

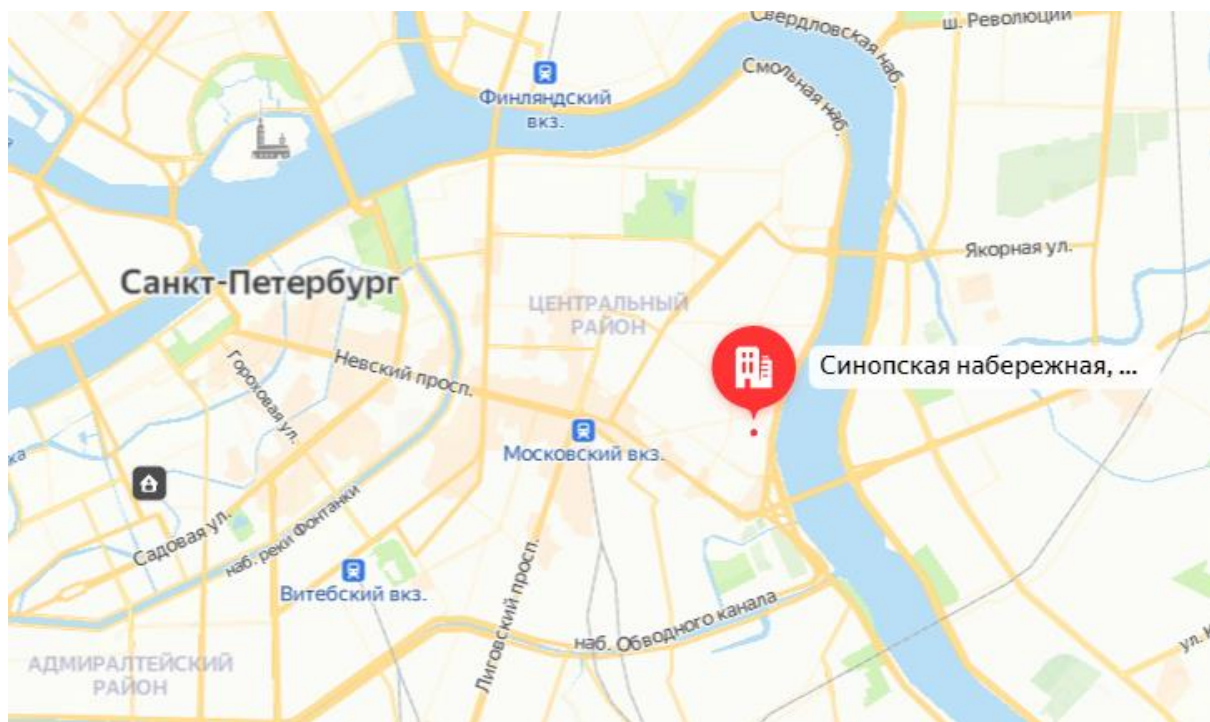
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
земельного участка с расположенным на нем нежилым зданием по адресу:
г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 26, литера О**

1. Данные об отчете

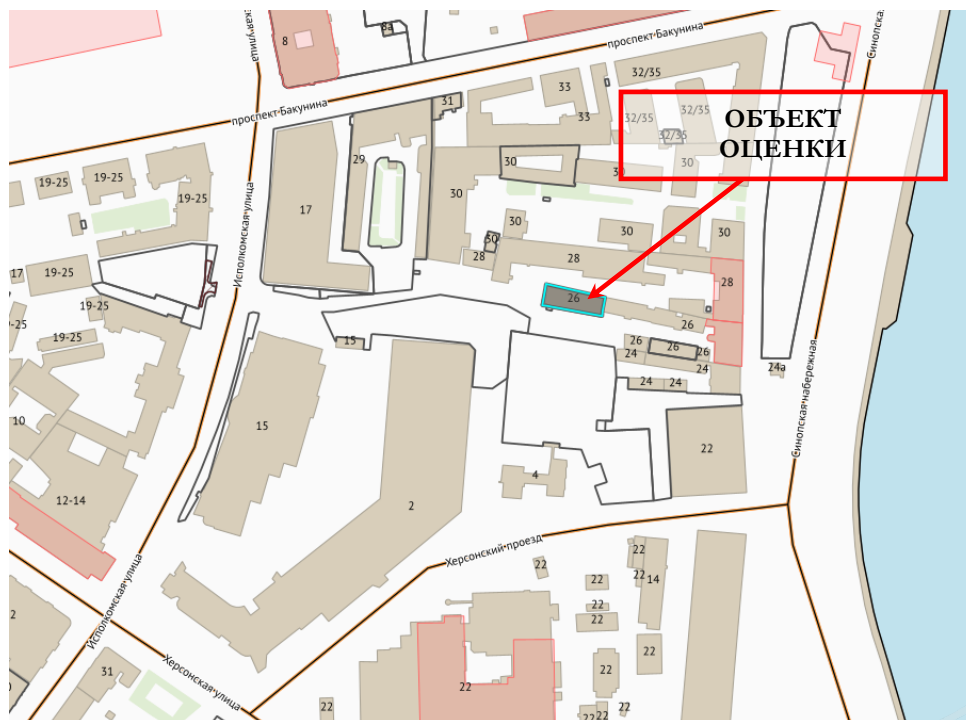
- 1.1. Дата проведения оценки: 1 февраля 2023 года.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание Объекта оценки:

