КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ)

- земельный участок, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 116, к. 2, лит. А, кад. номер 78:32:0750102:75.
- нежилое здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 116, к. 2, лит. А, кад. номер 78:32:0750102:3331;
-

1 . ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 05.10.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

- на земельный участок – право собственности;
- на нежилое здание – право собственности.

Собственник - Санкт-Петербург.

2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

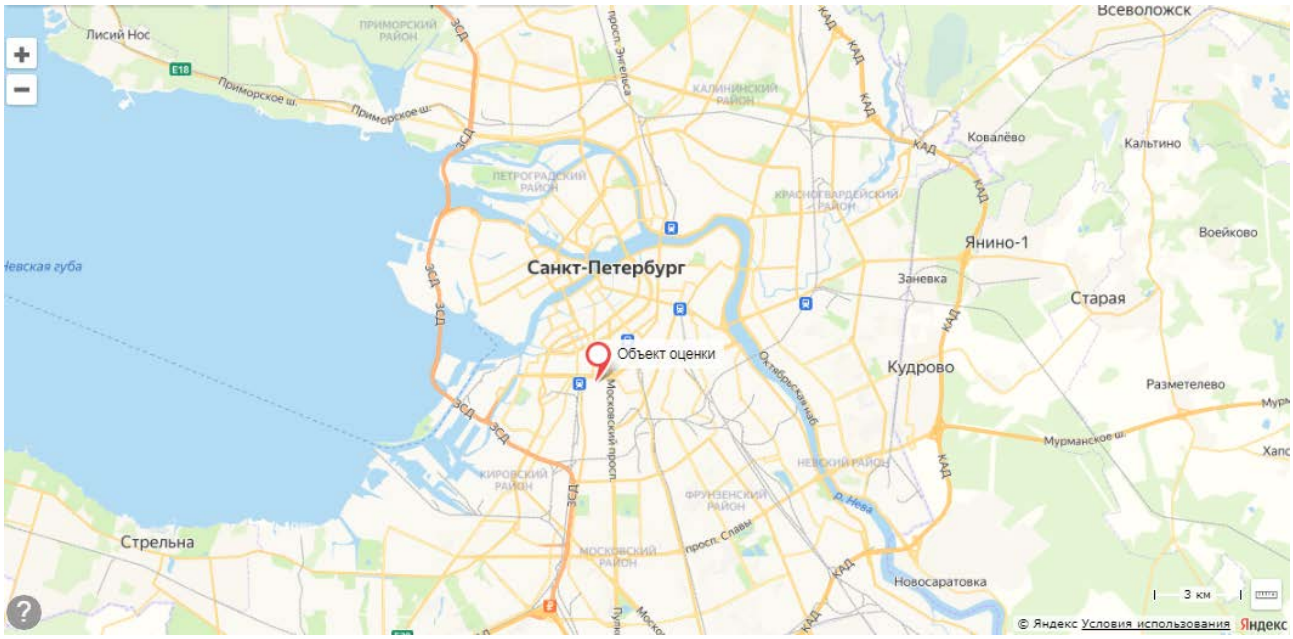


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого Объекта на карте г. Санкт-Петербурга

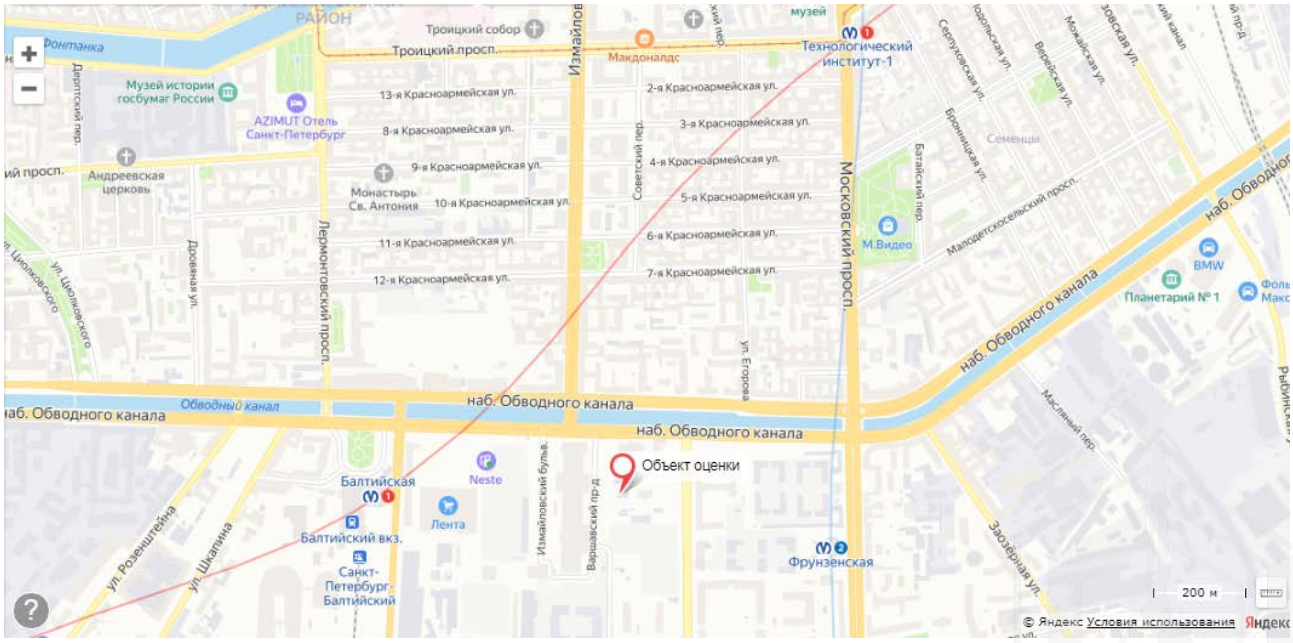


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого Объекта

2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 116, к. 2, лит. А, кад. номер 78:32:0750102:75, входящего в состав объекта оценки		
Площадь земельного участка	403 кв. м.	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 13.09.2021 по данным Росреестра
Кадастровый номер земельного участка	78:32:0750102:75	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 13.09.2021 по данным Росреестра
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	11 503 555,89	Согласно данным Росреестра
Вид права	Собственность 78:32:0750102:75-78/011/2021-1 24.02.2021 17:46:46	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 13.09.2021 по данным Росреестра
Категория земель	земли населенных пунктов	Согласно выписке из ЕГРН от 13.09.2021 по данным Росреестра
Разрешенное использование	деловое управление	Согласно данным Росреестра и Выписке из ЕГРН от 13.09.2021
Вид функциональной зоны	Д - зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и 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 №01-21-5-38197/20 от 06.11.2020
Вид 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.	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 №01-21-5-38197/20 от 06.11.2020
Подъезд к участку	Земельный участок не огорожен, доступ не ограничен	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда с земельным участком от 11.08.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Рельеф и озелененность	Данные отсутствуют	по данным визуального осмотра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Данные отсутствуют	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда с земельным участком от 11.08.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Характеристики нежилого здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 116, к. 2, лит. А, кад. номер 78:32:0750102:3331 , входящего в состав объекта оценки		
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	605,8	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-98706981 от 03.08.2021, по данным Росреестра
Кадастровый номер	78:32:0750102:3331	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-98706981 от 03.08.2021, по данным Росреестра
Кадастровая стоимость здания, руб.	1 289 165,18	Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-98706981 от 03.08.2021, по данным Росреестра
Первоначальная балансовая на 01.01.2021 г.	Данные отсутствуют	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество)

Характеристики нежилого здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 116, к. 2, лит. А, кад. номер 78:32:0750102:3331 , входящего в состав объекта оценки		
Остаточная балансовая на 01.01.2021 г.	Данные отсутствуют	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество)
Назначение	Нежилое	Согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-98706981 от 03.08.2021, по данным Росреестра
Наименование	Нежилое здание	Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-98706981 от 03.08.2021, по данным Росреестра
Год ввода в эксплуатацию	1885	Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-98706981 от 03.08.2021, по данным Росреестра
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют	Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-98706981 от 03.08.2021, по данным Росреестра
Материал наружных стен	Рубленные	Согласно данным Росреестра
Этажность	2, в том числе подземных 0	Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-98706981 от 03.08.2021, по данным Росреестра
Высота помещения	Данные отсутствуют	
Вид права	Собственность 78:32:0750102:3331-78/011/2021-1 24.02.2021 17:46:12	Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-98706981 от 03.08.2021, по данным Росреестра
Состояние здания	Состояние неудовлетворительное. Здание не используется, законсервировано: оконные и дверные проемы частично заколочены. На втором этаже и кровле имеются следы возгорания. Здание признано аварийным.	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда с земельным участком от 11.08.2020 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"; письма Адм-и Адмиралтейского района СПб № 01-30-710/21-0-1 от 30.08.2021
Обеспеченность инженерной инфраструктурой по данным технического паспорта	Инженерные коммуникации отсутствуют	По данным письма Адм-и Адмиралтейского района СПб № 01-30-710/21-0-1 от 30.08.2021
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Данные отсутствуют	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда с земельным участком от 11.08.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

