

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ)

здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 20, литера А, кад. номер 78:40:0019312:2512

с предоставлением покупателю права на заключение договора аренды (на 49 лет) земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Петергоф, Собственный проспект, земельный участок 20а, кад. номер 78:40:0019312:4964.

1 ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 04.10.2025;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на земельный участок – право долгосрочной аренды (сроком на 49 лет).
- на нежилое здание – право собственности.

Собственник - Санкт-Петербург.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

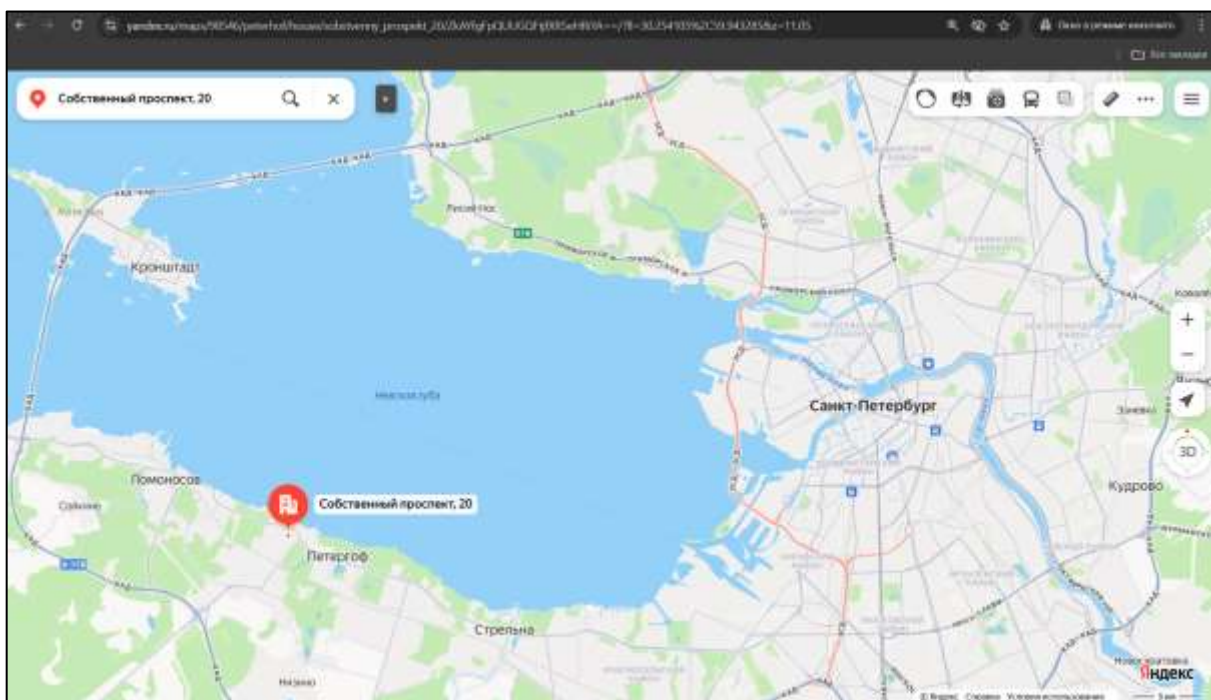


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга



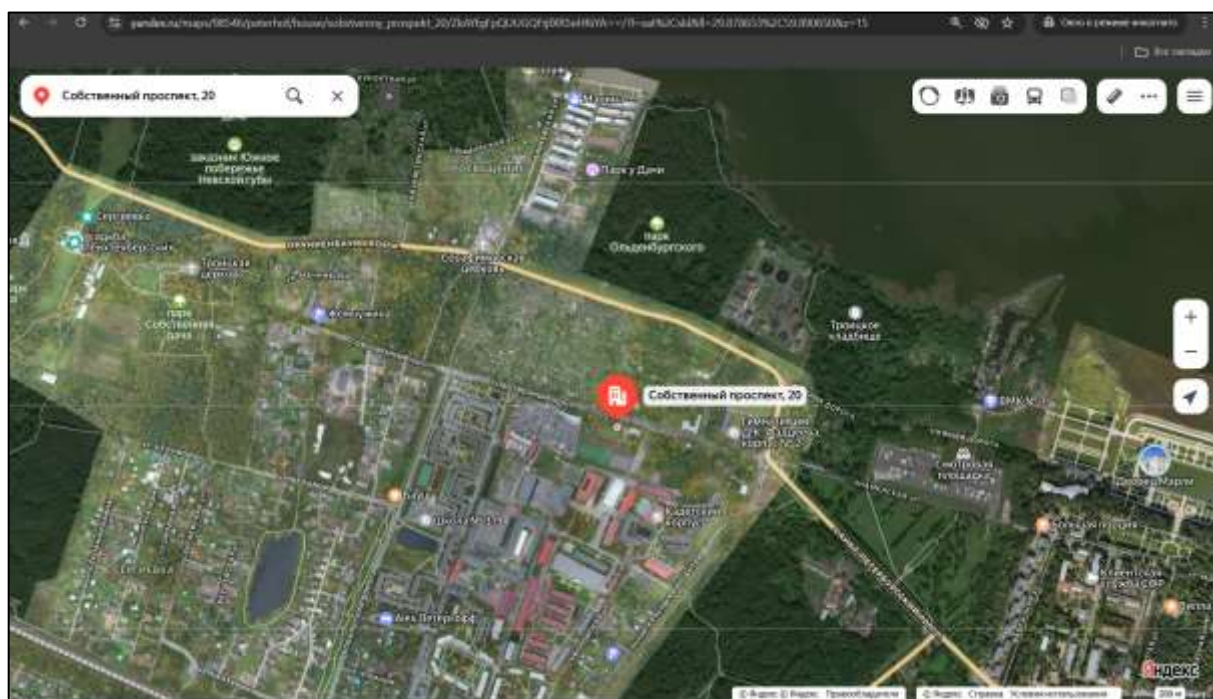


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта

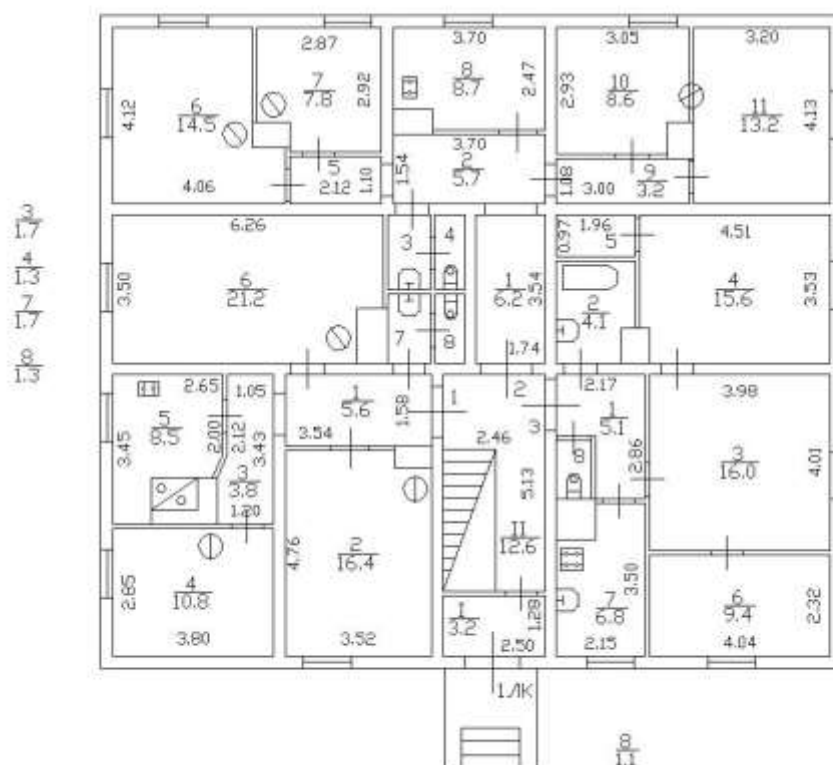


2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Петергоф, Собственный проспект, земельный участок 20а
Площадь земельного участка	853 +/- 10 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0019312:4964
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	3 703 831,77
Кадастровая стоимость земельного участка, руб./кв.м	4 342,12
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	хранение автотранспорта, предоставление коммунальных услуг, административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, дома социального обслуживания, оказание социальной помощи населению, оказание услуг связи, общежития, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, стационарное медицинское обслуживание, медицинские организации особого назначения, дошкольное, начальное и среднее общее образование, среднее и высшее профессиональное образование, объекты культурно-досуговой деятельности, цирки и зверинцы, осуществление религиозных обрядов, религиозное управление и образование, государственное управление, представительская деятельность, обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, проведение научных исследований, амбулаторное ветеринарное обслуживание, банковская и страховая деятельность, служебные гаражи, выставочно-ярмарочная деятельность, обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, обеспечение занятий спортом в помещениях, площадки для занятий спортом, оборудованные площадки для занятий спортом, связь, обслуживание перевозок пассажиров, стоянки транспорта общего пользования, внеуличный транспорт, обеспечение обороны и безопасности, обеспечение внутреннего правопорядка, улично-дорожная сеть, благоустройство территории
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:0019312:4964-78/011/2024-1 от 23.12.2024
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены.

