

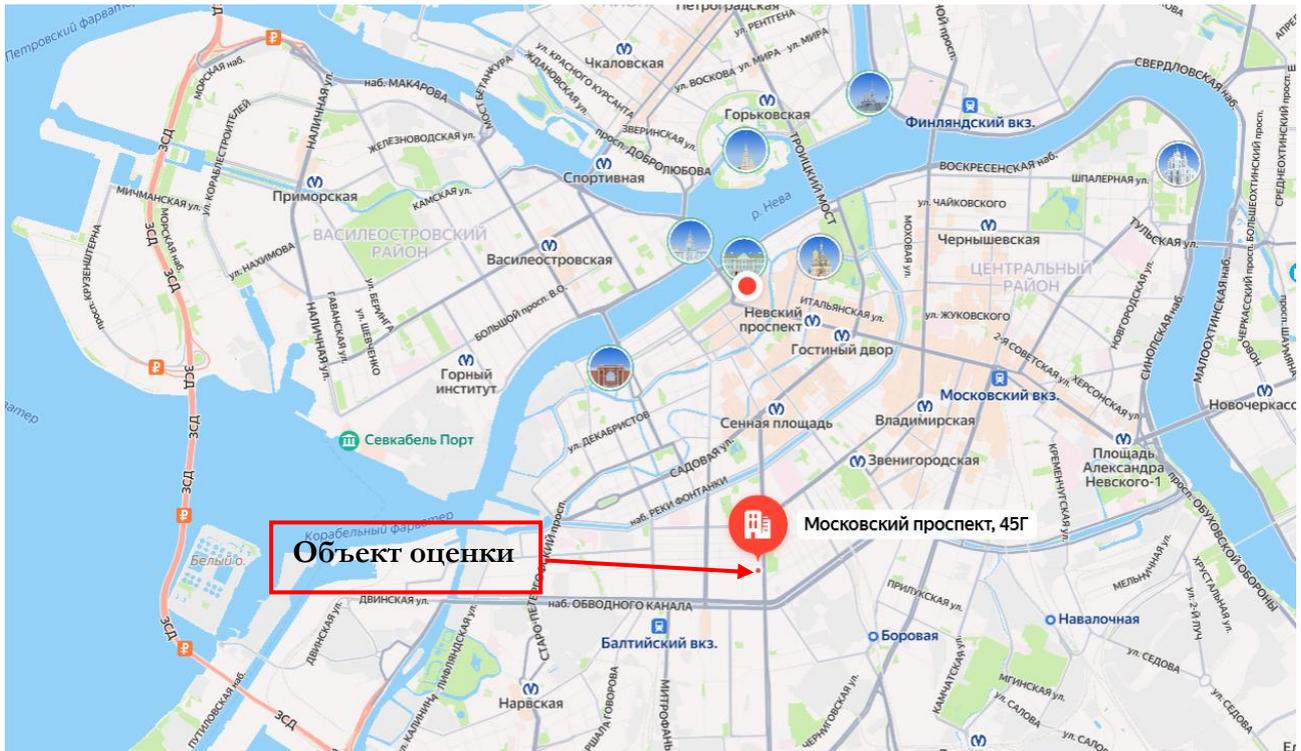
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Измайловское, Московский проспект, земельный участок 45г, с расположенным на нем нежилым зданием по адресу:
г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 45, литера Г