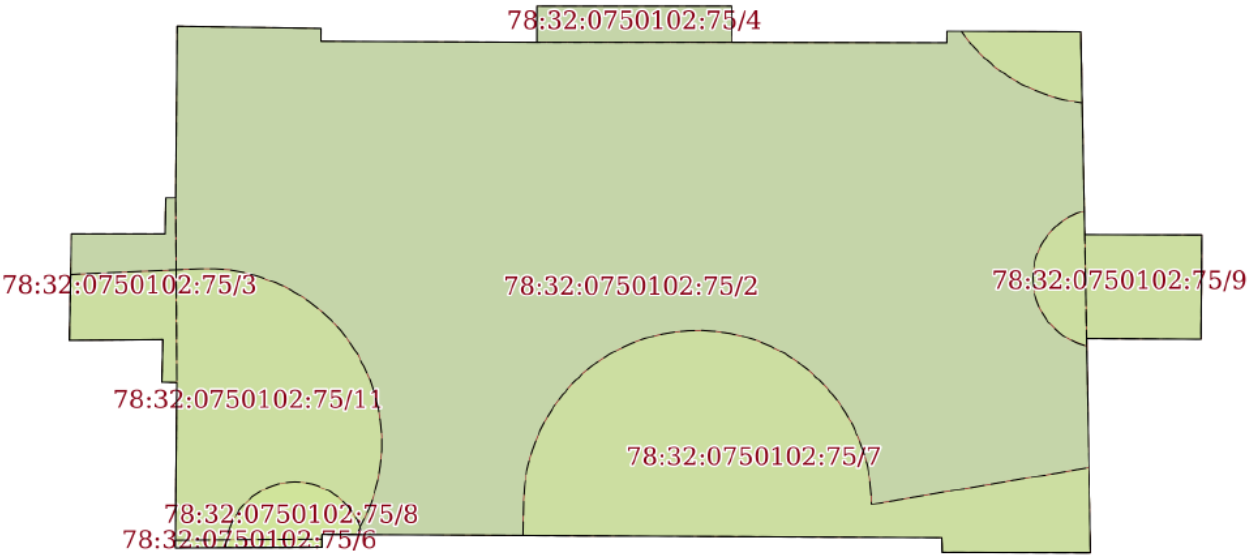


Рисунок 3. План (чертеж, схема) земельного участка, входящего в Объект оценки, кадастровый номер 78:32:0750102:75. Масштаб 1:200