2.1. Карта местоположения Объекта оценки



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

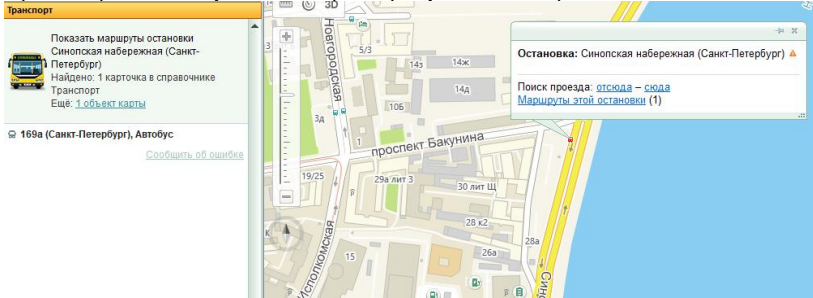


2.2. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки

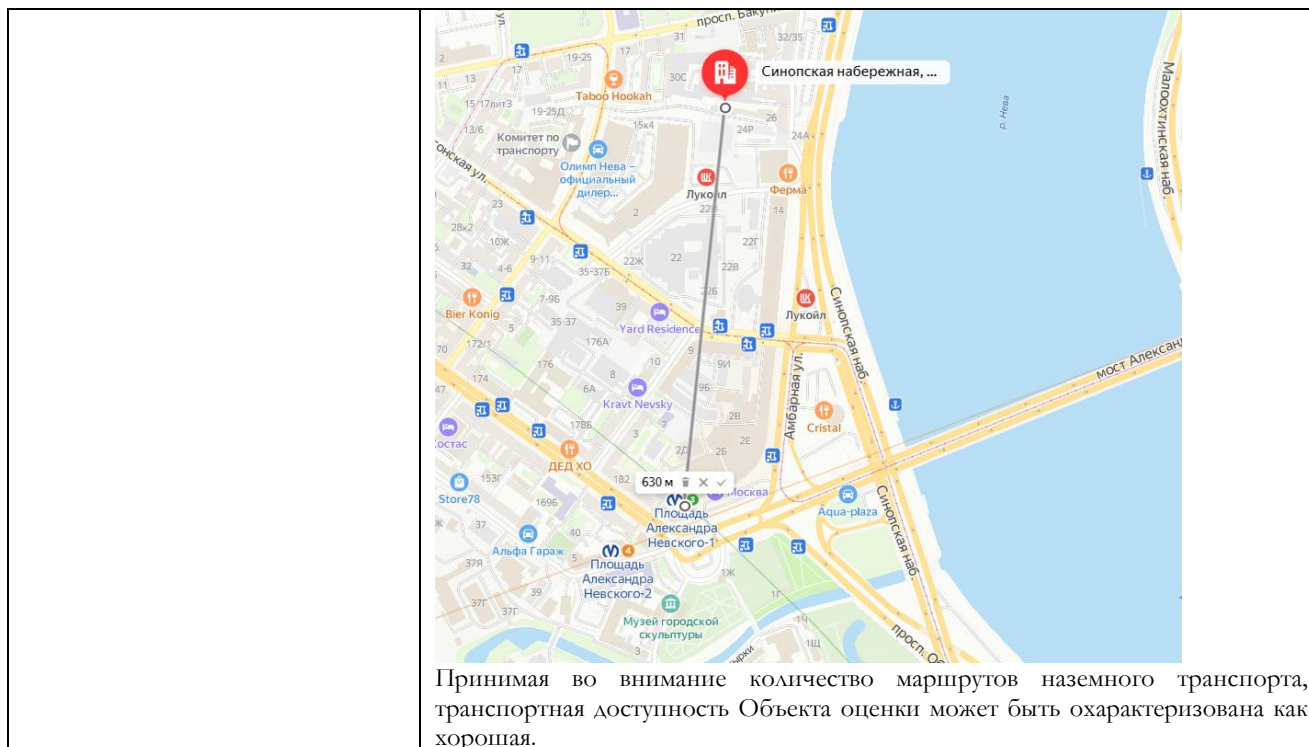
Объект оценки расположен в микрорайоне преимущественно жилой и общественно-деловой застройки. По градостроительной ситуации микрорайон местоположения объекта оценки представляет собой территорию, ограниченную улицами:

