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 Литейный округ, Шпалерная улица, земельный участок 11б, с расположенным на нем нежилым зданием по адресу: г. Санкт-Петербург, Шпалерная улица, дом 11, литера Б

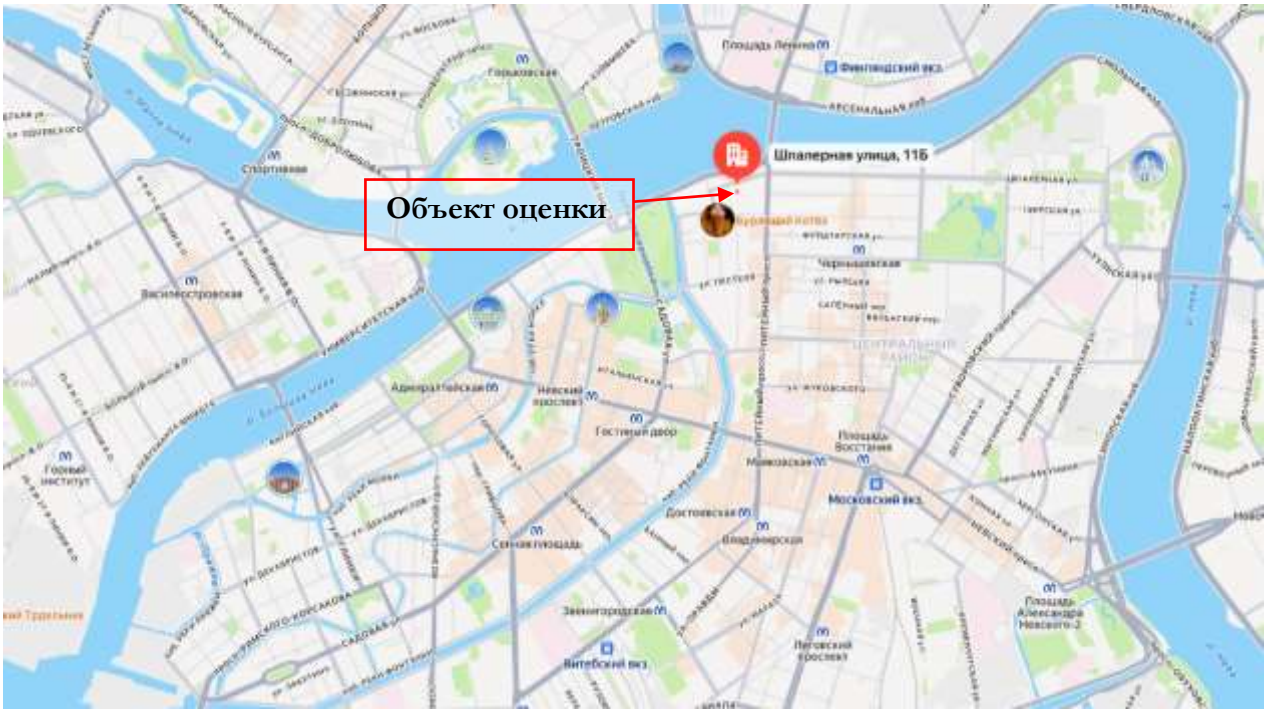
1. Данные об отчете

1.1. Дата проведения оценки: 16 апреля 2026 года.