План части 1 этажа, 1ЛК

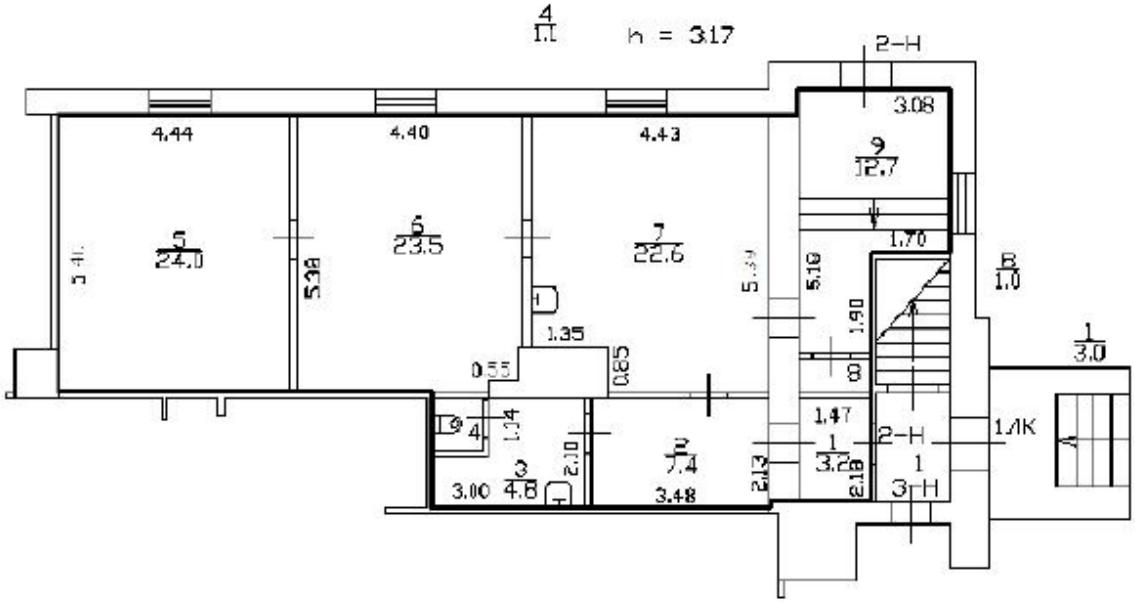


Рисунок 4. План части 1 этажа, 1 ЛК

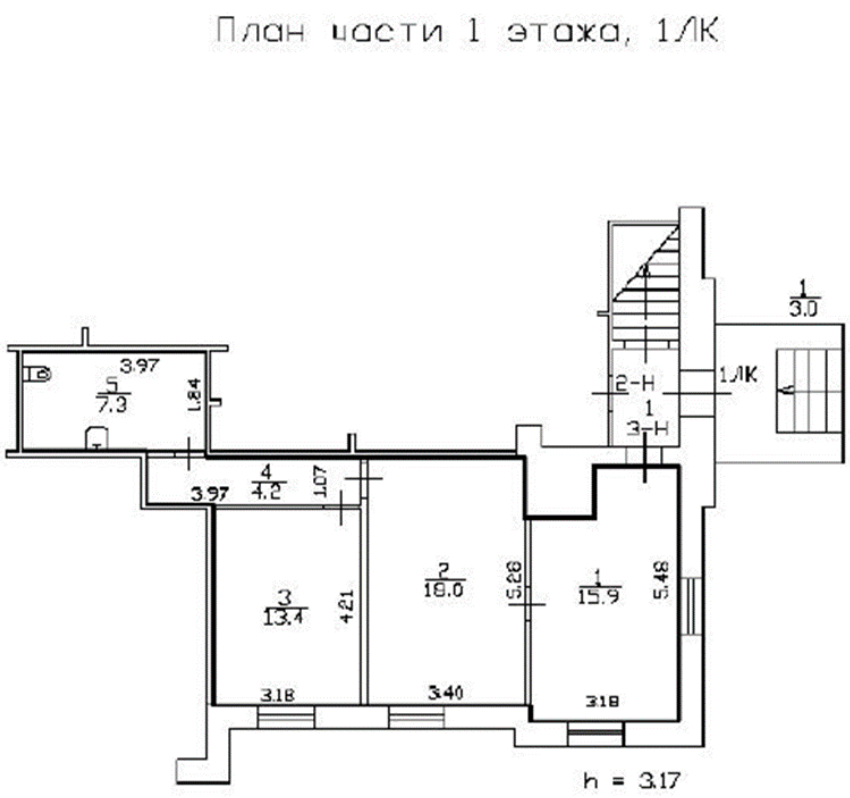


Рисунок 5. План части 1 этажа, 1 ЛК

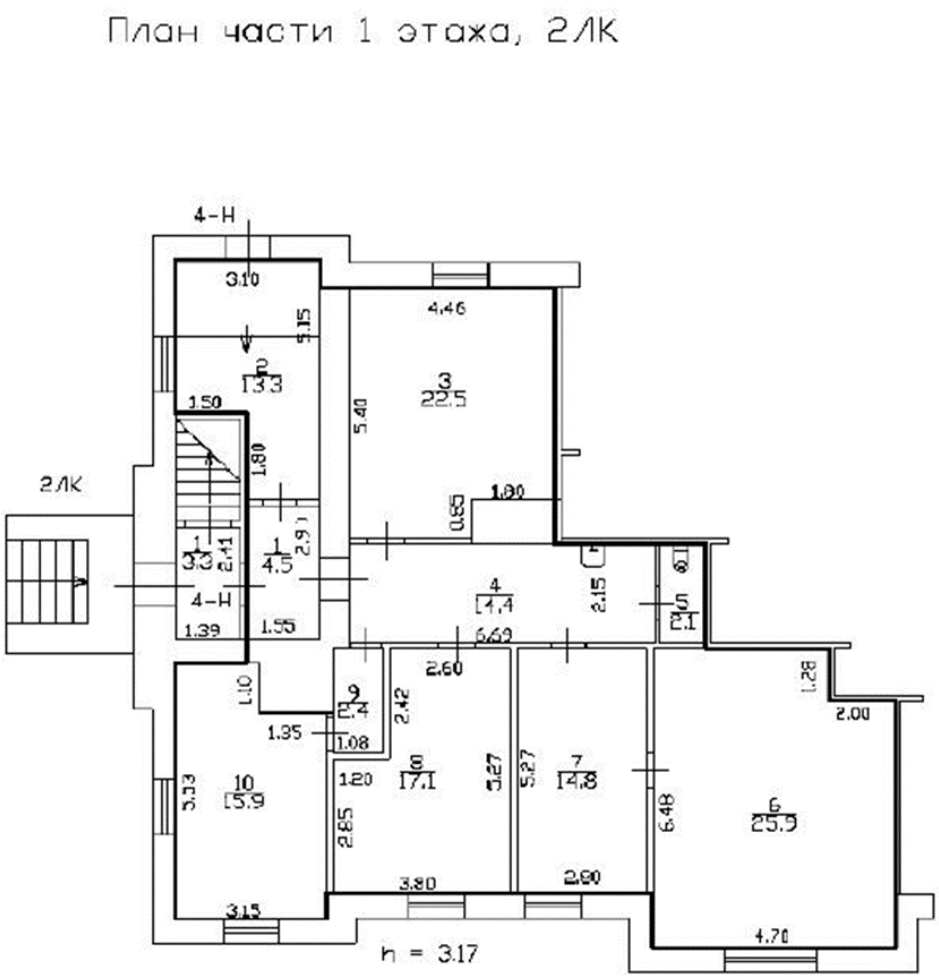


Рисунок 6. План части 1 этажа, 2 ЛК.

