

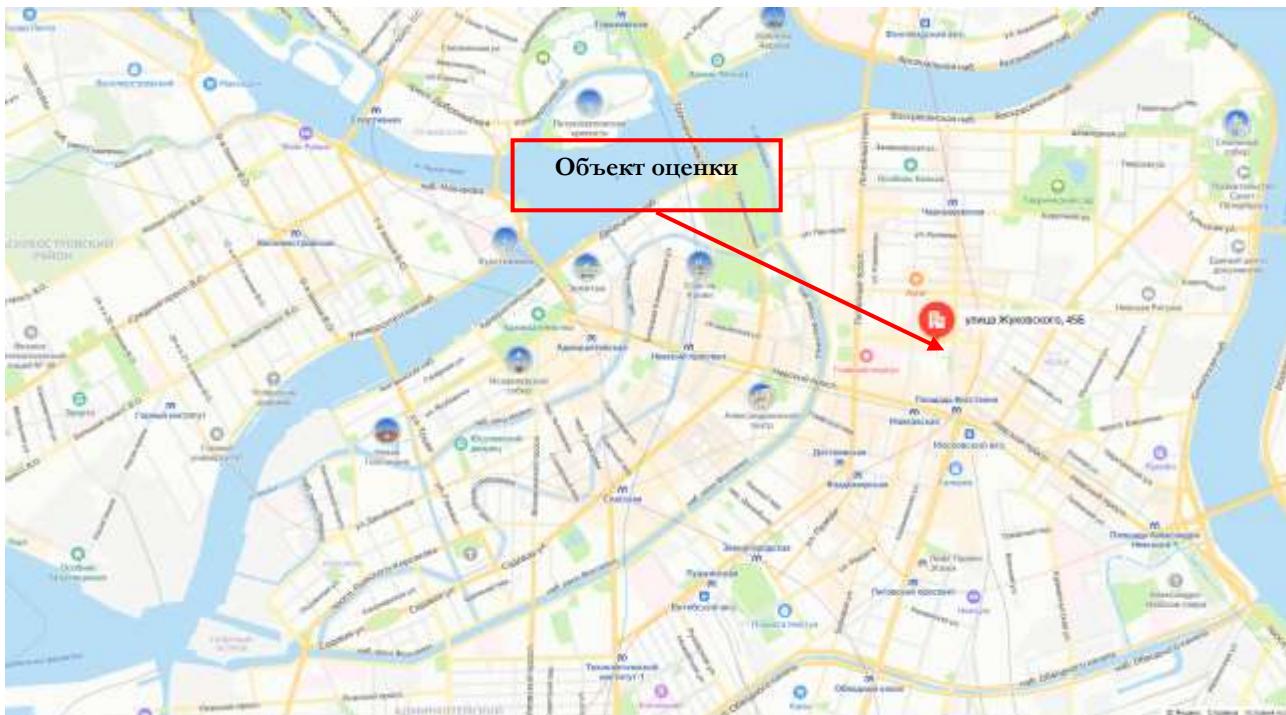
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка по адресу: Российской Федерации, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Литейный округ, улица Жуковского, земельный участок 45, с расположенным на нем нежилым зданием по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Жуковского, дом 45, литера Б

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 12 ноября 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

Список объектов в точке

Подтвержденный и выделен на карте объект

Новый объект 2

Административные районы Центральный

Объект адресной системы 78:51:13880:36

Личный номер: 78:26:1130:0:36
Адрес строения: 191114 г. Санкт-Петербург, улица Жуковского, дом 45, литера Б
Дата изменения: 26.12.2023
Назначение: Торг.
Тип адреса:
Помещение (н/п)
Н/П Гар. (н/п) С/здания: 8741401-0713-4030-9999-0-0000718333
Н/П Гар. (н/п) С/здания: 8741401-0713-4030-9999-0-0000718333
Сообщение:

