

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

- нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург,
Большой Казачий переулок, дом 10, литера А, кад. номер 78:32:0001620:1018;**
- земельный участок, расположенный по адресу: Российская Федерация,
Санкт-Петербург, муниципальный округ Семеновский, Большой Казачий переулок,
участок 11, кад. номер 78:32:0001620:1584.**

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 22.03.2022 г.

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.

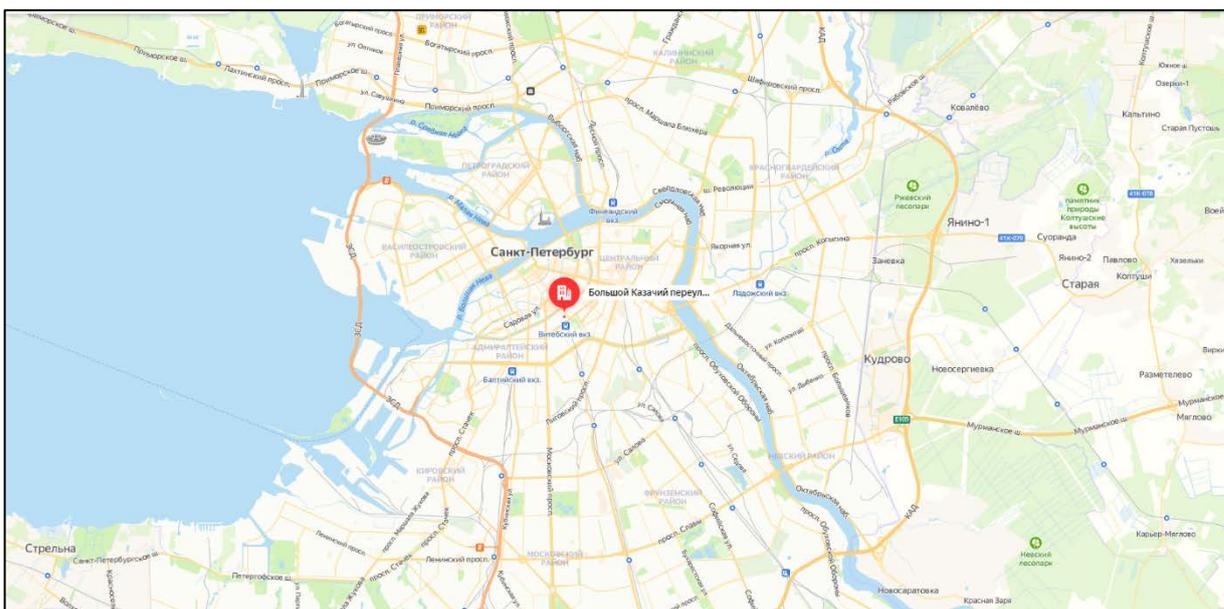


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга

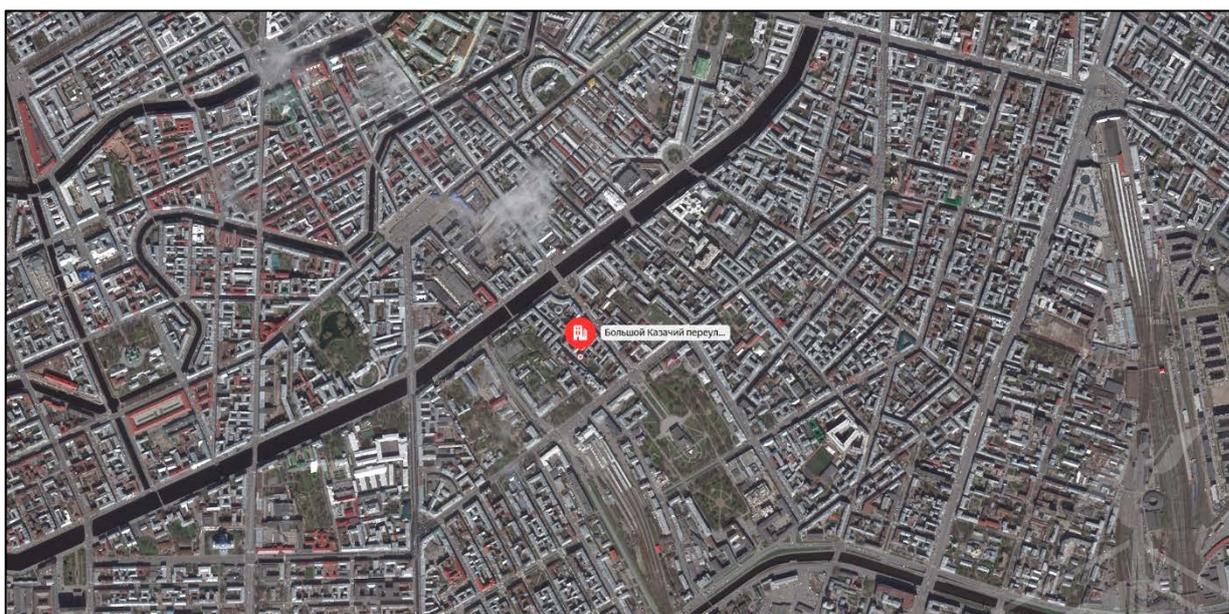


Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



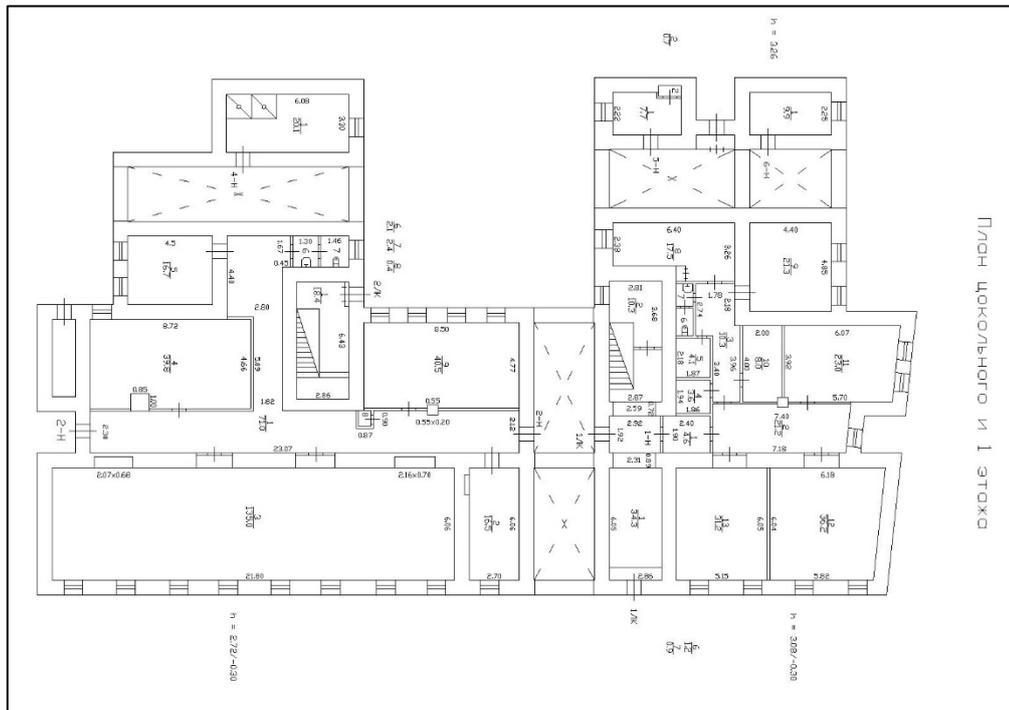
2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Характеристики земельного участка	
Адрес (местонахождение)	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Семеновский, Большой Казачий переулок, участок 11
Площадь земельного участка, кв. м.	1 430
Кадастровый номер земельного участка	78:32:0001620:1584
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	88 332 221,55
Категория земель	земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения гостиниц
Вид функциональной зоны (согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» в действующей редакции)	ЗЖД - зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
