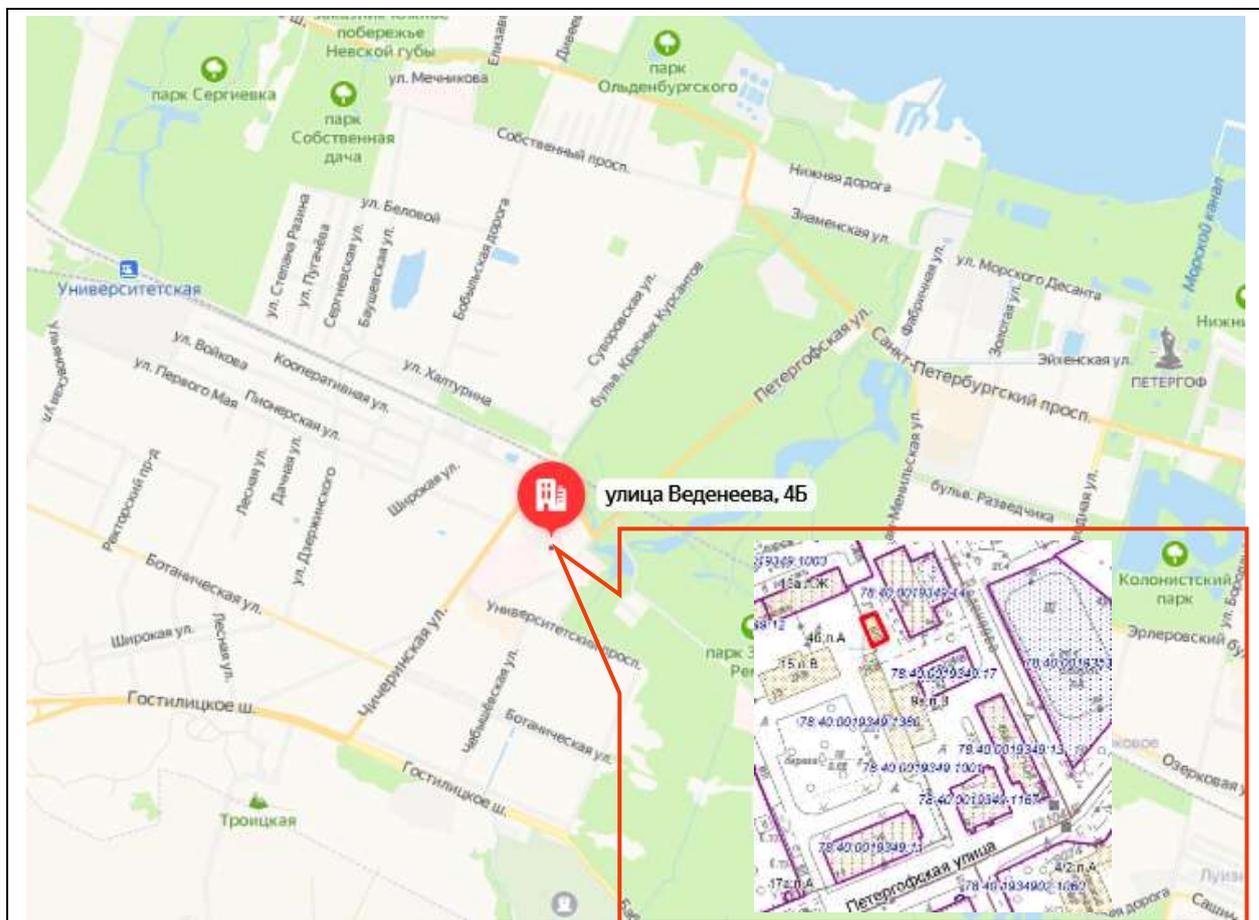


Рис. № 2. Локальное местоположение Объекта оценки

## 2.2 Описание земельного участка

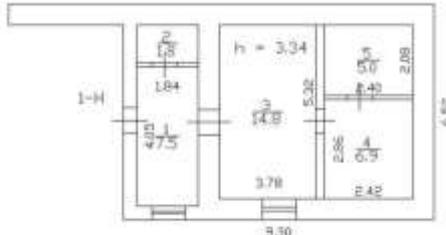
Площадь земельного участка	83 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0019349:1380
Категория земель	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование	Магазины
Зонирование по градостроительной ценности	<p>В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Земельный участок находится в зоне <u>1ЖД</u> - зона застройки односемейными (индивидуальными) жилыми домами (отдельно стоящими и/или блокированными), коллективных садоводств, с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.</p> <p>В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Земельный участок находится в территориальной зоне <u>T1Ж2-2</u> - Жилая зона индивидуальных 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</p>
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Территория местоположения земельного участка является развитой в инженерном отношении зоной. Имеются все инженерные коммуникации