- Синопская набережная,
- Херсонский проезд,
- Херсонская улица
- Исполкомская улица,
- Проспект Бакунина.

2.2.1. Описание локального окружения объекта оценки

<p>Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.</p>	<p>Территория близлежащих кварталов характеризуется преимущественно жилой и общественно-деловой застройкой.</p> <p>В настоящее время в большинстве зданий, расположенных в близлежащих кварталах, цокольные и первые этажи, как правило, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли, а этажи выше – административные (офисные) или жилые помещения.</p> <p>В квартале расположения Объекта и в близлежащих кварталах находится множество зданий общественно-делового назначения, а также городская больница №46 (госпиталь для ветеранов войны).</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>В квартале оценки имеется спортивная площадка, в соседних кварталах – зоны озеленения. Овсянниковский сад расположен на расстоянии около 900 м, сад больницы №46 – на расстоянии около 500 м. Расстояние до набережной реки Нева – менее 500 м.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка осуществляется на прилегающей территории здания (стихийная)</p>
<p>Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)</p>	<p>Подъезд к Объекту осуществляется со стороны Синопской набережной, которая является общегородской магистралью с высокой интенсивностью транспортных потоков.</p> <p>Подъезд к Объекту через ворота.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Синопской набережной там курсирует автобус 169а.</p> <p>Также близко к объекту оценки расположена остановка на Исполкомской улице на расстоянии около 300 м (автобус №46, №55 и №132).</p> <p>Транспортная доступность характеризуется как хорошая.</p>  <p>Ближайшая станция метро «Площадь Александра Невского-1» расположена на удалении около 630 м по прямой.</p>