Вид территориальной зоны (в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции))	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
Подъезд к участку	Доступ ограничен, земельный участок огорожен
Рельеф и озелененность	ровный, без видимых перепадов, озеленен
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Данные отсутствуют

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

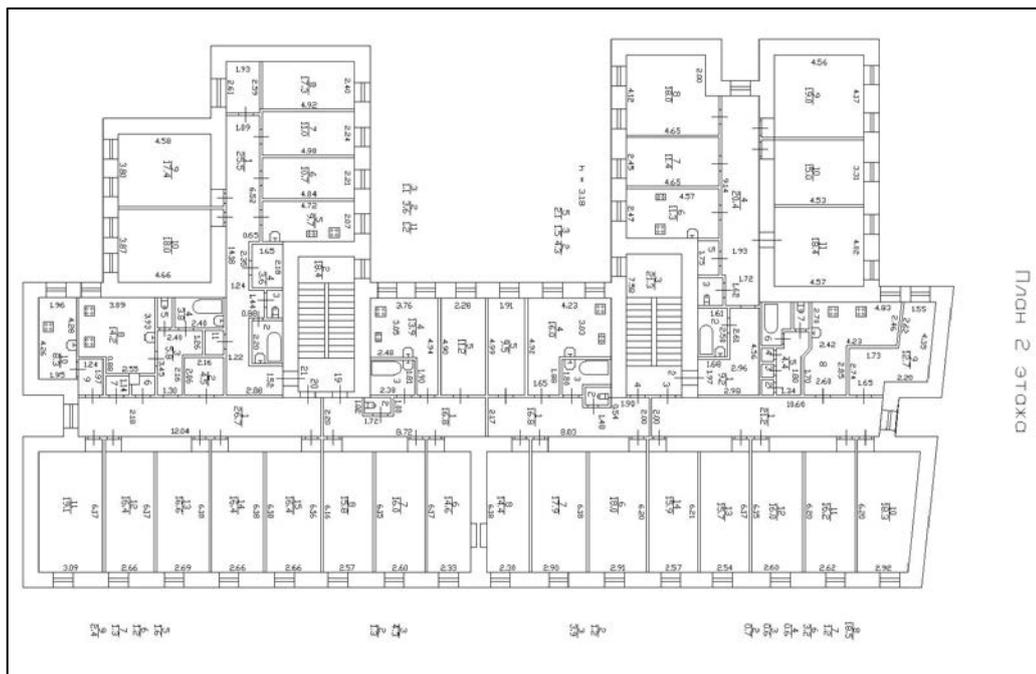
Характеристики нежилого здания	
Адрес (местонахождение)	г. Санкт-Петербург, Большой Казачий переулок, дом 10, литера А
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	3 957,5
Кадастровый номер	78:32:0001620:1018
Кадастровая стоимость здания, руб.	12 926 865,86
Первоначальная балансовая на 01.01.2021 г.	16 539 554,42
Остаточная балансовая на 01.01.2021 г.	16 539 554,42
Назначение	Нежилое
Наименование	Нежилое здание
Год ввода в эксплуатацию	1906
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют
Этажность	8, в том числе подземных 0
Состояние здания	Неудовлетворительное – согласно осмотру Аварийное – согласно письму Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 01-30-456/21-0-1 от 26.05.2021
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	В результате осмотра выявить наличие инженерных коммуникаций невозможно. Данные отсутствуют. Учитывая состояние объекта, можно сделать вывод, что инженерные коммуникации утрачены