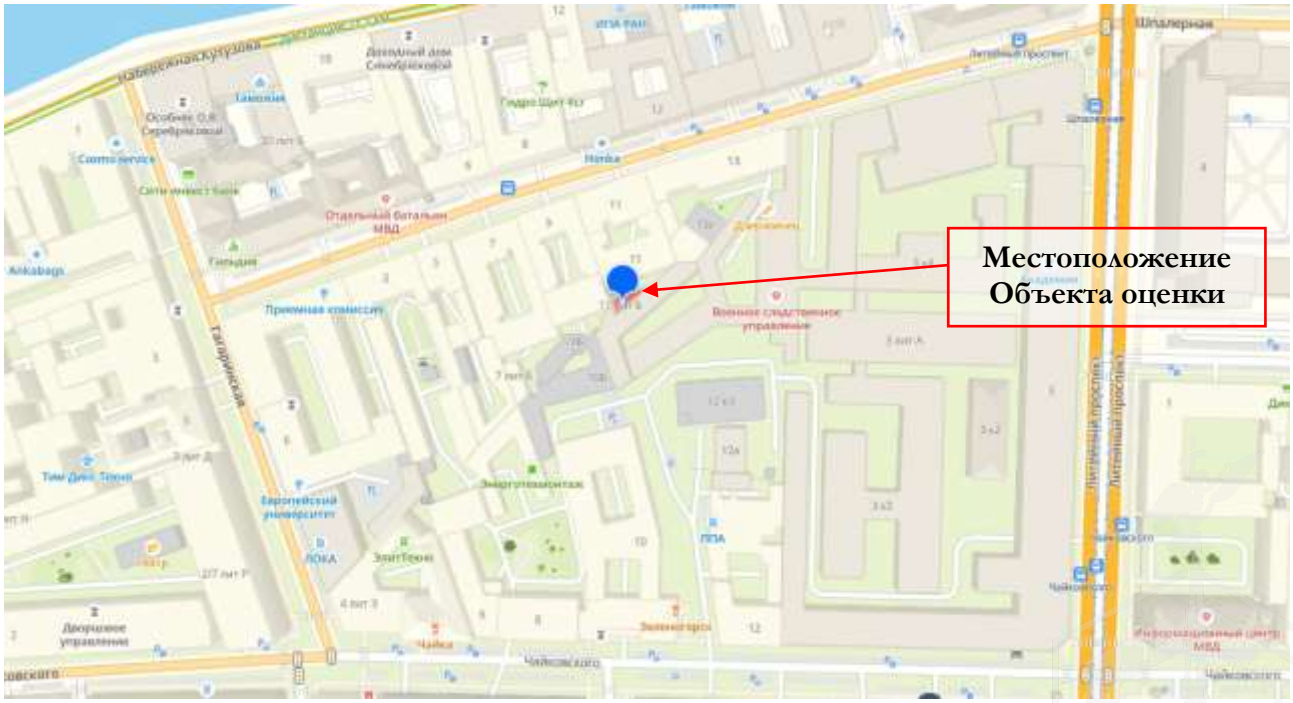
1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



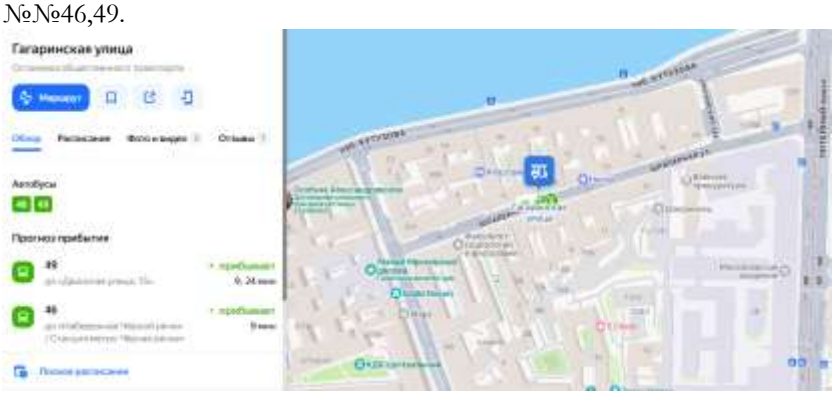
Источник: данные сайта в сети интернет https://2gis.ru/

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 – Шпалерная улица;
- с запада – Гагаринская улица;
- с юга – улица Чайковского;
- с востока – Литейный проспект.

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 Летний 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 Шпалерной улицы. Здание находится на внутридворовой территории. Ближайшая остановка общественного транспорта «Гагаринская улица» расположена на Шпалерной улице, где проходят маршруты автобусов №№46,49.  Ближайшая станция метро «Чернышевская» расположена на удалении около 920 м по прямой. Пешеходный маршрут займет 17 минут (1,41 км).  Принимая во внимание количество маршрутов наземного транспорта, транспортная доступность Объекта оценки может быть охарактеризована как хорошая.