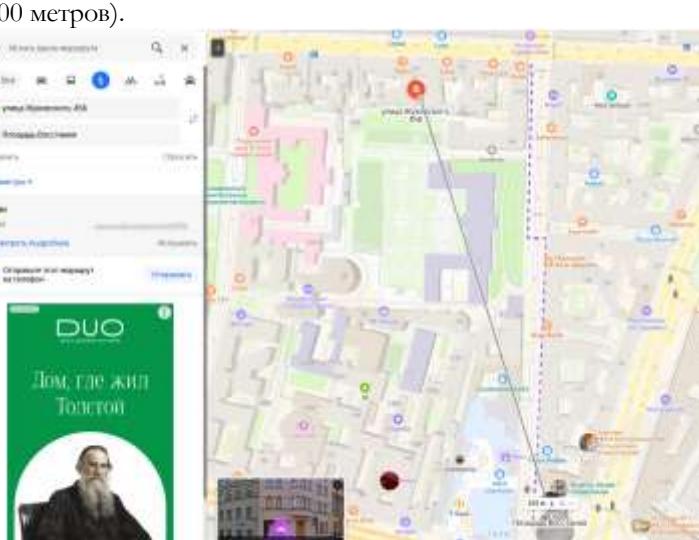
Источник: данные сайта в сети интернет <https://rgis.spb.ru/tarif/>

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:

- с севера - улица Жуковского;
- с востока - улица Восстания;
- с юга – Невский проспект;
- с запада – улица Маяковского.

2.2.1. Описание локального окружения объекта оценки

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Территория близлежащих кварталов характеризуется преимущественно жилой и общественно-деловой застройкой. 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. В квартале расположения Объекта и в близлежащих кварталах находится множество зданий общественно-делового назначения.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	На улице расположения Объекта оценки расположено в шаговой доступности расположено множество скверов. Недалеко находится Некрасовский сад.
Наличие парковки	Парковка осуществляется на прилегающей территории здания (стихийная)
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Подъезд к Объекту осуществляется со стороны улицы Жуковского. Здание находится на внутридворовой территории. Ближайшая остановка общественного транспорта «улица Жуковского» расположена на улице Жуковского, где курсируют следующие виды общественного транспорта: автобус 22.  Ближайшая станция метро «Чкаловская» расположена на удалении около 435 м по прямой. Пешеходный маршрут займет 7 минут (600 метров).  Принимая во внимание количество маршрутов наземного транспорта, транспортная доступность Объекта оценки может быть охарактеризована как хорошая.

