

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 Коломна, улица Союза Печатников, земельный участок 13б с расположенным на нем нежилым зданием по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Союза Печатников, дом 13-15, литера Б

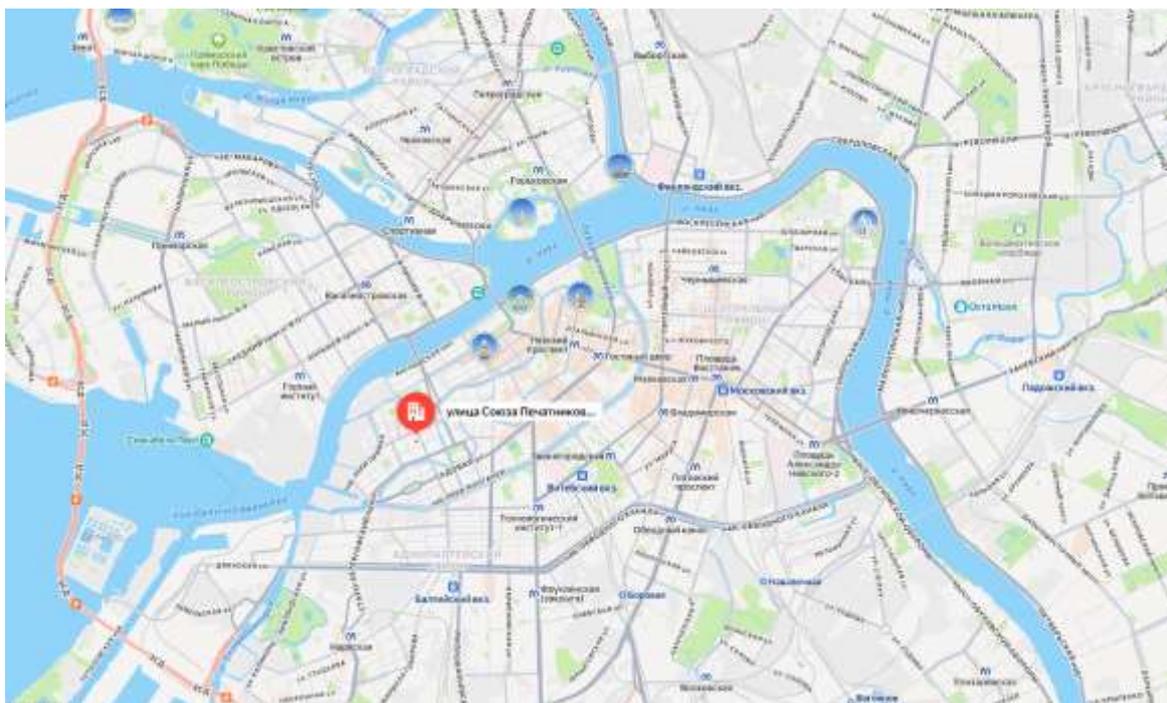
1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки: 26 февраля 2026 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://rgis.spb.ru/mapui/>

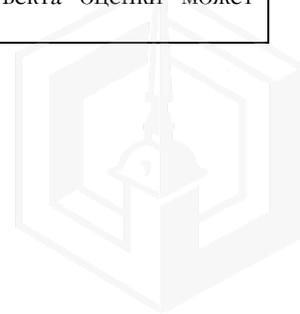
2.2. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки

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 Декабристов;
- с востока – Лермонтовский проспект;
- с юга – улица Союза Печатников;
- с запада – Мастерская улица.