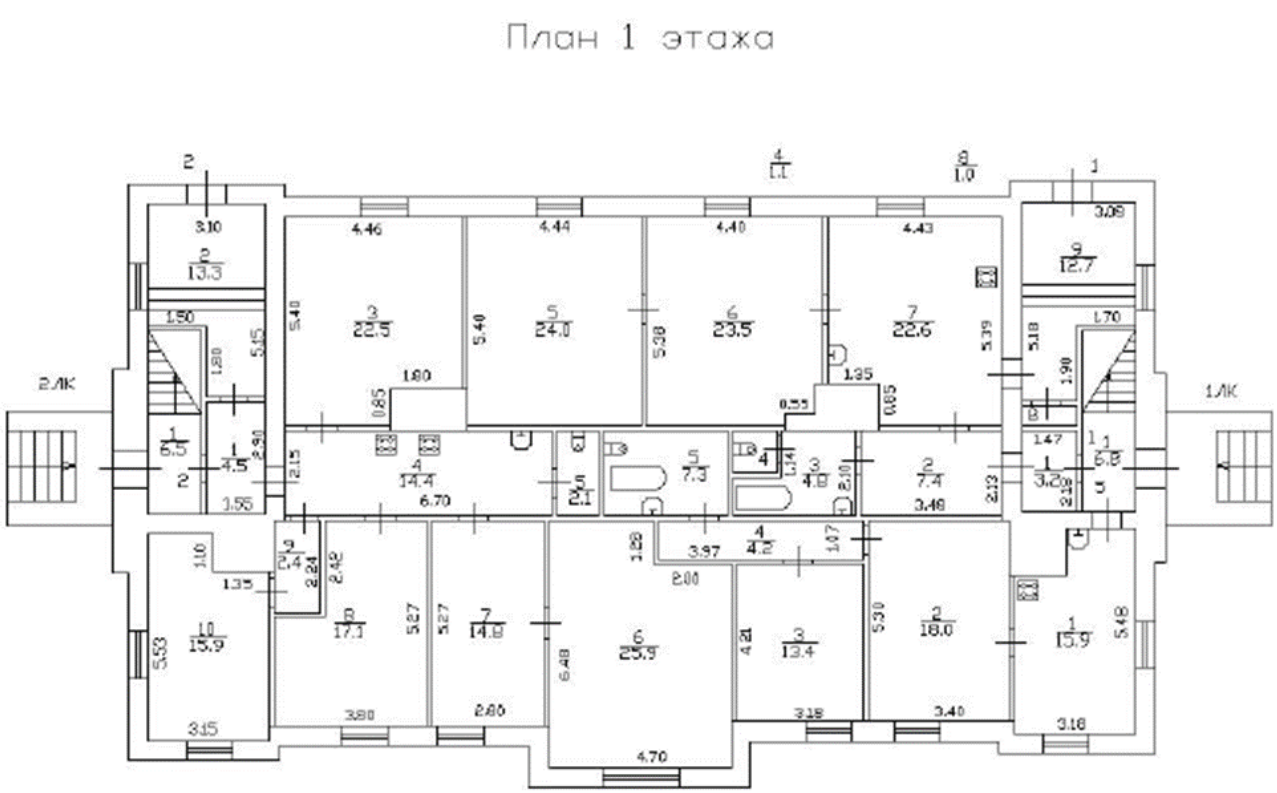


Рисунок 7. План 1 этажа

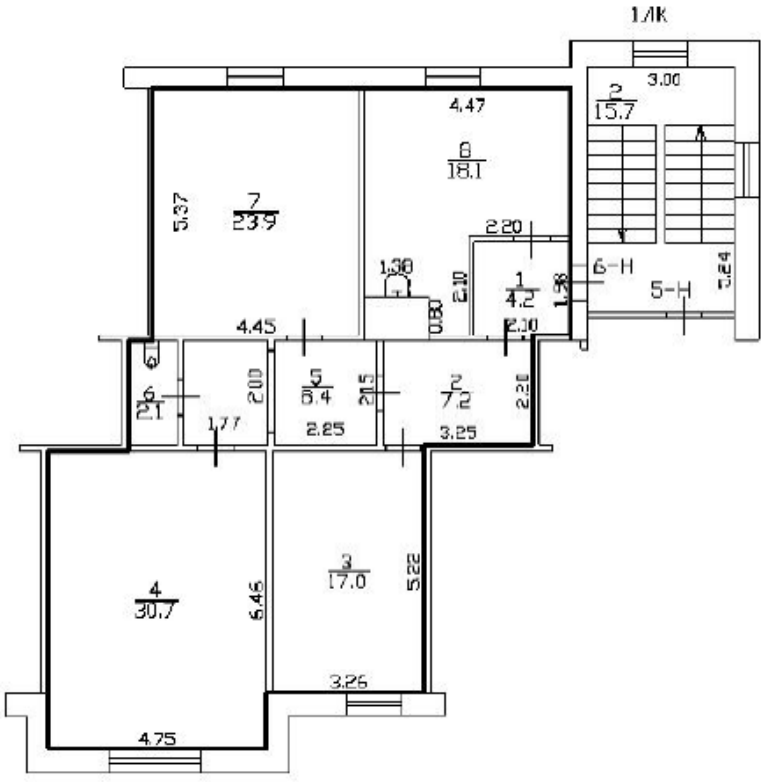


Рисунок 8. План части 2 этажа, 1 ЛК

План части 2 этажа, 1ЛК

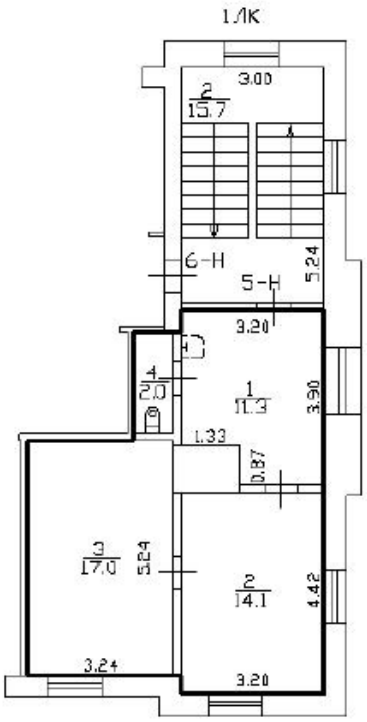


Рисунок 9. План части 2 этажа, 1 ЛК

План части 2 этажа, 2ЛК

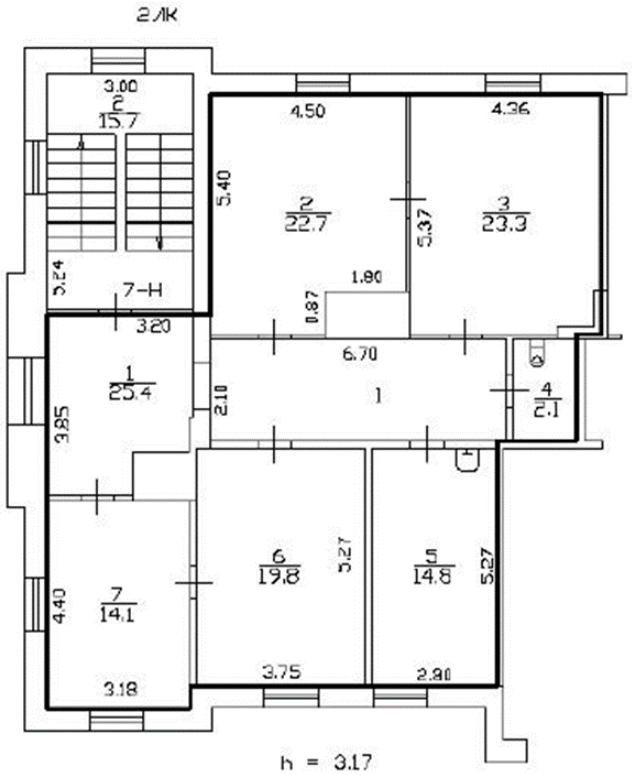


Рисунок 10. План части 2 этажа, 2 ЛК

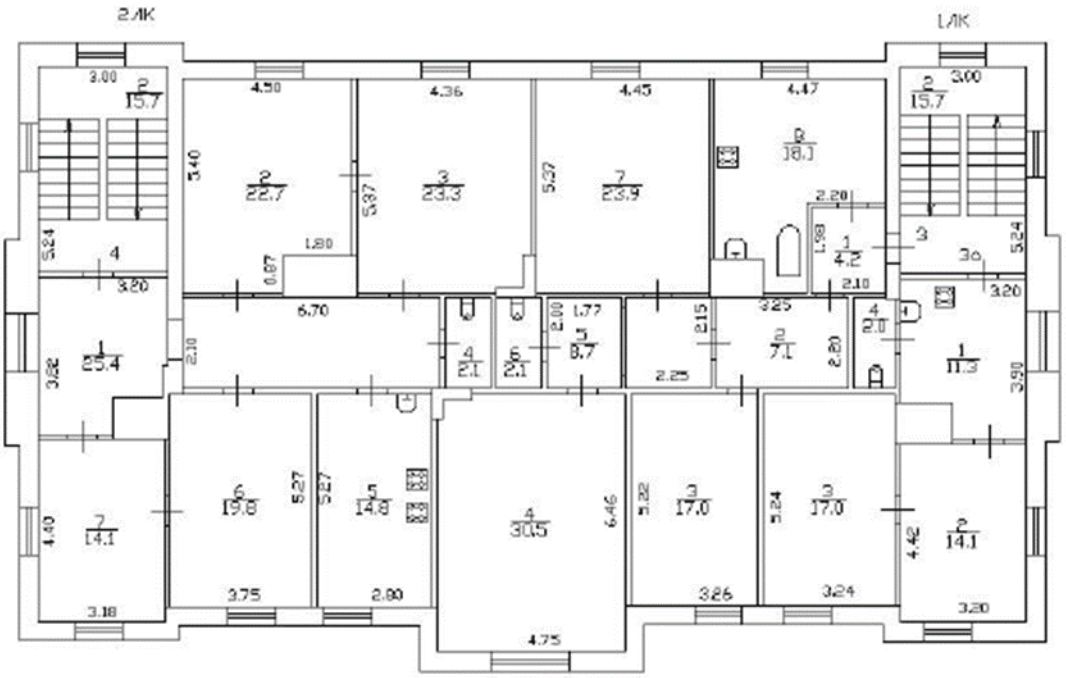


Рисунок 11. План 2 этажа

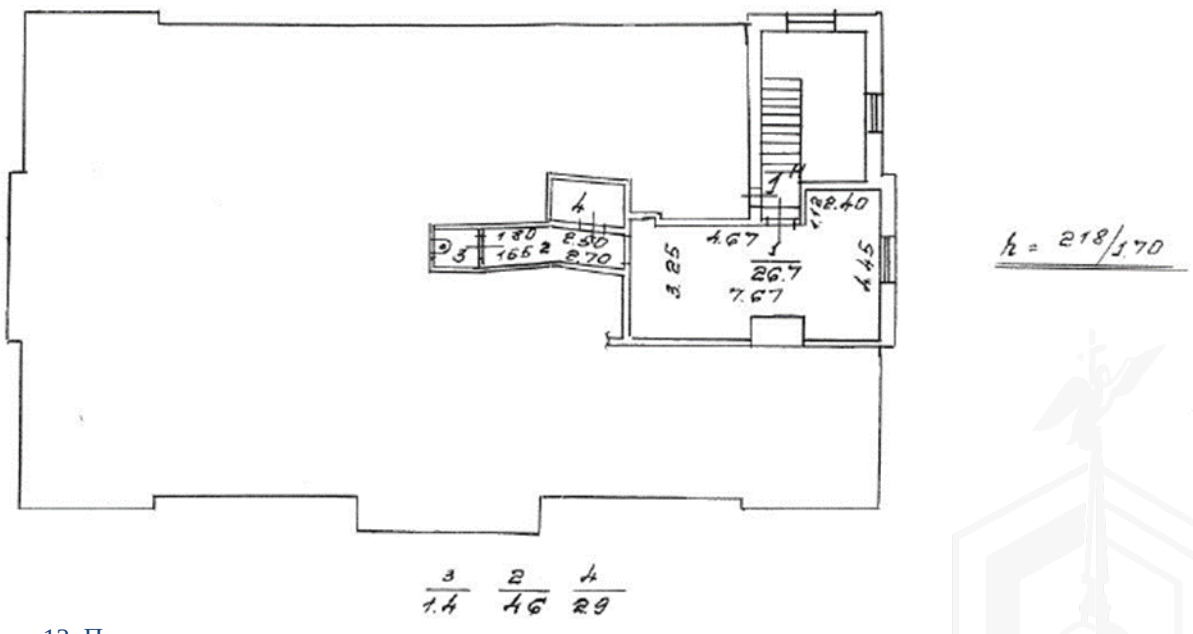


Рисунок 12. План чердака

Сведения об объекте

Земельный участок
Дата обновления информации: 23.09.2021

действия

Общая информация

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Статус объекта	Актуально
Кадастровый номер	78:32:0750102:75
Дата присвоения кадастрового номера	05.09.2011
Форма собственности	Государственная субъекта РФ

Характеристики объекта

Адрес (местоположение)	г.Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 116, корпус 2, литера А
Площадь, кв.м	403
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Для размещения объектов делового назначения, в том числе офисных центров

Сведения о кадастровой стоимости

Кадастровая стоимость (руб)	11503555.89
Дата определения	13.09.2021
Дата внесения	17.09.2021

Ранее присвоенные номера

Кадастровый номер	78:32:7501Б:75

Рисунок 13. Сведения о земельном участке, входящем в Объект оценки по данным Росреестра. Часть 1.

Сведения о правах и ограничениях (обременениях)

Вид, номер и дата государственной регистрации права	Собственность № 79:32:0750102:75-79/011/2021-1 от 24.02.2021
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует
	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует
	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует
	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует
	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует
	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует
	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует
	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует
	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует
	Ограничения права на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствует

Рисунок 14. Сведения о земельном участке, входящем в Объект оценки по данным Росреестра. Часть 2.

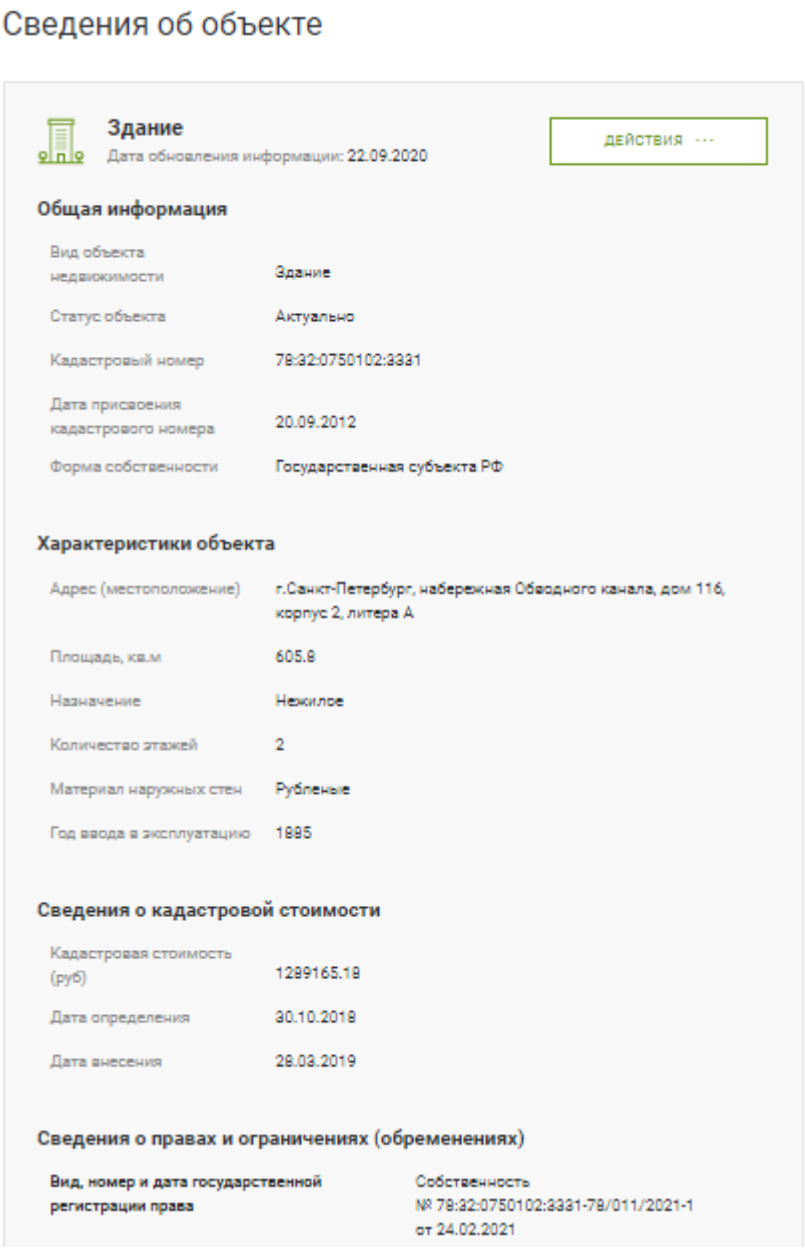


Рисунок 15. Сведения о здании, входящем в Объект оценки по данным Росреестра.

