Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества по адресу: г.Санкт-Петербург, Курляндская улица, дом 4, литера О, кадастровый номер 78:32:0001664:1085 с относящимся к нему земельным участком по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Екатерингофский, Курляндская улица, земельный участок 4о, кадастровый номер 78:32:0001664:1757

1. Данные об отчете:

1.1. Дата проведения оценки: 19.05.2025.

1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание объекта оценки, расположенного по адресу: г.Санкт-Петербург, Курляндская улица, дом 4, литера О**.**

2.1. Карта местоположения объекта:

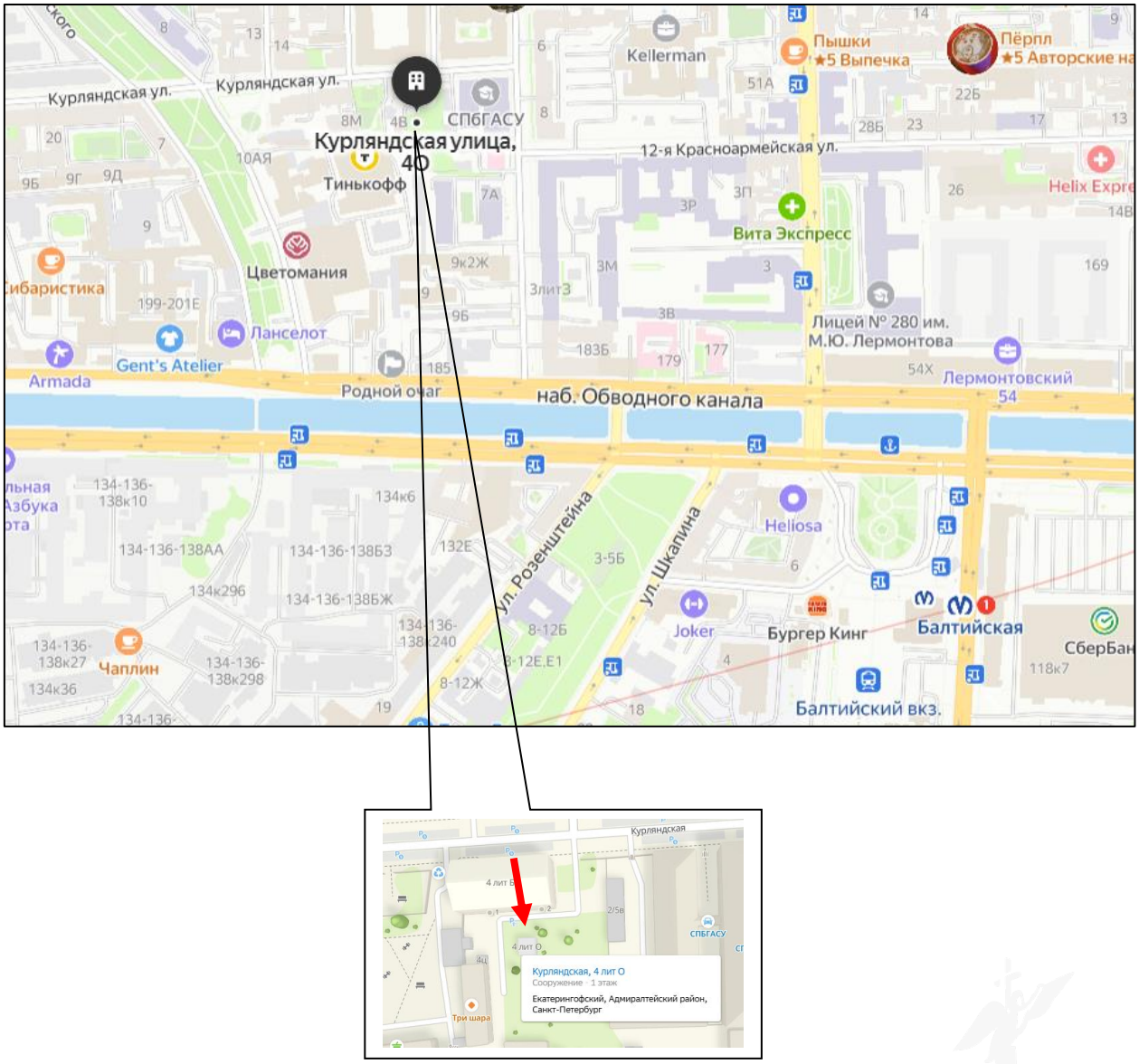
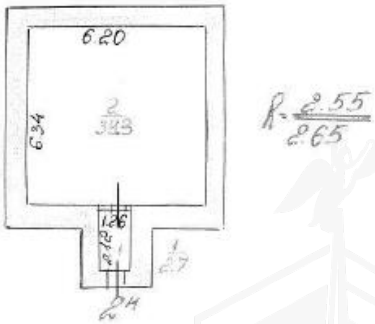