ПЛАН ЦОКОЛЬНОГО И 1 ЭТАЖА

Рисунок 3. План цокольного и 1 этажа



ПЛАН 2 ЭТАЖА

Рисунок 4. План 2 этажа



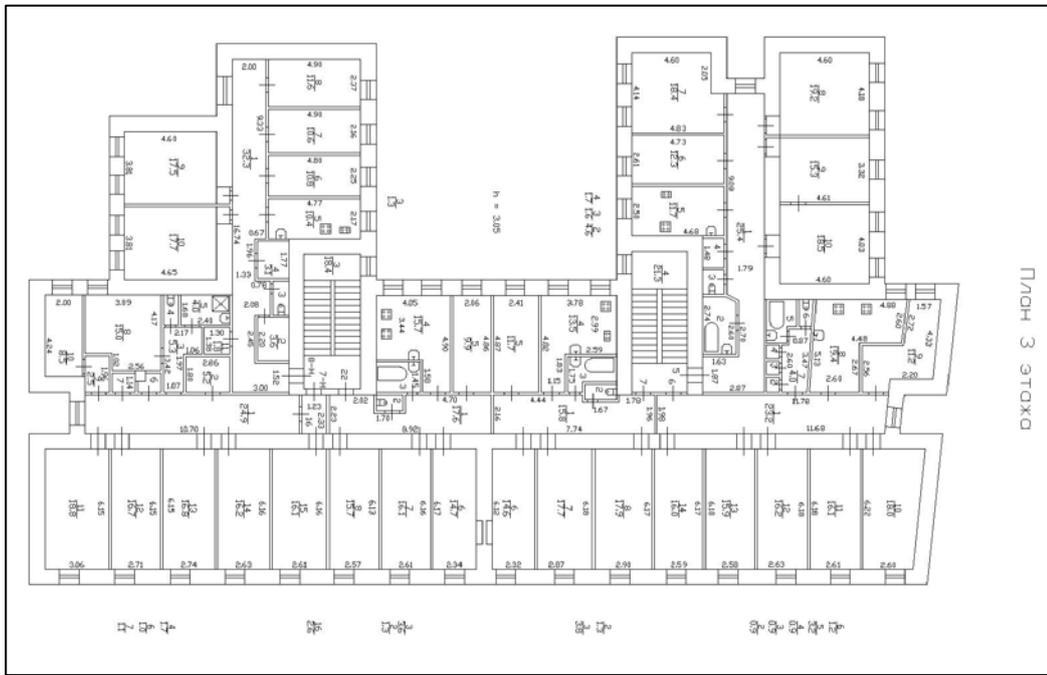


Рисунок 5. План 3 этажа

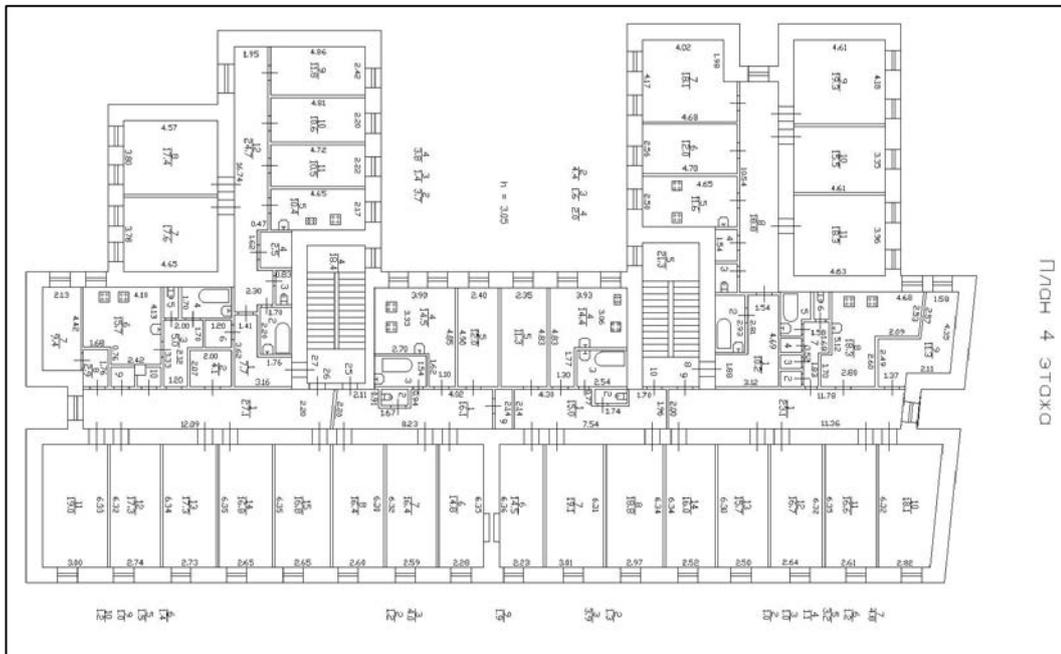


Рисунок 6. План 4 этажа



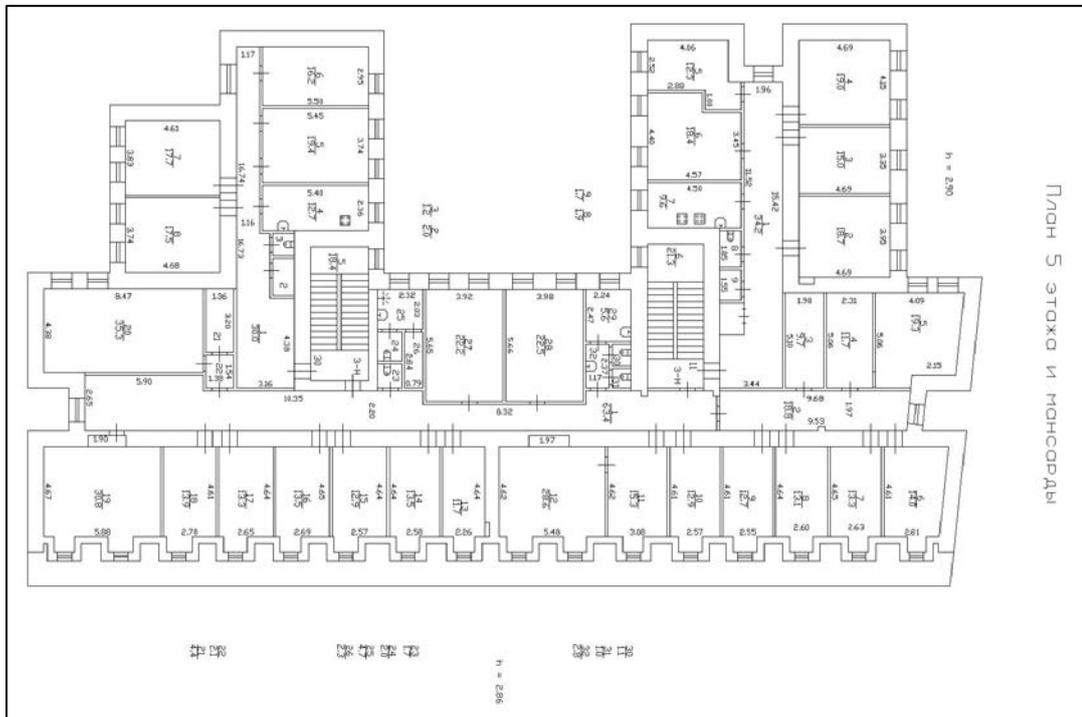


Рисунок 7. План 5 этажа и мансарды

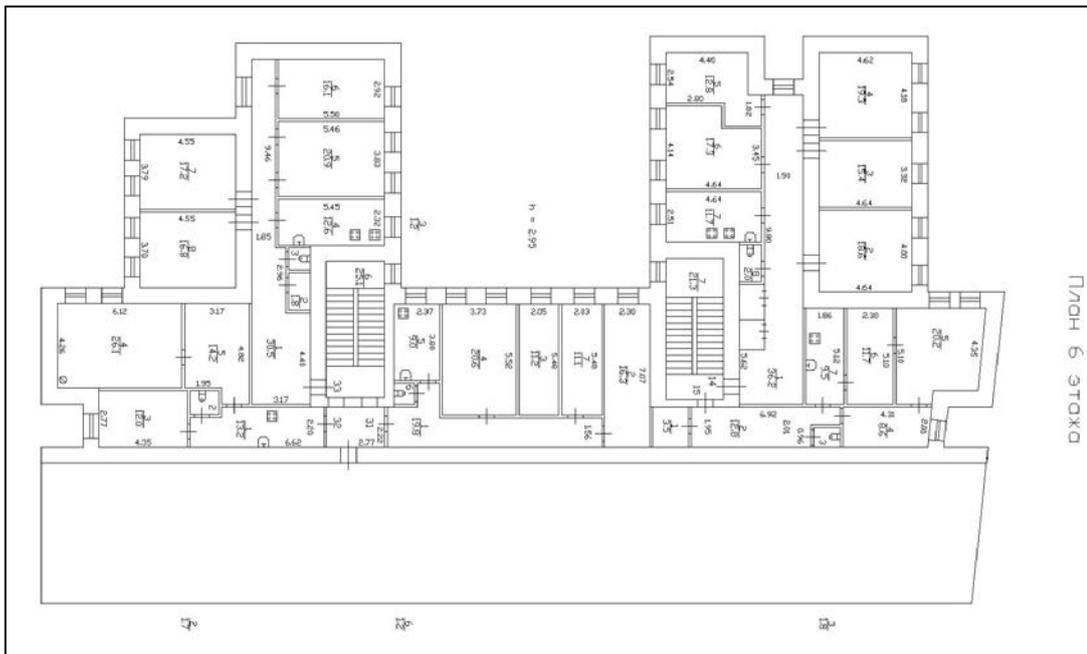


Рисунок 8. План 6 этажа

2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

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

Характер окружения