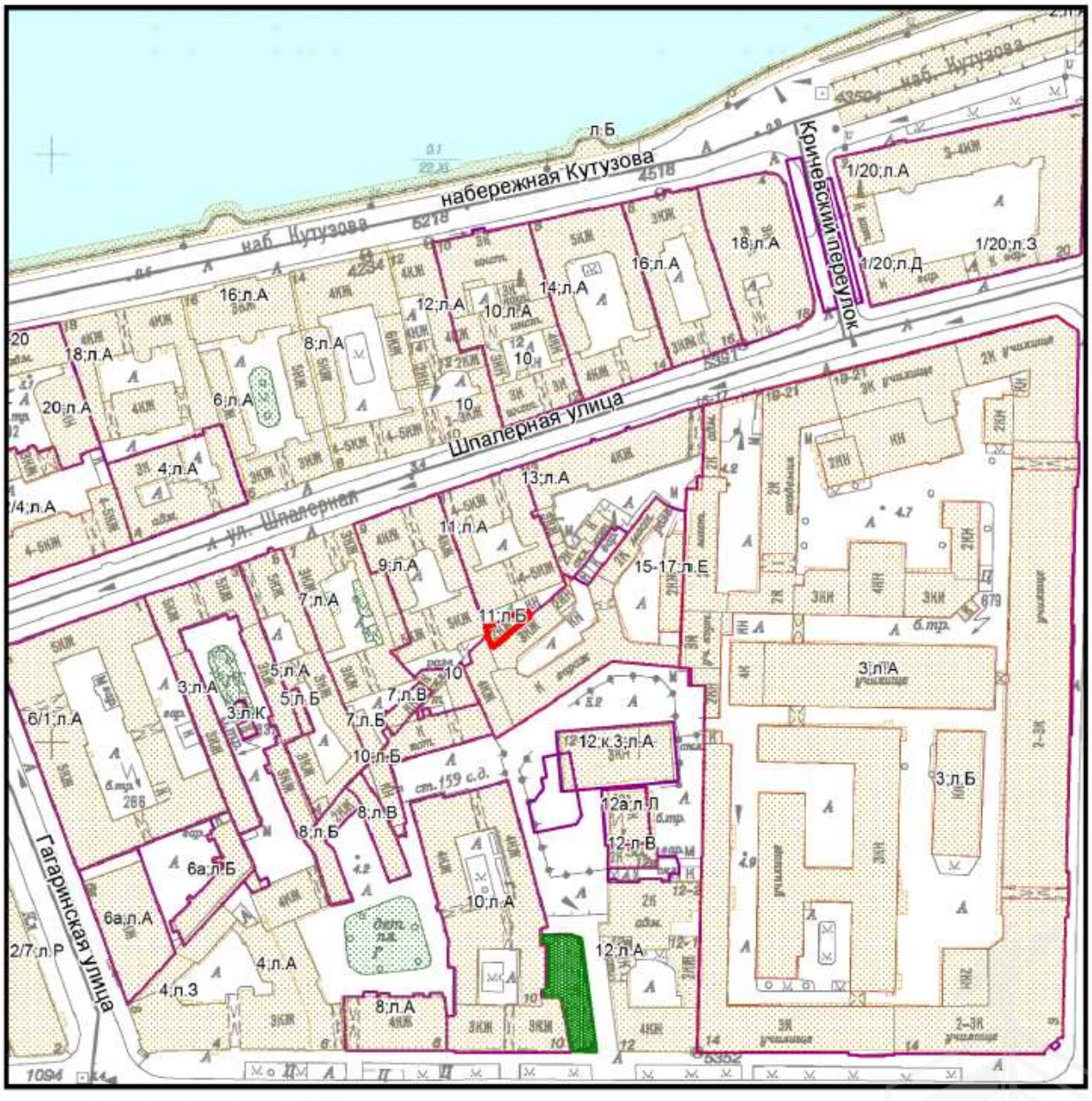
2.3. Описание земельного участка

2.3.1. Общие характеристики

Площадь земельного участка, кв. м.	75 +/-3
Кадастровый номер земельного участка	78:31:0001108:2849
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования*	Предоставление коммунальных услуг
Кадастровая стоимость, руб.*	192 687,1
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.*	2 569,16
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	Многоугольная, с относительно ровным рельефом.

*в соответствии с Выпиской из ЕГРН от 19.03.2026 г. № КУВИ-001/2026-36828946.