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Показатель	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 20, литера А
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	405
Кадастровый номер	78:40:0019312:2512
Кадастровая стоимость здания, руб.	2 552 720,22
Кадастровая стоимость здания, руб./кв.м	6 303,01
Первоначальная балансовая	Сведения относительно балансовой стоимости объектов оценки по состоянию на дату оценки не предоставлены. По мнению Оценщика, отсутствие данной информации не влияет на результаты оценки.
Остаточная балансовая	
Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:40:0019312:2512-78/011/2022-1 от 22.02.2022
Назначение	Нежилое
Наименование	нежилое здание
Год ввода в эксплуатацию	1917
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	2, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной	Во время визуального осмотра наличие инженерных

$$\frac{5}{2.3}$$


$\frac{5}{1.7}$

$$h = 3,13$$

Рисунок 5. План 1 этажа

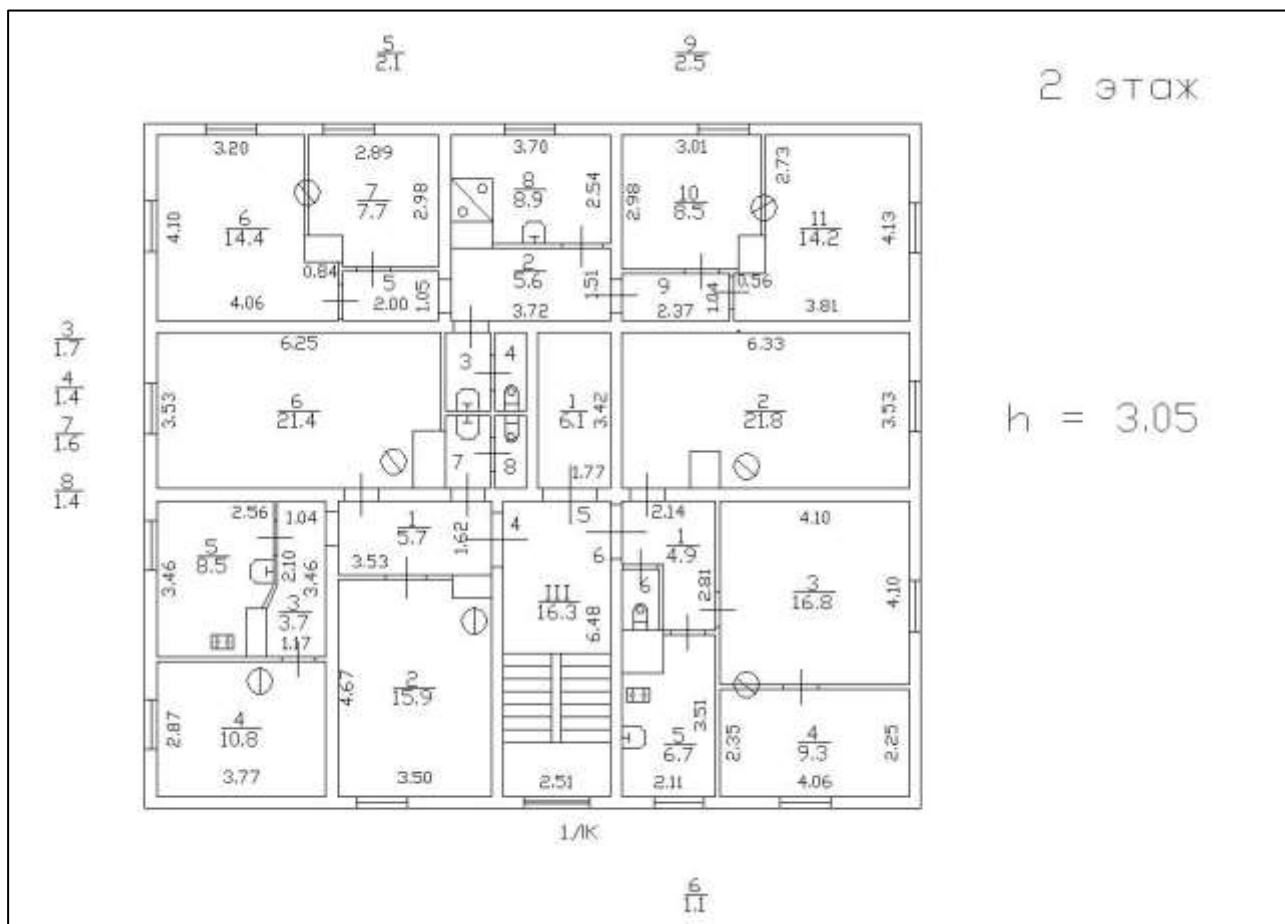


Рисунок 6. План 2 этажа

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Петродворцовом районе г. Санкт-Петербурга.

