

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Константиновская улица, дом ба, литера А, кадастровый номер 78:40:0019249:1011 с относящимся к нему земельным участком по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Петергоф, Константиновская улица, земельный участок ба, кадастровый номер 78:40:0019249:1878

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 16.04.2026.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание объекта оценки, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Петергоф, Константиновская улица, дом ба, литера А.

2.1. Карта местоположения объекта:

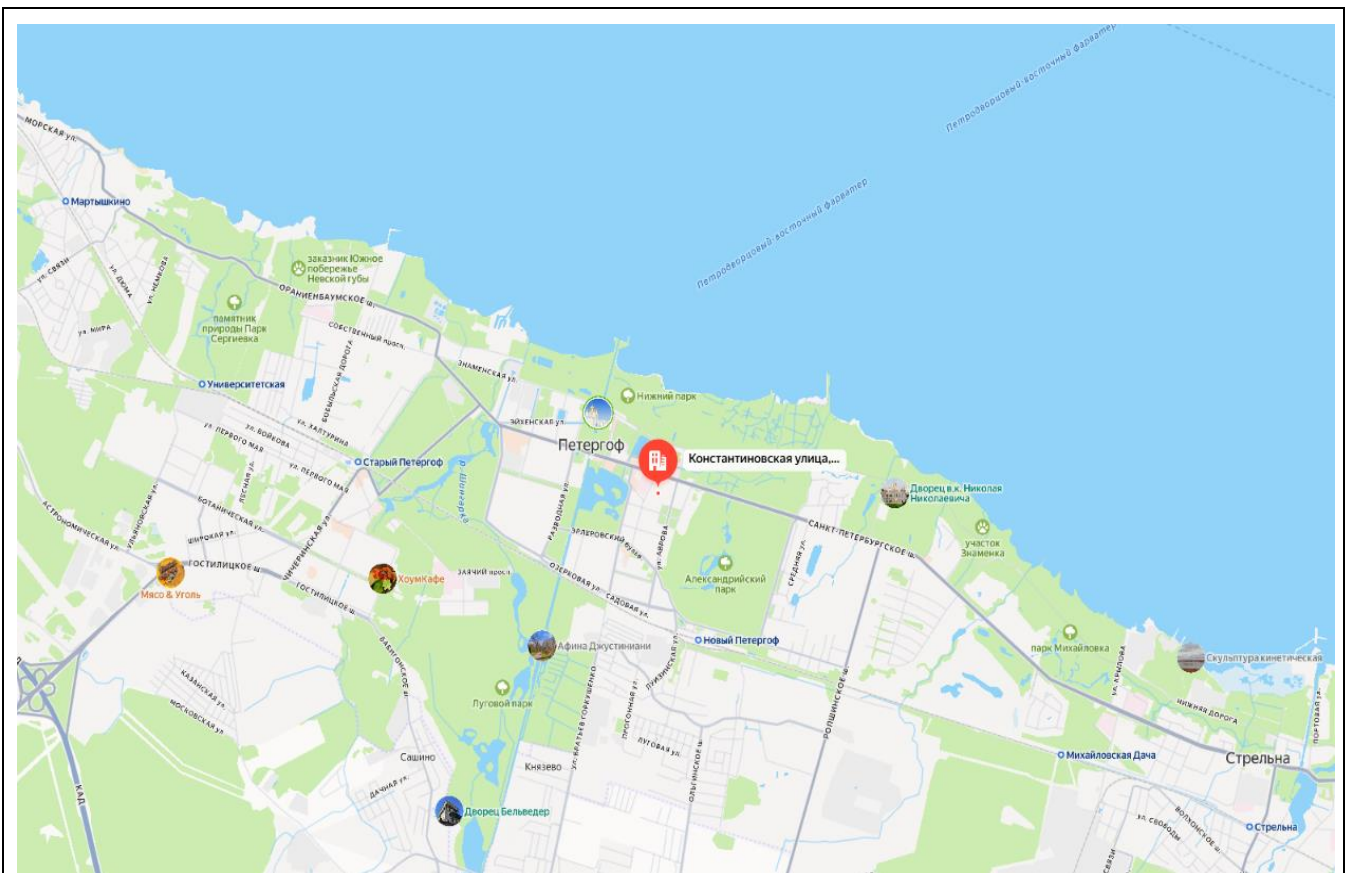


Рисунок 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района



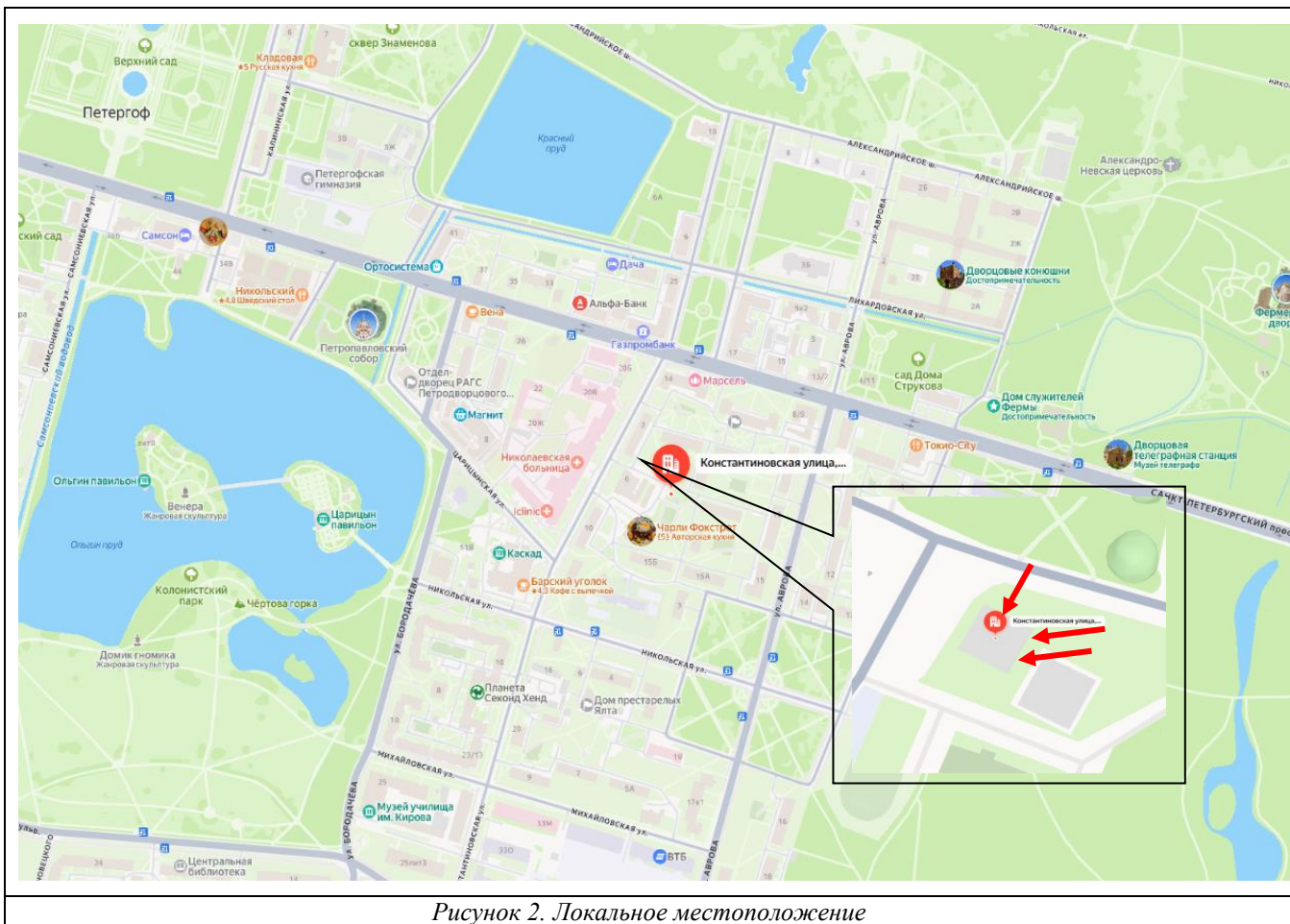


Рисунок 2. Локальное местоположение

→ – 3 входа со двора



2.2. Общие характеристики нежилого здания:



Фото здания

Тип здания	Нежилое здание
Кадастровый номер	78:40:0019249:1011
Кадастровая стоимость, руб.	924230,4
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб/кв.м	28 972,74
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	31,9
Состояние по осмотру	неудовлетворительное
Год постройки ¹	1956
Год последнего ремонта	-
Этажность (в том числе подземная) ¹	1
Наличие подвала/цоколя	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Вход	3 входа со двора
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют
Инженерная обеспеченность	Отсутствует ²
Текущее использование	Не используется
Данные о перепланировках	Нет данных
Высота пол – потолок, м ³	Не данных

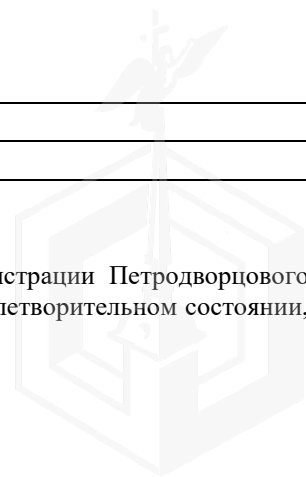
2.3. Общие характеристики земельного участка:

Вид объекта	Земельный участок
Местоположение	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Петергоф, Константиновская улица, земельный участок ба
Кадастровый номер объекта	78:40:0019249:1878
Кадастровая стоимость, руб.	424 379,25
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб/кв.м	9 029,35
Общая площадь, кв. м	47
Категория земель	Земли населенных пунктов

¹ По данным Выписки из ЕГРН

² Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным письма Администрации Петродворцового района Санкт-Петербурга от 20.11.2025 № 01-21-5497/25-0-1 (объект находится в неудовлетворительном состоянии, инженерные коммуникации отсутствуют) и данным визуального осмотра

³ По данным Выписки из ЕГРН



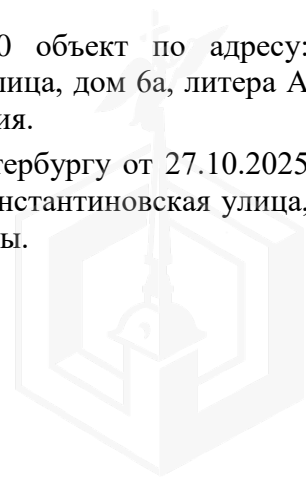
Виды разрешенного использования	хранение автотранспорта; предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций; обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; дома социального обслуживания; оказание социальной помощи населению; оказание услуг связи; общепития; бытовое обслуживание; амбулаторно поликлиническое обслуживание; дошкольное, начальное и среднее общее образование; объекты культурно-досуговой деятельности; государственное управление; амбулаторное ветеринарное обслуживание; рынки; магазины; банковская и страховая деятельность; общественное питание; служебные гаражи; обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий; обеспечение занятий спортом в помещениях; площадки для занятий спортом; оборудованные площадки для занятий спортом; связь; внеуличный транспорт; обеспечение внутреннего правопорядка; улично-дорожная сеть; благоустройство территории
Инженерные коммуникации	Визуально коммуникации не выявлены Микрорайон обеспечен электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением и газоснабжением
Форма участка, рельеф	Прямоугольная, с ровным рельефом
План объекта оценки	

2.3.1. Обременения нежилого здания:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.03.2026 № КУВИ-001/2026-39615084, на рассматриваемое здание ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП от 03.10.2025 № 01-43-25225/25-0 объект по адресу: Санкт-Петербург, Санкт-Петербург, город Петергоф, Константиновская улица, дом ба, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Согласно письму Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу от 27.10.2025 № ИВ-130-15007 объект по адресу: Санкт-Петербург, город Петергоф, Константиновская улица, дом ба, литера А, не является защитным сооружением гражданской обороны.



