

# КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ)

**Объекты нежилого фонда, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Курская ул., д. 11/72, лит. А, в составе:**

**земельный участок, площадь 2463 кв.м., кадастровый номер 78:13:0007312:10, нежилое здание, площадь 7554,9 кв.м., кадастровый номер 78:13:0007312:3016.**

## 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

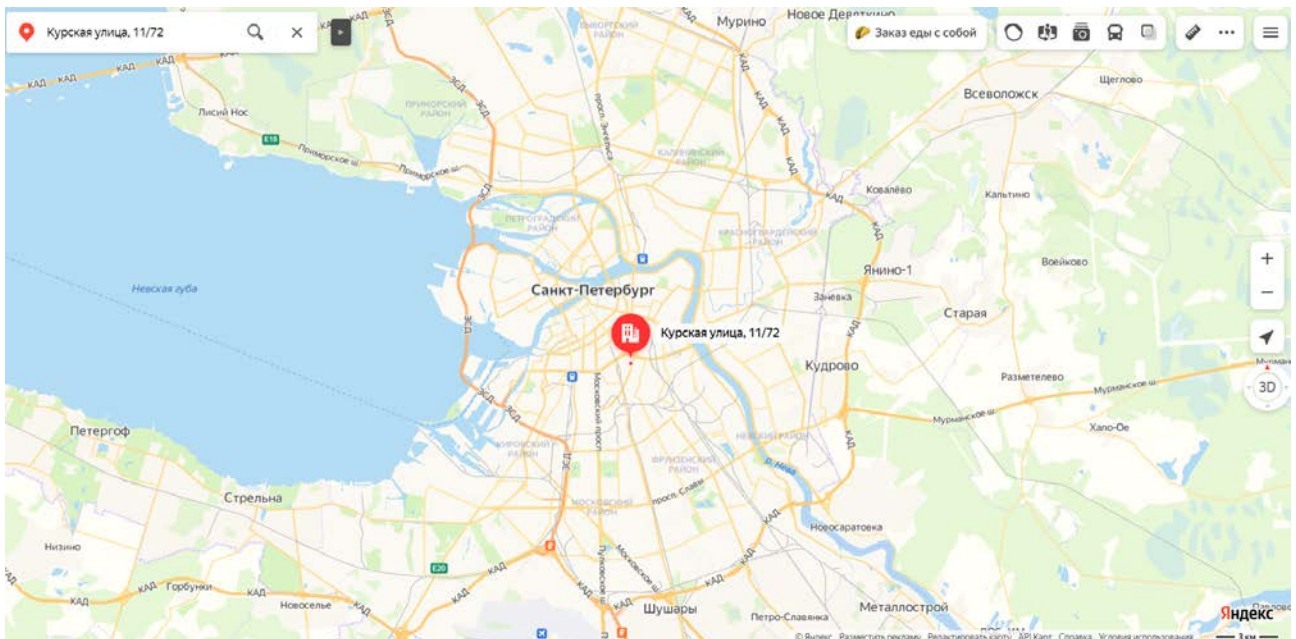
1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 29.10.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

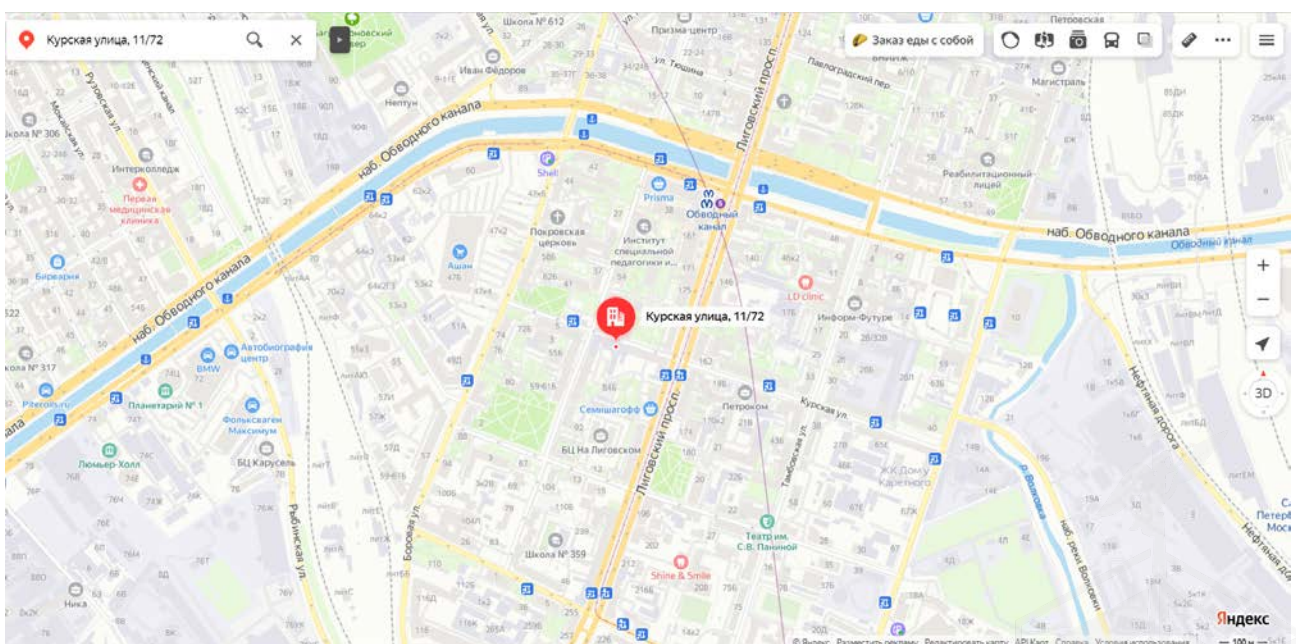
- на земельный участок – право собственности, собственник – Санкт-Петербург;
- на нежилое здание – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.



**Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга**



**Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта**

## 2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Курская ул., д. 11/72, лит. А.		
Площадь участка	2463 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:13:0007312:10	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 29.07.2021г. № КУВИ-002/2021-94775532
Кадастровая стоимость, руб.	84 998 686,64	по данным выписки из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 02.08.2021 и выписки из ЕГРН от 29.07.2021г. № КУВИ-002/2021-94775532
Категория земель	Земли населенных пунктов	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 29.07.2021г. № КУВИ-002/2021-94775532
Виды разрешенного использования	Для размещения жилого дома (жилых домов)	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 29.07.2021г. № КУВИ-002/2021-94775532
Вид функциональной зоны	ЗЖД - Зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.	Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161) и письму КГА № 01-21-18-35904/20 от 19.10.2020
Вид 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 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) и письму КГА № 01-21-18-35904/20 от 19.10.2020
Вид права	Собственность 78:13:0007312:10-78/036/2020-1 24.07.2020 16:14:36	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 29.07.2021г. № КУВИ-002/2021-94775532
Подъезд к участку	Участок не огорожен, доступ не ограничен, захлавлен бытовым мусором	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 03.08.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Рельеф и озелененность	Покрыт древесно-кустарниковой растительностью	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 03.08.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Данные отсутствуют.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 03.08.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

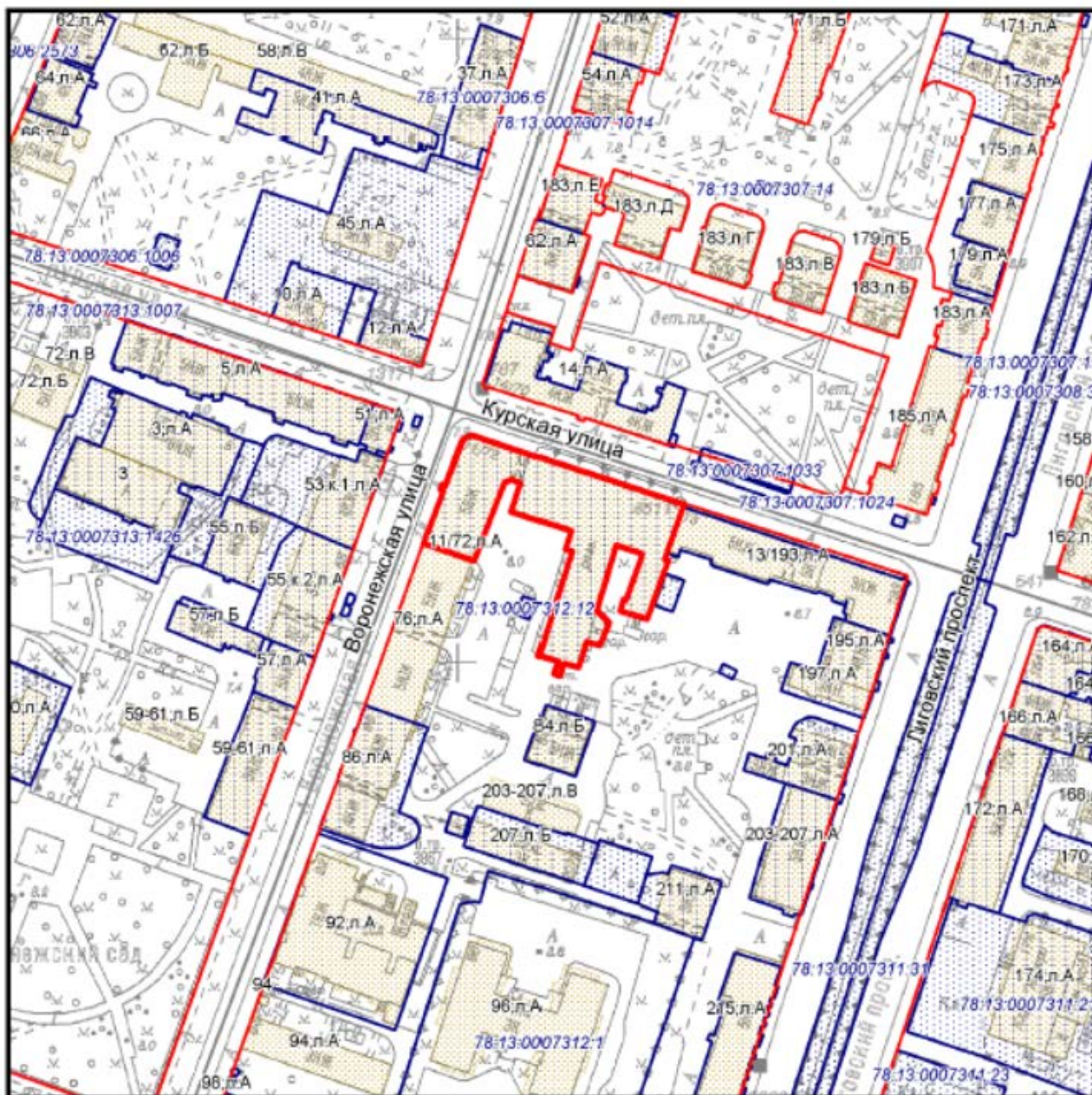
## 1.1. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Курская ул., д. 11/72, лит. А		
Площадь помещения	7554,9 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:13:0007312:3016	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН от 27.07.2021г. № КУВИ-002/2021-94775241
Кадастровая стоимость, руб.	62 552 669,68	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 27.07.2021г. № КУВИ-002/2021-94775241
Первоначальная балансовая стоимость	9 559 760,61	выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество)

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, Курская ул., д. 11/72, лит. А		
на 01.01.2021 г.		от 02.08.2021
Остаточная балансовая стоимость на 01.01.2021 г.	9 559 760,61	выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 02.08.2021
Наименование	Здание	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 27.07.2021г. № КУВИ-002/2021-94775241
Назначение	Нежилое	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 27.07.2021г. № КУВИ-002/2021-94775241
Год ввода в эксплуатацию	1907	согласно выписке из ЕГРН от 27.07.2021г. № КУВИ-002/2021-94775241, по данным Росреестра
Год капитального ремонта / реконструкции	1964	согласно техническому паспорту Инв. №15/01-1009 от 25.11.1971 г. Филиала ГУП «ГУИОН» Фрунзенского района г. Санкт-Петербурга
Этажность	5	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 27.07.2021г. № КУВИ-002/2021-94775241
Высота помещения	3,05	согласно техническому паспорту Инв. №15/01-1009 от 25.11.1971 г. филиала ГУП «ГУИОН» Фрунзенского района г. Санкт-Петербурга
Вид права	Собственность 78:13:0007312:3016-78/036/2019-1 15.02.2019 14:45:29	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН от 27.07.2021г. № КУВИ-002/2021-94775241
Вход	4 отдельных с улицы, 8 отдельных со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 03.08.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Здание не используется, законсервировано: частично затянуто строительной стеклой, оконные и дверные проемы заложены, крыша частично обрушена. Признано аварийным.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 03.08.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой по данным технического паспорта	Водопровод, канализация (центральная), отопление (от ТЭЦ), горячее водоснабжение централизованное, газоснабжение (централизованное), электричество.	согласно техническому паспорту Инв. №15/01-1009 от 25.11.1971 г. филиала ГУП «ГУИОН» Фрунзенского района г. Санкт-Петербурга
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Данные отсутствуют	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 03.08.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"