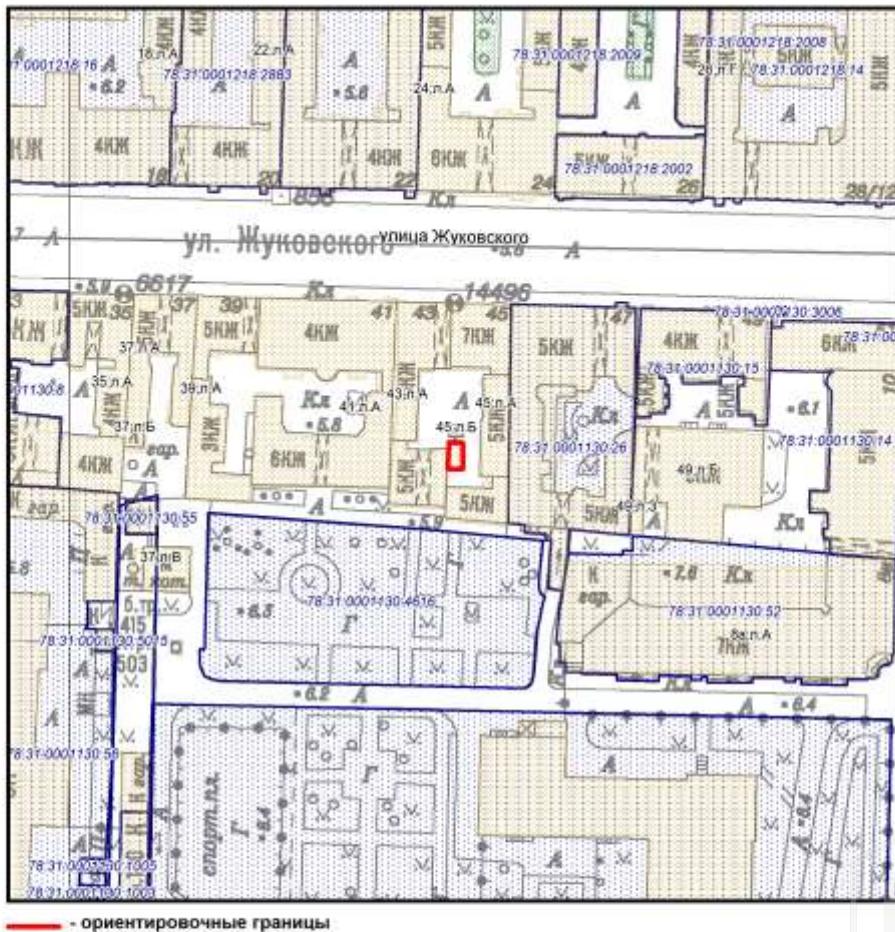
2.3. Описание земельного участка

2.3.1. Общие характеристики

Площадь земельного участка, кв. м.	21 +/-2
Кадастровый номер земельного участка	78:31:0001130:5026
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования*	Предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; дошкольное, начальное и среднее общее образование; объекты культурно-досуговой деятельности; государственное управление; представительская деятельность; проведение научных исследований; проведение научных испытаний; деловое управление; служебные гаражи; обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий; обеспечение занятий спортом в помещениях; площадки для занятий спортом; оборудованные площадки для занятий спортом, внеуличный транспорт; обеспечение внутреннего правопорядка; улично-дорожная сеть; благоустройство территории.
Кадастровая стоимость, руб.*	367 152,60
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.*	17 483,457
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон обеспечен электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением и газоснабжением.
Ближайшее окружение	Территория близлежащих кварталов характеризуется преобладанием жилой и общественно-деловой застройки.
Форма участка, рельеф	Прямоугольная, с относительно ровным рельефом.

*в соответствии с Выпиской из ЕГРН от 24.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-95829001

План земельного участка:



Ограничения и обременения земельного участка

Согласно Письму Комитета по Градостроительству и Архитектуре №01-47-5-18934/24 от 30.05.2024 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:

ТЭЖДЗ - 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 №01-43-11251/25-0-1 от 29.04.2025 г., земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Литейный округ, улица Жуковского, земельный участок 45 (кадастровый номер: 78:07:0001130:5026) расположен в границах:

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)) 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» (далее – историческое поселение), участок расположен в границах территории исторического поселения.