Ближайшее окружение объекта оценки представлено преимущественно жилой застройкой, а также общественно-деловой застройкой. Инфраструктура развита на высоком уровне, вблизи объекта оценки располагаются продуктовые магазины, театры, административные здания, бизнес центры, отели, музеи, клиники и пр.



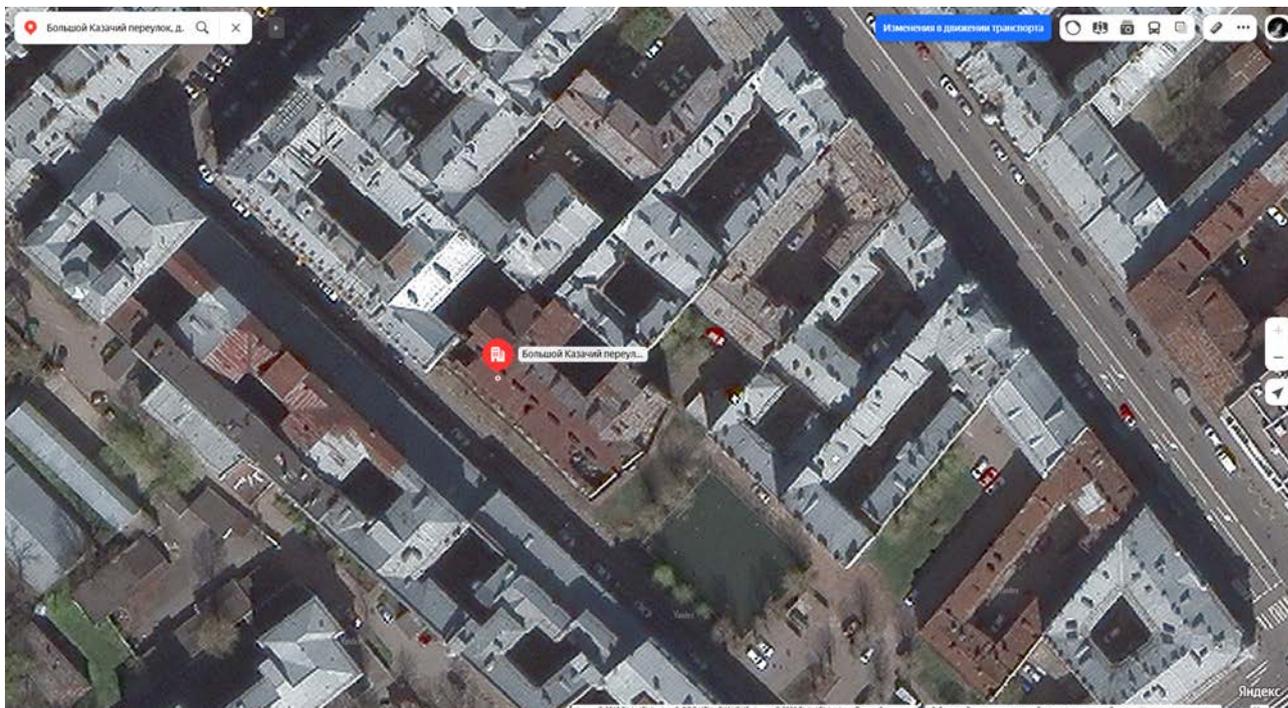


Рисунок 9. Локальное расположение объекта

Транспортная доступность

Объект оценки расположен на красной линии Большого Казачьего переулка. На расстоянии до 170 м от крупной транспортной магистрали – Загородного пр. и 280 м до наб. реки Фонтанки.

