

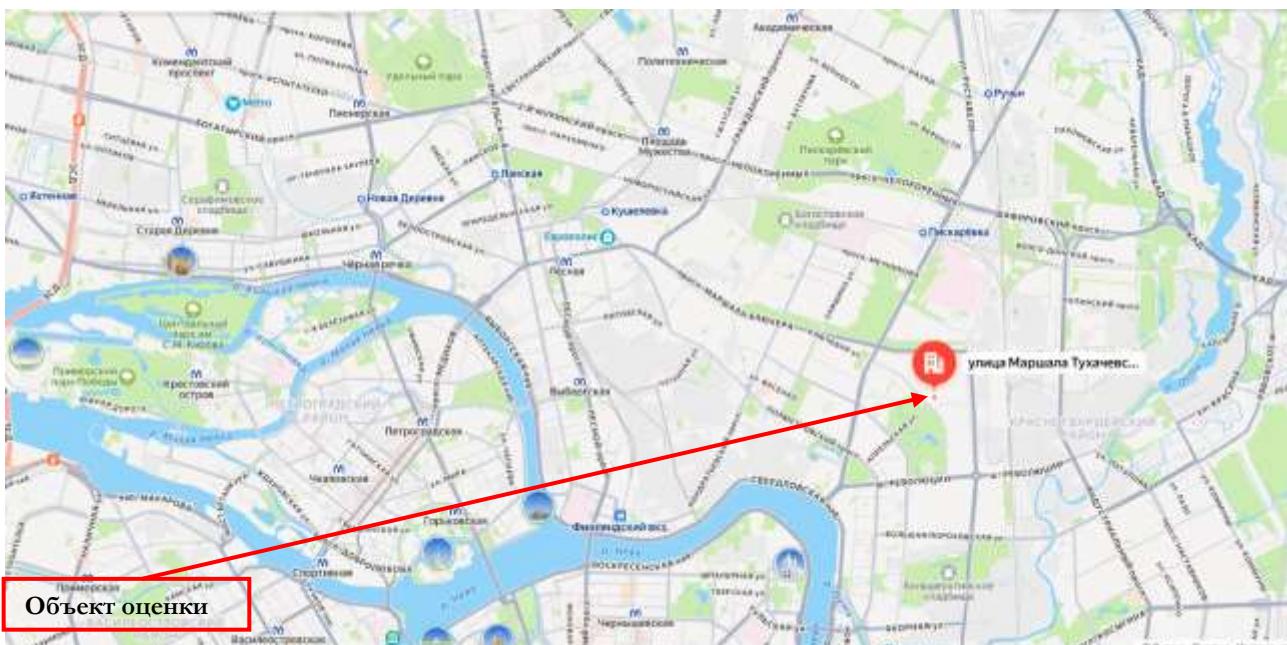
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Полюстрово, улица Маршала Тухачевского, земельный участок 27в, с расположенным на нем нежилым зданием по адресу:
г. Санкт-Петербург, улица Маршала Тухачевского, дом 27, корпус 2

1. Данные об отчете

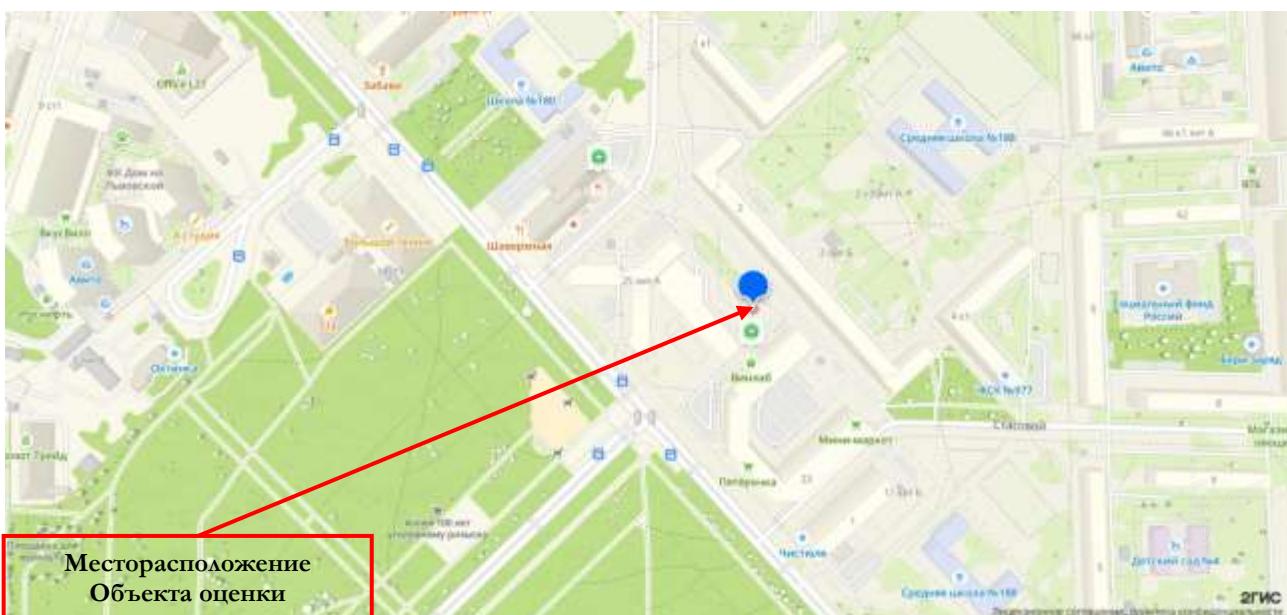
- 1.1. Дата проведения оценки: 22 декабря 2025 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