Ближайшее окружение	Территория смешанного типа застройки. В ближайшем окружении Объекта находятся: общественно-деловая застройка, объекты торговли, индивидуальные жилые дома и пр.
Подъезд к участку	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны ул. Веденева, доступ не ограничен, территория расположения Объекта не огорожена
Форма участка, рельеф	Форма прямоугольная, участок без существенных перепадов высот

### 2.3 Описание улучшений

#### 2.3.1 Общие характеристики объекта капитального строительства:

Кадастровый номер	78:40:0019349:1018
Площадь застройки, кв.м.	60,6
Общая площадь здания, кв.м.	36,0
Объем здания, куб.м.	218,0
Группа капитальности	I
Тип объекта	Здание
Назначение	Нежилое
Использование	Складское (согласно Технического паспорта, по состоянию на 21.09.1993); Не используется – фактически, по состоянию на 04.08.2022
Описание конструктивных элементов	Стены: кирпичные; Фундаменты: бутовый ленточный; Перекрытия: ж/б; Крыша: железо; Полы: цементный; Проемы: оконные – двойные, дверные – филленчатые; Внутренняя отделка: штукатурка, окраска
Год постройки	1962
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход (улица/двор)	Отдельный со двора
Окна (количество, направленность)	2 – заложены кирпичом
<b>Инженерная инфраструктура</b>	Согласно Технического паспорта, по состоянию на 21.09.1993:
Электроснабжение	да
Водоснабжение	да
Канализация	да
Отопление (централизованное/печное)	да
Газовая магистраль	Нет
Лифт	Нет
Техническое состояние инженерных систем	Инженерные системы утрачены (отключены, разрушены)
<b>Общее техническое состояние</b>	
Состояние по осмотру	Здание находится в неудовлетворительном состоянии. На дату оценки оцениваемое здание не используется, законсервировано

Планировка	<p style="text-align: center;">План 1 этажа</p> 
------------	--

### 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 / общественная / 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 образован улицей Веденева, улицей Петергофской, Гостилицкой улицей, Университетским проспектом. В квартале расположены общественно-деловые, коммунальные объекты, объекты торговли, индивидуальные жилые дома.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Вблизи от Объекта оценки расположены озелененные территории с включением парковых зон
Наличие парковки	Парковка свободная
Транспортная доступность, в т.ч.	
удобство подъезда к объекту	Подъезд не ограничен, возможен с ул. Веденева
удаленность от ближайшей станции метро, м.	Станция метро «Проспект Ветеранов» – 26 км от Объекта оценки
ближайшие остановки общественного транспорта	Железнодорожная станция «Сатрый Петергоф» – в 500 метрах от Объекта оценки

### 2.3.3 Обременения объекта

#### Ограничения КГИОП

Объект оценки расположен в границах: единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(21)32) объектов культурного наследия.

К границам участка в составе Объекта оценки непосредственно примыкает объект культурного наследия регионального значения «Здания Уездных присутственных мест (три здания)» (адрес НПА: г. Петергоф, Петергофская ул., 15).

Здание в составе Объекта оценки не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия; не является историческим.

МЧС – Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

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

Описание квартальных режимов использования, определённых законом Санкт-Петербурга от 24 декабря 2008 года № 820-7

ЗРЗ(21)32

Участок единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(21)32 расположен за пределами исторически сложившихся центральных районов (Петродворцовый район) Санкт-Петербурга.

*Общие требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)*

3.1. На территории ЗРЗ устанавливаются следующие запреты:

3.1.1. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом от 10.01.2002 №

7-ФЗ «Об охране окружающей среды», за исключением территорий промышленного, инженерно-транспортного и логистического назначения, функциональное использование которых предусмотрено действующим генеральным планом Санкт-Петербурга.

3.1.2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий.