Ближайшая станция метро «Пушкинская» располагается в 5 минутах (390 м) пешей доступности.

Градостроительное зонирование

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), объект оценки располагается в зоне **ЗЖД - зона среднетажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.**

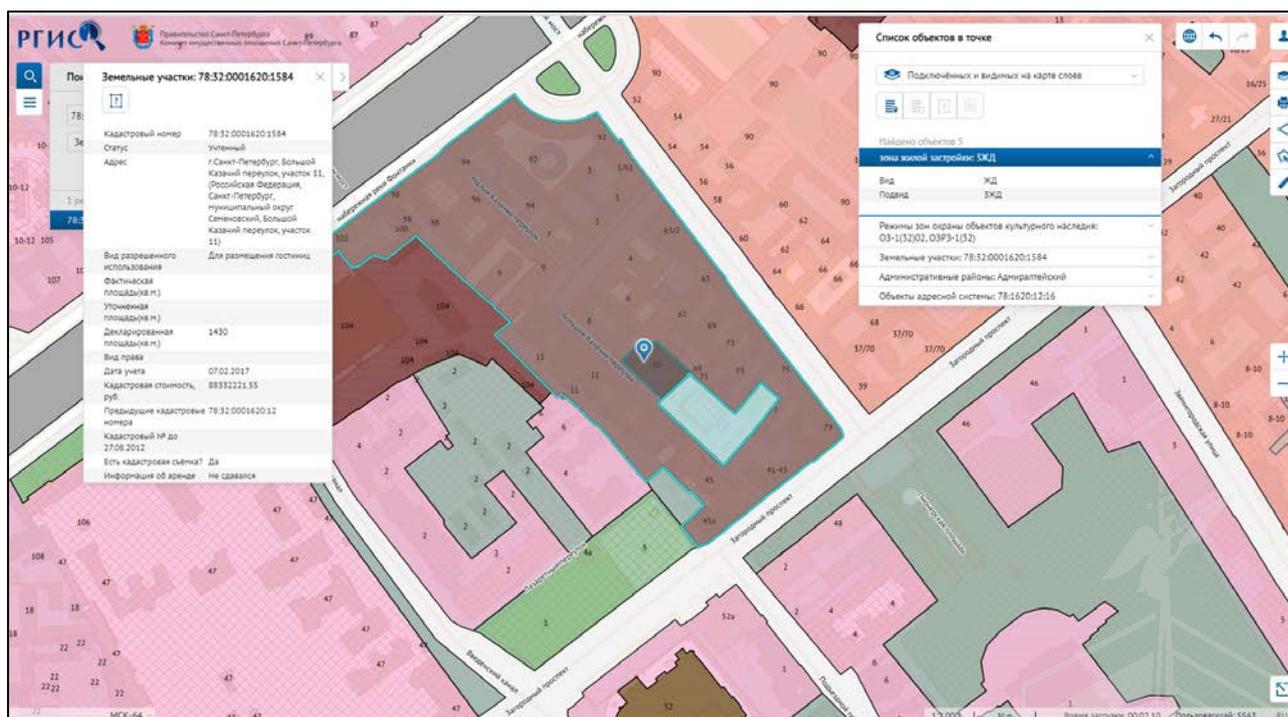


Рисунок 10. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования¹

¹ <https://rgis.spb.ru/mapui/>

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), рассматриваемая территория входит в зону ТЖД - многофункциональные зоны с включением объектов жилой, общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, подзона ТЗЖД3 - 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.

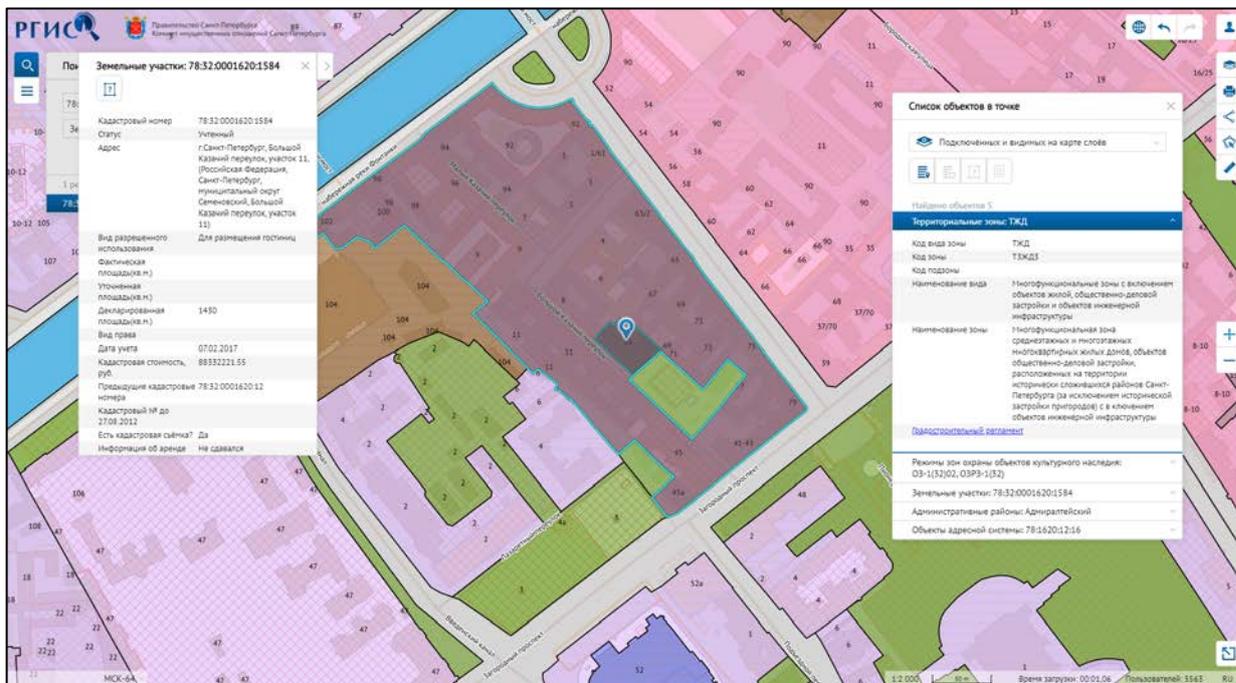


Рисунок 11. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования

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 1ОЗРЗ-1(32).