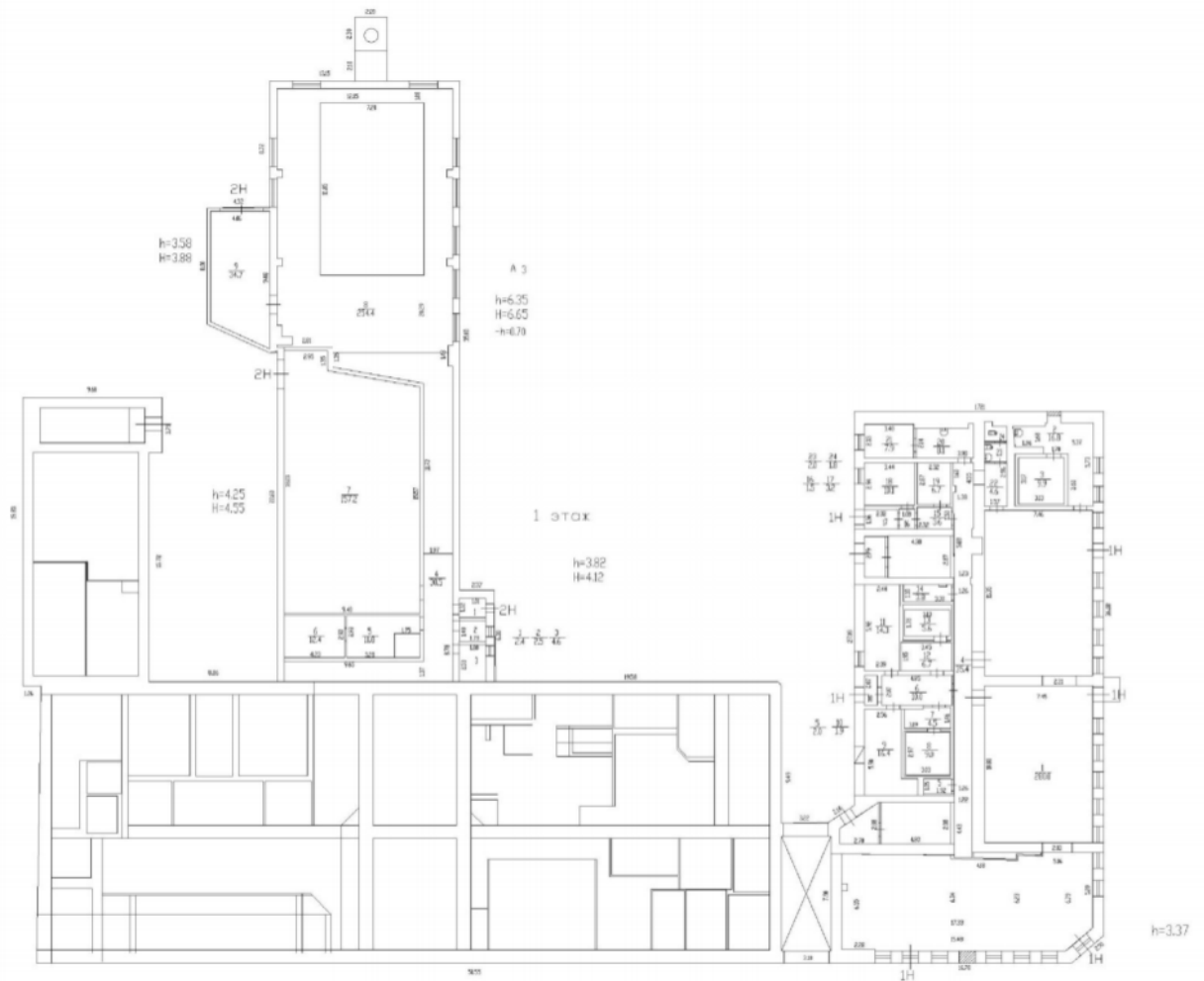




**—** - ориентировочные границы

Рисунок 3. Схема с ориентировочными границами земельного участка М 1:2000





**Рисунок 4. План 1 этажа нежилого здания, входящего в состав Объекта оценки**



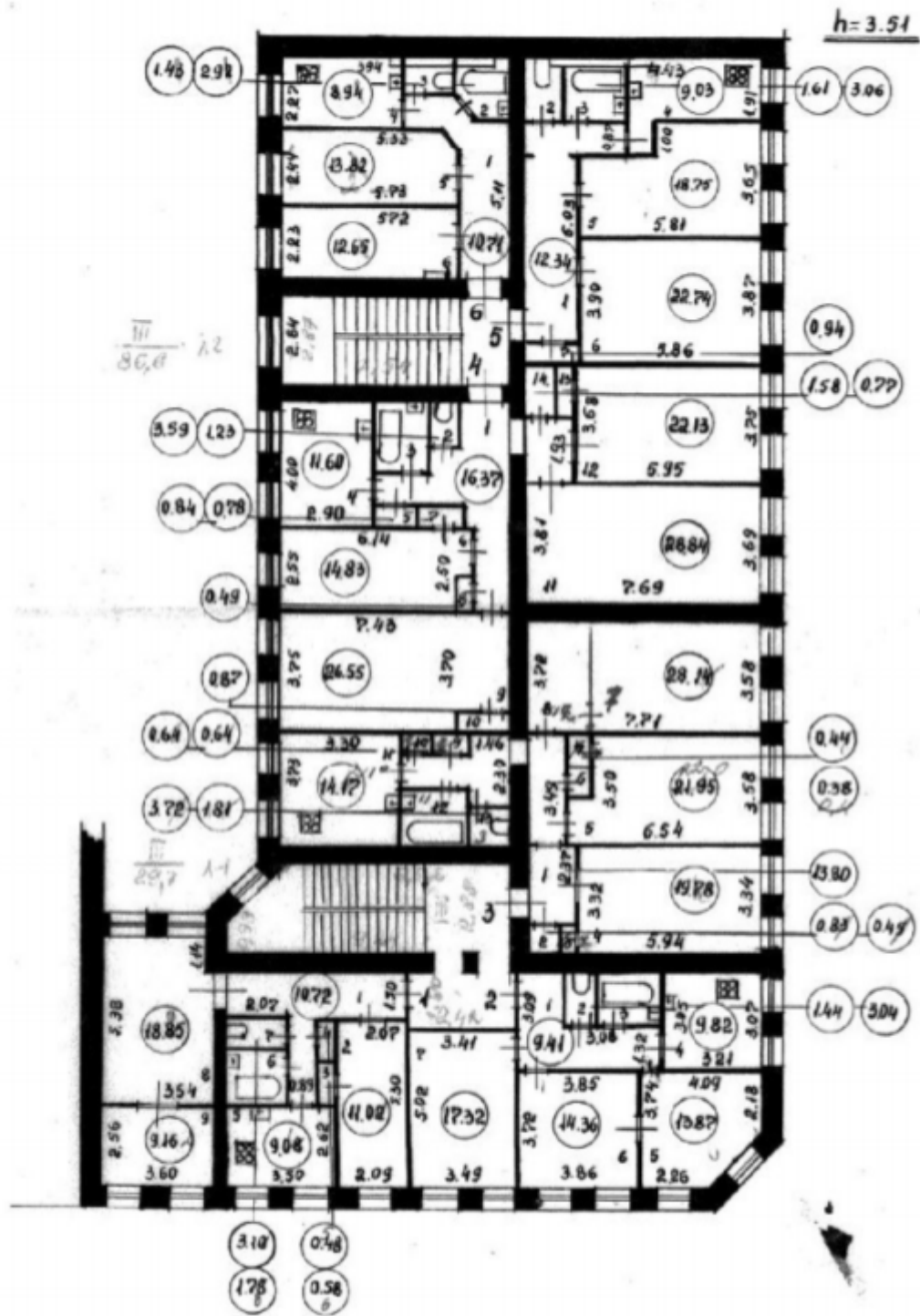


Рисунок 5. План 2-го этажа нежилого здания, входящего в состав Объекта оценки



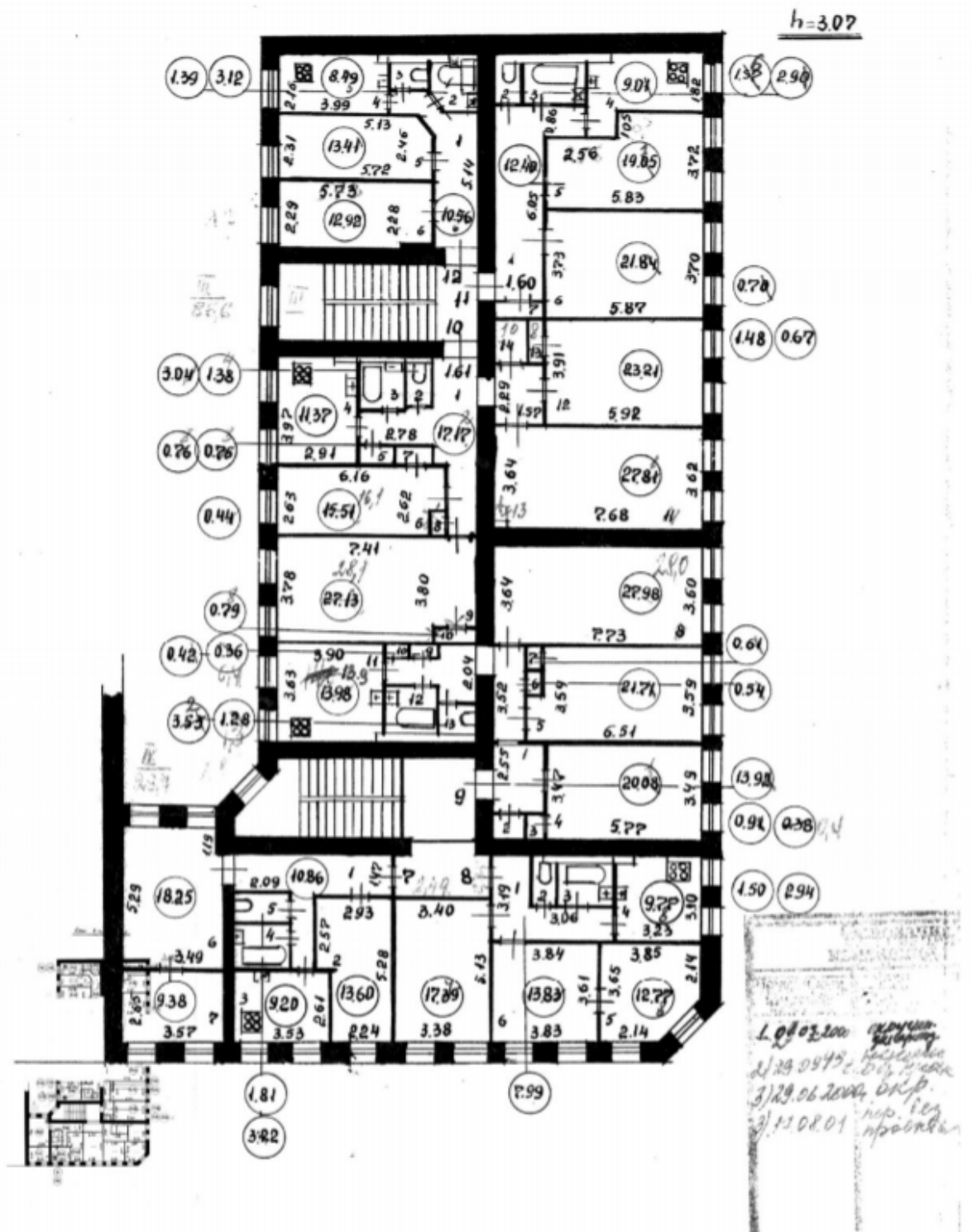


Рисунок 6. План 3-го этажа нежилого здания, входящего в состав Объекта оценки







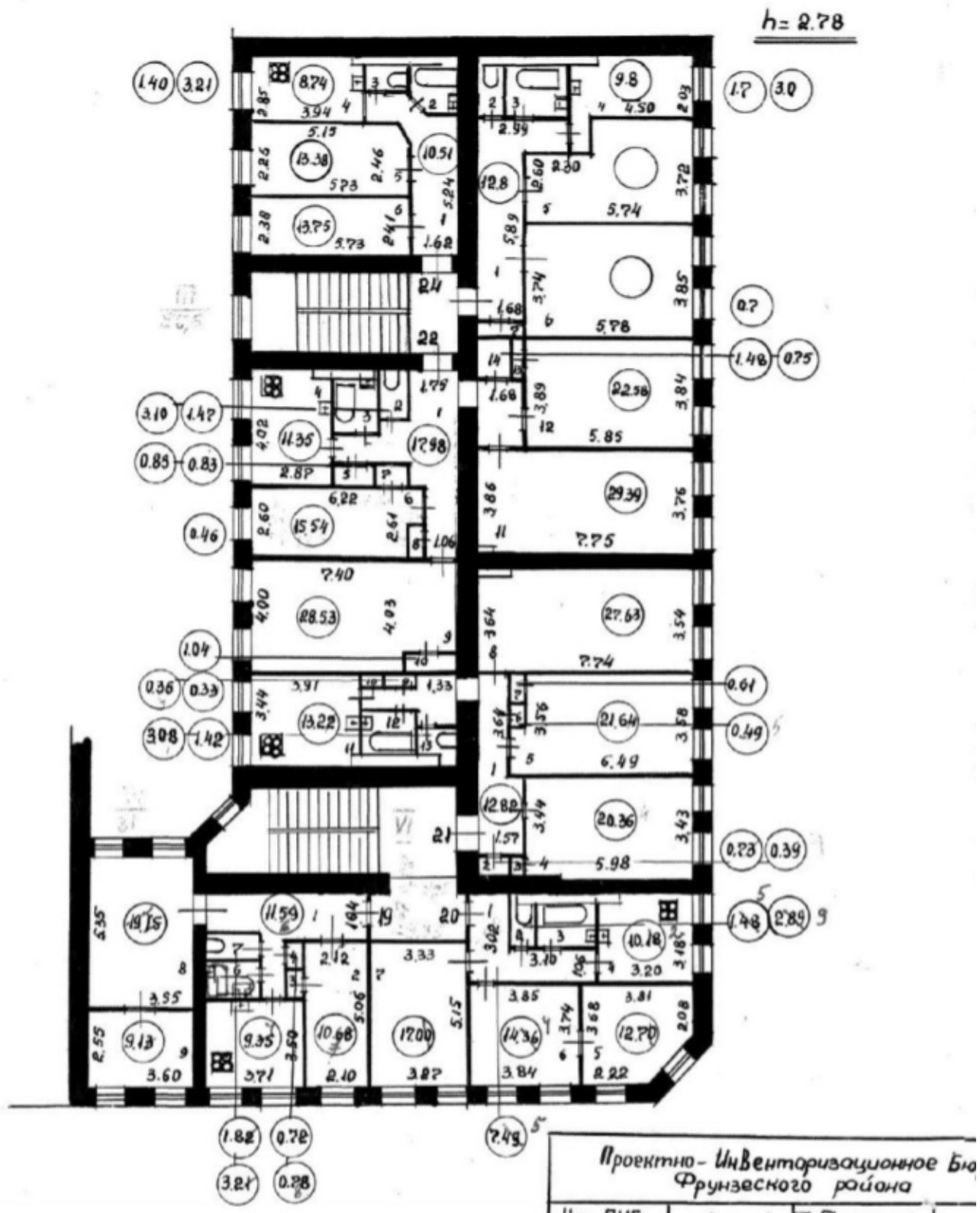



Рисунок 8. План 5-го этажа нежилого здания, входящего в состав Объекта оценки



## Сведения об объекте

**Земельный участок**ДЕЙСТВИЯ ...

Дата обновления информации: 03.02.2021

### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:13:0007312:10
Дата присвоения кадастрового номера	11.02.2009
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Курская улица, дом 11/72, литера А
Площадь, кв.м	2463
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для иных видов жилой застройки

**Рисунок 9. Справочная информация о земельном участке по данным Росреестра**



### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	84998686.64
Дата определения	01.01.2018
Дата внесения	09.01.2019

### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

<b>Вид, номер и дата государственной регистрации права</b>	Собственность № 78:13:0007312:10-78/036/2020-1 от 24.07.2020
<b>Ограничение прав и обременение объекта недвижимости</b>	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

Рисунок 10. Справочная информация о земельном участке по данным Росреестра (Часть 2)



Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют

**Рисунок 11. Справочная информация о земельном участке по данным Росреестра (Часть 3)**







## Здание

Дата обновления информации: 01.04.2021

ДЕЙСТВИЯ ...

### Общая информация

Вид объекта недвижимости	Здание
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:13:0007312:3016
Дата присвоения кадастрового номера	29.08.2012
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

### Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, Курская улица, дом 11/72, литера А
Площадь, кв.м	7554.9
Назначение	Нежилое
Количество этажей	5
Материал наружных стен	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию	1907

Рисунок 12. Справочная информация о здании по данным Росреестра

### Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	62552669.68
Дата определения	04.12.2020
Дата внесения	31.12.2020

### Ранее присвоенные номера

Условный номер	166031701
Кадастровый номер	78:13:7312:10:30
Инвентарный номер	б/н

### Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 78:13:0007312:3016-78/036/2019-1 от 15.02.2019
---	--

Рисунок 13. Справочная информация о здании по данным Росреестра (Часть 2)



## 1.2. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Фрунзенском районе г. Санкт-Петербурга.

### Характер окружения

Объект оценки расположен в одной из центральной части г. Санкт-Петербурга. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой застройки, коммерческими объектами, в шаговой доступности располагается детский сад № 17, школа № 153, библиотека № 10 им. Есенина, детский ледовый театр, поликлиника № 1, Фрунзенский районный суд, Курский сквер, Прилукский сквер, Воронежский сад, БЦ Асс, БЦ Статус, БЦ Петроком, БЦ на Лиговском, Покровская церковь.

Вход в здание осуществляется через 4 отдельных входа с улицы и 8 отдельных входов со двора.

### Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали – Лиговский проспект, а также Курской, Воронежской и Боровой улиц. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

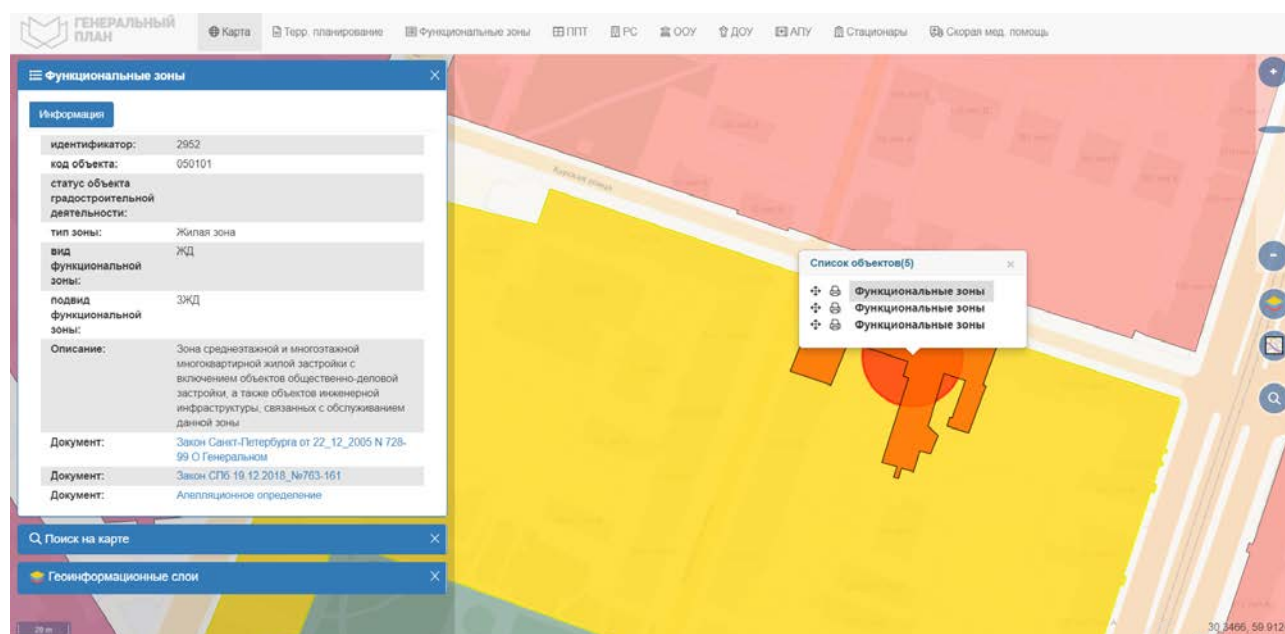
Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая».