3.1.3. Запрет, указанный в пункте 3.1.2 настоящего раздела Режимов, не распространяется на следующие случаи разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций (частей объекта капитального строительства):

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов);

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в случае отсутствия технической возможности их сохранения при осуществлении разборки, демонтажа строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов);

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в ходе капитального ремонта, реконструкции исторического здания, влекущих изменение его внешнего облика, допускаемое Режимами.

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, в том числе в результате разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

Восстановление исторического здания осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

3.1.4. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, формирующих уличный фронт, и восстановленных объектов исторической застройки, формирующих уличный фронт, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

В отношении исторических зданий, формирующих уличный фронт, и восстановленных объектов исторической застройки, формирующих уличный фронт, может выполняться:

а) увеличение высоты дворовых корпусов и зданий, формирующих внутриквартальную застройку;

б) устройство мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м:

на лицевых корпусах при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши;

на воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши;

в) устройство мансард на не воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку;

г) локальные изменения архитектурного решения лицевых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

д) изменение дворовых фасадов;

е) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

3.1.5. Запрещается размещение инженерного оборудования зданий на лицевых фасадах исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки.

3.2. На территории ЗРЗ устанавливаются следующие ограничения:

3.2.1. Строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений может осуществляться при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий.

3.2.2. Ремонт лицевых фасадов исторических зданий должен предусматривать устранение диссонирующих элементов фасада.

3.2.3. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, за исключением случаев строительства, реконструкции индивидуальных жилых домов, а также капитальный ремонт

исторических зданий, допускаемые Режимами, осуществляются после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

3.2.4. Площадь временных (некапитальных) строений, сооружений (за исключением подземных временных строений, сооружений, не имеющих элементов, расположенных над поверхностью земли), не должна превышать максимальную площадь застройки, установленную для объектов капитального строительства в границах соответствующей зоны охраны объектов культурного наследия.

Ограничения, установленные в настоящем пункте, не распространяются на случаи установки временных (некапитальных) строений, сооружений на срок проведения публичных мероприятий. В этих случаях установка временных (некапитальных) строений, сооружений осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

3.2.5. Рекламные и информационные конструкции могут размещаться на фасадах исторических зданий при условии сохранения характеристик исторической среды, указанных в приложении 1 к Режимам, а также соблюдения требований, указанных

в пункте 3.2.6 настоящего раздела Режимов.

3.2.6. Требования к рекламным и информационным конструкциям, размещаемым на фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки:

а) суммарная площадь всех рекламных и информационных конструкций на фасаде должна составлять не более 10 кв. м;

б) информационное поле настенных и отнесенных вывесок, настенных указателей информационных конструкций должно выполняться из отдельных элементов (букв, обозначений, декоративных элементов и т.д.) без использования непрозрачной основы (фоновой подложки) для крепления отдельных элементов вывески и не должно нарушать архитектурного решения соответствующего здания, строения, сооружения;

в) выступ внешнего края консольной вывески и блочного консольного указателя от стены не должен превышать 1 м; габаритный размер блочного консольного указателя по высоте – не более 1,5 м; размещение блочных консольных указателей над другими блочными консольными указателями, над консольными вывесками, а также на расстоянии менее 5 м от них не допускается;

г) вывески в витринах не должны нарушать прозрачность остекления соответствующих витрин; не допускаются окраска и покрытие декоративными пленками всей поверхности остекления витрины, замена остекления световыми коробами, установка световых коробов и планшетов, содержащих сведения информационного характера, перед остеклением витрины со стороны улицы.

3.2.7. Ограничения по высоте устанавливаются в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам при условии соблюдения запретов (ограничений), установленных Режимами.

*Общие требования к градостроительным регламентам в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) (Раздел 4.)*

4.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимами.

4.2. Минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков не устанавливаются при реконструкции исторических зданий, формирующих уличный фронт.

4.3. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений – 1,5 м для устройства крылец и приямков.

4.4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам.

4.5. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – IV (за исключением случаев реконструкции объектов, имеющих больший класс опасности (по санитарной классификации), территорий промышленного, инженерно-транспортного и логистического назначения, функциональное использование которых предусмотрено действующим генеральным планом Санкт-Петербурга).

4.6. Минимальная доля озелененной территории земельных участков не устанавливается при

реконструкции исторических зданий, формирующих уличный фронт.

4.7. Минимальное количество машиномест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий, формирующих уличный фронт.