2.3.2. Обременения земельного участка:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 25.03.2026 № КУВИ-001/2026-39615092, на рассматриваемый земельный участок ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП от 03.10.2025 № 01-43-25204/25-0-1 объект по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга город Петергоф, Константиновская улица, земельный участок ба (кадастровый номер: 78:40:0019249:1878) расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(21)23) объектов культурного наследия.

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 приказу Минкультуры России от 30.10.2020 № 1295 (ред. от 03.09.2024) «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение), участок расположен вне границ территории исторического поселения.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей ред.) Объект оценки расположен в зоне Ж2 - зона застройки малоэтажными жилыми домами

Согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 N 524 (в действующей ред.) «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Объект оценки расположен в зоне ТЖ2 - Зона застройки малоэтажными многоквартирными домами

2.4. Описание локального окружения:

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Территория близлежащих кварталов характеризуется преимущественно жилой и общественно-деловой застройкой.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, расположено в квартале, ограниченном Константиновской ул., Санкт-Петербургским пр., ул. Аврова и Никольской ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: малоэтажные жилые дома, детский сад № 10, заведения общественного питания, магазины и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка на прилегающей дворовой территории
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как отличная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Константиновской ул. и ул. Аврова через внутриворовые проезды
удаленность от ближайшей станции метро, км.	20,1 км до ст. м. «Юго-Западная»

ближайшие остановки общественного транспорта	Железнодорожная станция «Новый Петергоф» – в 1,8 км от Объекта оценки; Остановки общественного транспорта расположены на ул. Никольской, ул. Аврова и Санкт-Петербургском пр. на расстоянии около 300 м.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей

2.5. Фотографии объекта:

	
<p align="center">Фото 1</p>	<p align="center">Фото 2</p>
<p align="center">Вид на Объект, ближайшее окружение</p>	<p align="center">Вид на Объект, ближайшее окружение</p>
	
<p align="center">Фото 3</p>	<p align="center">Фото 4</p>
<p align="center">Вид на объект оценки</p>	<p align="center">Вид на объект оценки</p>
	
<p align="center">Фото 5</p>	<p align="center">Фото 6</p>
<p align="center">Вид на объект оценки</p>	<p align="center">Вид на объект оценки</p>

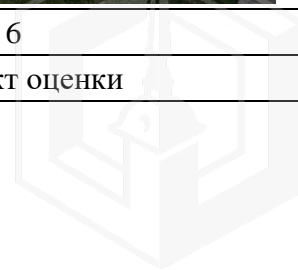




Фото 7

Вид на объект оценки



Фото 8

Вид на объект оценки



Фото 9

Вид на объект оценки



Фото 10

Ближайшее окружение



Фото 11

Ближайшее окружение



Фото 12

Ближайшее окружение



2.4 Акт осмотра:

Акт осмотра объекта оценки - встроенного помещения

Дата: 16.04.2026

Адрес объекта: СПб, г. Петергоф, Константиновская ул., д. 6а

1. Описание объекта оценки

1.1 Общая площадь объекта: здание 31,9 кв.м, зем.уч. 47 +/- 2 кв.м

1.2 Текущее использование: не используется

1.3 Входы: с улицы отдельных общих через проходную
со двора отдельных общих

1.4 Соответствие текущей планировки предоставленным документам:
нет данных

1.5 Описание различий текущей планировки и планировки согласно предоставленным документам