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Характер окружения

Объект оценки расположен в одной из центральной части г. Санкт-Петербурга. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами старой нежилой застройкой, коммерческими объектами, в шаговой доступности располагается Варшавский мост, Воскресенская церковь, детский сад № 145, медицинский центр «Мама и малыш» театр «Виноград».

Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортных магистралей: наб. Обводного канала, Варшавский мост, ул. Парфеновская. Транспортная доступность автотранспортом к Объекту оценки свободная.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». Ближайшие остановки общественного транспорта расположены на расстоянии примерно 180 м (2 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки (автобус № 65).

Станция метро «Балтийская» располагается в 10 минутах (810 м.) ходьбы пешком от Объекта

оценки.

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 зоне **Д - Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.**

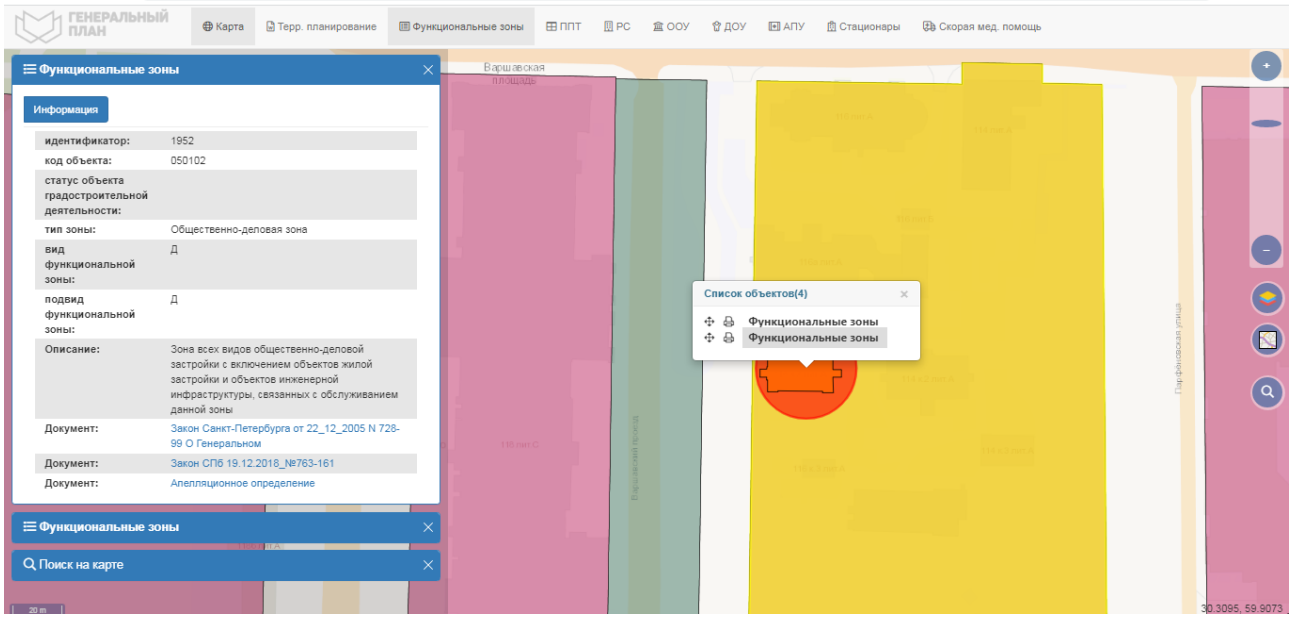


Рисунок 16. Расположение оцениваемого Объекта на карте функционального зонирования

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), рассматриваемая территория входит в зону **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.**

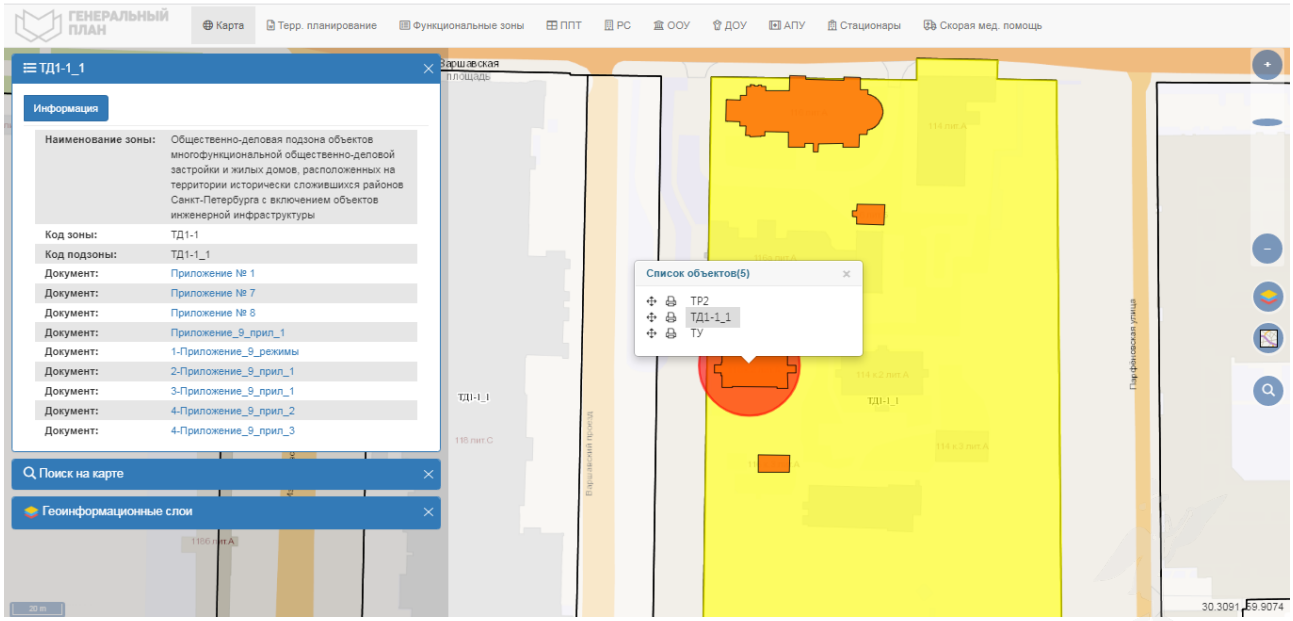


Рисунок 17. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга № 820-7 от 24.12.2008 «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» незначительные западная и восточная части земельного участка расположены в

границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности **«ОЗРЗ-2(32)».**