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/>

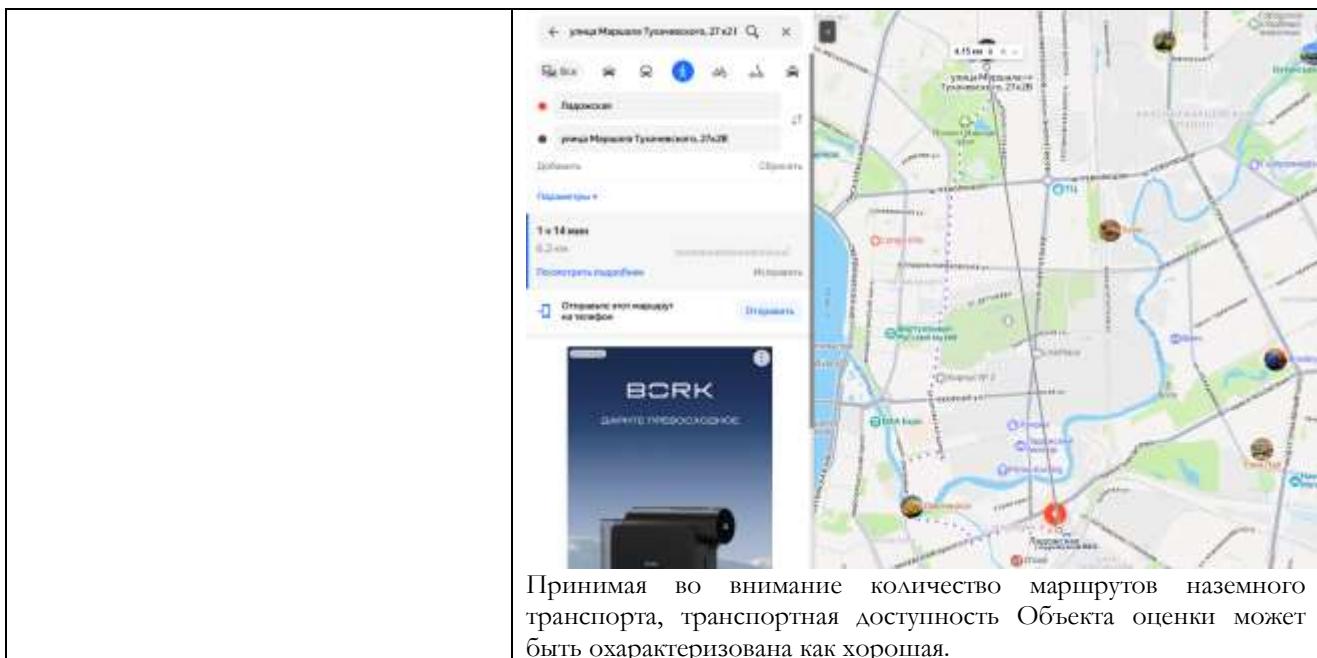
2.2. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки

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 - проспект Маршала Блюхера дублёр;
- с востока – проспект Энергетиков;
- с юга – улица Маршала Тухачевского;
- с юга-востока – улица Стасовой;
- с запада – улица Буренина.

