

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-я Красноармейская улица, дом 8, литера К с относящимся к нему земельным участком по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Измайловское, ул.5-я Красноармейская, земельный участок 8к

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 26.09.2025.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание объекта оценки, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, 5-я Красноармейская улица, дом 8, литера К.

2.1. Карта местоположения объекта:

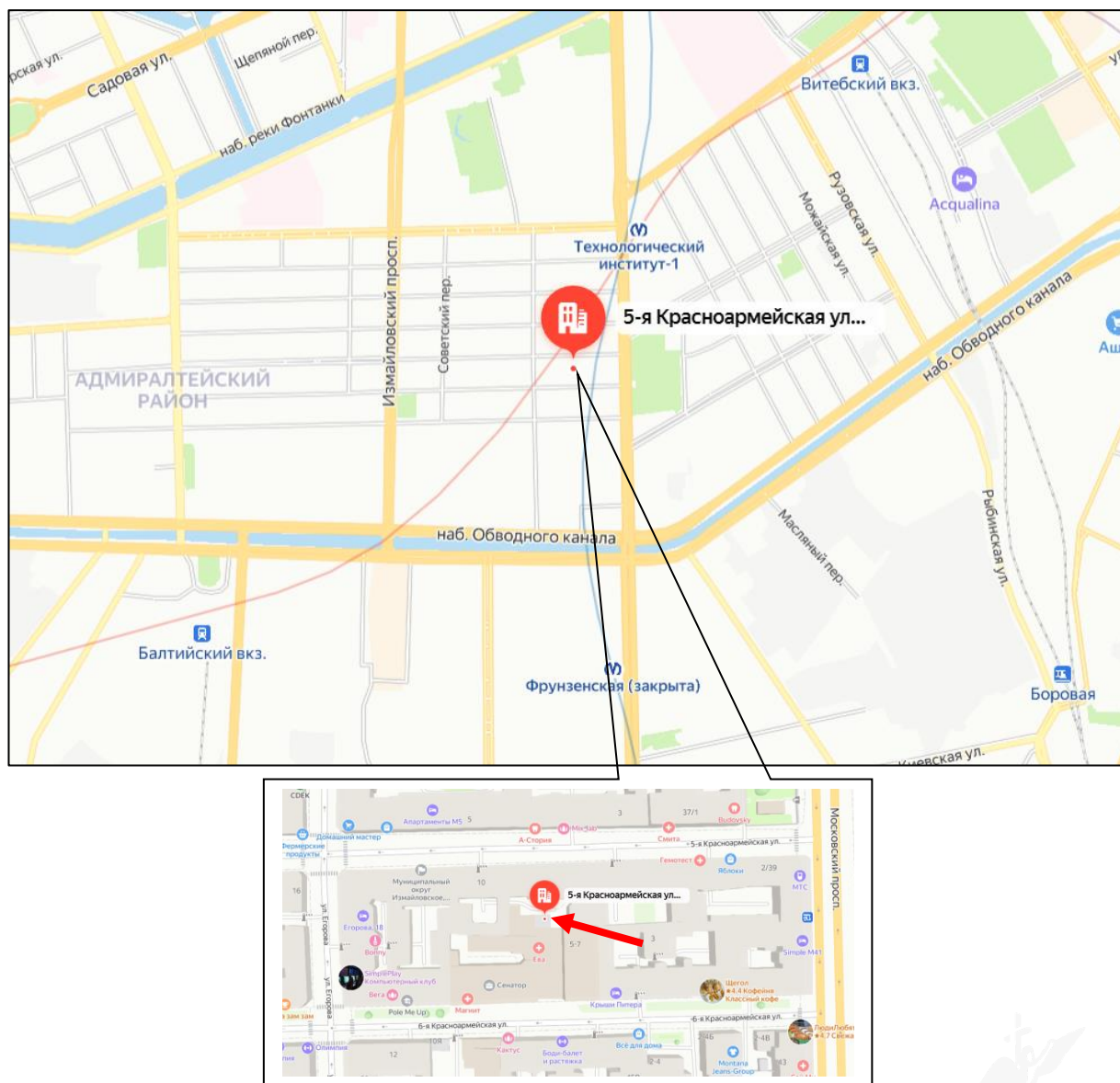


Рисунок 1. Локальное местоположение

➡ – Отдельный со двора



2.2. Общие характеристики нежилого здания:



Фото здания

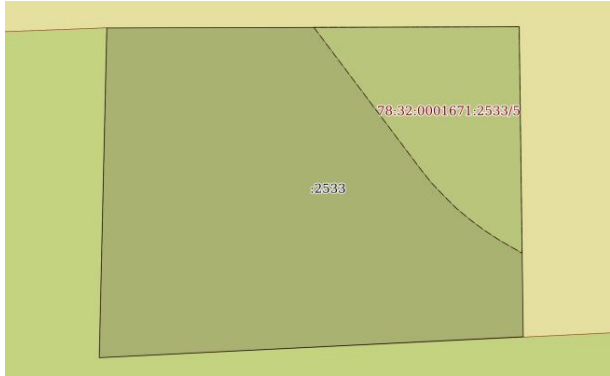
Тип здания	Нежилое здание
Кадастровый номер	78:32:0001671:2302
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	27,8
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	Н/д
Год последнего ремонта	-
Этажность (в том числе подземная) ¹	1
Наличие подвала/цоколя	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Вход	Отдельный со двора
Окна (количество, направленность)	4 окна (1 заложено, 3 зашито), направленность во двор
Инженерная обеспеченность ²	Элементы электроснабжения
Текущее использование	Не используется
Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.
Высота пол – потолок, м ³	4,4
Кадастровая стоимость, руб.	415 650,93
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./ кв. м	14 951,47
План объекта оценки	

¹ По данным Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>)

² Наличие элементов электроснабжения установлено согласно данным визуального осмотра.

³ По данным Выписки из ЕГРН

2.3. Общие характеристики земельного участка:

Вид объекта	Земельный участок
Местоположение	Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Измайловское, ул.5-я Красноармейская, земельный участок 8к
Кадастровый номер объекта	78:32:0001671:2533
Общая площадь, кв. м	40,0
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	Предоставление коммунальных услуг
Инженерные коммуникации	Микрорайон обеспечен электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением и газоснабжением
Форма участка, рельеф	Прямоугольная, с ровным рельефом
План объекта оценки	
Кадастровая стоимость, руб.	173 321,08
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./ кв. м	4 333,027

2.4. Обременения объекта:

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 988-РЗ от 23.04.2025, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, 5-я Красноармейская улица, д. 8, литера К одновременно с отчуждением земельного участка, на рассматриваемый объект указаны следующие обременения:

- В соответствии с информацией региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга» и Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости;
- В соответствии с Законом 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 № 820-7) Здание и Земельный участок находятся в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32) объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга, в связи с чем покупатель обязан согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры;
- В соответствии с Законом № 820-7 Здание находится на территории предварительных археологических разведок (ЗА 2), не формирует уличный фронт застройки;
- Согласно приказу Минкультуры России 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» (далее – историческое поселение), Здание и Земельный участок расположен в границах территории исторического поселения.

2.4.1. Обременения нежилого здания:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.02.2025г. № КУВИ-001/2025-35141880, на рассматриваемое здание ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-5655/25-0-1 от 01.04.2025 объект по адресу: Санкт-Петербург, 5-я Красноармейская улица, дом 8, литера К, расположен за границами территорий объектов (выявленных объектов) культурного наследия и к ним не примыкает.

Здание находится в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ОЗРЗ-1) объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (участок ОЗРЗ-1(32), на территории предварительных археологических разведок (ЗА 2), не формирует уличный фронт застройки

Согласно письму Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу № ИВ-130-3420 от 05.03.2025 объект по адресу: Санкт-Петербург, 5-я Красноармейская улица, дом 8, литера К, не является защитным сооружением гражданской обороны.

2.4.2. Обременения земельного участка:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 07.02.2025г. № КУВИ-001/2025-35145005, на рассматриваемый земельный участок ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-5649/25-0-1 от 10.03.2025 объект по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Измайловское, ул. 5-я Красноармейская, земельный участок 8к расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)) 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 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.

Согласно Письму КГА № 01-47-5-5345/25 от 24.02.2025 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.