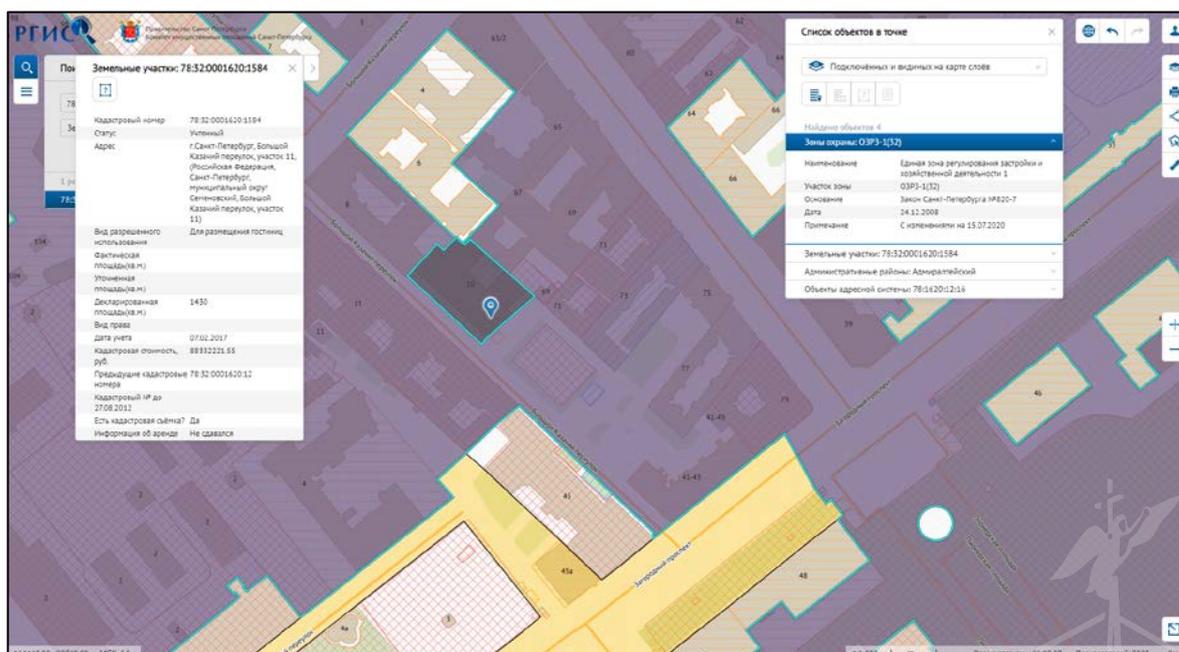


Рисунок 12. Расположение Объекта оценки в пределах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Градостроительная документация по планировке территории

Проект детальной планировки рассматриваемой территории не разрабатывался.

Распоряжение на разработку ППТ и ПМ отсутствует.