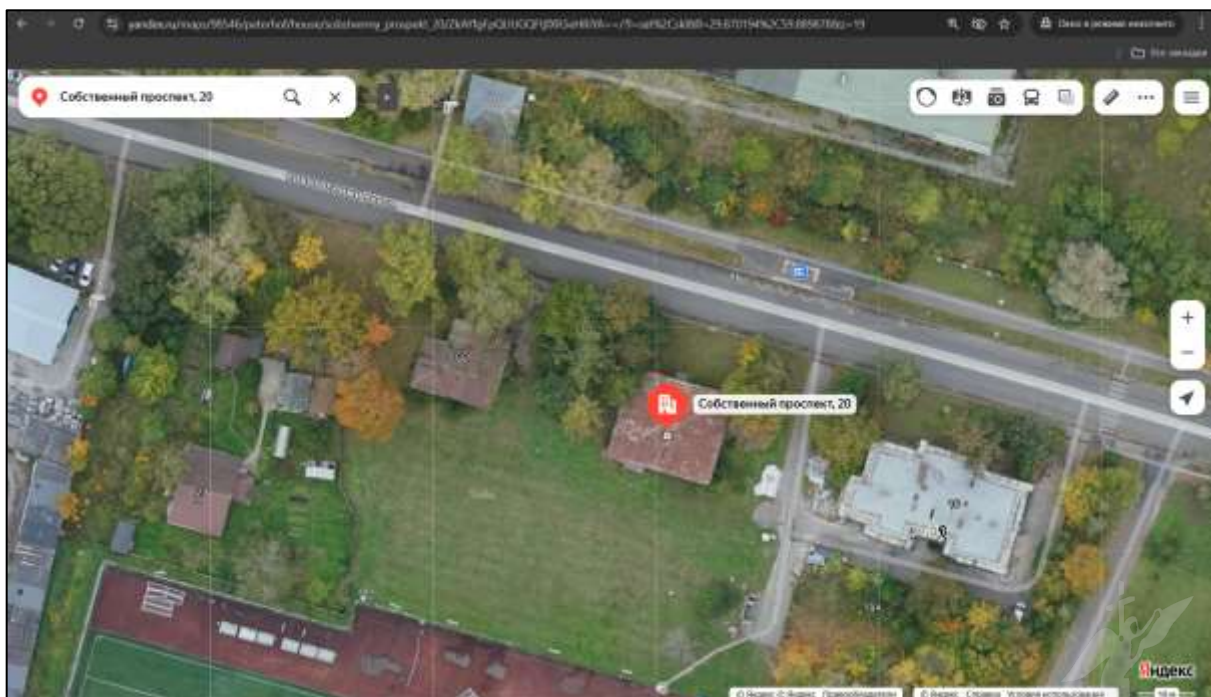


Рисунок 7. Локальное расположение объекта

Характер окружения

Объект оценки расположен в г. Петергоф. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами индивидуальной жилой застройкой, а также школой, гимназией, Санкт-Петербургским кадетским военным корпусом, военным институтом.

Транспортная доступность

Ближайшая железнодорожная станция «Старый Петергоф» находится на расстоянии 1,9 км (23 минуты пешком).

Объект оценки находится на первой линии транспортной магистрали – Собственный проспект.

Транспортная доступность личным и грузовым транспортом свободная, въезд на участок свободный.

Градостроительное зонирование

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), объект оценки располагается в зоне Д - **общественно-деловая зона (основная часть земельного участка); ТИ - зона транспортной инфраструктуры (северная часть земельного участка подкрыльцом здания (ориентировочно 1,5 м)).**