2.3. Описание земельного участка

2.3.1. Общие характеристики

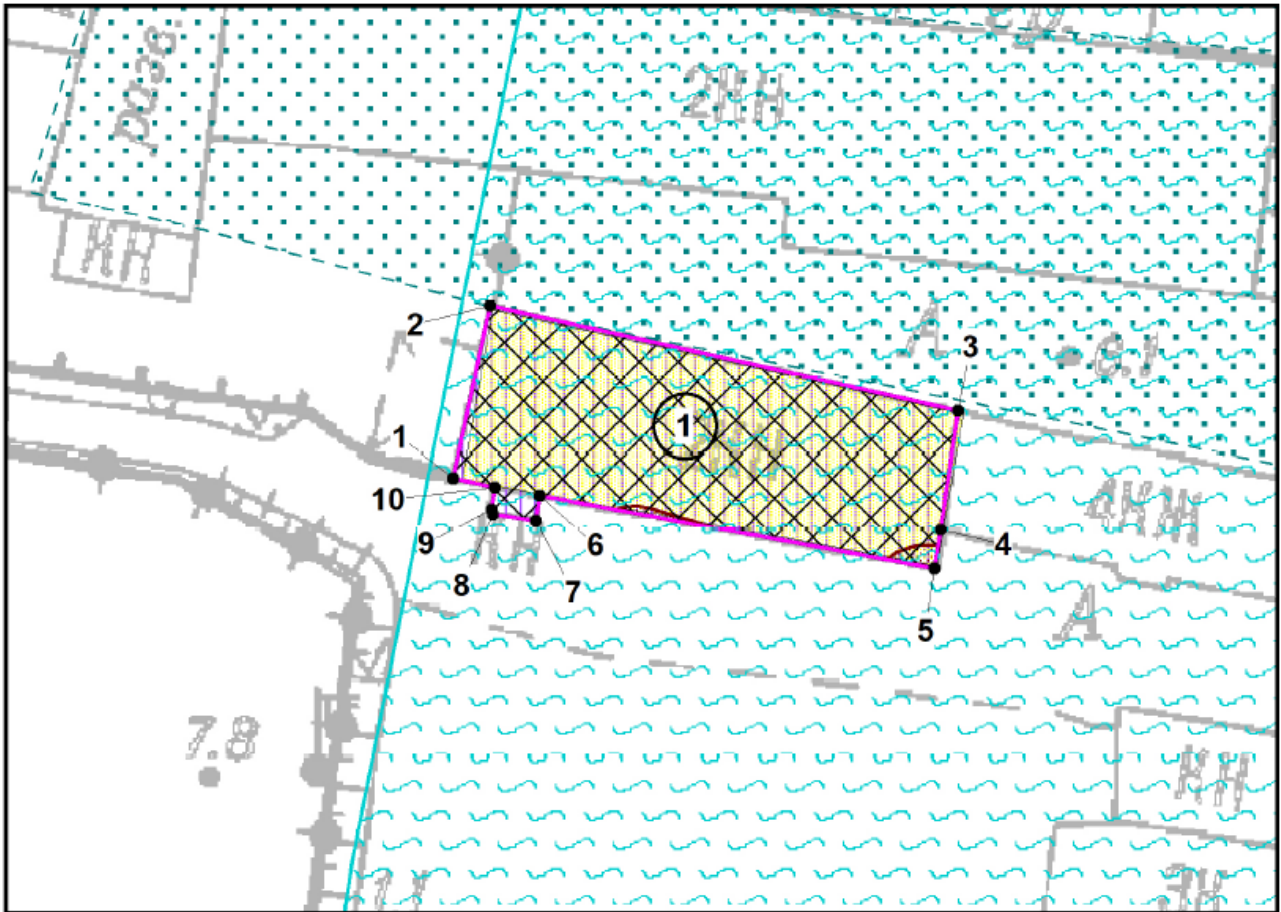
Площадь земельного участка, кв. м.	442
Кадастровый номер земельного участка	78:31:0001455:2003
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования*	предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; дошкольное, начальное и среднее общее образование; объекты культурно-досуговой деятельности; государственное управление; представительская деятельность; проведение научных исследований; проведение научных испытаний; деловое управление; служебные гаражи; обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий; обеспечение занятий спортом в помещениях; площадки для занятий спортом; оборудованные площадки для занятий спортом; внеуличный транспорт; обеспечение внутреннего правопорядка; улично-дорожная сеть; благоустройство территории
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Микрорайон обеспечен электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением и газоснабжением.
Ближайшее окружение	Территория близлежащих кварталов характеризуется преобладанием жилой и общественно-деловой застройки.
Форма участка, рельеф	Близка к прямоугольной, с относительно ровным рельефом.

*в соответствии с Выпиской ЕГРН от 14.12.2022 г. без номера.




Земельный участок расположен в территориальной зоне 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 и в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

2.3.2. План земельного участка:








Условные обозначения:

-  - границы земельного участка с кадастровым номером 78:31:0001455:2003
-  - объект капитального строительства (год постройки - 1917) в границах участка, который в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 является историческим зданием (указано в соответствии с АИС УГД)
-  - границы, в пределах которых разрешается размещение объектов капитального строительства (при условии выполнения требований режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(31), после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия) (*)