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. 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.</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 Никольский сад.</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 Союза Печатников. Здание находится на внутридворовой территории. Ближайшая остановка общественного транспорта «улица Союза Печатников» расположена на Лермонтовском проспекте, где курсируют следующие виды общественного транспорта: автобусы 70 и 100.</p>  <p>Ближайшая станция метро «Садовая» расположена на удалении около 1540 м по прямой. Пешеходный маршрут займет 22 минут (1840 метров).</p>  <p>Принимая во внимание количество маршрутов наземного транспорта, транспортная доступность Объекта оценки может быть охарактеризована как хорошая.</p>



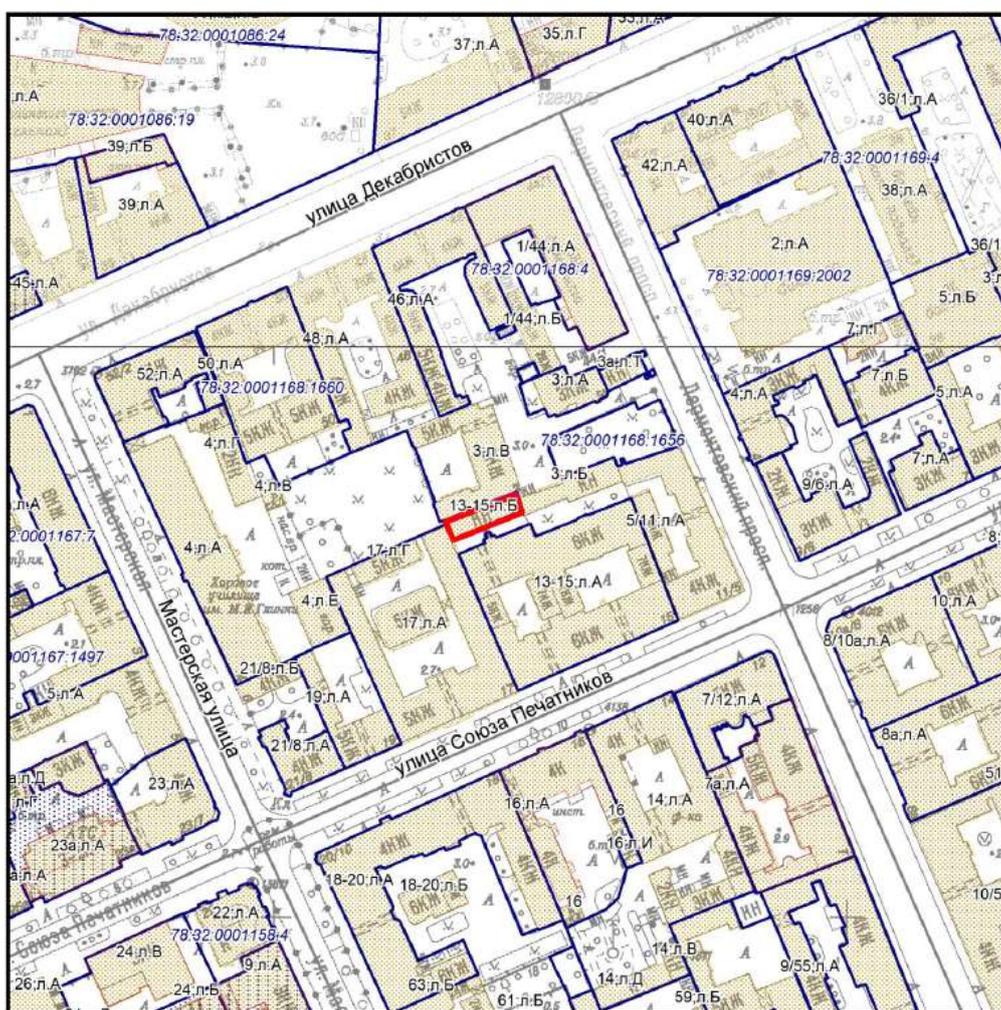
2.3. Описание земельного участка

2.3.1. Общие характеристики

Площадь земельного участка, кв. м.	195 +/-5
Кадастровый номер земельного участка	78:32:0001168:1881
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования*	Предоставление коммунальных услуг
Кадастровая стоимость, руб.*	349 953,96
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.*	1 794,64
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 28.01.2026 г. № КУВИ-001/2026-10394708

План земельного участка:



— - ориентировочные границы



Ограничения и обременения земельного участка

Согласно Письму Комитета по Градостроительству и Архитектуре №01-47-5-39353/25 от 07.11.2025 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 №01-43-26023/25-0-1 от 14.10.2025 г., земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Коломна, улица Союза Печатников, земельный участок 13б (кадастровый номер: 78:32:0001168:1881) 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 примыкает объект культурного наследия регионального значения «Дом, в котором в 1919-1958 гг. жил советский скульптор Евсеев Сергей Александрович» (адрес НПА: Союза Печатников ул., 17).

