

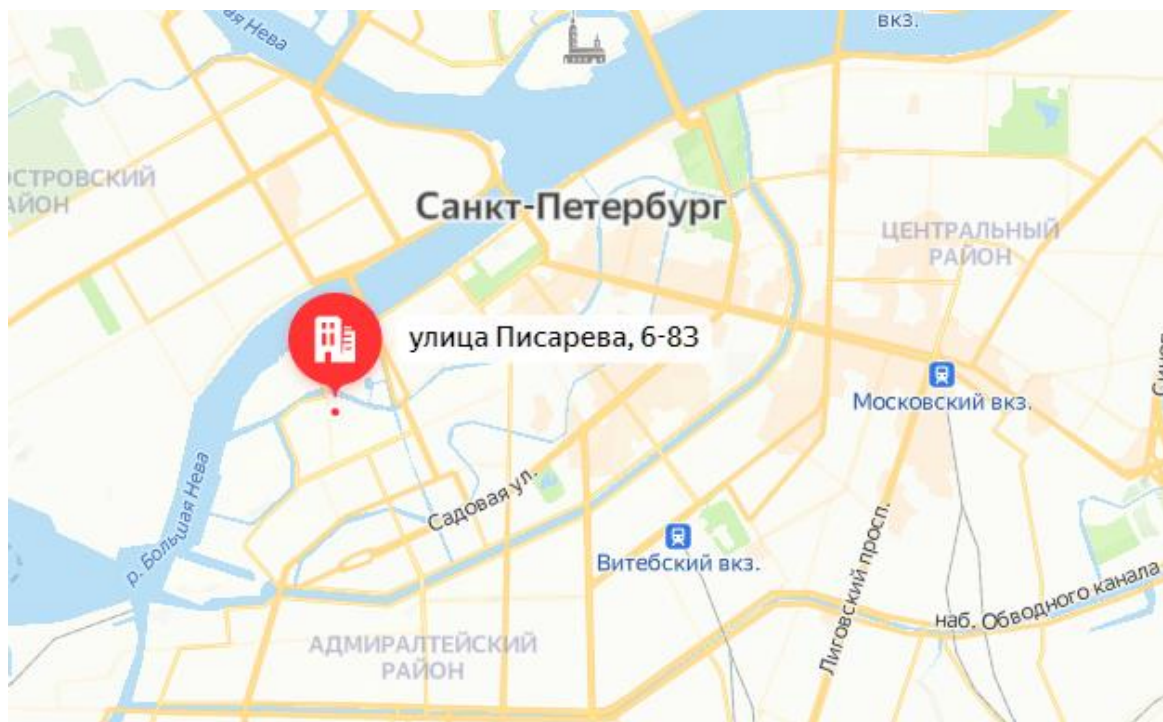
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
земельного участка с расположенным на нем нежилым зданием по адресу:
г. Санкт-Петербург, улица Писарева, дом 6-8, литера 3**

1. Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки: 20 декабря 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/>

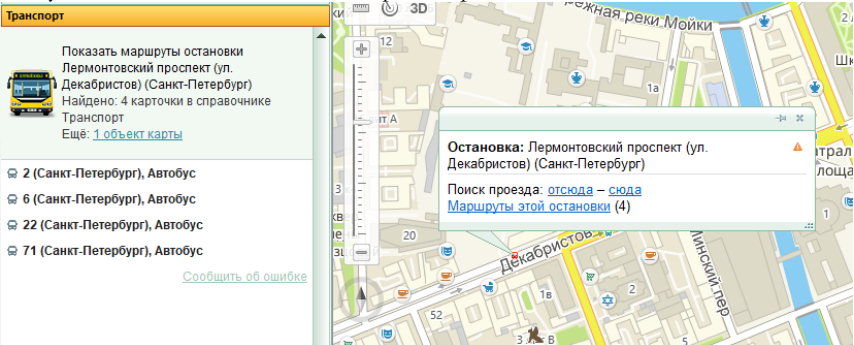
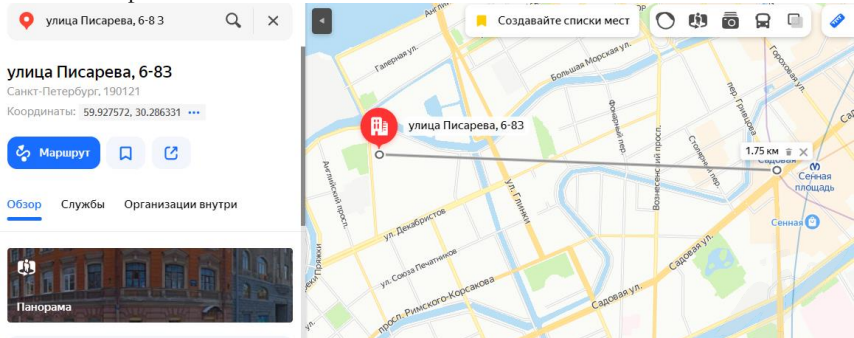