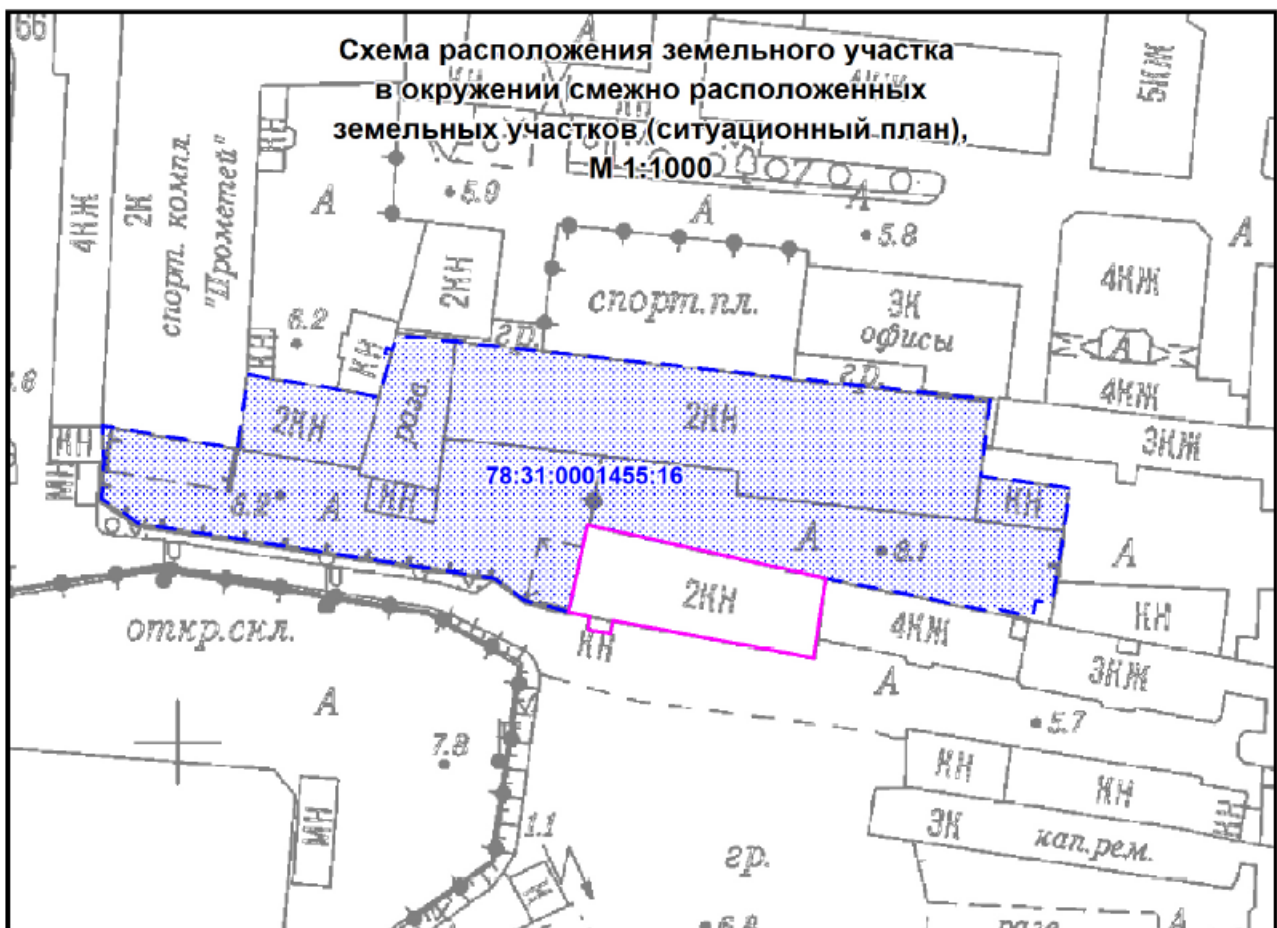
(*) - минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличных фронт, а также при реконструкции и восстановлении исторических зданий

Земельный участок полностью расположен в границах:

- 
 - единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия Санкт-Петербурга ОЗРЗ-2(31)
 - единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (**)
 - территории исторического поселения (средовая зона 17.2)
-  - водоохранная зона реки Невы (ИД 1241) (реестровый номер границы 78:00-6.474)
-  - охранный зона канализационных сетей

(**) - в соответствии с выпиской из ЕГРН от 19.12.2022г. № КУВИ-001/2022-225744376