План земельного участка:



Ограничения и обременения земельного участка

Согласно Письму Комитета по Градостроительству и Архитектуре №01-47-5-45963/25 от 24.12.2025 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: **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 19.12.2025 №1008), Объект оценки расположен в границах территориальной зоны: **Т3ЖД3 - 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 №01-43-30342/25-0-1 от 28.11.2025 г., земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Литейный округ, Шпалерная улица, земельный участок 11б, с к.н.: 78:31:0001108:2849) расположен в границах: единой охранной зоны (участок ООЗ (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))

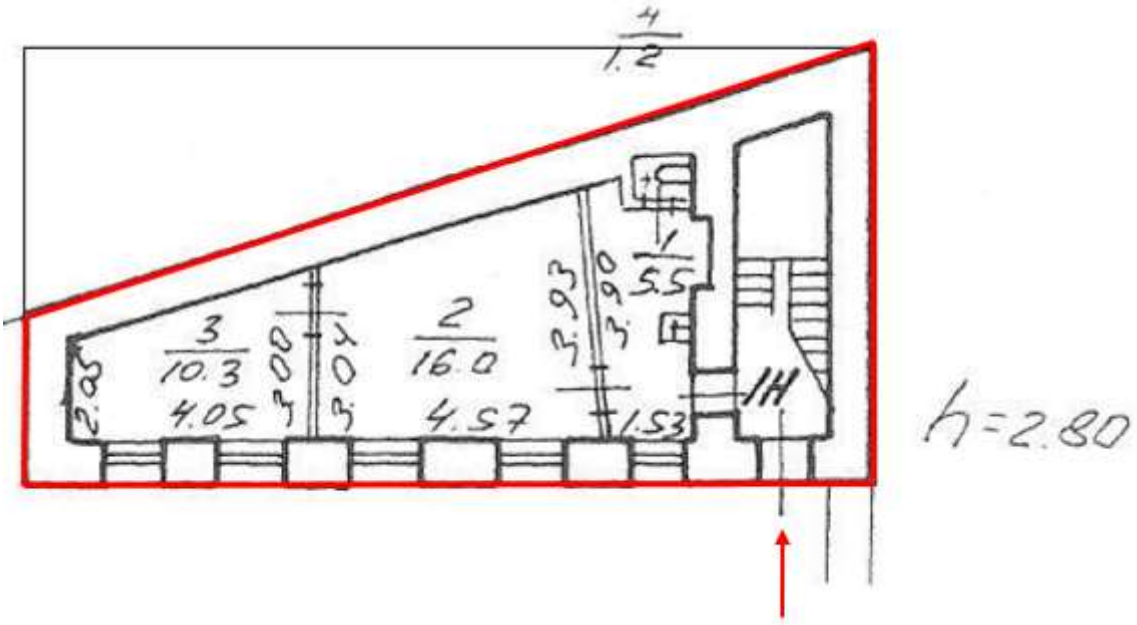
2.4.1. Общие характеристики

Кадастровый номер	78:31:0001108:2322	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 19.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36828995
Общая площадь ОКС, кв. м.	79,6	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 19.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36828995
Материал	кирпич	По результату осмотра
Год постройки	1916	В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 19.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36828995
Этажность	2, в том числе подземных 0	В соответствии с Заданием на оценку и Выпиской из ЕГРН от 19.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36828995
Вход (улица/двор)	отдельный вход со двора	В соответствии с планом здания и результатом визуального осмотра
Окна	есть, защиты	Согласно данным визуального осмотра и Акту обследования объекта нежилого фонда от 08.10.2025 г.