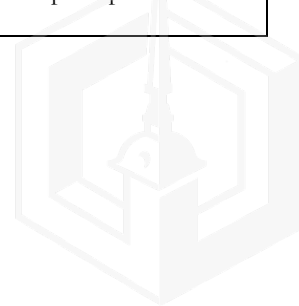
2.2. Описание микрорайона, в котором расположен объект оценки

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

- улица Писарева,
- набережная реки Мойки,
- переулок Матвеева,
- улица Декабристов.

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. 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. В квартале расположения Объекта и в близлежащих кварталах находится множество зданий общественно-делового назначения.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>На улице расположения Объекта оценки расположен Алексеевский сад, в шаговой доступности расположено множество скверов. Недалеко находится Остров Новая Голландия.</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 улицы Писарева. Здание находится на внутри дворовой территории. Движение по улице Писарева является односторонним в направлении от набережной реки Мойки в сторону улицы Декабристов. Ближайшая остановка общественного транспорта с наименованием «Лермонтовский проспект» расположена на улице Декабристов, где курсируют следующие виды общественного транспорта:</p>  <p>Ближайшая станция метро «Садовая улица» расположена на удалении около 1750 м по прямой.</p>  <p>Принимая во внимание количество маршрутов наземного транспорта, транспортная доступность Объекта оценки может быть охарактеризована как хорошая.</p>



2.3. Описание земельного участка

2.3.1. Общие характеристики

Площадь земельного участка, кв. м.	98,0
Кадастровый номер земельного участка	78:32:0001086:2520
Категория земель	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования*	В соответствии с градостроительным регламентом указанной территориальной зоны
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 письмом Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга №01-47-5-29951/22 от 23.08.2022 г.

2.3.2. План земельного участка:



2.3.3. Ограничения и обременения земельного участка

Согласно Письму Комитета по Градостроительству и Архитектуре №01-47-5-29951/22 от 23.08.2022 г., Объект в соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 № 728-99 "О Генеральном плане Санкт-Петербурга" расположен в функциональной зоне:

«Д» - Зона 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» (в редакции постановления

Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 №82), Объект оценки расположен в границах территориальной зоны:

«ГД1-1_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 Письмом КИОП №01-43-27244/23-01 от 14.11.2023 г., земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, муниципальное образование муниципальный округ Коломна, улица Писарева, земельный участок бз, с к.н.: 78:32:0001086:2520 расположен в границах выявленного объекта культурного наследия " Запасной дом вел. кн. Павла Александровича (с двумя служебными флигелями) " (адрес НПА: Писарева ул., 6-8).

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».

В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют 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.

Согласно приказу Минкультуры России от 30.10.202 №1295 (ред. от 19.10.2022) «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	78:32:0001086:2134	В соответствии с Задаaniem на оценку и Выпиской из ЕГРН №КУВИ-001/2023-216703745 от 22.09.2023 г.
Общая площадь ОКС, кв. м.	50	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН №КУВИ-001/2023-216703745 от 22.09.2023 г.
Материал	кирпич	По результату осмотра
Год постройки	1917 (согласно данным Выписки из ЕГРН)	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН №КУВИ-001/2023-216703745 от 22.09.2023 г.
Год последнего капитального ремонта	нет данных	
Этажность	1	В соответствии с Задаанием на оценку и Выпиской из ЕГРН №КУВИ-001/2023-216703745 от 22.09.2023 г.
Вход (улица/двор)	отдельный вход со двора	В соответствии с планом здания и результатом визуального осмотра
Окна	есть	В соответствии с планом здания и результатом визуального осмотра
Инженерная инфраструктура		В соответствии с Актом обследования объекта нежилого фонда от 24.04.2023 г., и результатом визуального осмотра
Электроснабжение	отсутствует	
Водоснабжение	отсутствует	
Канализация	отсутствует	
Отопление	отсутствует	
Техническое состояние конструктивных элементов	технический паспорт и иная техническая документация, характеризующие физическое	

	состояние здания, не предоставлены	
Состояние по осмотру	Состояние здания – аварийное, в связи с аварийностью доступ во внутрь не был предоставлен	

2.4.2. План нежилого здания (ОКС)



2.4.3. Ограничения и обременения нежилого здания (ОКС)

В соответствии с письмом КГИОП от 14.11.2023 №01-43-27240/23-0-1 здание, расположенное по адресу: Санкт -Петербург, улица Писарева, дом 6-8, литера З на основании Приказа председателя КГИОП №15 от 20.02.2001 относится к числу выявленных объектов культурного наследия «Запасной дом вел. кн. Павла Александровича (с двумя служебными флигелями)». Объект подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятник 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.

Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Декабристов)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (набережная реки Мойки)





Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Писарева)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки
(улица Писарева)



Фото 5. Адрес Объекта оценки



Фото 6. Проход через арку к Объекту оценки



Фото 7. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 8. Внутридворовая территория Объекта оценки
(кафе)



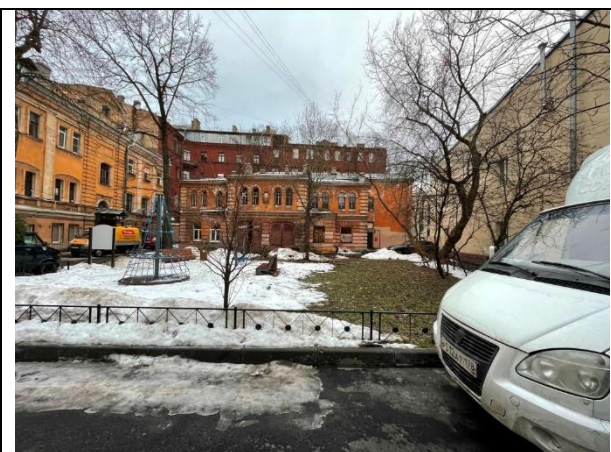


Фото 9. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 10. Внутриворобая территория Объекта оценки



Фото 11. Внутриворобая территория Объекта оценки

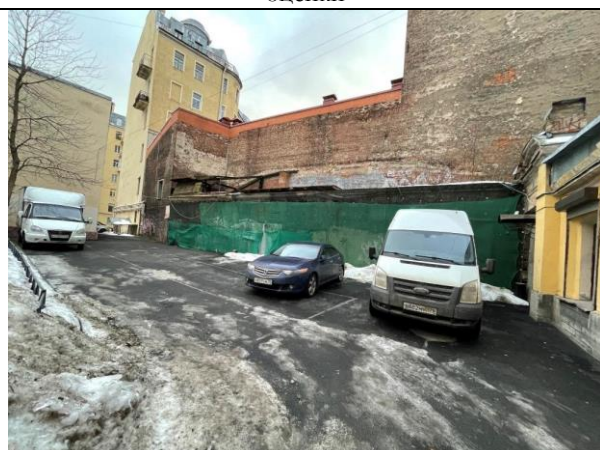


Фото 12. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 13. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 14. Вид здания расположения Объекта оценки





Фото 15. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 16. Лаз в стене Объекта оценки



Фото 17. Дворовая территория



Фото 18. Лаз в стене Объекта оценки

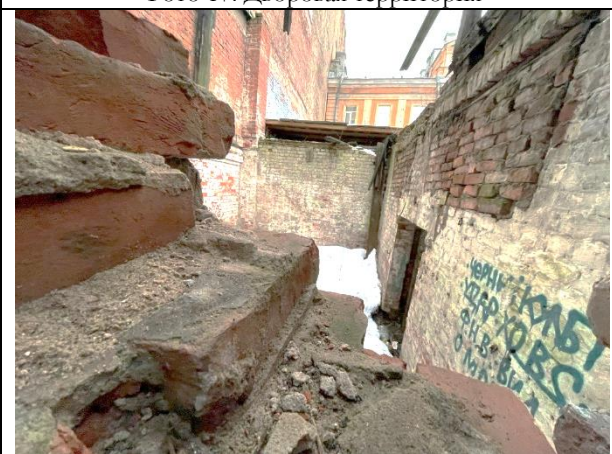


Фото 19. Лаз в стене Объекта оценки



Фото 20. Состояние внутри Объекта оценки



2.5. Акт осмотра объекта капитального строительства

А К Т контрольного осмотра объекта капитального строительства от «20» декабря 2023 г.

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, улица Писарева, дом 6-8, литера 3
2. Данные по объекту капитального строительства:

№	Площадь ЗУ, кв. м	Площадь ОКС, кв. м	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен	Коммуникации*				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	98,0	50	1	*	*	кирпич					*	*

Примечания, обозначенные символом *:

- Тип входа: отдельный вход со двора.
- Наличие окон: оконные проемы защиты.
- Коммуникации: не удалось выявить, в связи с аварийностью доступ во внутрь здания невозможен.
- Состояние: аварийное
- Текущее использование: не используется, здание находится в аварийном состоянии, завешено строительной маскировочной сеткой.

Ф. И. О.	Наумова Я.А.
Подпись	