2.5. 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. В большинстве зданий, расположенных вблизи объекта оценки, цокольные и первые этажи, как правило, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, а этажи выше – административные или жилые помещения.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание расположено в квартале, ограниченном 5-й Красноармейской ул., Московским пр., 6-й Красноармейской ул., ул. Егорова
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: сад «Олимпия», отделение ОТП Банка, медцентры «Биочек», «Магнит», «Ева», кафе «Таков путь», кальян-бар «Police Club», гостиницы «Sokroma Элегант», «Крыши Питера», БЦ «Сенатор», школа танцев «Pole Me Up», Муниципальное образование муниципальный округ Измайловское, Местная администрация, пекарня «ЛюдиЛюбят» и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка на улице (платная) и во дворе возле объекта оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны 5-й Красноармейской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,58 км до ст. м. «Технологический институт-2»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «5-я Красноармейская улица» 0,23 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 50, 225, троллейбусов №№ 15, 17
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей



2.6. Фотографии объекта:

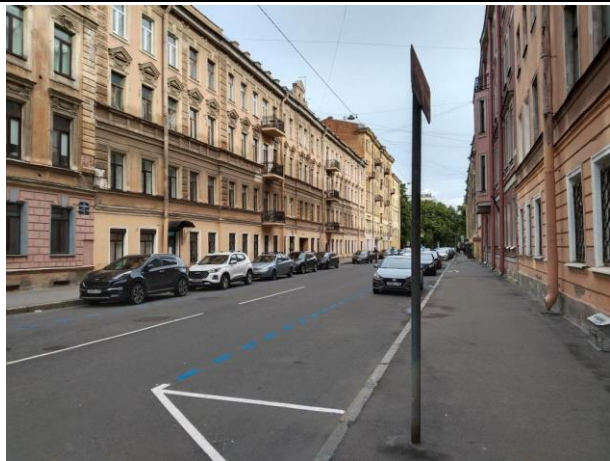
	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Адресный указатель	Двор
	
Фото 5	Фото 6
Вид на объект оценки	Вид на объект оценки



	
Фото 7	Фото 8
Вид на объект оценки (вход)	Внутреннее состояние здания
	
Фото 9	Фото 10
Внутреннее состояние здания	Внутреннее состояние здания
	
Фото 11	Фото 12
Внутреннее состояние здания	Внутреннее состояние здания





Фото 13

Внутреннее состояние здания



Фото 14

Внутреннее состояние здания



2.4 Акт осмотра:

Акт контрольного осмотра объекта капитального строительства
от «26» сентября 2025 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, 5-я Красноармейская улица, дом 8, литера К
2. Данные о здании:

Площадь земельного участка	Площадь объекта капитального строительства	Этажность	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
40,0	27,8	1	Не используется	Удовлетворительное	Отдельный со двора	+	-	-	-

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. В пом.1 три оконных проема защиты и один заложен. Внешние границы объекта не изменены.

В здании выявлены элементы электроснабжения.

	Представитель ООО «Городской центр оценки»
Должность	Специалист-оценщик
ФИО	Нуреев Р.А.
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru

¹ Оценщик использует следующую градацию состояния зданий (Источник: «Оценка недвижимости» А.Г. Грязновой и М.А. Федотовой, Москва, «Финансы и статистика», 2003 г.):

«Отличное» - здание новое, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) не более 10 лет назад. Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов.

«Нормальное» - здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад. Повреждений и дефектов, в том числе и искривлений, нет. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках.

«Удовлетворительное» - здание, построенное (реконструированное или в котором произведен капитальный ремонт) более 10 лет назад. Имеется много следов ремонтов, трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками.

«Аварийное» - Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали.

«Непригодное» - здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание стен.



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 40,0 кв.м с расположенным на нем нежилым зданием (ОКС) площадью 27,8 кв.м;
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Категория земель земельного участка – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – предоставление коммунальных услуг;
4. Вход в здание – отдельный со двора;
5. Состояние объекта – удовлетворительное;
6. Высота потолков – 4,4 м;
7. Наличие оконных проемов;
8. Обеспеченность объекта элементами электроснабжения.

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:	4 500 641	4 974 000
рыночная стоимость земельного участка, НДС не облагается ⁴	2 133 846	2 133 846
рыночная стоимость нежилого здания	2 366 795	2 840 154
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади земельного участка, руб. НДС не облагается ⁴	53 346	
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади нежилого здания, руб. с учетом НДС	102 164	

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