Доступ в помещение не обеспечен. На земельном участке расположено кирпичное строение в неудовлетворительном состоянии. Участок не огорожен, доступ не ограничен

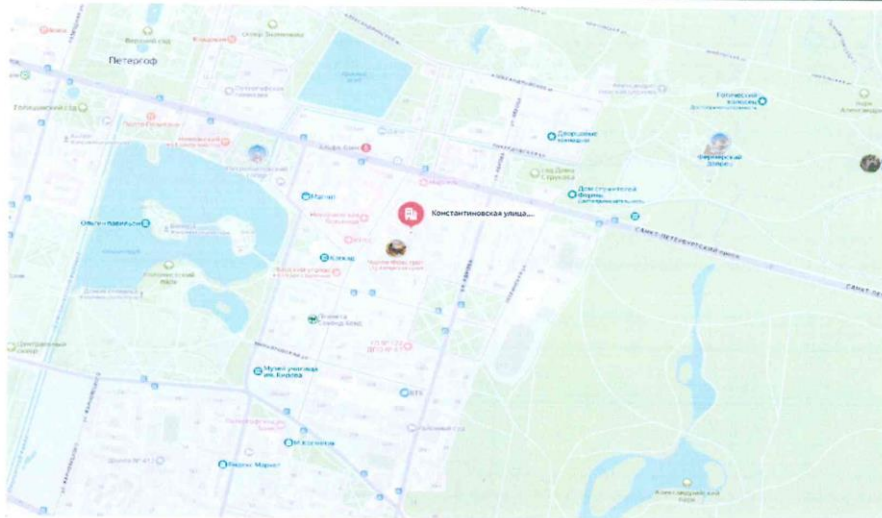
1.6 Этаж: 1 этаж

1.7 Высота:

1.8 Заглубление:

1.9 Обеспеченность объекта инженерными коммуникациями:
нет данных. Согласно данным представленных документов коммуникации отключены.

1.10 Дополнения:



Представитель исполнителя
(ГБУ "ГУИОН")

Шинькович

Подпись

Шинькович



2.5 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве земельного участка с расположенным на нем зданием складского назначения:

1. Объект оценки представляет собой земельный участок площадью 47 кв.м с расположенным на нем нежилым зданием (ОКС) площадью 31,9 кв.м;
2. Доступность автомобильным транспортом – отличная;
3. Категория земель земельного участка – земли населенных пунктов, 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; бытовое обслуживание; амбулаторно поликлиническое обслуживание; дошкольное, начальное и среднее общее образование; объекты культурно-досуговой деятельности; государственное управление; амбулаторное ветеринарное обслуживание; рынки; магазины; банковская и страховая деятельность; общественное питание; служебные гаражи; обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий; обеспечение занятий спортом в помещениях; площадки для занятий спортом; оборудованные площадки для занятий спортом; связь; внеуличный транспорт; обеспечение внутреннего правопорядка; улично-дорожная сеть; благоустройство территории;
4. Функциональная зона земельного участка – ТЖ2 - Зона застройки малоэтажными многоквартирными домами;
5. Вход в здание – 3 отдельных со двора;
6. Состояние объекта – неудовлетворительное;
7. Оконные проемы – отсутствуют;
8. Коммуникации – отсутствуют.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве земельного участка с расположенным на нем зданием складского назначения.

2.6 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки		
Показатель	без учета НДС	с учетом НДС
Рыночная стоимость объекта оценки, в том числе:	1 041 311	1 200 000
рыночная стоимость земельного участка, НДС не облагается ⁴	320 000	320 000
рыночная стоимость нежилого здания	721 311	880 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади земельного участка, руб. НДС не облагается ⁴	6 809	
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади нежилого здания, руб. с учетом НДС	27 586	

⁴ Согласно Налоговому кодексу РФ, операции по реализации земельных участков НДС не облагаются (подп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ).