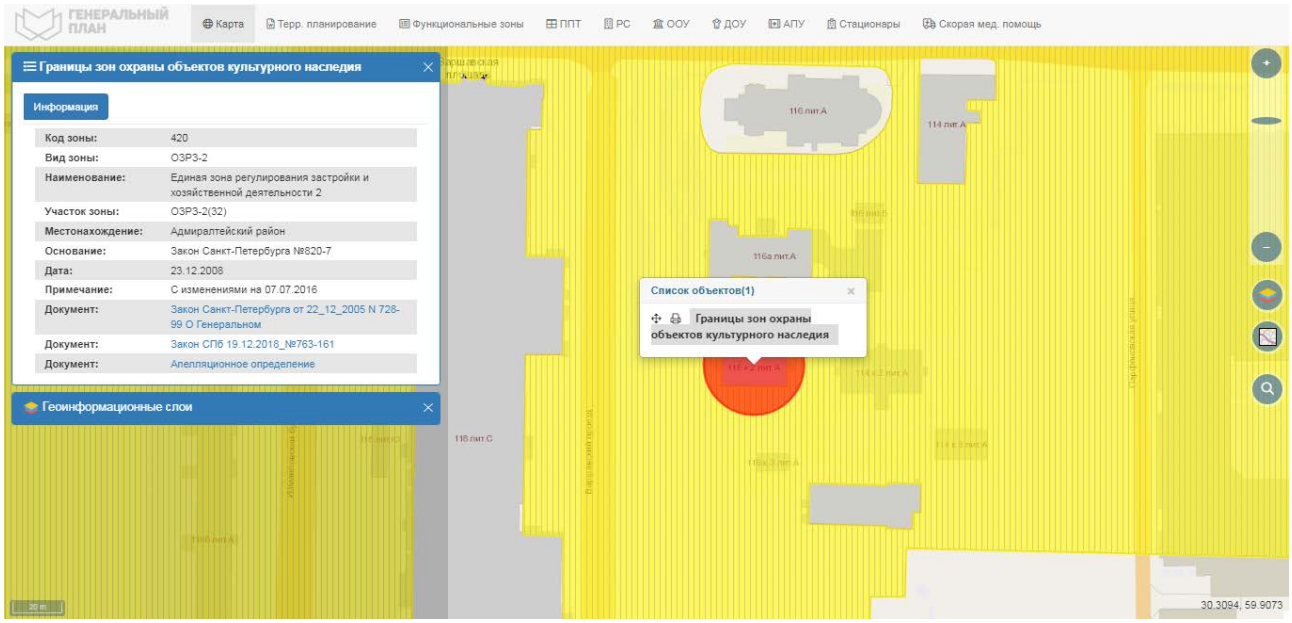


Рисунок 18. Расположение Объекта оценки на карте границ зон охраны объектов культурного наследия

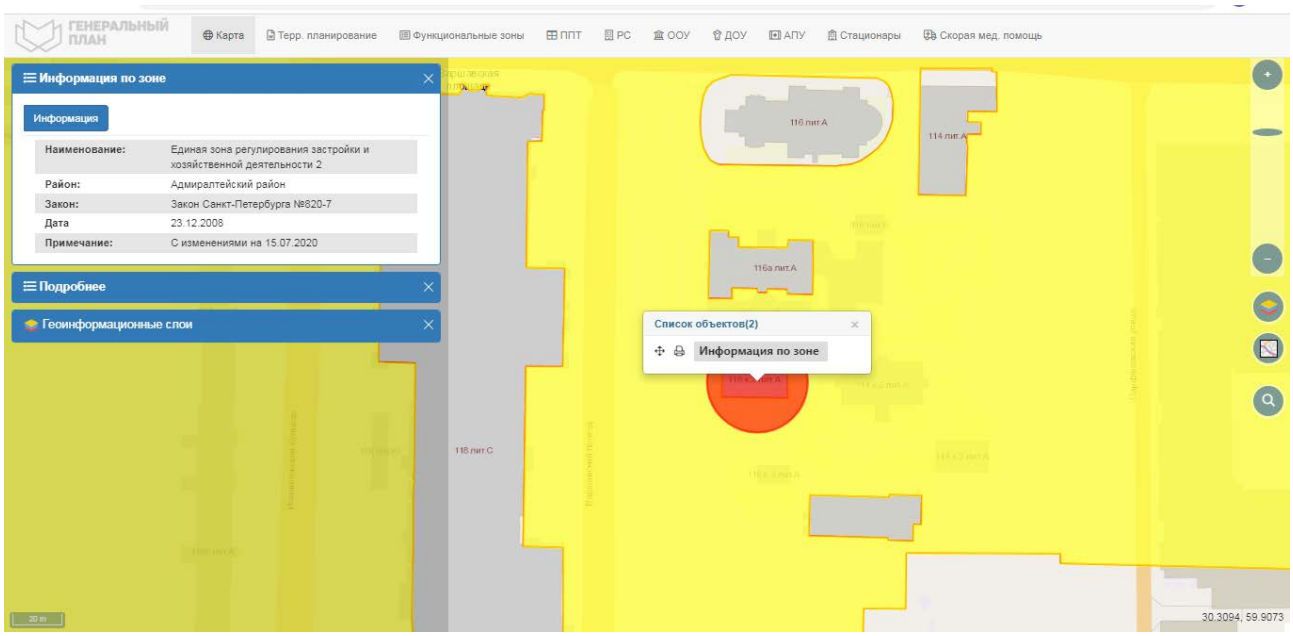


Рисунок 19. Расположение Объекта оценки в пределах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Незначительная часть земельного участка находится в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия (ОЗРЗ-2(32)). Выявленный объект культурного наследия "Комплекс построек Варшавского вокзала" по адресу: Санкт-Петербург, наб. Обводного кан., д. 118.

Рассматриваемый Участок расположен в границах территории, для которой постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.07.2007 № 864 (в редакции постановлений Правительства Санкт-Петербурга от 17.08.2011 № 1265, от 09.08.2010 № 1054, от 29.03.2016 № 208) утвержден проект планировки с проектом межевания территории, ограниченной Московским пр., наб. Обводного кан., полосой отвода Балтийской линии Октябрьской железной дороги, Благодатной ул. (далее – ППТ и ПМ).

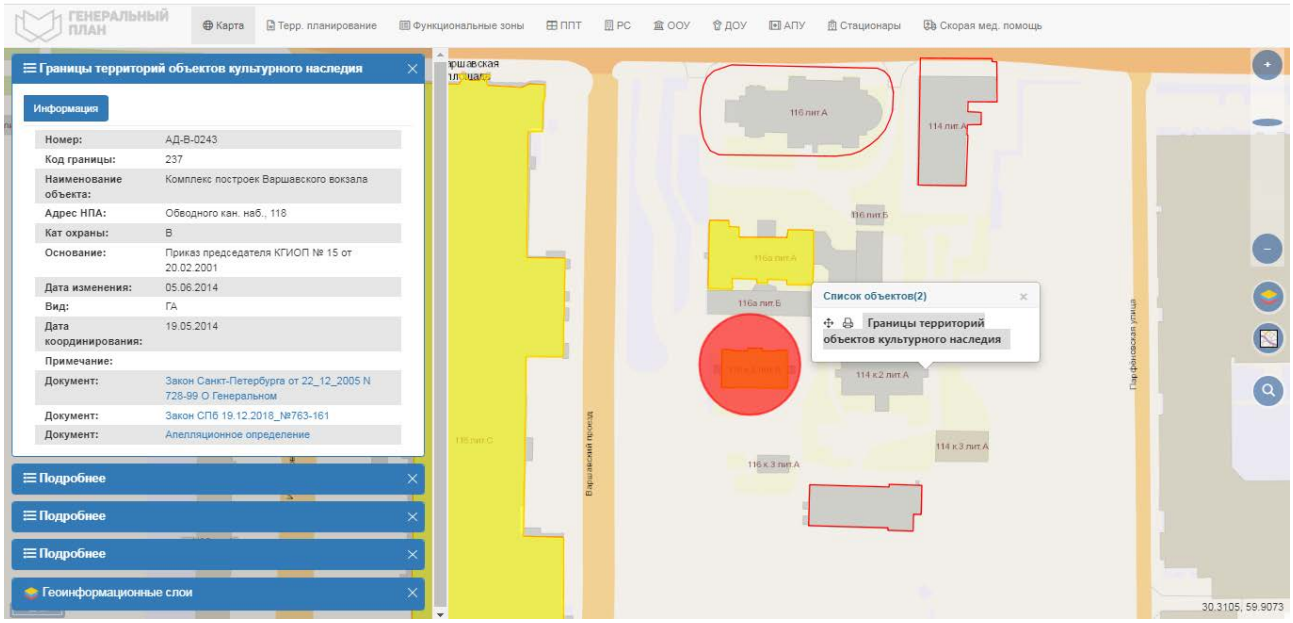


Рисунок 20. Расположение Объекта оценки на карте границ территорий объектов культурного наследия

Согласно утвержденной документации по планировке территории:

- Участок расположен вне границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

- по наружным границам Здания установлены красные линии внутриквартальной территории общего пользования.

<u>Градостроительная документация по планировке территории</u>

Согласно письму КГА № 01-21-5-38197/20 от 06.11.2020

Решением Исполнительного Комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов от 05.02.1980 № 103 утвержден проект детальной планировки района Митрофаньевского шоссе и пробивки Измайловского проспекта.

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 17.07.2007 № 864 «Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной Московским пр., наб. Обводного кан., полосой отвода Балтийской линии Октябрьской железной дороги, Благодатной ул., в Адмиралтейском и Московском районах» (в редакции постановлений Правительства Санкт-Петербурга от 17.08.2011 № 1265, от 09.08.2010 № 1054).

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 29.03.2016 № 208 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 17.07.2007 № 864 в части, касающейся территории кварталов 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 46 и 47, ограниченной наб. Обводного кан., перспективной пробивкой Варшавской ул., Малой Митрофаньевской ул., Митрофаньевским шоссе, проектируемым дублером наб. Обводного кан. (улица № 7), перспективной пробивкой Измайловского пр., проектируемой улицей № 5, в Адмиралтейском и Московском районах, и утверждении проекта межевания территории кварталов 4, 5, 6, 8, 9, 10, 11, 12, 46 и 47, ограниченной наб. Обводного кан., перспективной пробивкой Варшавской ул., Малой Митрофаньевской ул., Митрофаньевским шоссе, проектируемым дублером наб. Обводного кан. (улица № 7), перспективной пробивкой Измайловского пр., проектируемой улицей № 5, в Адмиралтейском и Московском районах».