Ближайшая станция метро «Обводный канал» располагается в 5 минутах (400 м.) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта («Воронежская улица») расположена на расстоянии 120 м (1 минута ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобус № 57).

### Градостроительное зонирование

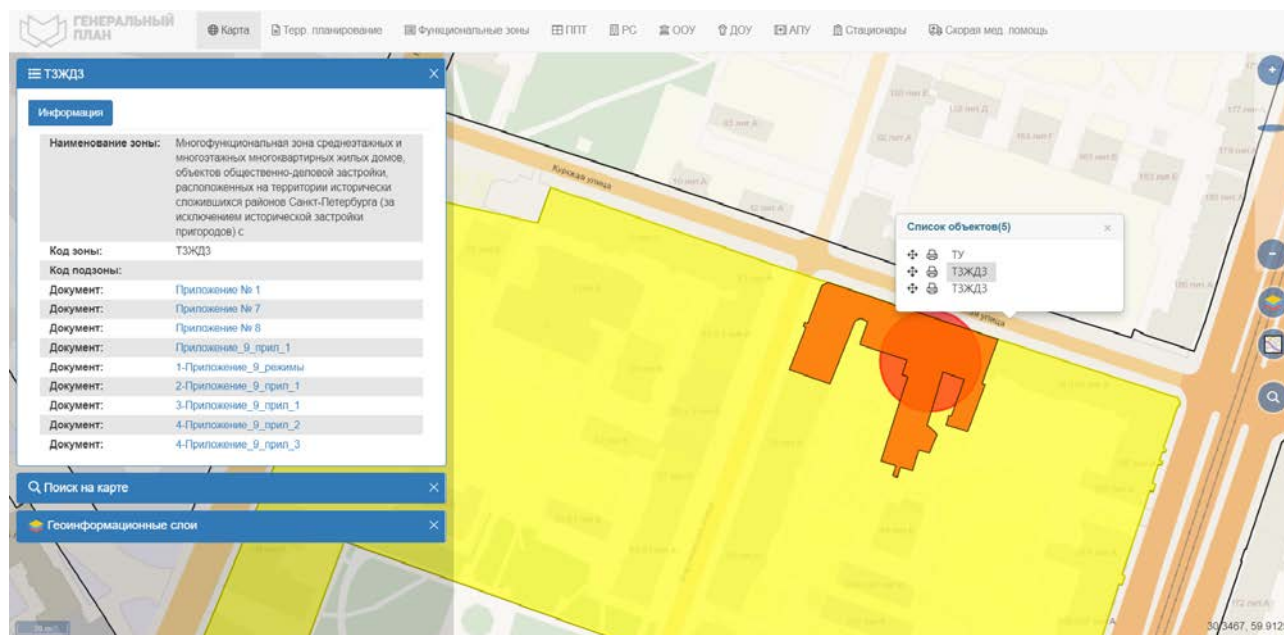
Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161), объект оценки располагается в функциональной зоне «ЖД» - Зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.



**Рисунок 14. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования**

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: рассматриваемый Объект оценки входит в зону: «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.



**Рисунок 15. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования**

Согласно письмам СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-6014/21-0-1 от 27.07.2021 г. и № 07-6016/21-0-1 от 27.07.2021 г. объект по адресу: Санкт-Петербург, ул. Курская, д. 11/72, литера А расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(13) объектов культурного наследия.

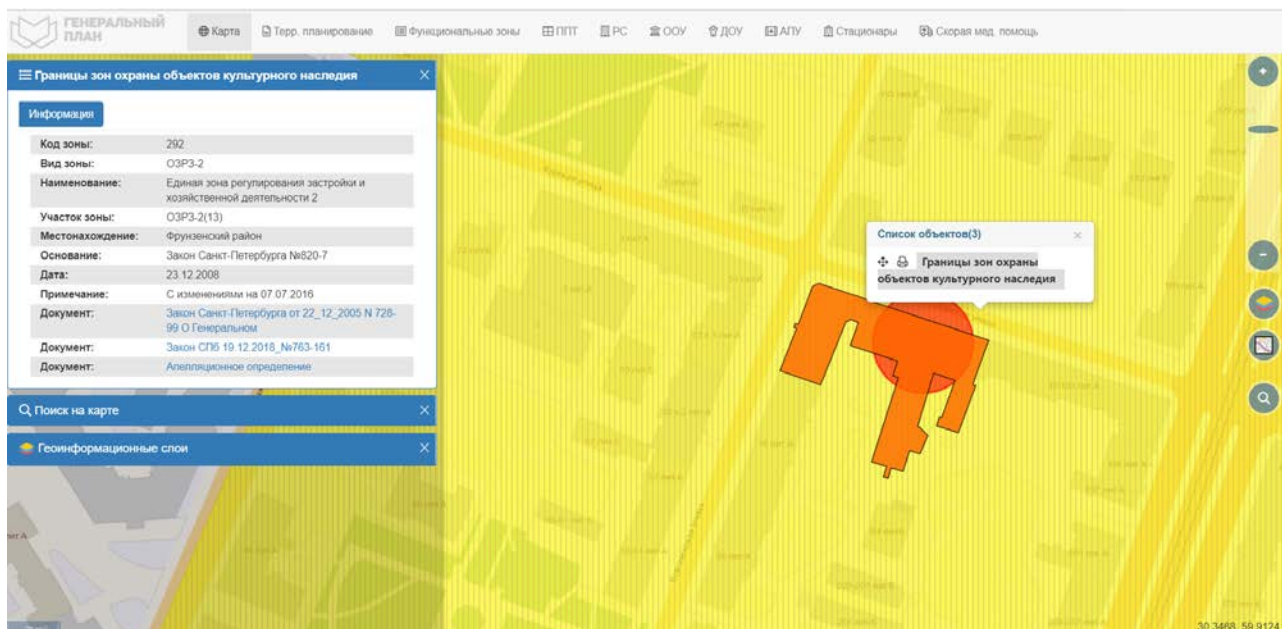
Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.02.2021) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

В пределах границ вышеуказанного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия, включенные в единый государственный реестр (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.