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

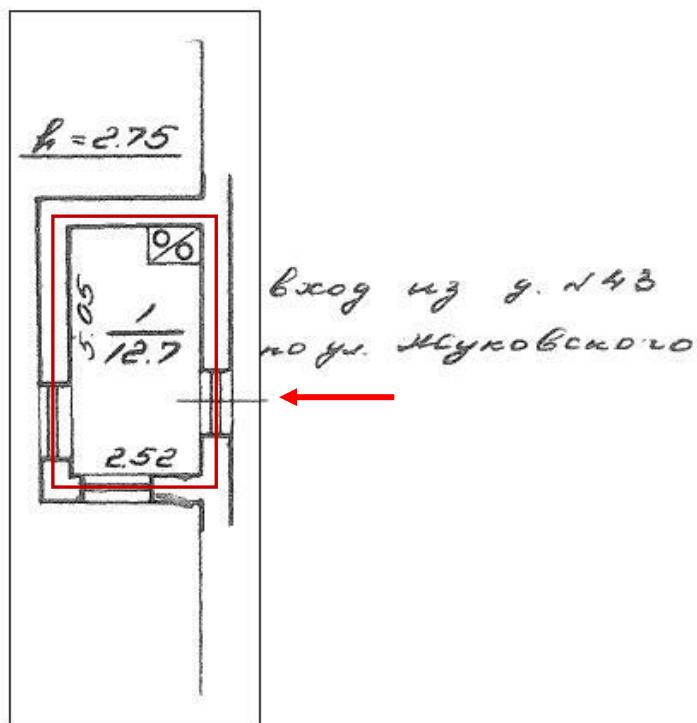
2.4.1. Общие характеристики

Кадастровый номер	78:31:0001130:3381	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 24.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-95827342
Общая площадь ОКС, кв. м.	12,7	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 24.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-95827342
Материал	кирпич	По результату осмотра
Год постройки	1916	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 24.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-95827342
Этажность	1	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 24.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-95827342
Вход (улица/двор)	общий вход со двора из дома №43 по улице Жуковского	Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 28.04.2025 г.

Окна	есть, заложены	В соответствии с планом здания и результатом визуального осмотра
Инженерная инфраструктура	электроснабжение	Согласно данным визуального осмотра и Акту обследования объекта нежилого фонда от 28.04.2025 г.
Техническое состояние конструктивных элементов	неудовлетворительное	Согласно данным визуального осмотра и Акту обследования объекта нежилого фонда от 28.04.2025 г.
Кадастровая стоимость, руб.	189 883,70	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 24.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-95827342
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	14 951,47	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 24.04.2025 г. № КУВИ-001/2025-95827342

2.4.2. План нежилого здания (ОКС)

1 ЭТАЖ



— границы Объекта оценки;
— вход в Объект оценки.

2.4.3. Ограничения и обременения нежилого здания (ОКН)

В соответствии с Письмом КГИОП от 06.05.2025 №01-43-11252/25-0-1 объект по адресу: г. Санкт - Петербург, ул. Жуковского, д. 45, лит. Б не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия (далее – ОКН), расположено за границами территорий

ОКН, к ОКН не примыкает, относится к числу объектов охраняемой среды, является историческим (построено до 1917 включительно). Здание расположено внутриквартально.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 (ред. от 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» (далее – Закон Санкт-Петербурга № 820-7), Здание находится в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, первой категории (участок ОЗРЗ-1(31), и на территории предварительных археологических разведок (ЗА 2).

На территории ОЗРЗ-1 устанавливаются в том числе следующие запреты:

- Запрещается снос (демонтаж) объектов охраняемой среды.
- Запрет, указанный в пункте 4.1.2 настоящего раздела, 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 объекта охраняемой среды, влекущих изменение его внешнего облика, допускаемое Режимами;
- разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций, относящихся к следующим историческим периодам: для объектов охраняемой среды, построенных до 1917 г., – после 1917 г.; для объектов охраняемой среды, построенных до 1957 г., – после года постройки (год постройки определяется в соответствии с учетно-технической документацией об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации).

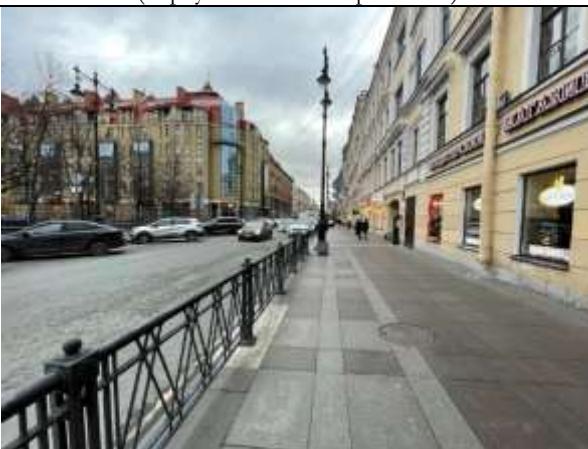
В случае полной или частичной утраты ценного рядового объекта, исторического здания, произошедшей в результате разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций с нарушением требований Режимов, правообладатель земельного участка обязан осуществить его восстановление. Восстановление объекта охраняемой среды осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия. Запрещается изменение внешнего облика объектов охраняемой среды, а также восстановленных объектов охраняемой среды, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем пункте.