Рисунок 1. Локальное местоположение

– Отдельный со двора

2.2. Общие характеристики нежилого здания:

 Фото здания	
Тип здания	Нежилое здание
Кадастровый номер	78:32:0001664:1085
Кадастровая стоимость, руб.	487 455,79
Удельная кадастровая стоимость, руб/кв.м	11 606
Материал[1]	Кирпичный
Общая площадь, кв. м[1]	42
Состояние по осмотру	Неудовлетворительное Вход в здание зашит металлическими листами. Доступ внутрь здания не обеспечен
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)	Отсутствуют
Инженерная обеспеченность	Отсутствуют
Текущее использование	Не используется
Данные о перепланировках	В результате проведения наружного визуального осмотра перепланировки не выявлены. Вход в здание зашит металлическими листами
Высота пол – потолок, м[2]	2,55-2,65
План объекта оценки	

[1] По данным визуального осмотра
[2] 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 Екатерингофский, Курляндская улица, земельный участок 4о
Кадастровый номер объекта	78:32:0001664:1757
Кадастровая стоимость, руб.	333 121,9
Удельная кадастровая стоимость, руб/кв.м	5 047,3
Общая площадь, кв. м	66
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования	Предоставление коммунальных услуг
Инженерные коммуникации	Микрорайон обеспечен электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением и газоснабжением
Форма участка, рельеф	Многоугольная, с ровным рельефом
План объекта оценки	

2.4. Обременения объекта:

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1140-РЗ от 07.05.2025, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Курляндская улица, д. 4, литера О 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» Здание и Земельный участок расположены в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(32)) объектов культурного наследия, в связи с чем покупатель обязан согласовывать все наружные ремонтно-

строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

– 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, средовая зона № 17.2.

2.4.1. Обременения нежилого здания:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2025-33796347 от 06.02.2025, на рассматриваемое здание ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-2809/25-0-1 от 13.02.2025 объект по адресу: Санкт-Петербург, Курляндская улица, дом 4, литера О, 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-2) объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (участок ОЗРЗ-2(32)), не формирует уличный фронт, но воспринимается с открытых городских пространств.

Согласно письму Главного управления МЧС России по Санкт-Петербургу № ИВ-130-3190 от 03.03.2025 объект по адресу: Санкт-Петербург, Курляндская улица, дом 4, литера О, 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 № КУВИ-001/2025-33800744 от 06.02.2025, на рассматриваемый земельный участок ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-2804/25-0-1 от 10.02.2025 объект по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Екатерингофский, Курляндская улица, земельный участок 4о (кадастровый номер: 78:32:0001664:1757), расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(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 Письму КГА № 01-47-5-4442/25 от 17.02.2025 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:

Д - общественно-деловая зона.