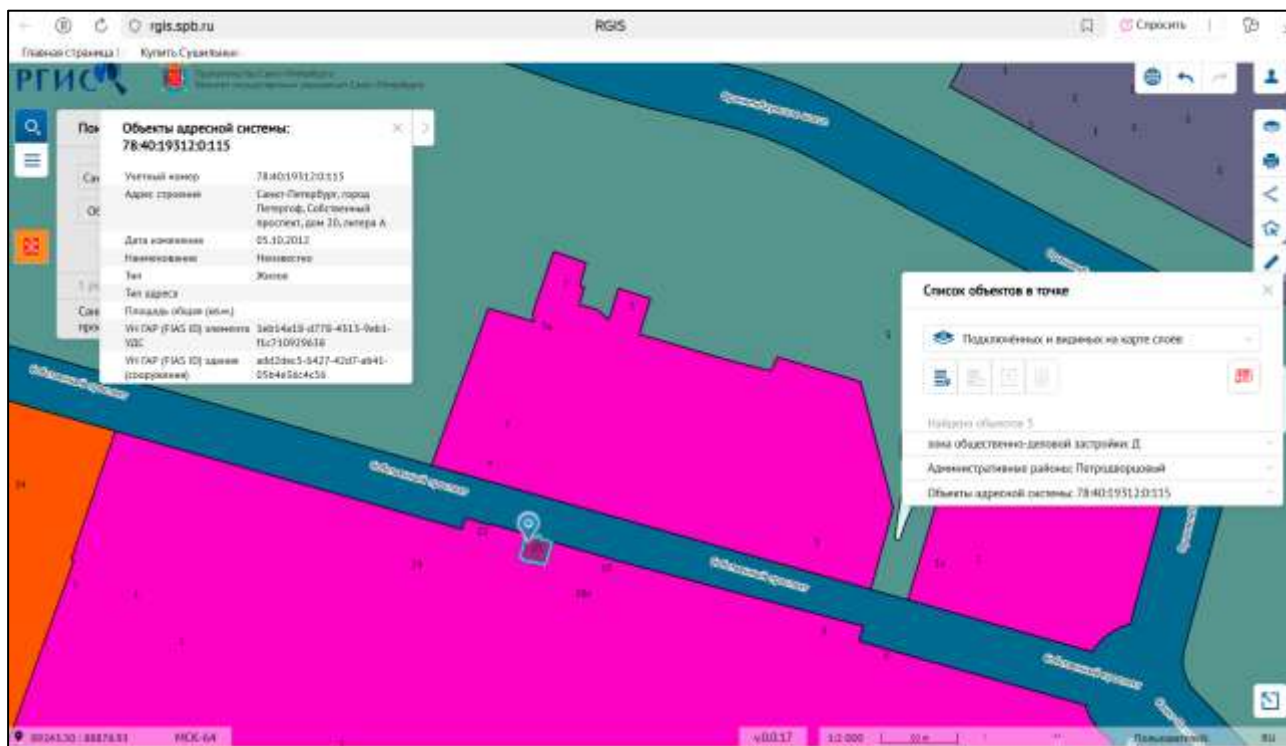


Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования¹

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), рассматриваемая территория входит в зону **ТД2_2 - общественно-деловая подзона специализированных общественно-деловых объектов, расположенных на территории периферийных и пригородных (включая исторически сложившиеся) районов Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры; ТР2 - зона рекреационного назначения - зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования с включением объектов инженерной инфраструктуры (северная часть земельного участка под зданием).**