2.3.3. Ограничения и обременения земельного участка

В соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 № 728-99 "О Генеральном плане Санкт-Петербурга" участок находится в Функциональной зоне

- **ЗЖД** - зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

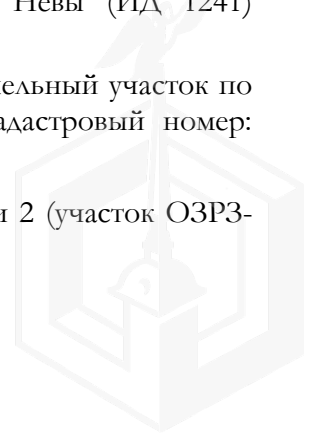
В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» участок расположен в территориальной зоне:

- **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.

Согласно Градостроительному плану земельного участка №01-24-3-13/23 от 09.01.2023 г., земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории. Ограничения использования земельного участка определяются ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации. (Водоохранная зона реки Невы (ИД 1241) (реестровый номер границы 78:00-6.474).

В соответствии с Письмом КИОП №01-43-33078/22-0-1 от 19.12.2022 г., земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 26, литера О (кадастровый номер: 78:31:0001455:2003) расположен в границах:

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-2(31)) 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 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.

2.4. Описание нежилого здания (объекта капитального строительства (ОКС))

2.4.1. Общие характеристики

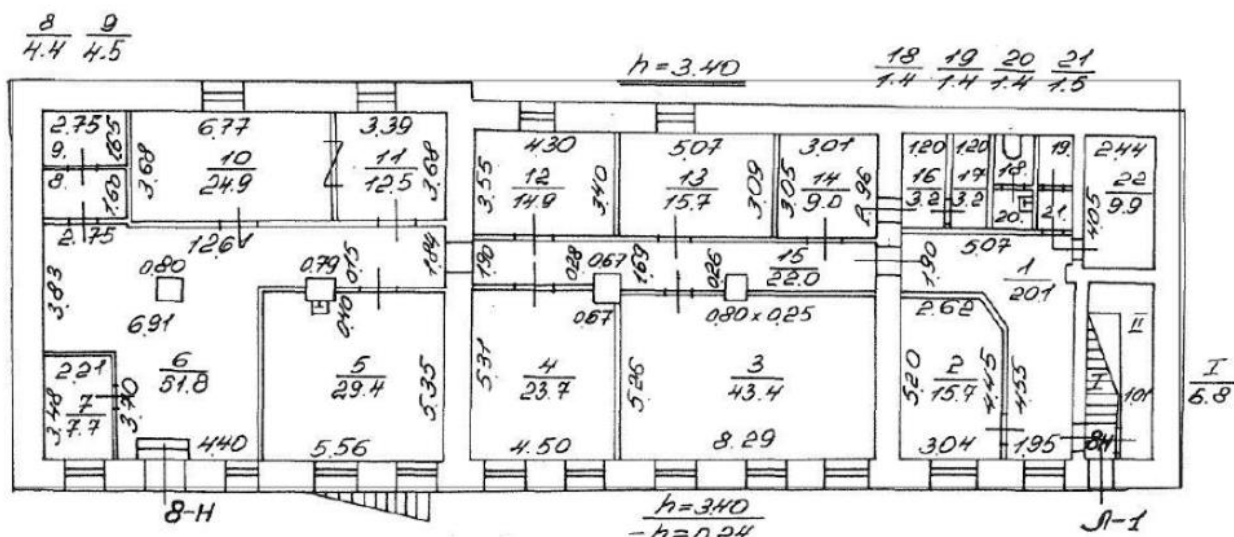
Кадастровый номер	78:31:0001455:2021
Общая площадь ОКС, кв. м.	705,7
Материал	кирпич
Год постройки	1916 (согласно данным Выписки из ЕГРН)
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Этажность	2
Вход (улица/двор)	отдельный вход со двора
Окна	оконные проемы защиты
Инженерная инфраструктура*	
Электроснабжение	имеется
Водоснабжение	имеется
Канализация	имеется
Отопление	имеется
Техническое состояние конструктивных элементов	Технический паспорт и иная техническая документация, характеризующие физическое состояние здания, не предоставлены
Состояние по осмотру	Состояние здания – требуется капитальный ремонт, в связи с аварийностью доступ во внутрь не был предоставлен

*по данным Технического паспорта на нежилое здание и Письма Администрации Центрального района № 01-10-6419/22-0-1 от 14.07.2022.