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 парк Академика Сахарова.
Наличие парковки	Парковка осуществляется на близлежащей прилегающей территории (стихийная)
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	<p>Подъезд к Объекту осуществляется со стороны улицы Стасовой и Буренина. Здание находится на внутридворовой территории. Ближайшая остановка общественного транспорта «Апрельская улица – Гостиница Карелия» расположена на улице Маршала Тухачевского, где курсируют следующие виды общественного транспорта: автобус 288; троллейбусы 1,3.</p>  <p>Ближайшая станция метро «Ладожская» расположена на удалении около 4 150 м по прямой. Пешеходный маршрут займет 1 час 14 минут (6 200 метров).</p>



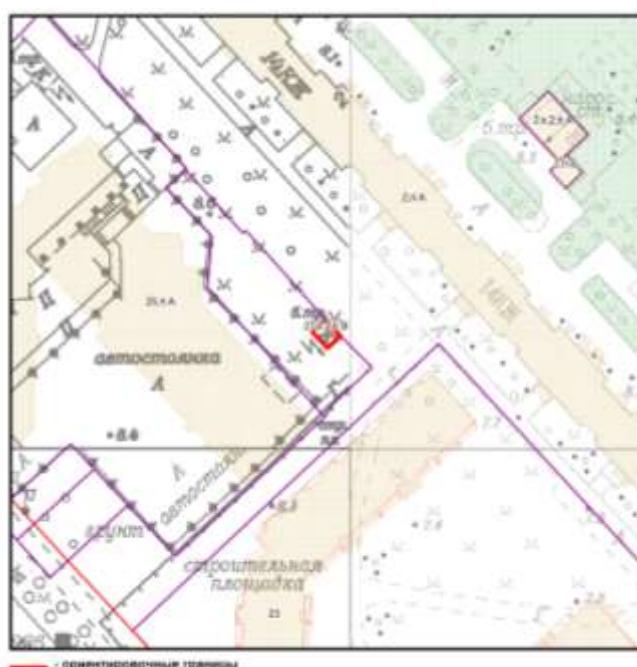
2.3. Описание земельного участка

2.3.1. Общие характеристики

Площадь земельного участка, кв. м.	31 +/-2
Кадастровый номер земельного участка	78:11:0006078:9865
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования*	предоставление коммунальных услуг
Кадастровая стоимость, руб.*	не определена
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.*	не определена
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 06.08.2025 г.

План земельного участка:



Зонирование территории

Согласно Письму Комитета по Градостроительству и Архитектуре №01-47-5-34715/25 от 03.10.2025 г., Объект оценки 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: «**Ж3**» - 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: «**ТЭЖ2**» - жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

Ограничения и обременения земельного участка

В соответствии с Письмом КГИОП №01-43-22816/25-0-1 от 08.09.2025 г., земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Полюстрово, улица Маршала Тухачевского, земельный участок 27в, с кадастровым номером: 78:11:0006078:9865 расположен в границах: вне зон охраны 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 вне границ территории исторического поселения.

Согласно Письму Комитета по Градостроительству и Архитектуре №01-47-5-34715/25 от 03.10.2025 г., земельные участок частично расположен: в охранной зоне подземных кабельных линий электропередачи.

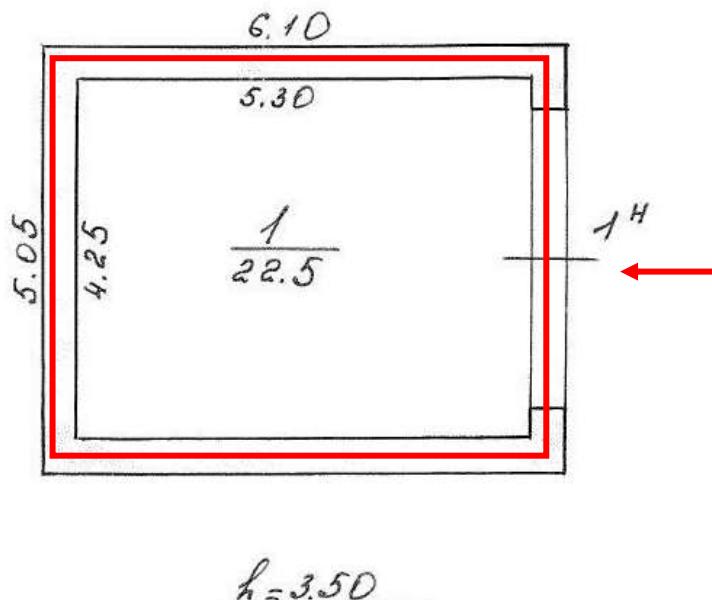
В соответствии с Распоряжением КИО Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, улица Маршала Тухачевского, дом 27, корпус 2, одновременно с отчуждением земельного участка обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи: собственник обязан соблюдать (выполнять) ограничения (обременения), сведения о которых содержатся в региональной информационной системе «Геоинформационная система Санкт-Петербурга», Едином государственном реестре недвижимости.