¹ <https://rgis.spb.ru/mapui/>



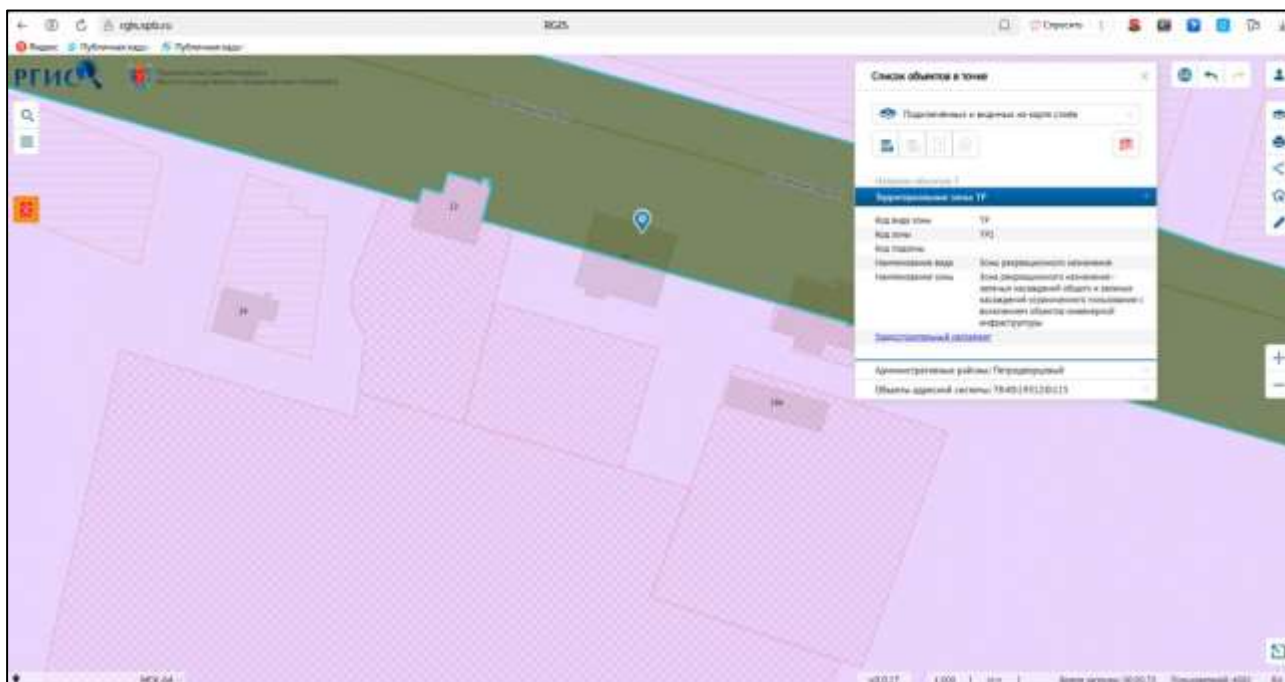


Рисунок 9. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

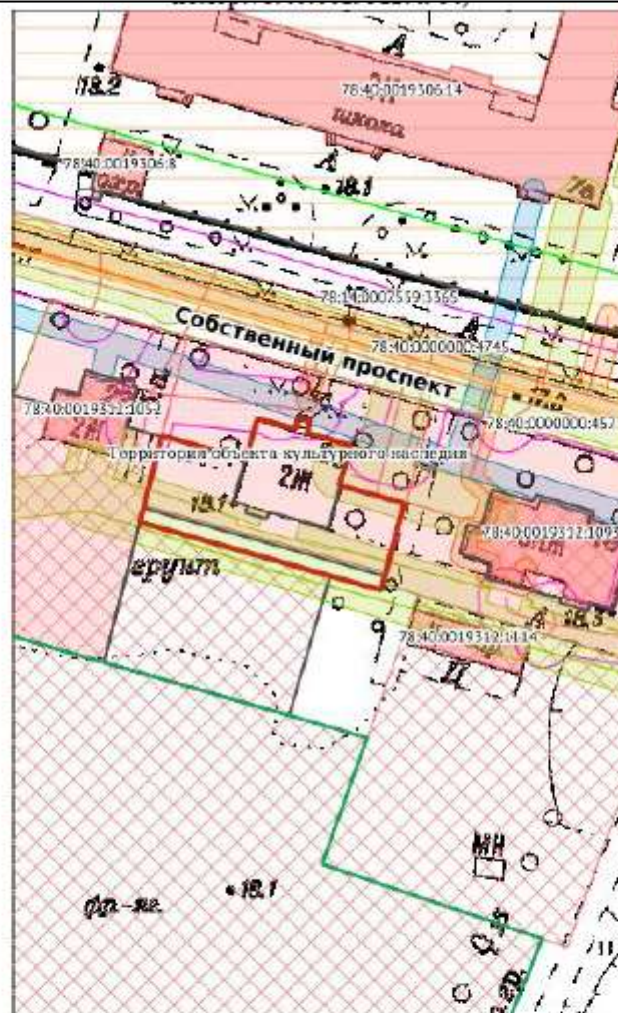
Градостроительная документация по планировке территории

Проект детальной планировки западной части г. Петродворца (район строительства Ленинградского государственного университета имени А.А. Жданова) утвержден решением Исполнительного Комитета Ленинградского городского Совета депутатов трудящихся от 11.08.1969 № 739.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

Часть Участка расположена в красных линиях, установленных в составе проекта детальной планировки западной части г. Петродворца (район строительства Ленинградского государственного университета имени А.А. Жданова) утвержден решением Исполнительного Комитета Ленинградского городского Совета депутатов трудящихся от 11.08.1969 № 739.





М 1:1000

Условные обозначения

- Границы испрашиваемого земельного участка/территории
- Объекты капитального строительства
- Здания
- Сооружения (полигоны)
- Сооружения (линии)
- Объекты незавершенного строительства (полигоны)
- Объекты незавершенного строительства (линии)
- Водные объекты
- Озера, крупные реки
- Реки, каналы, ручьи
- Уточненные ЗУ