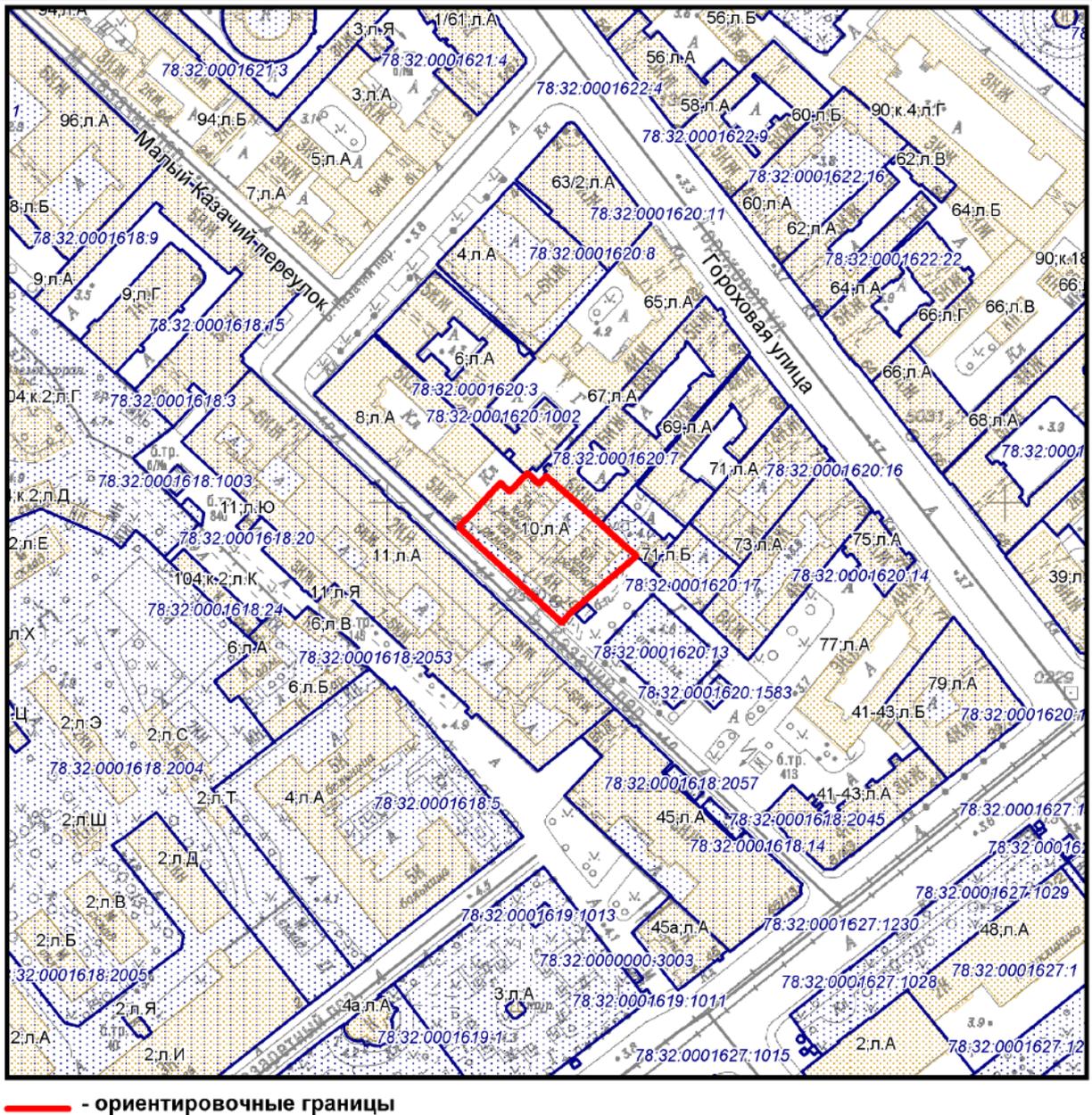


Рисунок 13. Схема испрашиваемой территории: г. Санкт-Петербург, Большой Казачий переулок, дом 10, литера А, кад. номер 78:32:0001620:1018

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 сведениям Федеральной кадастровой палаты вид разрешенного использования земельного участка - для размещения гостиниц, кадастровый номер 78:32:0001620:1584, площадь участка 1430 кв.м.

Во исполнение решений рабочей группы под руководством вице-губернатора Санкт-Петербурга испрашиваемый земельный участок включен в программу развития трехзвездочных гостиниц в Санкт-Петербурге.

Ранее письмом от 23.11.2016 № 205-5-354/16 в адрес Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга Комитет согласовал представленную редакцию концессионного соглашения по реконструкции здания по указанному адресу под гостиницу категории три звезды.

Комитет письмом от 19.05.2020 № 01-21-5-18060/20 в адрес СПб ГБУ "Управление инвестиций" Комитета по инвестициям Санкт-Петербурга направил сведения в отношении испрашиваемого земельного участка для проведения аукциона в целях реконструкции/проведения работ по приспособлению для современного использования объекта недвижимости для размещения объекта с

функциональным назначением - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

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 к Закону. СПб от 08.10.2007г. №430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования (ред. от 15.03.2019, с изм. от 12.05.2020).

2.5. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2022-17601654 от 08.02.2022 ограничений (обременений) прав на оцениваемое нежилое здание не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-170670698 от 27.12.2021 ограничений (обременений) прав на оцениваемый не зарегистрировано.

Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута: Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.126 от 18.10.2019, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Размер зоны ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)) составляет: на высоте от 280.0 м от поверхности земли в азимутах 0-360 град. на расстоянии 0-1585 м от центра башни. Зона ограничения застройки не может иметь статус селитебной территории, а также не может использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п. Зона ограничения застройки не может рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки (п.3.19 СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03).>>., вид/наименование: Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 280, тип: Зона ограничения от передающего радиотехнического объекта, дата решения: 28.01.2019, номер решения: 78-20-06.000.Т.678, наименование ОГВ/ОМСУ: ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербург" Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.112 от 18.10.2019, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Размер зоны ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)) составляет: на высоте от 180.0 м от поверхности земли в азимутах 0-360 град. на расстоянии 0-1464 м от центра башни. Зона ограничения застройки не может иметь статус селитебной территории, а также не может использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п. Зона ограничения застройки не может рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки (п.3.19 СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03).>>., вид/наименование: Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 180, тип: Зона ограничения от передающего радиотехнического объекта, дата решения: 28.01.2019, номер решения: 78-20-06.000.Т.678, наименование ОГВ/ОМСУ: ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербург" Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.169 от 18.10.2019, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Размер зоны ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта: Телевизионная антенная опора (башня) составляет: на высоте от 300.0 м от поверхности земли в азимутах 0-360 град. на расстоянии 0- 1610 м от центра башни. Зона ограничения застройки не может иметь статус селитебной территории, а также не может использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п. Зона ограничения застройки не может рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки (п.3.19 СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03).>>., вид/наименование: Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 300, тип: Зона ограничения от передающего радиотехнического объекта, дата решения: 28.01.2019, номер решения: 78-20-06.000.Т.678, наименование ОГВ/ОМСУ: ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербург" Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 78:00-6.125 от 18.10.2019, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: Размер зоны ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта: Телевизионная антенная опора (башня) составляет: на высоте от 255.0 м от поверхности земли в азимутах 0-360 град. на расстоянии 0-1587 м от центра башни. Зона ограничения застройки не может иметь статус

селитебной территории, а также не может использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п. Зона ограничения застройки не может рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки (п.3.19 СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03).», вид/наименование: Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 255, тип: Зона ограничения от передающего радиотехнического объекта, дата решения: 28.01.2019, номер решения: 78-20-06.000.Т.678, наименование ОГВ/ОМСУ: ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербург".

Особые отметки: зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия не установлен. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.12.2020. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.12.2020. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.12.2020. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 18.12.2020; реквизиты документа-основания: экспертное заключение от 28.01.2019 № 78-20-06.000.Т.678 выдан: ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербург". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 19.01.2021; реквизиты документа-основания: экспертное заключение от 28.01.2019 № 78-20-06.000.Т.678 выдан: ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербург". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.01.2021; реквизиты документа-основания: экспертное заключение от 28.01.2019 № 78-20-06.000.Т.678 выдан: ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербург". Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.05.2021; реквизиты документа-основания: экспертное заключение от 28.01.2019 № 78-20-06.000.Т.678 выдан: ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербург".

В соответствии с Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Большой Казачий переулок, д. 10, литера А, одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Семеновский, Большой Казачий переулок, участок 11» утвердить перечень обременений (ограничений) Объекта и Земельного участка, подлежащих включению в информационное сообщение и договор купли-продажи, согласно приложению:

Таблица 1 Перечень обременений (ограничений) Объекта и Земельного участка

Наименование объекта	Обременения
Здание по адресу: Санкт-Петербург, Большой Казачий переулок, д. 10, литера А, общей площадью 3957.5 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001620:1018	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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-1(32), в связи с чем в отношении Объекта действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.</p>

<p>Земельный участок из земель населенных пунктов по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Семеновский, Большой Казачий переулок, участок 11, площадью 1430 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001620:1584</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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-1(32), в связи с чем в отношении Земельного участка действуют ограничения, установленные для указанной зоны охраны.</p> <p>На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании: охранный зона канализационных сетей, охранный зона водопроводных сетей, зона регулирования застроек и хозяйственной деятельности, охранный зона подземных кабельных линий электропередачи, охранный зона сетей связи и сооружений связи, охранный зона тепловых сетей, территория объекта культурного наследия.</p> <p>Собственник обязан обеспечить сохранность существующих коммуникаций и сооружений с беспрепятственным доступом к ним представителей эксплуатирующих организаций.</p>
---	---

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-165 от 27.01.2021 рассматриваемый объект не является объектом гражданской обороны.