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

2.4.1. Общие характеристики

Кадастровый номер	78:11:0006078:3019	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 27.03.2025 г. № КУВИ-001/2025-78823341
Общая площадь ОКС, кв. м.	22,5	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 27.03.2025 г. № КУВИ-001/2025-78823341
Материал	кирпич	По результату осмотра
Год постройки	1979	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 27.03.2025 г. № КУВИ-001/2025-78823341
Этажность	1	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 27.03.2025 г. № КУВИ-001/2025-78823341
Вход (улица/двор)	отдельный вход со двора	В соответствии с планом здания и результатом визуального осмотра
Окна	отсутствуют	В соответствии с планом здания и результатом визуального осмотра
Инженерная инфраструктура	электроснабжение	Согласно данным визуального осмотра и Письму Комитета по Градостроительству и Архитектуре №01-47-5-34715/25 от 03.10.2025 г.
Техническое состояние конструктивных элементов	удовлетворительное	В соответствии с результатом визуального осмотра
Кадастровая стоимость, руб.	750 514,87	В соответствии выпиской из ЕГРН от 27.03.2025 г. № КУВИ-001/2025-78823341
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	33 356,22	В соответствии выпиской из ЕГРН от 27.03.2025 г. № КУВИ-001/2025-78823341

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 08.09.2025 №01-43-22811/25-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Маршала Тухачевского, дом 27, корпус 2 не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Фотографии Объекта оценки

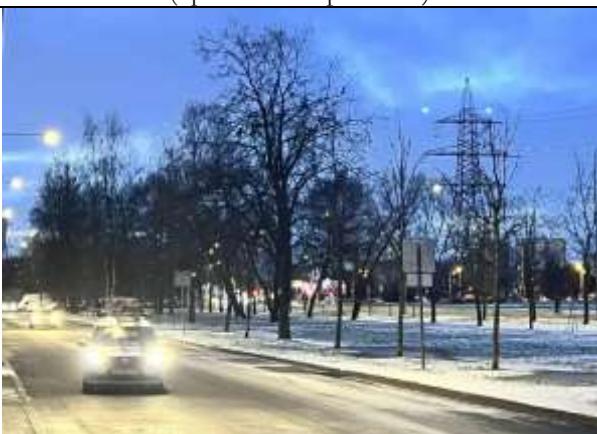
	
Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Энергетиков)	Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Энергетиков)
	
Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Энергетиков)	Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Маршала Блюхера)
	
Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Маршала Блюхера)	Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (проспект Маршала Блюхера)





Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки

Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Стасовой)



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Буренина)



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Буренина)



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Маршала Тухачевского)

Фото 14. Внутридворовая территория Объекта оценки

Фото 15. Внутридворовая территория Объекта оценки (улица Маршала Тухачевского)	Фото 16. Внутридворовая территория Объекта оценки
Фото 17. Внутридворовая территория Объекта оценки	Фото 18. Вид здания расположения Объекта оценки
Фото 19. Вид здания расположения Объекта оценки	Фото 20. Вид здания расположения Объекта оценки
Фото 21. Вид здания расположения Объекта оценки, входная группа Объекта оценки	

2.5. Акт осмотра объекта капитального строительства

А К Т

контрольного осмотра объекта капитального строительства от 22 декабря 2025 года

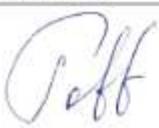
Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, улица Маршала Тухачевского, дом 27, корпус 2

Данные по объекту капитального строительства:

№	Площадь земельного участка, кв.м.	Площадь здания, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Материал стен	Текущее использование	Коммуникации*			
									Эл.	Вод.	От.	Кап.
1	31	22,5	1	*	*	*	кирпич	*	+	-	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Состояние конструктива здания: удовлетворительное;
- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Наличие коммуникаций: визуально выявлено электроснабжение;
- Наличие окон: отсутствуют;
- На земельном участке расположено кирпичное строение. Участок не огорожен, доступ не ограничен;
- Здание законсервировано, вход в помещение заперт. Доступ не обеспечен.

Ф. И. О.	Горячук Е.Л.
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 31,0 кв.м с расположенным на нем нежилым зданием (ОКС) площадью 22,5 кв.м.
- Объект оценки расположен 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 №01-47-5-34715/25 от 03.10.2025 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: «**Т3Ж2**» - жилая зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.
- В соответствии с Письмом КГИОП №01-43-22816/25-0-1 от 08.09.2025 г., земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Полюстрово, улица Маршала Тухачевского, земельный участок 27в, с кадастровым номером: 78:11:0006078:9865 расположен в границах: вне зон охраны объектов культурного наследия.
- В соответствии с Письмом КГИОП от 08.09.2025 №01-43-22811/25-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Маршала Тухачевского, дом 27, корпус 2 не относится к числу объектов (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. без учета НДС в части ОКС, в том числе:	2 550 000
земельный участок, руб. (НДС не облагается ¹)	1 402 500
нежилое здание, руб. без учета НДС	1 147 500
Удельная стоимость руб./кв. м общей площади здания без учета НДС	113 333
Диапазон стоимости, руб. без учета НДС	2 295 000 – 2 805 000

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