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 в границах территории исторического поселения.

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

2.4.1. Общие характеристики

Кадастровый номер	78:32:0001168:1552	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 28.01.2026 г. № КУВИ-001/2026-10394717
Общая площадь ОКС, кв. м.	150,8	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 28.01.2026 г. № КУВИ-001/2026-10394717
Материал	кирпич	По результату осмотра
Год постройки	1875	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 28.01.2026 г. № КУВИ-001/2026-10394717



Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Декабристов)

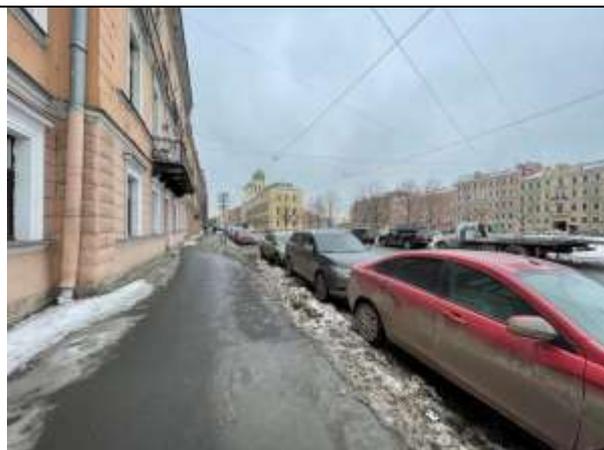


Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки
(проспект Римского-Корсакова)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Мастерская улица)

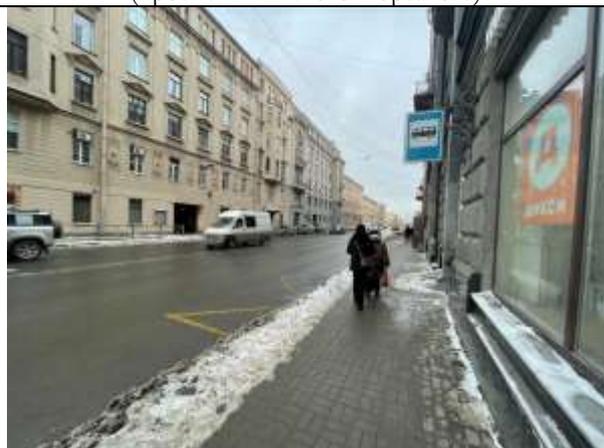


Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Дермонтовский проспект)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Союза Печатников)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки





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 через арку к Объекту оценки



Фото 13. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 14. Внутридворовая территория Объекта оценки, проход через арку к Объекту оценки



Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 16. Вид здания расположения Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 17. Вид здания расположения Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 18. Вид здания расположения Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 19. Вид здания расположения Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 20. Вид здания расположения Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 21. Вид здания расположения Объекта оценки, входная и оконная группа Объекта оценки



Фото 22. Внутридворовая территория Объекта оценки



2.5. Акт осмотра объекта капитального строительства

А К Т

контрольного осмотра объекта капитального строительства от 26 февраля 2026 года

Адрес объекта:

г. Санкт-Петербург, ул. Союза-Печатников, дом 13-15, литера Б

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	195	150,8	1	*	*	*	кирпич	*	-	-	-	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Состояние конструктива здания: неудовлетворительное. Здание аварийное, завешено маскировочной строительной сеткой, ввиду чего доступ внутрь невозможен;
- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Наличие окон: оконные проемы зашиты.

Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда с земельным участком от 22.04.2025 г. установлено, что:

- Здание не используется, законсервировано, затянута строительной сеткой.
- На участке расположено одноэтажное здание. Участок не огорожен, доступ не ограничен.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	