Согласно Письму Комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности на исх. № 04-07-27790/20-0-0 от 22.12.2020 в границах земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Большой Казачий переулок, участок 11, кадастровый номер 78:32:0001620:1584, и сообщает следующее. Указанный земельный участок не входит в границы существующих и планируемых к созданию ООПТ.

Согласно Письму СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-853/22-0-0 от 09.02.2022 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Большой Казачий переулок, дом 10, 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 1 (участок ОЗРЗ-1(32)).

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 01.08.2021) "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".

*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 СПб ГКУ ЦИОООКН № 07-860/22-0-0 от 09.02.2022 земельный участок по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальный округ Семеновский, Большой Казачий переулок, участок 11 (кадастровый номер: 78:32:0001620:1584) расположен в границах:

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)) объектов культурного наследия.

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

В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия.

К границам участка непосредственно примыкает объект культурного наследия регионального значения « Дом М.В. Захарова » (адрес НПА: Большой Казачий пер., 6, лит. А).

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 Комитета по градостроительству и архитектуре № 01-21-18-1297/21 от 21.01.2021 рассматриваемые объекты расположены в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия (ОЗРЗ-1(32)). Объекты культурного наследия не выявлены. Земельный участок расположен:

- в охранной зоне водопроводных сетей;
- в охранной зоне канализационных сетей;
- в охранной зоне подземных кабельных линий электропередачи.

Согласно служебной записке о предоставлении сведений из региональной информационной системы "Геоинформационная система Санкт-Петербурга" № ИАО—89/21 от 17.05.2021 на запрашиваемую территорию распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:

- прошедшие кадастровый учет: охранный зона канализационных сетей, охранный зона водопроводных сетей, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, охранный зона подземных кабельных линий электропередачи, охранный зона сетей связи и сооружений связи, охранный зона тепловых сетей;
- которые будут уточнены при проведении работ по межеванию: охранный зона тепловых сетей, охранный зона водопроводных сетей, охранный зона подземных кабельных линий электропередачи, территория объекта культурного наследия, единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, охранный зона сетей связи и сооружений связи, охранный зона канализационных сетей.



3. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ



Фото № 1. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 2. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 3. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 4. Подъездные пути и окружение объекта



Фото № 5. Окружение объекта



Фото № 6. Окружение объекта



Фото № 7. Внешний вид земельного участка и здания



А К Т

контрольного осмотра нежилого здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург,
Большой Казачий переулок, д. 10, литера А

Параметр	Характеристика
Адрес (местонахождение)	Санкт-Петербург, Большой Казачий переулок, д. 10, литера А
Тип недвижимости	Нежилое здание
Назначение	Нежилое
Общая площадь здания, кв. м	3 957,5 кв. м
Общая площадь земельного участка, кв. м	1 430 кв. м
Кадастровый номер ЗУ	78:32:0001620:1584
Кадастровый номер здания	78:32:0001620:1018
Этажность зданий,	8, в том числе подземных 0
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 10.03.2022, при дневном освещении.
Результаты осмотра	Неудовлетворительное – согласно осмотру. Аварийное – согласно письму Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга № 01-30-456/21-0-1 от 26.05.2021. Земельный участок огорожен, доступ ограничен. В результате осмотра выявить наличие инженерных коммуникаций невозможно. Данные отсутствуют. Учитывая состояние объекта, можно сделать вывод, что инженерные коммуникации утрачены
Использование на дату осмотра	Не используется.

Представитель Исполнителя (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Сергеев А.А.
Подпись	
Дата	10.03.2022



4. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано

Согласно п. 16 ФСО №7 анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства.

Для определения наиболее эффективного использования объекта Оценка анализировал следующие факты:

- В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-170670698 от 27.12.2021 2021 категория земель оцениваемого земельного участка — земли населенных пунктов, категория земель – для размещения гостиниц.
- Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в действующей редакции), объект оценки располагается в зоне ЗЖД - зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки и 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» (в действующей редакции), рассматриваемая территория входит в зону ТЖД - многофункциональные зоны с включением объектов жилой, общественно-деловой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, подзона 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 выпиской из ЕГРН № КУВИ-001/2022-17601654 от 08.02.2022 назначение здания - нежилое, наименование - нежилое.
- Нежилое здание (ОКС), входящее в состав Объекта оценки, является историческим зданием (1906 года постройки) и характеризуется неудовлетворительным (аварийным) состоянием.
- Согласно Закону Санкт-Петербурга от 24.12.2008 г. № 820-7 (с последними изменениями), не допускается снос (демонтаж) исторических (до 1917 года постройки) зданий.
- Форма и размер земельного участка налагают ограничения в использовании земельного участка под строительства многоквартирного жилого дома.
- Согласно поэтажным планам здания, планировка этажей соответствует типичной планировки жилых объектов.
- Ближайшее окружение объекта оценки представлено преимущественно жилой застройкой, а также общественно-деловой застройкой. Инфраструктура развита на высоком уровне, вблизи объекта оценки располагаются продуктовые магазины, театры, административные здания, бизнес центры, отели, музеи, клиники и пр.

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 в качестве здания жилого назначения (многоэтажный многоквартирный жилой дом), после проведения капитального ремонта.

5. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. без учета НДС округленно	Рыночная стоимость, руб. с учетом НДС
1	Земельный участок	г. Санкт-Петербург,	1430	78:32:0001620:1584	171 000 000	171 000 000
2	Нежилое здание	Большой Казачий переулок, д. 10, литера А	3957,5	78:32:0001620:1018	35 583 333	42 700 000
Итого:					206 583 333	213 700 000