1. Данные об отчете

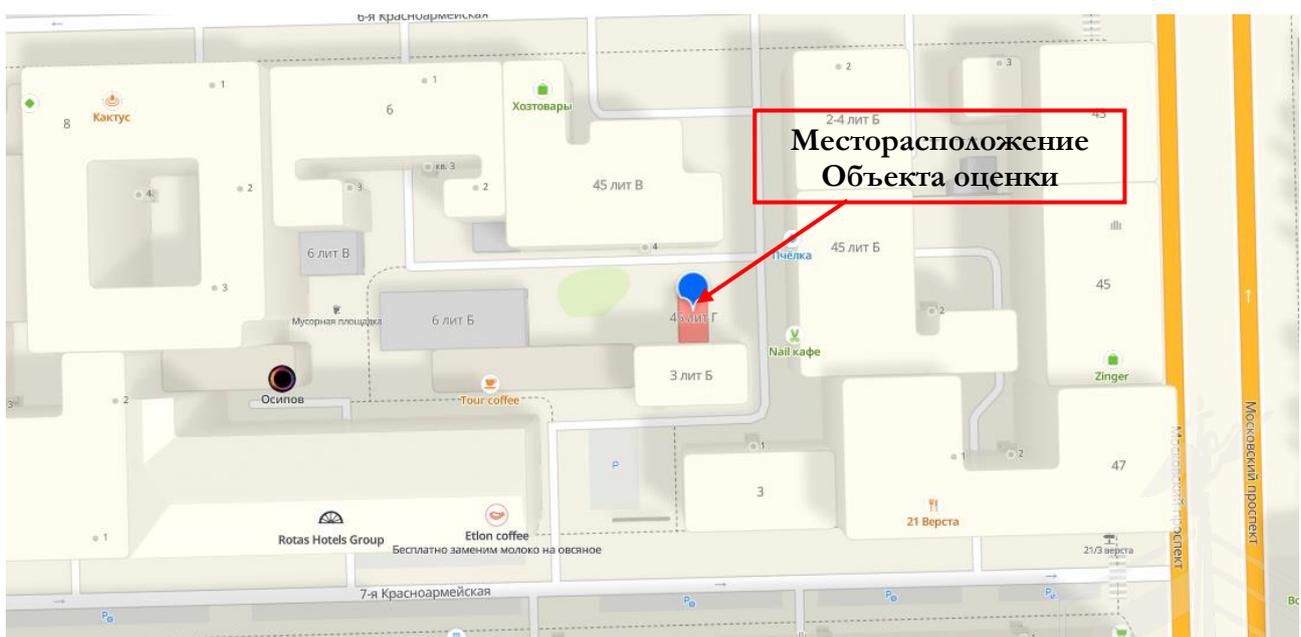
- 1.1. Дата проведения оценки: 15 июля 2025 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



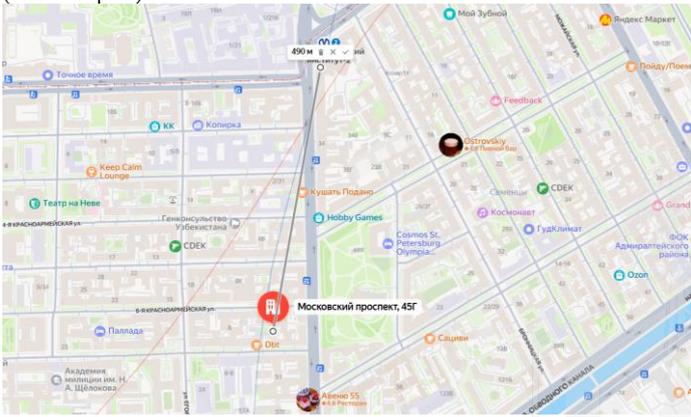
Источник: данные сайта в сети интернет <https://2gis.ru/>

2.2. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки

Объект оценки расположен в микрорайоне преимущественно жилой и общественно-деловой застройки. По градостроительной ситуации микрорайон местоположения объекта оценки представляет собой территорию, ограниченную следующими улицами:

- с севера – 6-я Красноармейская улица;
- с востока – Московский проспект;
- с юга – 7-я Красноармейская улица;
- с запада – улица Егорова.

2.2.1. Описание локального окружения объекта оценки

<p>Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.</p>	<p>Территория близлежащих кварталов характеризуется преимущественно жилой и общественно-деловой застройкой.</p> <p>В настоящее время в большинстве зданий, расположенных в близлежащих кварталах, цокольные и первые этажи, как правило, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения.</p> <p>В квартале расположения Объекта и в близлежащих кварталах находится множество зданий общественно-делового назначения.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>На улице расположения Объекта оценки расположено в шаговой доступности множество скверов. Недалеко находится сад «Олимпия»</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка осуществляется на прилегающей территории здания (стихийная)</p>
<p>Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)</p>	<p>Подъезд к Объекту осуществляется со стороны улицы 6-я Красноармейская улица и 7-я Красноармейская улица. Здание находится на внутридворовой территории.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта «5-я Красноармейская улица» расположена на Московском проспекте, где курсируют следующие виды общественного транспорта: автобус 50,225; троллейбус 15,17.</p>  <p>Ближайшая станция метро «Технологический институт» расположена на удалении около 490 м по прямой. Пешеходный маршрут займет 7 минут (560 метров).</p>  <p>Принимая во внимание количество маршрутов наземного транспорта,</p>