Согласно утвержденной документации по планировке территории рассматриваемый участок расположен вне границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

Распоряжение Комитета от 03.08.2020 № 1-11-289 «О подготовке изменений в проект планировки с проектом межевания территории, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.07.2007 № 864 (с изменениями от 29.03.2016) в части территории кварталов 4, 5, 6, ограниченной наб. Обводного канала, Парфёновской ул., проектируемым дублером наб. Обводного

кан. (улица № 7), проектируемой пробивкой Измайловского пр., проектируемой улицей № 5, в Адмиралтейском районе».

Заказчик – ООО «Развитие».

Срок подготовки документации – до 10.08.2021.

Материалы разрабатываемой документации по планировке территории на рассмотрение в Комитет не представлены.

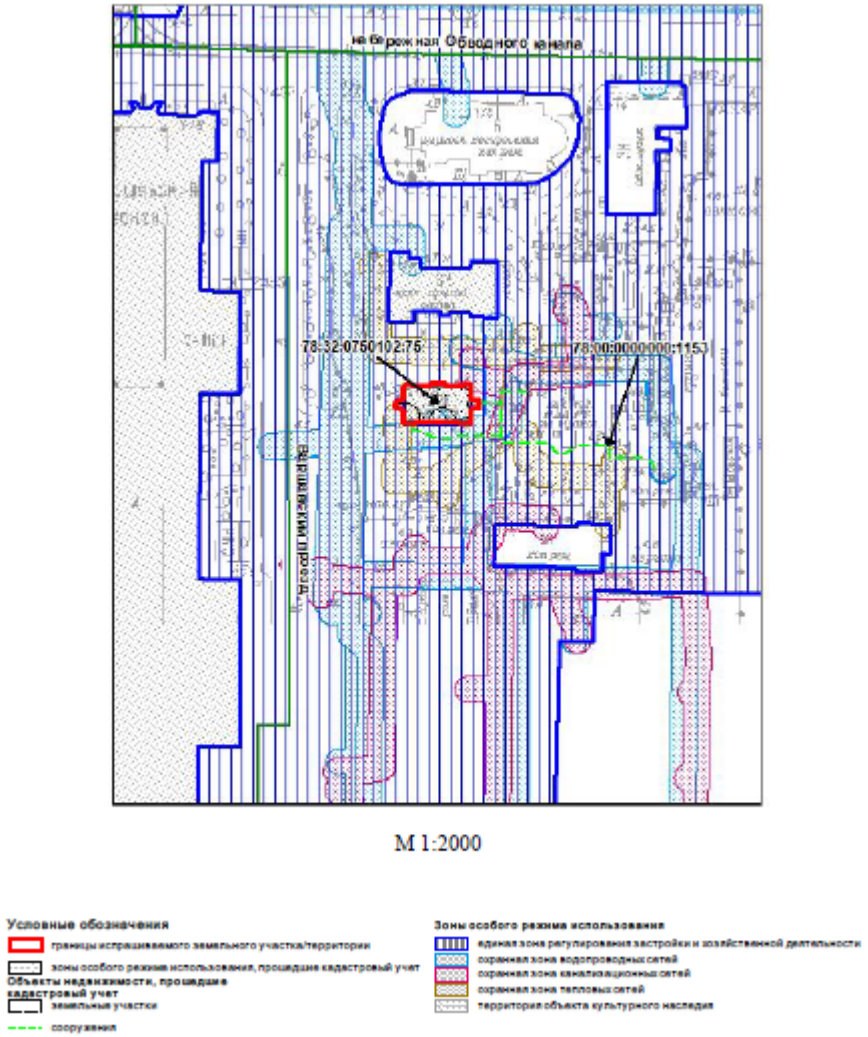


Рисунок 21. Схема территории: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 116, корпус 2, литера А, (кадастровый номер: 78:32:0750102:75. Площадь 403 кв. м.

Согласно сведениям государственной информационной системы Санкт-Петербурга «Автоматизированная информационная система управления градостроительной деятельностью» испрашиваемый Объект расположен в границах:

- земельного участка с кадастровым номером 78:32:0750102:75, площадью 403 кв.м, с видом разрешенного использования - для размещения жилого дома (жилых домов).

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.

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.

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН от 13.09.2021 ограничений (обременений) прав на оцениваемый земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 116, корп. 2, литера А не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание № КУВИ-002/2021-98706981 от 03.08.2021 ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Выборгская набережная, дом 53, литера А, не зарегистрировано.

В соответствии с Распоряжением КИО № 2274-РЗ от 28.09.2021 «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 116, корп. 2, литера А» на объекты имеются следующие ограничения и обременения.

Земельный участок из земель населенных пунктов по адресу: Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 116, корп. 2, литера Л, площадью 403 кв.м, кадастровый номер 78:32:0750102:75:

В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Земельный участок находится в зоне Д - зоне всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и 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 ТД1-1_1 – общественноделовой подзоне объектов многофункциональной общественноделовой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Земельный участок частично расположен в границах выявленного объекта культурного наследия «Комплекс построек Варшавского вокзала», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные статьей 45 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

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 частично расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(32), в связи с чем в отношении Земельного участка действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

В соответствии с приказом Министерства Культуры 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» Земельный участок расположен в границах территории исторического поселения.

Часть Земельного участка (377 кв.м) находится на территории объекта культурного наследия.

Части Земельного участка (10 кв.м, 10 кв.м, 6 кв.м) находятся в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Части Земельного участка (60 кв.м, 1 кв.м) находятся в охранной зоне водопроводных сетей.

Части Земельного участка (14 кв.м, 5 кв.м) находятся в охранной зоне газораспределительной сети.

Часть Земельного участка (5 кв.м) находится в охранной зоне канализационных сетей.

Часть Земельного участка (47 кв.м) находится в охранной зоне тепловых сетей.

На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: территория объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, охранная зона водопроводных сетей, охранная зона газораспределительной сети, охранная зона канализационных сетей, охранная зона тепловых сетей.

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

Здание по адресу: Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 116, корп. 2, литера А,

общей площадью 605.8 кв.м, кадастровый номер 78:32:0750102:3331.

В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Объект находится в зоне Д — зоне всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и 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 ТД1-1_1 - общественно-деловой подзоне объектов многофункционалъной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Объект частично относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Жилой дом (деревянный двухэтажный)», входящего в состав ансамбля «Комплекс построек Варшавского вокзала», в связи с чем покупатель обязан выполнять требования, установленные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

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 частично расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(32), в связи с чем в отношении Объекта действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.

Согласно письму КГИОП №07-6225/21-0-1 от 04.08.2021 земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Обводного канала, дом 116, корпус 2, литера А (кадастровый номер: 78:32:0750102:75) расположен в границах:

– выявленного объекта культурного наследия "Комплекс построек Варшавского вокзала" (адрес НПА: Обводного кан. наб., 118).

Проектирование и проведение работ по сохранению объектов культурного наследия или его территории должно осуществляться по согласованию с соответствующим государственным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном ст. 45 Федерального закона от 24.05.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

– единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ- 2(32)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "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".

К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

16.06.2021 г. опубликован приказ Министерства Культуры РФ (далее – 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 КГИОП №07-6231/21-0-1 от 04.08.2021 нежилое здание, расположенное по адресу г. Санкт- Петербург, муниципальный округ Измайловское, набережная Обводного канала, дом 116, корпус 2, литера А:

– частично на основании Приказа председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 относится к числу

выявленных объектов культурного наследия "Жилой дом (деревянный двухэтажный)", входящего в состав ансамбля "Комплекс построек Варшавского вокзала".

Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", Законом Санкт- Петербурга от 12.07.2007 № 333- 64 "Об охране объектов культурного наследия в Санкт- Петербурге", а также иными нормативными правовыми актами.

– частично не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(32)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "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".

По данным письма КГИОП №04-07-14192/21-0-0 от 11.08.2021 по вопросу возможности установления вида разрешенного использования здания по адресу: Санкт-Петербург, муниципальный округ Измайловское, набережная Обводного канала, дом 116, корпус 2, литера А, сообщается следующее.

Здание по указанному адресу является выявленным объектом культурного наследия «Жилой дом (деревянный двухэтажный)» (далее - Объект), входящим в состав выявленного объекта культурного наследия «Комплекс построек Варшавского вокзала», на основании приказа КГИОП № 15 от 20.02.2001.

Деятельность в отношении объектов (выявленных объектов) культурного наследия регламентируется Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Закон № 73-ФЗ).