*Специальные требования режимов использования земель, специальные требования к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Раздел 7.)*

7.11.11. Специальные требования режима в ЗРЗ(21)32

7.11.11.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов жилой застройки допускается при условии устройства скатных крыш.

7.11.11.2. Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

7.11.11.3. Ограничения по высоте зданий, строений, сооружений на территории земельного участка с кадастровым номером 78:40:0019152:30001 – не более 13 м.

Ограничения в использовании (зоны особого режима использования):



Земельный участок расположен:

- в охранной зоне водопроводных сетей;
- в охранной зоне тепловых сетей;
- в охранной зоне канализационных сетей.



2.3.4 Фотографии объекта

Вид Объекта оценки. Подъездные пути Объекта оценки и ближайшее окружение



Фото 1.



Фото 2.



Фото 3.



Фото 4.



Фото 5.



Фото 6.





Φοτο 7.



Φοτο 8.



Φοτο 9.



Φοτο 10.



## 2.3.5 Акт осмотра

### А К Т контрольного осмотра здания от «04» августа 2022 г.

#### 1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	здание	Санкт-Петербург, г. Петергоф, ул. Веденева, дом 46, литера А	36,0	78:40:0019349:1018
2	земельный участок	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование Санкт-Петербурга муниципальное образование г. Петергоф, ул. Веденева, земельный участок 46	83	78:40:0019349:1380

#### 2. Данные по объекту капитального строительства:

Входы: отдельный со двора;

Этажность: 1;

Элементы благоустройства: электроснабжение, отопление, водопровод, канализация (утрачены полностью);

Год постройки: 1962;

Окна: 2 – заложены кирпичом.

Состояние: неудовлетворительное.

Материал стен: кирпичные.

Примечания: Земельный участок не огорожен, доступ к объекту не ограничен. Здание не используется, законсервировано.

Представитель оценочной организации ООО «КЛИРИНГ»:

Оценщик Лыкова Татьяна Петровна.

mail@kliring.ru



## 2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта

На основании анализа градостроительной документации и характеристик локального окружения, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки (здание представляет собой 1-этажное капитальное нежилое строение, расположенное на небольшом земельном участке, площадью 83 кв. м);

Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования является коммерческое использование Объекта оценки, после проведения капитального ремонта, в соответствии с градостроительным регламентом для территориальной зоны Т1Ж2-2, с учетом существующих ограничений.

Основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальной зоны «Т1Ж2-2»:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования земельных участков	Код
<b>Основные виды разрешенного использования</b>		
1	Для индивидуального жилищного строительства	2.1
2	Хранение автотранспорта	2.7.1
3	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
4	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2
5	Дома социального обслуживания <*> <***>	3.2.1
6	Оказание социальной помощи населению <*> <***>	3.2.2
7	Оказание услуг связи <*> <***>	3.2.3
8	Бытовое обслуживание <*> <***>	3.3
9	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
10	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
11	Объекты культурно-досуговой деятельности <*> <***>	3.6.1
12	Магазины <*> <***>	4.4
13	Банковская и страховая деятельность <*> <***>	4.5
14	Общественное питание <*> <***>	4.6
15	Служебные гаражи	4.9
16	Обеспечение занятий спортом в помещениях <*>	5.1.2
17	Площадки для занятий спортом <*>	5.1.3
18	Связь <*> <***>	6.8
19	Внеуличный транспорт	7.6
20	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3
21	Улично-дорожная сеть	12.0.1
22	Благоустройство территории	12.0.2
23	Земельные участки общего назначения	13.0
24	Ведение садоводства	13.2

\*Жилая функция исключена ввиду ограничений по площади земельного участка – не менее 1200 кв.м.

При этом следует учитывать существующие ограничения:

Объект оценки расположен в границах: единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(21)32) объектов культурного наследия.

Земельный участок расположен:

- в охранной зоне водопроводных сетей;
- в охранной зоне тепловых сетей;
- в охранной зоне канализационных сетей.

## 2.5 Результаты проведения оценки

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС</b>	<b>830 000</b>	
Земельный участок	520 000	
на 1 кв. м	6 265	
Нежилое здание	310 000	
на 1 кв. м	8 611	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	700 000	900 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	23 056	
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>	<b>892 000</b>	
Земельный участок	520 000	
на 1 кв. м	6 265	
Нежилое здание	372 000	
на 1 кв. м	10 333	
<i>Диапазон стоимости, руб.</i>	800 000	1 000 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	24 778	