Ограничения и обременения земельного участка

Согласно Письму Комитета по Градостроительству и Архитектуре №01-47-5-4400/25 от 14.02.2025 г., Объект в соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 № 728-99 "О Генеральном плане Санкт-Петербурга" (в редакции Закона СПб от 21.12.2023 № 785-169), расположен в функциональной зоне: **ЖЗ - зона застройки среднеэтажными жилыми домами.**

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 №82), Объект оценки расположен в границах территориальной зоны: **ТЗЖДЗ - Многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры.**

В соответствии с Письмом КГИОП № 01-43-2514/25-0-1 от 06.02.2025 г., земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Измайловское, Московский проспект, земельный участок 45г, кадастровый номер: 78:32:0001679:2616, расположен в границах: – единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)) 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 (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 19.10.2022) «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург», участок расположен в границах территории исторического поселения.

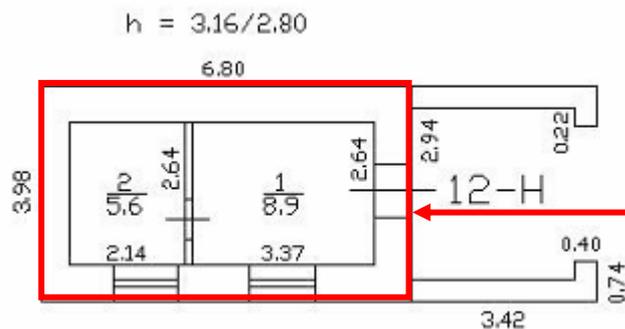
2.4. Описание нежилого здания (объекта капитального строительства (ОКС))

2.4.1. Общие характеристики

Кадастровый номер	78:32:0001679:2015	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 05.02.2025 г. № КУВИ-001/2025-32461174
Общая площадь ОКС, кв. м.	14,5	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 05.02.2025 г. № КУВИ-001/2025-32461174
Материал	кирпич	По результату осмотра
Год постройки	н/д	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 05.02.2025 г. № КУВИ-001/2025-32461174
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства	1991	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 05.02.2025 г. № КУВИ-001/2025-32461174
Этажность	1	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 05.02.2025 г. № КУВИ-001/2025-32461174
Вход (улица/двор)	отдельный вход со двора	В соответствии с планом здания и

		результатом визуального осмотра
Окна	есть, заложены	В соответствии с планом здания и результатом визуального осмотра
Инженерная инфраструктура	визуально выявлено наличие электроснабжения	Согласно данным визуального осмотра и Акту обследования объекта нежилого фонда от 16.05.2025 г.
Техническое состояние конструктивных элементов	удовлетворительное	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 16.05.2025 г.
Кадастровая стоимость, руб.	433 592,69	В соответствии выпиской из ЕГРН от 05.02.2025 г. № КУВИ-001/2025-32461174
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	29 902,94	В соответствии выпиской из ЕГРН от 05.02.2025 г. № КУВИ-001/2025-32461174

2.4.2. План нежилого здания (ОКС)



- — границы Объекта оценки;
→ — вход в Объект оценки.

2.4.3. Ограничения и обременения нежилого здания (ОКС)

В соответствии с Письмом КГИОП от 06.03.2025 № 01-43-2530/25-0-1 объект по адресу: Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 45, литера Г не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия (далее – ОКН), расположен за границами территорий ОКН, к ОКН не примыкает.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «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» (далее – Закон Санкт-Петербурга № 820-7), Здание находится в границах единой охранной зоны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга (участок ОЗРЗ-1 (32), на территории предварительных археологических разведок ЗА 2.

Снос (демонтаж) Здания, не являющегося объектом охраняемой среды, требованиями режима ОЗРЗ-1 (32) и регламента среды среды № 5 не регламентируется.

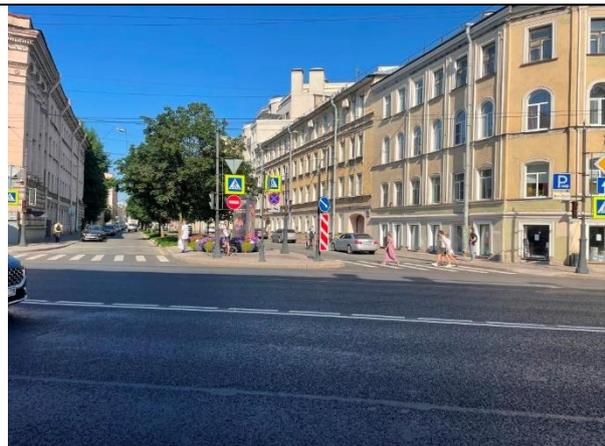
Здание расположено в границах территории исторического поселения, утвержденного приказом Министерства культуры Российской Федерации от 30.10.2020 № 1295 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург», среда зона № 5.



Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Московский проспект)



2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Малодетскоесельский проспект)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Егорова)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (5-я Красноармейская улица)

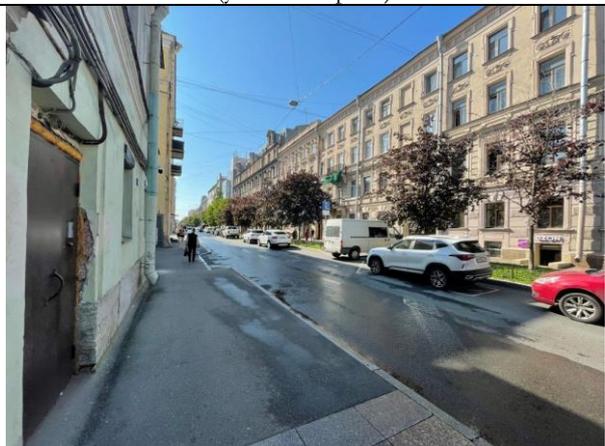


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (6-я Красноармейская улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (7-я Красноармейская улица)





Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки, проход к зданию Объекта оценки



Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки, проход к зданию Объекта оценки

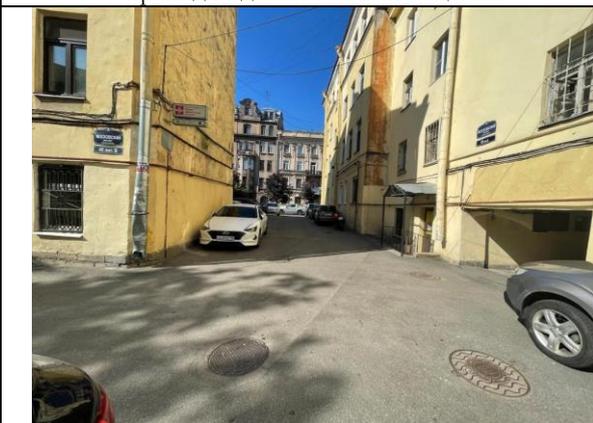


Фото 18. Внутридворовая территория Объекта оценки, проход к зданию Объекта оценки



Фото 19. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 20. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 21. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 22. Внутридворовая территория Объекта



Фото 23. Адрес Объекта оценки



ОЦЕНКИ



Фото 24. Вид здания расположения Объекта оценки, земельный участок Объекта оценки



Фото 25. Вид здания расположения Объекта оценки, земельный участок Объекта оценки



Фото 26. Оконная группа Объекта оценки



Фото 27. Входная группа Объекта оценки



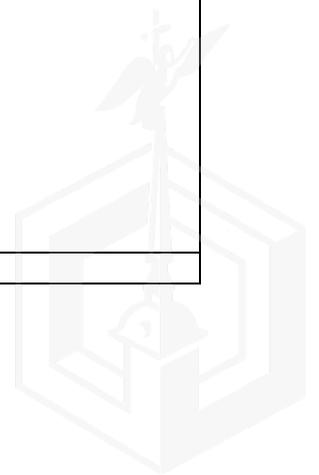
Фото 28. Входная группа Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



2.5. Акт осмотра объекта капитального строительства

А К Т

контрольного осмотра объекта капитального строительства от 15 июля 2025 года

Адрес объекта:

г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 45, литера Г.

Данные по объекту капитального строительства:

№	Площадь земельного участка, кв. м	Площадь ОКС, кв. м	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Материал стен	Текущее использование	Коммуникации*			
									Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	23	14,5	1	*	*	*	кирпич	*	+	-	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Состояние конструктива здания: удовлетворительное;
- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Наличие коммуникаций: визуально выявлены элементы электроснабжения;
- Наличие окон: оконные проемы заложены.

Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда с земельным участком от 16.05.2025 г. установлено, что:

- Здание не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено.
- На участке расположено одноэтажное здание. Участок не огорожен, доступ не ограничен.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