В соответствии с пп. 1 п. 1 ст. 5.1 Закона № 73-ФЗ на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Согласно ст. 33 Закона № 73-ФЗ объекты культурного наследия, включенные в реестр, выявленные объекты культурного наследия подлежат государственной охране в целях предотвращения их повреждения, разрушения или уничтожения, изменения облика и интерьера (в случае, если интерьер объекта культурного наследия относится к его предмету охраны), нарушения установленного порядка их использования, незаконного перемещения и предотвращения других действий, могущих причинить вред объектам культурного наследия, а также в целях их защиты от неблагоприятного воздействия окружающей среды и от иных негативных воздействий.

Порядок проведения работ по сохранению объектов культурного наследия установлен статьей 45 Закона № 73-ФЗ, а именно: работы по сохранению объекта культурного наследия проводятся на основании письменного задания и разрешения на проведение указанных работ, выданных КГИОП, и в соответствии с документацией, согласованной с КГИОП в установленном порядке.

По вопросу предполагаемого использования зданий сообщаем, что функциональное назначение объектов культурного наследия определяется заказчиком при соблюдении требований пп. 6 п. 1 ст. 47.3 Закона № 73-ФЗ, а именно:

не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

- под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и

веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

- под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

- под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ.

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № 8751-5-1-2 от 20.05.2020 Объект оценки не является объектом гражданской обороны.

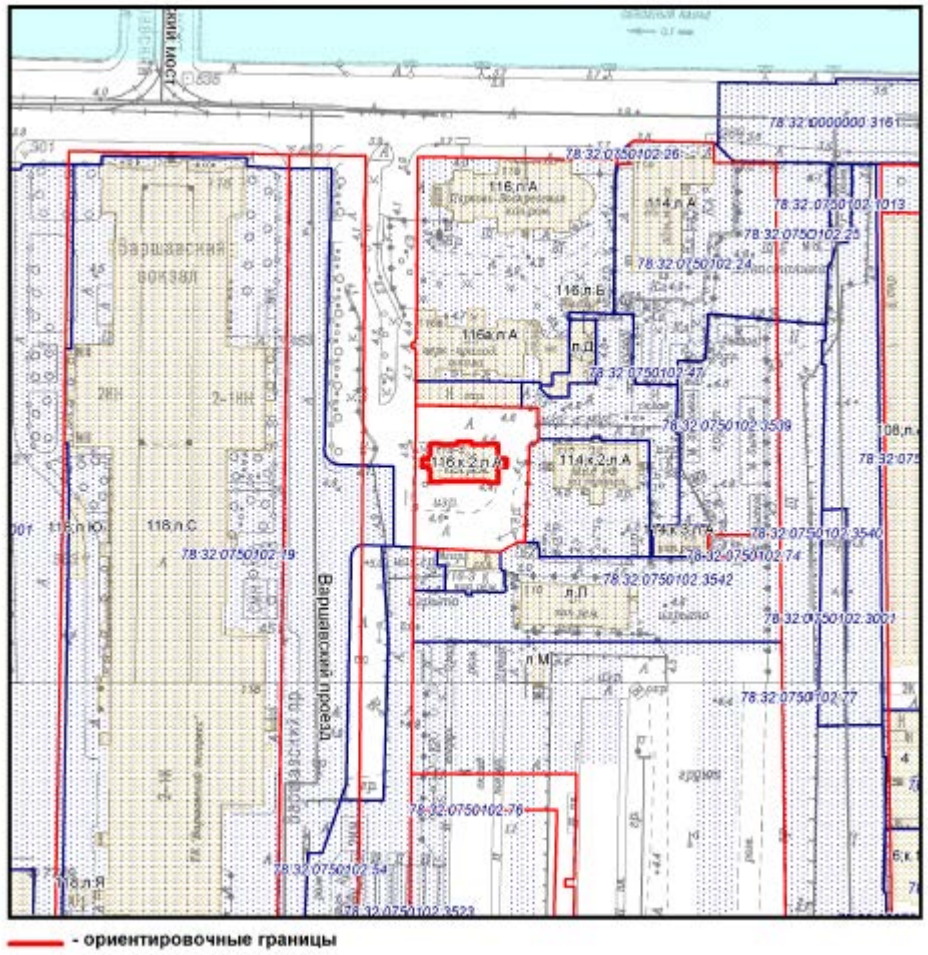


Рисунок 22 Ориентировочные границы земельного участка по адресу Российская Федерация, г. Санкт-Петербург,. Наб. Обводного канала, д. 116, корп. 2, лит. А.

3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 116, корп. 2, лит. А

	
Фото №1: Окружение	Фото №2: Окружение
	
Фото №3: Здание	Фото №4: Здание
	
Фото №5: Здание	Фото №6 Здание

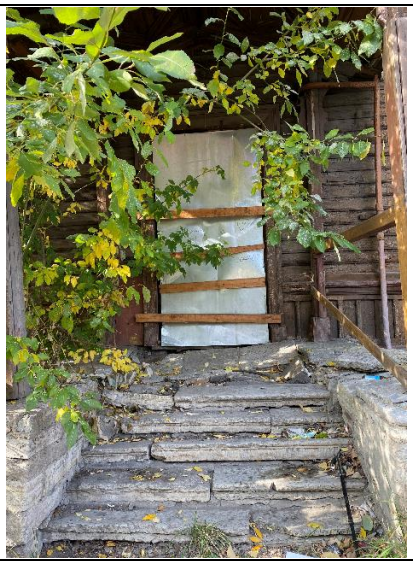
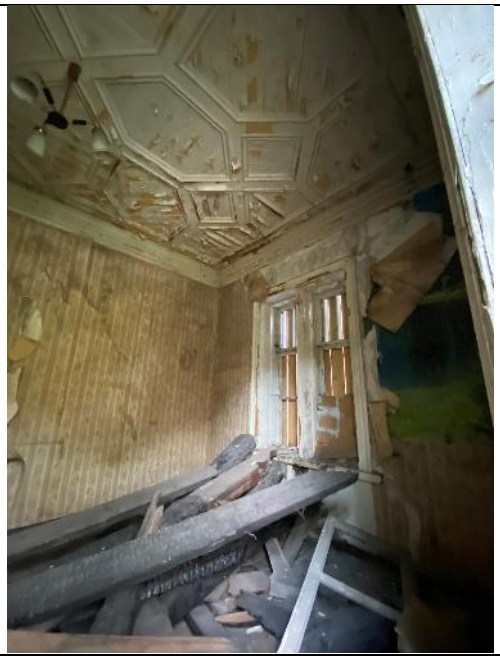



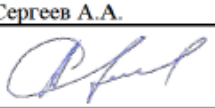
Фото №7: Вход в здание	Фото №8: Заколоченный вход в здание

	
Фото № 9: Внешнее состояние	Фото №10: Внешнее состояние
	
Фото №11: Внутреннее состояние	Фото №12: Внутреннее состояние
	
Фото № 13: Внутреннее состояние	Фото № 14: Внешнее состояние

АКТ

контрольного осмотра Объектов нежилого фонда, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, дом 116, корпус 2, литера А.

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 116, корп. 2, лит. А
Объект оценки	Объекты нежилого фонда, расположенные по адресу: г. Санкт Петербург, наб. Обводного канала, дом 116, корпус 2, литера А, в составе: земельный участок, площадь 403 кв.м., кадастровый номер 78:32:0750102:75, нежилое здание, площадь 605,8 кв.м., кадастровый номер78:32:0750102:3331.
Тип недвижимости	Нежилое здание
Назначение	Нежилое
Общая площадь здания, кв.м.	605,8
Общая площадь земельного участка, кв.м.	403
Этажность	2
Кадастровый номер здания	78:32:0750102:3331
Кадастровый номер ЗУ	78:32:0750102:75
Кадастровая стоимость, руб.	Земельный участок - 11 503 555,89 Здание – 1 289 165,18
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Земельный участок – Собственность 78:32:0750102:75-78/011/2021-1 от 24.02.2021 17:46:46 Здание – Собственность 78:32:0750102:3331-78/011/2021-1 от 24.02.2021 17:46:12
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 05.10.2021, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Земельный участок не огорожен, доступ не ограничен. Состояние здания неудовлетворительное. Здание не используется, законсервировано: оконные и дверные проемы частично заколочены. На втором этаже и кровле имеются следы возгорания. Здание признано аварийным. Инженерные коммуникации отсутствуют
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	05.10.2021	Дата	

4. 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 использование здания в качестве административно-офисного объекта после проведения работ по капитальному ремонту с сохранением внешнего облика (является объектом культурного наследия)*.

5. 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, наб. Обводного канала, д. 116, корп. 2, лит. А	605,8	78:32:0750102:3331	4 678 333	5 614 000
2	Земельный участок	г. Санкт-Петербург, наб. Обводного канала, д. 116, корп. 2, лит. А	403	78:32:0750102:75	22 456 000	22 456 000
Итого:					**27 134 333**	**28 070 000**