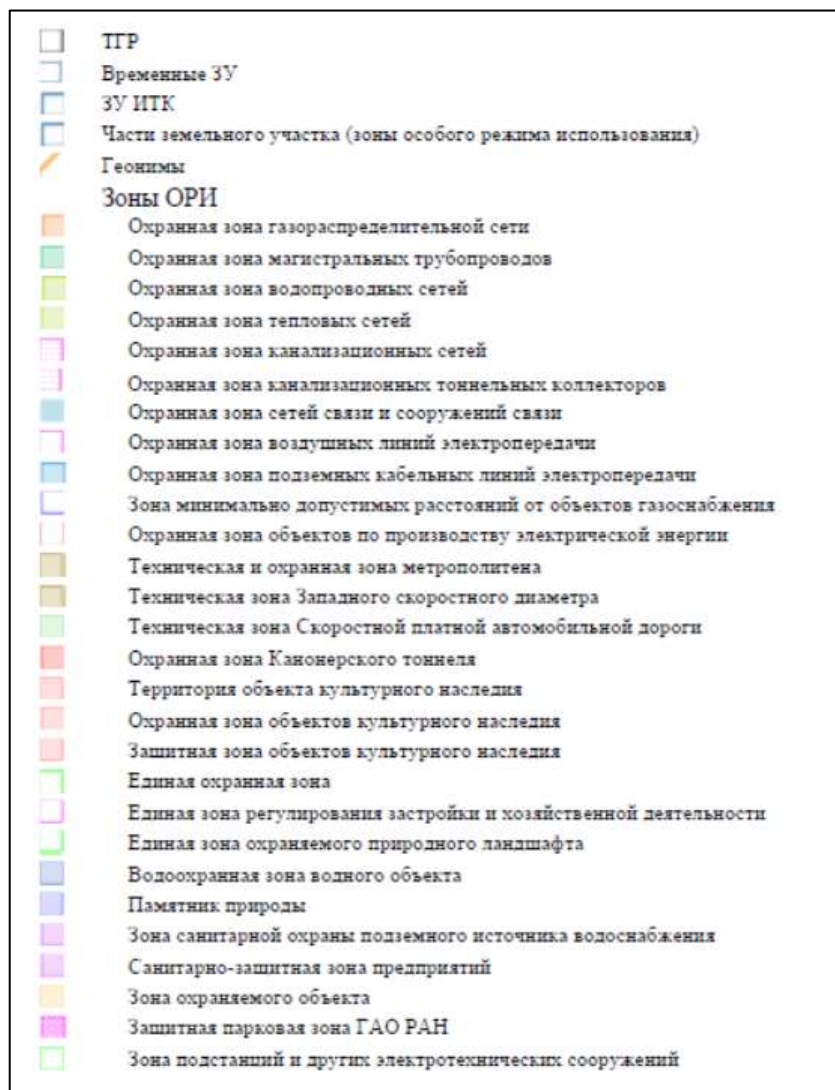


Рисунок 10. Схема испрашиваемой территории: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Петергоф, Собственный проспект, земельный участок 20а

Дополнительная информация:

По сведениям государственной информационной системы Санкт-Петербурга «Автоматизированная информационная система управления градостроительной деятельностью» площадь участка – 853 кв.м; вид разрешенного использования - хранение автотранспорта, предоставление коммунальных услуг, административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, дома социального обслуживания, оказание социальной помощи населению, оказание услуг связи, общежития, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, стационарное медицинское обслуживание, медицинские организации особого назначения, дошкольное, начальное и среднее общее образование, среднее и высшее профессиональное образование, объекты культурно-досуговой деятельности, цирки и зверинцы, осуществление религиозных обрядов, религиозное управление и образование, государственное управление, представительская деятельность, обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, проведение научных исследований, амбулаторное ветеринарное обслуживание, банковская и страховая деятельность, служебные гаражи, выставочно-ярмарочная деятельность, обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, обеспечение занятий спортом в помещениях, площадки для занятий спортом, оборудованные площадки для занятий спортом, связь, обслуживание перевозок пассажиров, стоянки транспорта общего пользования, внеуличный транспорт, обеспечение обороны и безопасности, обеспечение внутреннего правопорядка, улично-дорожная сеть, благоустройство территории.

Согласно приложенной к обращению выписке из ЕГРН от 30.01.2025 наименование объекта капитального строительства - нежилое здание, кадастровый номер 78:40:0019312:2512, площадь – 405 кв.м, этажность - 2 этажа.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах

территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия.

Необходимо получить заключение Комитета по государственному контролю использованию и охране памятников истории и культуры.

В рамках работы по внесению изменений в Правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга территориальное зонирование территории, в границах которой расположен рассматриваемый участок, будет приведено в соответствие с функциональным зонированием, определенным Генеральным планом Санкт-Петербурга.

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание от 30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25851817 ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок от 30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26004833 на оцениваемый земельный участок зарегистрировано следующее ограничение (обременение):

- Территория объекта культурного наследия

Южная часть земельного участка находится в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия (ОЗ-2(21)07).

Земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, земельный участок 20а, кадастровый номер: 78:40:0019312:4964 расположен в границах:

- выявленного объекта культурного наследия " Дом Н. Шарубина" (адрес НПА: г. Петергоф, Собственный пр., 20, Основание: Приказ председателя КГИОП № 15от 20.02.2001).

Проектирование и проведение работ по сохранению объектов культурного наследия или его территории должно осуществляться по согласованию с соответствующим государственным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном ст. 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

- единой охранной зоны 2 (участок: ОЗ-2(21)07) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 26.02.2025) «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 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 примыкают границы:

- объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба А.В. Львовой (главный дом с территорией)» (адрес НПА: г. Петергоф, Собственный пр., 22 (б. Красноармейский пр.).

- выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом» (адрес НПА: г. Петергоф, Собственный пр., 18).