Инженерная инфраструктура	утрачены	Согласно данным визуального осмотра и Акту обследования объекта нежилого фонда от 08.10.2025 г.
Техническое состояние конструктивных элементов	неудовлетворительное	В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 08.10.2025 г.
Кадастровая стоимость, руб.	1 963 321,87	В соответствии выпиской из ЕГРН от 19.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36828995
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв.м.	24 664,85	В соответствии выпиской из ЕГРН от 19.03.2026г. № КУВИ-001/2026-36828995

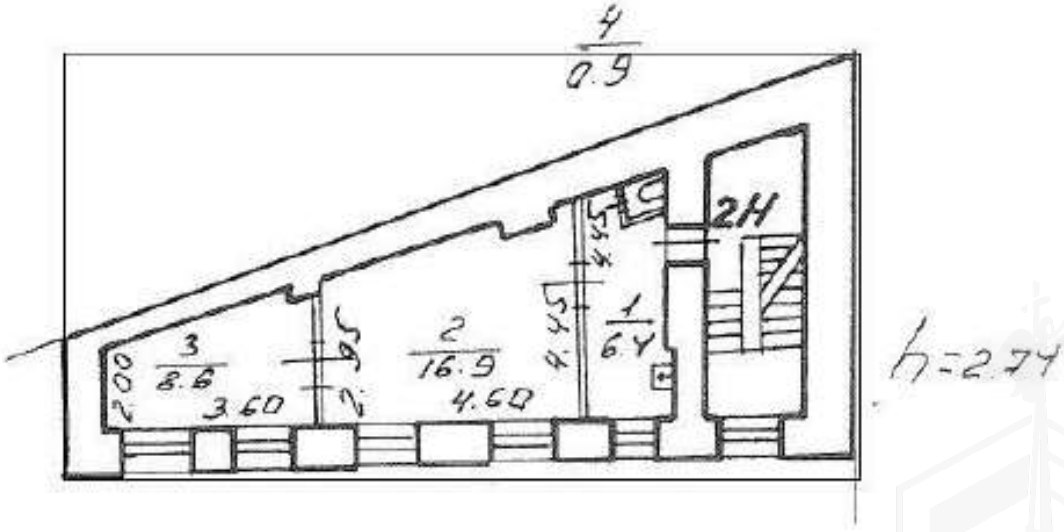
2.4.2. Планы нежилого здания (ОКС)

План 1 этажа



— границы Объекта оценки;
— вход в Объект оценки.

План 2 этажа



2.4.3. Ограничения и обременения нежилого здания (ОКС)

В соответствии с Письмом КГИОП от 10.12.2025 №01-43-30249/25-0-1 объект по адресу: г. Санкт - Петербург, ул. Шпалерная, д. 11, 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).

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 охранной зоны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга (участок ООЗ (31), территория предварительных археологических разведок ЗА 2.

На территории единой охранной зоны (ООЗ) устанавливаются следующие запреты:

1.1.3. Запрещается снос (демонтаж) объектов охраняемой среды.
1.1.4. Запрет, указанный в пункте 1.1.3 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).

Правообладатель земельного участка, на котором располагался объект охраняемой среды, обязан осуществить его восстановление в случае полной или частичной утраты объекта охраняемой среды, произошедшей в том числе в результате разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов), за исключением случаев разборки, демонтажа строительных конструкций в ходе капитального ремонта, реконструкции объекта охраняемой среды, допускаемых Режимами.

Восстановление объекта охраняемой среды осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

1.1.5. Запрещается изменение внешнего облика объектов охраняемой среды, а также восстановленных объектов охраняемой среды, в том числе формирующих внутриквартальную застройку, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем пункте.

В отношении объектов охраняемой среды, а также восстановленных объектов охраняемой

среды может выполняться:

б) устройство мансард:

на исторических зданиях, формирующих уличный фронт, на исторических зданиях, формирующих внутриквартальную застройку и визуально воспринимаемых с открытых городских пространств, с повышением отметки конька не более чем на 1 м при условии сохранения конфигурации крыши, размеров и конфигурации исторических проёмов;

г) изменение дворовых фасадов, за исключением дворовых фасадов ценных средовых объектов, при условии сохранения их архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

е) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

ж) применение подпункта «б» настоящего пункта допускается в отношении объектов охраняемой среды, а также восстановленных объектов охраняемой среды, в том числе формирующих внутриквартальную застройку, для которых ранее данный подпункт не применялся.

На территории ООЗ устанавливаются следующие ограничения:

1.2.3. Реконструкция зданий, строений и сооружений, а также капитальный ремонт объектов охраняемой среды, допускаемые Режимами, осуществляются после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

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 № 14.

Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Литейный проспект)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Литейный проспект)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (Шпалерная улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (Шпалерная улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Шпалерная улица)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Шпалерная улица)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Шпалерная улица)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Шпалерная улица)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки (Шпалерная улица)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки (Шпалерная улица)



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки (Шпалерная улица)



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гагаринская улица)



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гагаринская улица)



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гагаринская улица)



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки (Набережная Кутузова)



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гагаринская улица)



Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гагаринская улица)



Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки (Гагаринская улица)



Фото 19. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Чайковского)



Фото 20. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Чайковского)



Фото 21. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Чайковского)



Фото 22. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Чайковского)



Фото 23. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Чайковского)



Фото 24. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Чайковского)



Фото 25. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 26. Адрес Объекта оценки



Фото 27. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 28. Внутридворовая территория Объекта оценки

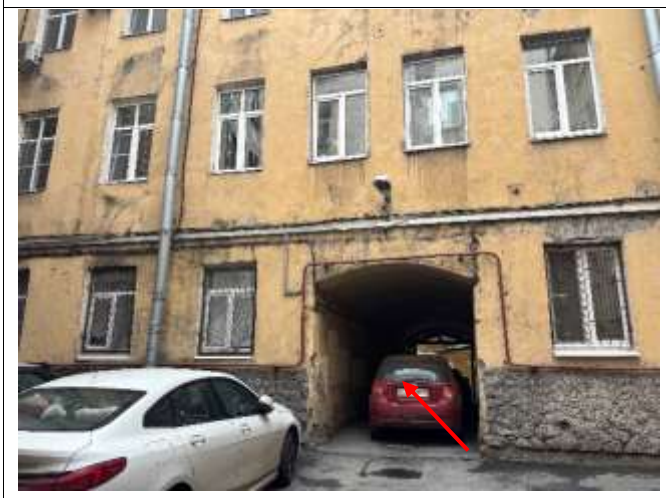


Фото 29. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 30. Проход через арку к Объекту оценки

	
Фото 31. Вид здания расположения Объекта оценки	Фото 32. Вид здания расположения Объекта оценки
	
Фото 33. Вид здания расположения Объекта оценки	Фото 34. Вид здания расположения Объекта оценки
	
Фото 35. Входная и оконная группа Объекта оценки	Фото 36. Входная и оконная группа Объекта оценки

2.5. Акт осмотра объекта капитального строительства

А К Т

контрольного осмотра объекта капитального строительства от 16 апреля 2026 года

Адрес объекта:

г. Санкт-Петербург, Шпалерная улица, дом 11, 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	75	79,6	2	*	*	*	кирпич	*	–	–	–	–

Примечания, обозначенные символом *:

- Состояние конструктива здания: неудовлетворительное;
- Тип входа: отдельный вход со двора;
- Наличие коммуникаций: утрачены;
- Наличие окон: оконные проемы зашиты.

Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда с земельным участком от 08.10.2025 г. установлено, что:

- Доступ на объект не обеспечен. Объект законсервирован, оконные и дверные проемы зашиты.

Ф. И. О.	Павликова М.С.
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 75,0 кв.м с расположенным на нем нежилым зданием (ОКС) площадью 79,6 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 №01-47-5-45963/25 от 24.12.2025 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: **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 19.12.2025 №1008), Объект оценки расположен в границах территориальной зоны: **Т3ЖД3 - 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 №01-43-30342/25-0-1 от 28.11.2025 г., земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Литейный округ, Шпалерная улица, земельный участок 11б, с к.н.: 78:31:0001108:2849) расположен в границах: единой охранной зоны (участок ООЗ (31)) объектов культурного наследия.
- В соответствии с Письмом КГИОП от 10.12.2025 №01-43-30249/25-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Шпалерная, д. 11, 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).

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:	**13 100 000**
земельный участок, руб. (НДС не облагается[1])	7 467 000
нежилое здание, руб. с учетом НДС	5 633 000
Удельная стоимость руб./кв. м общей площади здания с учетом НДС	164 573
Диапазон стоимости, руб. с НДС	11 790 000 - 14 410 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС, в том числе:	12 084 213,11
земельный участок, руб. (НДС не облагается)	7 467 000
нежилое здание, руб. без учета НДС	4 617 213,11
Удельная стоимость руб./кв. м общей площади здания без учета НДС	151 812

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