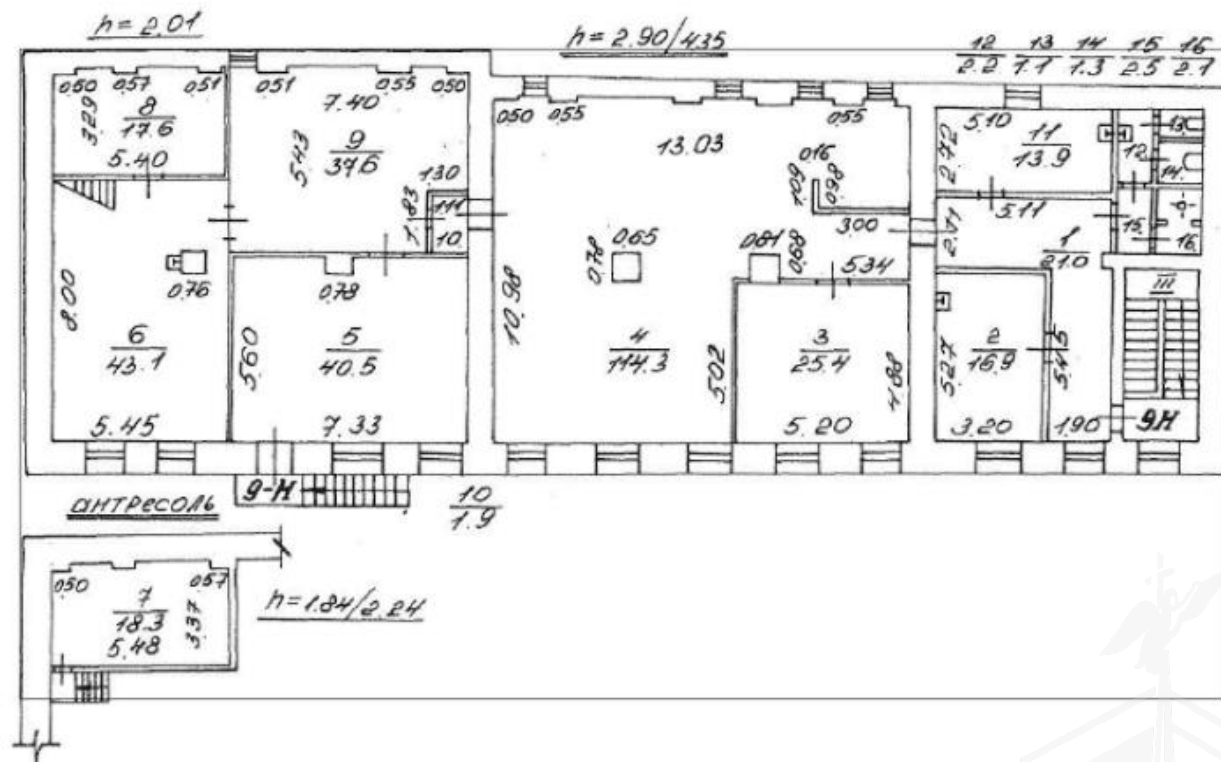


2.4.2. План нежилого здания (ОКС)

ЦОКОЛЬНЫЙ ЭТАЖ



2 этаж



2.4.3. Ограничения и обременения нежилого здания (ОКС)



В соответствии с выпиской из ЕГРН 16.12.2022 г. № КУВИ-001/2022-224626186, объект имеет прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости:

дата государственной регистрации:	23.09.2008 00:00:00
номер государственной регистрации:	78-78-01/0533/2008-625
срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	данные отсутствуют
лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	публичный
основание государственной регистрации:	Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга "Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность", № 15, выдан 20.02.2001
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
сведения об управляющем залоге и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	

Согласно Письму КГИОП №01-43-33077/22-0-1 от 19.12.2022 г., объект по адресу Синопская набережная, дом 26, литера О 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(31)).

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".

Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (Херсонская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Херсонский проезд)





Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Исполкомская улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Амбарная улица)

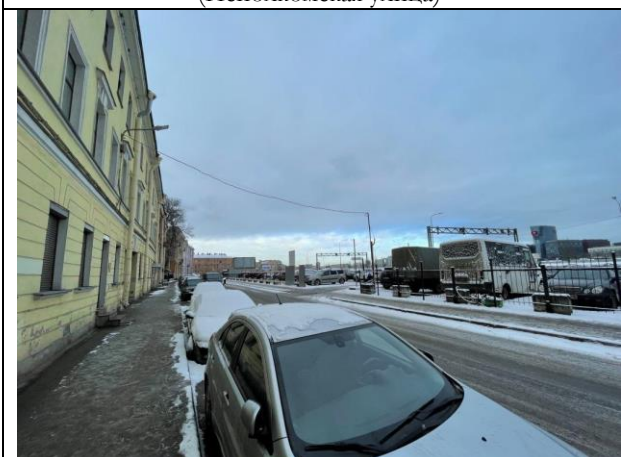


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Синопская набережная)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Синопская набережная)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки





Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Адрес Объекта оценки

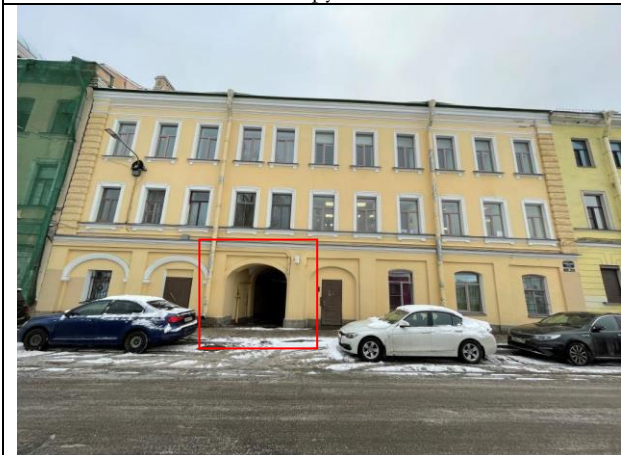


Фото 15. Вид арки ведущий на дворовую территорию
Объекта оценки



Фото 15. Внутри дворовая территория Объекта
оценки



Фото 16. Вид Объекта оценки

Фото 17. Вид Объекта оценки, входная и оконная
группа Объекта оценки



Фото 18. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 19. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 20. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 21. Типичное состояние Объекта оценки



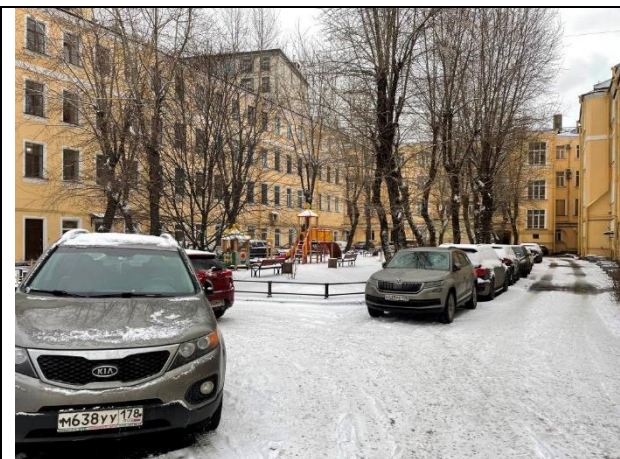


Фото 22. Внутри дворовая территория Объекта
оценки



Фото 23. Внутри дворовая территория Объекта
оценки



2.5. Акт осмотра объекта капитального строительства

А К Т

контрольного осмотра объекта капитального строительства от 1 февраля 2023 г.

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Синопская набережная, дом 26, литера О
2. Данные по объекту капитального строительства:

№	Площадь земельного участка	Площадь ОКС по тех. паспорту, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен	Коммуникации*				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	442	705,7	2	*	*	кирпич					*	*

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора.
- Наличие окон: оконные проемы выбиты или зашиты, на оконных проемах первого этажа установлены металлические решетки.
- Состояние: характеризуется как аварийное.
- Коммуникации: не удалось выявить в связи с отсутствием доступа из-за аварийного состояния здания
- Текущее использование: не используется, захламено.

Ф. И. О.	Наумова Я.А.
Подпись	