3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





Фото № 1.Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 2. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 3. Внешний вид здания



Фото № 4. Внешний вид здания



Фото № 5. Внешний вид здания



Фото № 6. Внешний вид здания



А К Т

контрольного осмотра нежилого здания, расположенного на земельном участке по адресу:
Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование
города федерального значения Санкт-Петербурга город Петергоф, Собственный
проспект, земельный участок 20а

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Земельный участок
Адрес	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Петергоф, Собственный проспект, земельный участок 20а
Площадь земельного участка, кв. м.	853 +/- 10 кв. м.
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0019312:4964
Подъезд к участку	Доступ не ограничен, земельный участок не огорожен
Рельеф и озелененность	Ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Визуально не выявлены.

На земельном участке расположено здание, описанное далее.

Показатель	Характеристика
Тип объекта	Отдельно стоящее здание
Наименование	нежилое здание
Назначение	Нежилое
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 20, литера А
Общая площадь, кв. м	405
Кадастровый номер	78:40:0019312:2512
Этажность	2, в том числе подземных 0
Вход	Отдельный с улицы
Состояние здания	Неудовлетворительное
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Во время визуального осмотра наличие инженерных коммуникаций не выявлено.
Перепланировки	Перепланировки не выявлялись в связи с тем, что здание законсервировано.
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 04.10.2025, при дневном освещении.
Использование на дату осмотра	На дату осмотра здание не используется, законсервировано (дверные и оконные проемы зашиты).

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Анрианова А.С.
Подпись	
Дата	04.10.2025



4. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано. Согласно п. 16 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Для определения наиболее эффективного использования объекта Оценщик анализировал следующие факты:

- В соответствии с выпиской из ЕГРН от 30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-26004833 ВРИ земельного участка: хранение автотранспорта, предоставление коммунальных услуг, административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг, дома социального обслуживания, оказание социальной помощи населению, оказание услуг связи, общежития, амбулаторно-поликлиническое обслуживание, стационарное медицинское обслуживание, медицинские организации особого назначения, дошкольное, начальное и среднее общее образование, среднее и высшее профессиональное образование, объекты культурно-досуговой деятельности, цирки и зверинцы, осуществление религиозных обрядов, религиозное управление и образование, государственное управление, представительская деятельность, обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, проведение научных исследований, амбулаторное ветеринарное обслуживание, банковская и страховая деятельность, служебные гаражи, выставочно-ярмарочная деятельность, обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий, обеспечение занятий спортом в помещениях, площадки для занятий спортом, оборудованные площадки для занятий спортом, связь, обслуживание перевозок пассажиров, стоянки транспорта общего пользования, внеуличный транспорт, обеспечение обороны и безопасности, обеспечение внутреннего правопорядка, улично-дорожная сеть, благоустройство территории.
- В соответствии с выпиской из ЕГРН от 30.01.2025г. № КУВИ-001/2025-25851817 назначение здания - нежилое, наименование – нежилое здание.
- Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), объект оценки располагается в зоне Д - общественно-деловая зона (основная часть земельного участка); ТИ - зона транспортной инфраструктуры (северная часть земельного участка подкрыльцом здания (ориентировочно 1,5 м)).
- В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), рассматриваемая территория входит в зону ТД2_2 - общественно-деловая подзона специализированных общественно-деловых объектов, расположенных на территории периферийных и пригородных (включая исторически сложившиеся) районов Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры; ТР2 - зона рекреационного назначения - зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования с включением объектов инженерной инфраструктуры (северная часть земельного участка под зданием).
- Нежилое здание (ОКС), входящее в состав Объекта оценки, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия и характеризуется удовлетворительным состоянием. Земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, земельный участок 20а, кадастровый номер: 78:40:0019312:4964 расположен в границах: выявленного объекта культурного наследия " Дом Н. Шарубина" (адрес НПА: г. Петергоф, Собственный пр., 20, Основание: Приказ председателя КГИОП № 15от 20.02.2001); единой охранный зоны 2 (участок: ОЗ-2(21)07) объектов культурного наследия.
- Объект оценки расположен в г. Петергоф. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами индивидуальной жилой застройкой, а также школой, гимназией, Санкт-Петербургским кадетским военным корпусом, военным институтом.
- Ближайшая железнодорожная станция «Старый Петергоф» находится на расстоянии 1,9 км (23 минуты пешком). Объект оценки находится на первой линии транспортной магистрали – Собственный проспект. Транспортная доступность личным и грузовым транспортом свободная, въезд на участок свободный.

На основании предоставленных документов Заказчиком, а также принимая во внимание анализ мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является его использование здания в качестве комплекса апартаментов после проведения капитального ремонта.



5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Удельная рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС	Удельная рыночная стоимость, руб. с учетом НДС	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
здание	Санкт-Петербург, город Петергоф, Собственный проспект, дом 20, литера А	405	78:40:0019312:2512	13 889	5 625 000	16 667	6 750 000
Итого:				13 889	5 625 000	16 667	6 750 000