КГИОП рассматривает представляемую правообладателями объектов охраняемой среды документацию о техническом состоянии объектов и их аварийности совместно с проектной документацией, обосновывающей дальнейшее использование объекта и (или) земельного участка, на предмет обоснованности выводов и соответствия требованиям действующего законодательства об охране объектов культурного наследия. Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651 утверждено Положение «О Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры» (далее – Положение), где определены задачи КГИОП и установлены полномочия указанного органа государственной власти для их реализации. В соответствии с пунктом 3.41. Положения КГИОП рассматривает проектную документацию и выдает заключение на

соответствие режимам зон охраны объектов культурного наследия, установленных Законом № 820-7 в порядке, установленном постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 29.12.2014 № 1264 «О Порядке подготовки заключений в соответствии с требованиями Закона 820-7...». Согласно статье 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73- ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» на земельный участок, на котором расположено Здание, защитные зоны не устанавливаются.

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», средовая зона № 11.

Фотографии Объекта оценки

	
Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (переулок Ульяны Громовой)	Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Лиговский проспект)
	
Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Восстания)	Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Маяковского)
	
Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Восстания)	Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Жуковского)

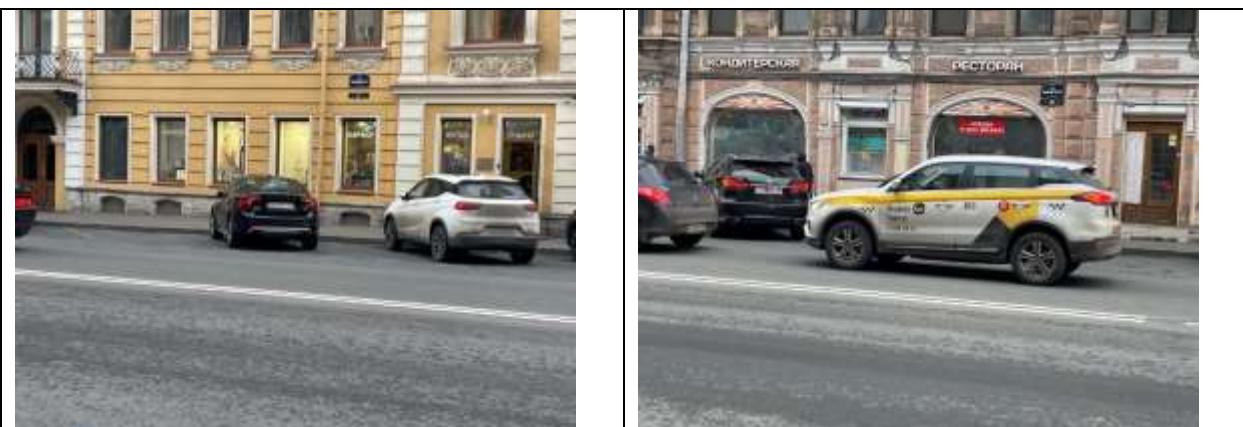


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки

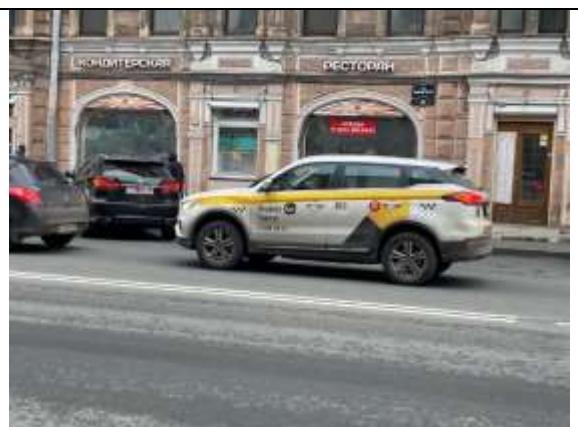


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Адрес Объекта оценки



Фото 11. Вид здания Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки



Фото 12. Проход к Объекту оценки через арку



Фото 13. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки



Фото 14. Внутри дворовая территория здания расположения Объекта оценки



Фото 15. Входная группа Объекта оценки



Фото 16. Входная группа Объекта оценки



Фото 17. Входная группа Объекта оценки



Фото 18. Входная группа Объекта оценки



Фото 19. Входная группа Объекта оценки



Фото 20. Лестничный проём соседнего здания



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 22. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 23. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки

2.5. Акт осмотра объекта капитального строительства

А К Т

контрольного осмотра объекта капитального строительства от 12 ноября 2025 года

Адрес объекта:

Санкт-Петербург, улица Жуковского, дом 45, литер Б

Данные по объекту капитального строительства:

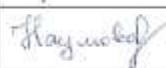