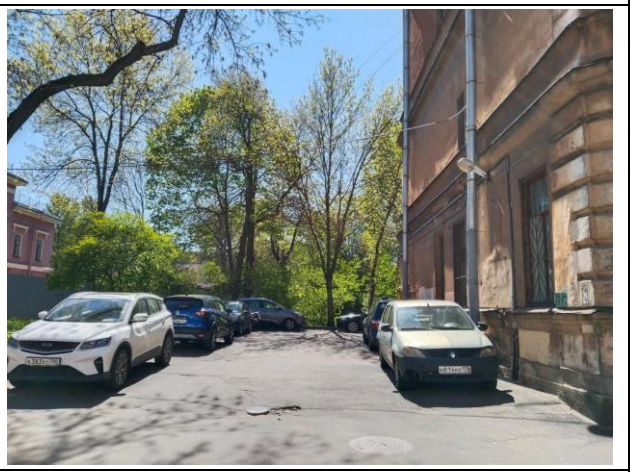
В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 №82), Объект оценки расположен в границах территориальной зоны:

ТД1-1_1 - Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга, 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 ул. Циолковского, ул. Курляндская, Дровяной ул, наб. Обводного канала
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: СПбГАСУ, Музей истории подводного флота, гимназия № 278, лицей № 280, детский сад № 116, Скорая медицинская помощь, подстанция № 4, бизнес-центры, продуктовые магазины, аптеки «Горздрав», «Технолог», Библиотека Екатерингофская, гостиницы 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 Курляндской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,0 км до ст. м. «Балтийская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Рижский проспект, 17» около 0,47 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 43, 290
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

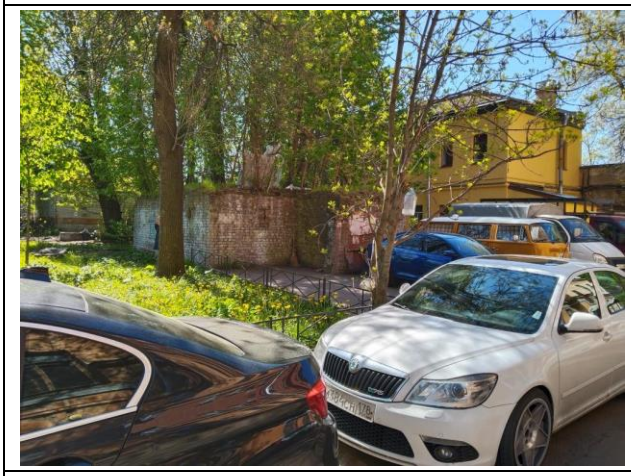



Фото 5	Фото 6
Вид на объект оценки	Вид на объект оценки
Фото 7	Фото 8
Вид на объект оценки	Вид на объект оценки

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

2.4 Акт осмотра:

Акт контрольного осмотра объекта капитального строительства
от «22» мая 2025 г.

1. Адрес объекта: **г.Санкт-Петербург, Курляндская улица, дом 4, литера О**

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.
66	42	1	Не используется	Неудовлетворительное	Отдельный со двора	-	-	-	-

Вход в здание закрыт металлическим листом, поэтому доступ внутрь невозможен.
Фотосъемка проводилась исключительно снаружи здания и через небольшое отверстие в двери.

	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 66,0 кв.м с расположенным на нем нежилым зданием (ОКС) площадью 42 кв.м;
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Категория земель земельного участка – земли населенных пунктов, вид разрешенного использования – предоставление коммунальных услуг;
4. Функциональная зона земельного участка – ТД1-1_1 - Общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры
5. Вход в здание – отдельный со двора;
6. Состояние объекта – неудовлетворительное;
7. Высота потолков – 2,55-2,65 м;
8. Оконные проемы – отсутствуют;
9. Коммуникации – отсутствуют.

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:	5 093 067	5 680 000
рыночная стоимость земельного участка, НДС не облагается[3]	2 158 400	2 158 400
рыночная стоимость нежилого здания	2 934 667	3 521 600
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади земельного участка, руб. НДС не облагается[3]	32 703	
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади нежилого здания, руб. с учетом НДС	83 848	

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