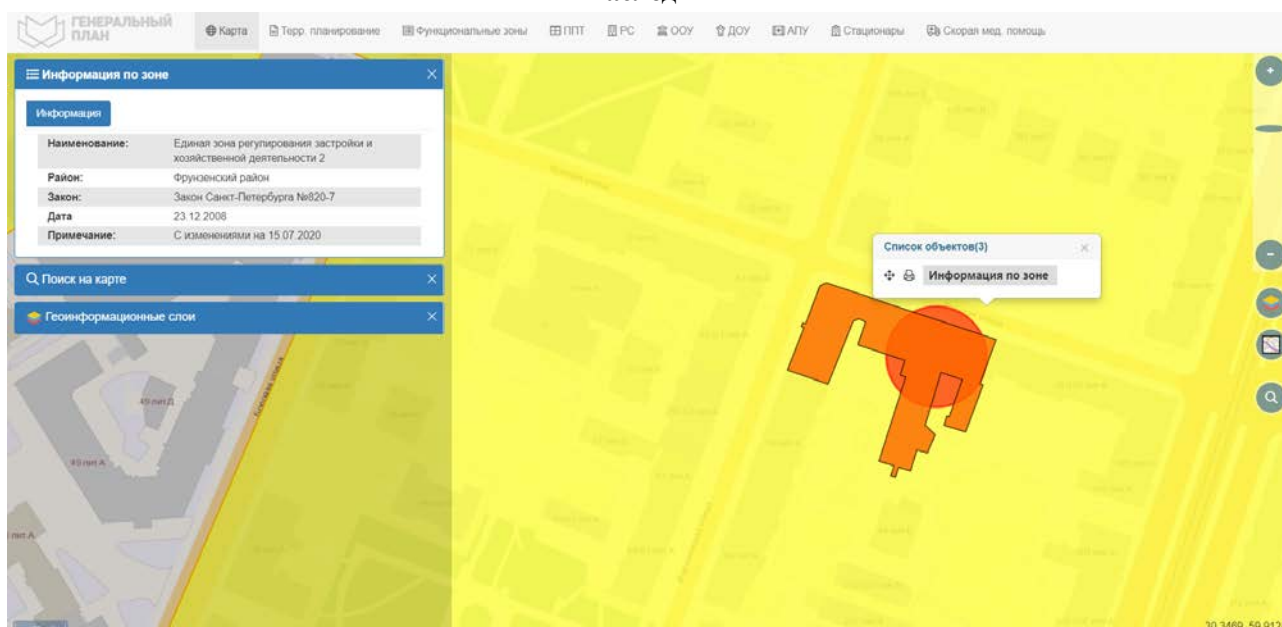
16.06.2021 г. опубликован приказ Министерства Культуры РФ (дал ее – МК РФ) от 30.10.2020 №1295 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение).

Земельный участок расположен в границах территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом МК РФ.





**Рисунок 16. Расположение Объекта оценки в границах зон охраны объектов культурного наследия**



**Рисунок 17. Расположение Объекта оценки в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2**

### **Градостроительная документация по планировке территории**

Участок расположен в границах территории, на которую разработан и утвержден Решением Ленинградского городского Совета народных депутатов трудящихся от 27.07.1976 № 567 Проект детальной планировки района Лиговского проспекта (далее - ПДП).

В соответствии с ПДП рассматриваемый участок расположен в границах проектируемой магистрали от Днепропетровской улицы до наб. Обводного канала.

Улично-дорожная сеть по ПДП не реализована, красные линии в составе ПДП не актуальны.

Улично-дорожная сеть установлена Генеральным планом Санкт-Петербурга (существующая улица общегородского значения регулируемого движения - Курская ул.) и определена зоной У – зоной улично-дорожной сети.

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга», пункт 4 статьи 3 документация по планировке (застройке) территории Санкт-Петербурга, утвержденная до вступления в силу настоящего Закона Санкт-Петербурга, действует в части, не противоречащей Генеральному плану Санкт-Петербурга.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.



Согласно письму КГА № 01-21-5-27638/21 от 27.08.2021 г. для объектов, расположенных по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Курская, д. 11-72, получение разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (в случае необходимости) осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2009 №480 по заявлению правообладателя земельного участка в Комиссию по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга.

Согласно Постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 22.12.2009 № 1458 «Об утверждении Отраслевой схемы размещения объектов образования на территории Санкт-Петербурга на период до 2015 года с учетом перспективы до 2025 года» предусмотрено размещение дошкольного образовательного учреждения (п. 17.1.5) в квартале, ограниченном Курской ул., Лиговским пр., Воронежской ул., Прилукской ул., в границах которого расположен Объект.

По сведениям Федеральной кадастровой палаты земельный участок по рассматриваемому адресу площадью 2463 кв.м образован 10.02.2009. Вид разрешенного использования – для размещения жилого дома (жилых домов).

В границах указанного участка расположен объект капитального строительства – многоквартирный жилой дом с кадастровым номером 78:13:0007312:3016.

Согласно письму КГА № 01-20-4-10638/20 от 21.10.2020 об актуальности проекта детальной планировки района Лиговский проспект в части проектируемой магистрали от Днепропетровской ул. до наб. Обводного канала и расположении земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Курская ул., 11/72, литера А (далее – Земельный участок) в границах земель общего пользования и сообщает:

Земельный участок расположен в границах утвержденного Решением Ленинградского городского Совета народных депутатов трудящихся от 27.07.1976 №567 проекта детальной планировки района Лиговский проспект, согласно которому предусматривалась пробивка Софийской улицы до набережной Обводного канала.

Размещение трассы перспективного продолжения Софийской улицы частично предусматривалось по рассматриваемой территории (участок от Днепропетровской ул. до наб. Обводного канала).

Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 21.12.2005 №728-99 (далее – Генеральный план Санкт-Петербурга), строительство перспективного продолжения Софийской улицы до наб. Обводного канала включая строительство участка магистрали от Днепропетровской ул. до наб. Обводного канала не предусмотрено.

В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга Земельный участок расположен в границах функциональной зоны «ЗЖД» - зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

Земельный участок расположен в границах территории, на которой отсутствует утвержденная в соответствии с действующим законодательством документация по планировке территории и разработка такой документации в настоящее время не осуществляется.

Установленные красные линии в границах территории, на которой расположен Земельный участок, отсутствуют.

#### **Озеленение земельного участка**

Участок отсутствует в Перечне зеленых насаждений общего пользования городского значения, в Перечне зеленых насаждений общего пользования местного значения и в Перечне территорий зеленых насаждений общего пользования резерва озеленения, указанных в приложениях 1, 4 и 7 к Закону.

#### **1.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 29.07.2021г. № КУВИ-002/2021-94775532 ограничений (обременений) прав на земельный участок, расположенный по адресу г. Санкт-Петербург, Курская улица, дом 11/72, литера А не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 27.07.2021г. № КУВИ-002/2021-94775241 ограничений (обременений) прав на нежилое здание, расположенный по адресу г. Санкт-Петербург, Курская

улица, дом 11/72, литера А не зарегистрировано.

В соответствии с Распоряжением КИО № 2516-РЗ от 25.10.2021 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Курская улица, дом 11/72, литера А» на объекты имеются следующие ограничения и обременения:

**Здание по адресу: Санкт-Петербург, Курская ул., д. 11/72, литера А, площадью 7554.9 кв.м, кадастровый номер 78:13:0007312:3016:**

В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Объект находится в зоне ЗЖД - зоне среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Объект находится в территориальной зоне ТЗЖДЗ – многофункциональной зоне 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 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» Объект расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(13) объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, в связи с чем в отношении Объекта действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

**Земельный участок из земель населенных пунктов по адресу: Санкт-Петербург, Курская ул., д. 11/72, литера А, площадью 2463 кв.м, кадастровый номер 78:13:0007312:10:**

В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Земельный участок находится в зоне ЗЖД - зоне среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Земельный участок находится в территориальной зоне ТЗЖДЗ – многофункциональной зоне 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 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» Земельный участок расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(13) объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, в связи с чем в отношении Земельного участка действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:

- охранная зона газораспределительной сети,
- охранная зона канализационных сетей,
- охранная зона водопроводных сетей,
- охранная зона подземных кабельных линий электропередачи,
- охранная зона сетей связи и сооружений связи,
- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.



Собственник обязан обеспечить сохранность существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций.

**Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-6016/21-0-1 от 27.07.2021, земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, ул. Курская, д. 11/72, литера А расположен в границах:**

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(13) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.02.2021) «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 участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия, включенные в единый государственный реестр (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.

16.06.2021 г. опубликован приказ з Министерства Культуры РФ (дал ее – МК РФ) 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).

Земельный участок расположен в границах территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом МК РФ.

**Согласно письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-6014/21-0-1 от 27.07.2021, объект по адресу: 192007, г. Санкт-Петербург, Курская улица, дом 11/72, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.**

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(13)).

Требования по сохранению исторических зданий\* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.02.2021) «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».

\*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах - построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов».

**Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № 6334-5-1-2 от 31.03.2020** Объект оценки не является объектом гражданской обороны.





## 2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, Курская ул., д. 11/72, лит. А.  
Доступ внутрь не осуществился по причине аварийности здания



Фото №1 – Здание, входящее в Объект оценки



Фото №2 - Здание, входящее в Объект оценки



Фото №3 – Входы в здание со двора



Фото №4 – Вход в здание со двора



Фото №5 – Внешний вид



Фото №6 – Внешний вид



Фото №7 – Внешний вид



Фото №8 – Внешний вид







Фото № 9 – Внешний вид



Фото № 10 – Внешний вид



Фото № 11 – Внешний вид



Фото № 12 – Внешний вид



Фото № 13 – Вход в здание, входящее в Объект оценки



Фото № 14 – Вход в здание, входящее в Объект оценки



Фото № 15 – Вход в здание, входящее в Объект оценки



Фото № 16- Вход в здание, входящее в Объект оценки



## АКТ

**контрольного осмотра Объекта оценки, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,  
Курская улица, дом 11/72, литера А.**

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Курская ул., д. 11/72, лит. А
Объект оценки	Объекты нежилого фонда, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, Курская ул., д. 11/72, лит. А, в составе: земельный участок, площадь 2463 кв.м., кадастровый номер 78:13:0007312:10, нежилое здание, площадь 7554,9 кв.м., кадастровый номер 78:13:0007312:3016.
Тип недвижимости	Здание
Назначение	Нежилое
Общая площадь здания, кв.м.	7554,9
Общая площадь земельного участка, кв.м.	2463
Этажность	5
Кадастровый номер здания	78:13:0007312:3016
Кадастровый номер ЗУ	78:13:0007312:10
Кадастровая стоимость, руб.	Здание – 62 552 669,68 Земельный участок - 84 998 686,64
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Здание – Собственность 78:13:0007312:3016-78/036/2019-1 от 15.02.2019 14:45:29 Земельный участок – Собственность 78:13:0007312:10-78/036/2020-1 от 24.07.2020 16:14:36
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 29.10.2021 , при дневном освещении.
Результаты осмотра	Здание признано аварийным. Вход осуществляется через 4 отдельных с улицы, 8 отдельных входов со двора. Доступ внутрь не осуществился по причине аварийности здания. Здание законсервировано: частично затянута строительной стекой, оконные и дверные проемы заложены, крыша частично обрушена. Земельный участок не огорожен, доступ не ограничен, захламлен бытовым мусором. Покрыт древесно-кустарниковой растительностью.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется.

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф.И.О.	Сергеев А.А.	Ф.И.О.	
Подпись		Подпись	
Дата	29.10.2021	Дата	



### 3. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

На основании предоставленных документов Заказчиком, а также принимая во внимание анализ мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является капитальный ремонт и/или реконструкция зданий с сохранением объемно-планировочных характеристик и использование его в качестве помещений офисно-торгового назначения или гостиницы/апартаментов.

### 4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. без НДС округленно	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Нежилое здание	г. Санкт-Петербург, Курская ул., д. 11/72, лит. А	7554,9	78:13:0007312:3016	72 500 000	87 000 000
2	Земельный участок		2463	78:13:0007312:10	203 000 000	203 000 000
<b>Итого:</b>					<b>275 500 000</b>	<b>290 000 000</b>