№	Площадь земельного участка, кв.м.	Площадь ОКС по тех.паспорту, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Материал стен	Текущее использование	Коммуникации*			
									Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	21	12,7	1	*	*	*	кирпич	*	+	-	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Состояние конструктива здания: неудовлетворительное;
- Тип входа: общий вход со двора из дома №43 по улице Жуковского;
- Наличие коммуникаций: визуально выявлены элементы электроснабжения;
- Наличие окон: оконные проемы заложены.

Согласно Акту обследования объекта нежилого фонда с земельным участком от 28.04.2025 г. установлено:

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

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



2.6. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой земельный участок площадью 21,0 кв.м с расположенным на нем нежилым зданием (ОКС) площадью 12,7 кв.м.
- Объект оценки расположен в исторической части города Санкт-Петербурга, в зоне многоэтажной жилой застройки вне зон со средним пешеходным и автотранспортным трафиком (дворовая застройка). Территория близлежащих кварталов характеризуется преимущественно жилой и общественно-деловой застройкой.
- Согласно Письму Комитета по Градостроительству и Архитектуре №01-47-5-18934/24 от 30.05.2024 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: **«ТЭЖД3» - 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 №01-43-11251/25-0-1 от 29.04.2025 г., земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Литейный округ, улица Жуковского, земельный участок 45 (кадастровый номер: 78:07:0001130:5026) расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗР3-1(31)) объектов культурного наследия.
- В соответствии с Письмом КГИОП от 06.05.2025 №01-43-11252/25-0-1 объект по адресу: г. Санкт - Петербург, ул. Жуковского, д. 45, лит. Б расположен за границами территорий объектов (выявленных объектов) культурного наследия и к ним не примыкает. Следовательно, он не относится к числу выявленных объектов культурного наследия.

Учитывая вышесказанное, в частности местоположение и состояние Объекта оценки, наиболее эффективное использование Объекта оценки – проведение ремонтных работ здания с сохранением внешнего облика и использование его в качестве помещения свободного назначения (офис, сервисное и пр.)

2.7. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС в части ОКС, в том числе:	2 100 000
земельный участок, руб. (НДС не облагается ¹)	1 155 000
нежилое здание, руб. с учетом НДС	945 000
Удельная стоимость руб./кв. м общей площади здания с учетом НДС	165 354
Диапазон стоимости, руб. с НДС	1 890 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС, в том числе:	1 942 500
земельный участок, руб. (НДС не облагается)	1 155 000
нежилое здание, руб. без учета НДС	787 500
Удельная стоимость руб./кв. м общей площади здания без учета НДС	152 953

¹ Согласно Налоговому кодексу РФ, операции по реализации земельных участков НДС не облагаются (подп. 6 п. 2 ст. 146 НК РФ).