

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 63, литера Б одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Аптекарский остров, Каменноостровский проспект, земельный участок 63Б**

**Данные об отчете**

- 1.1. Дата проведения оценки – 24.02.2025.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

**1. Описание объекта оценки**

**2.1 Карта местоположения объекта**

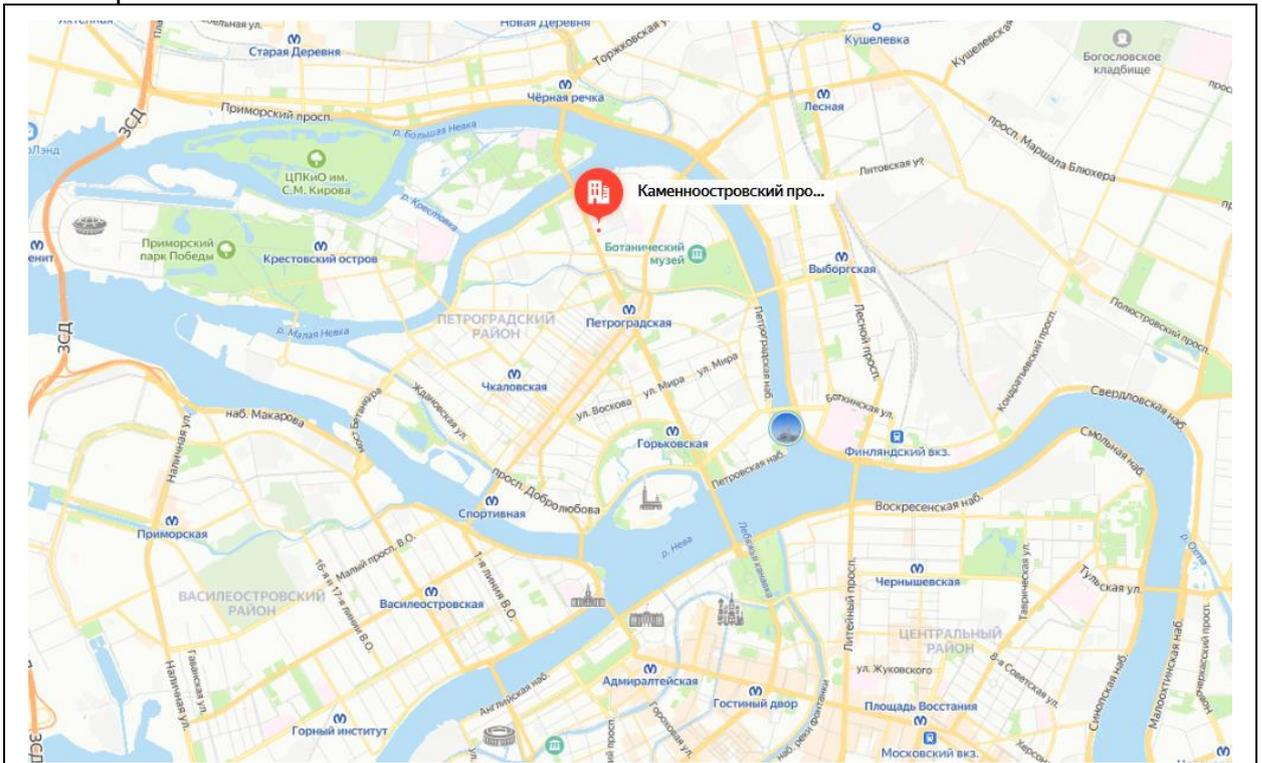


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

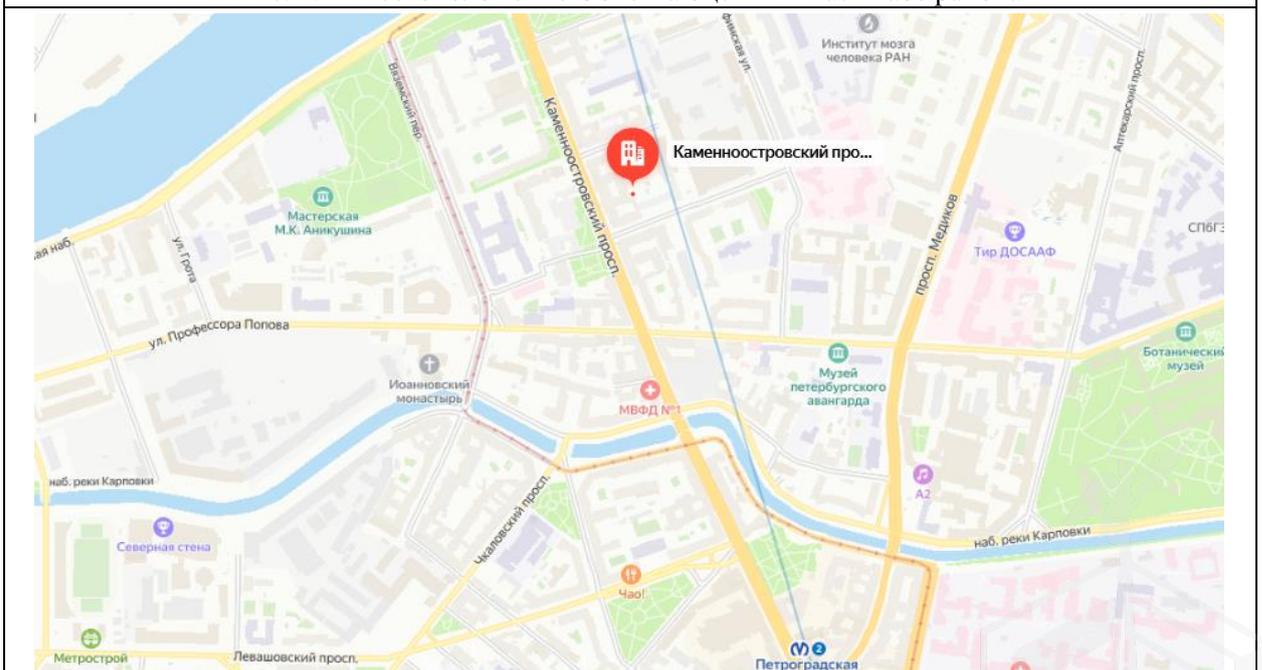


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки

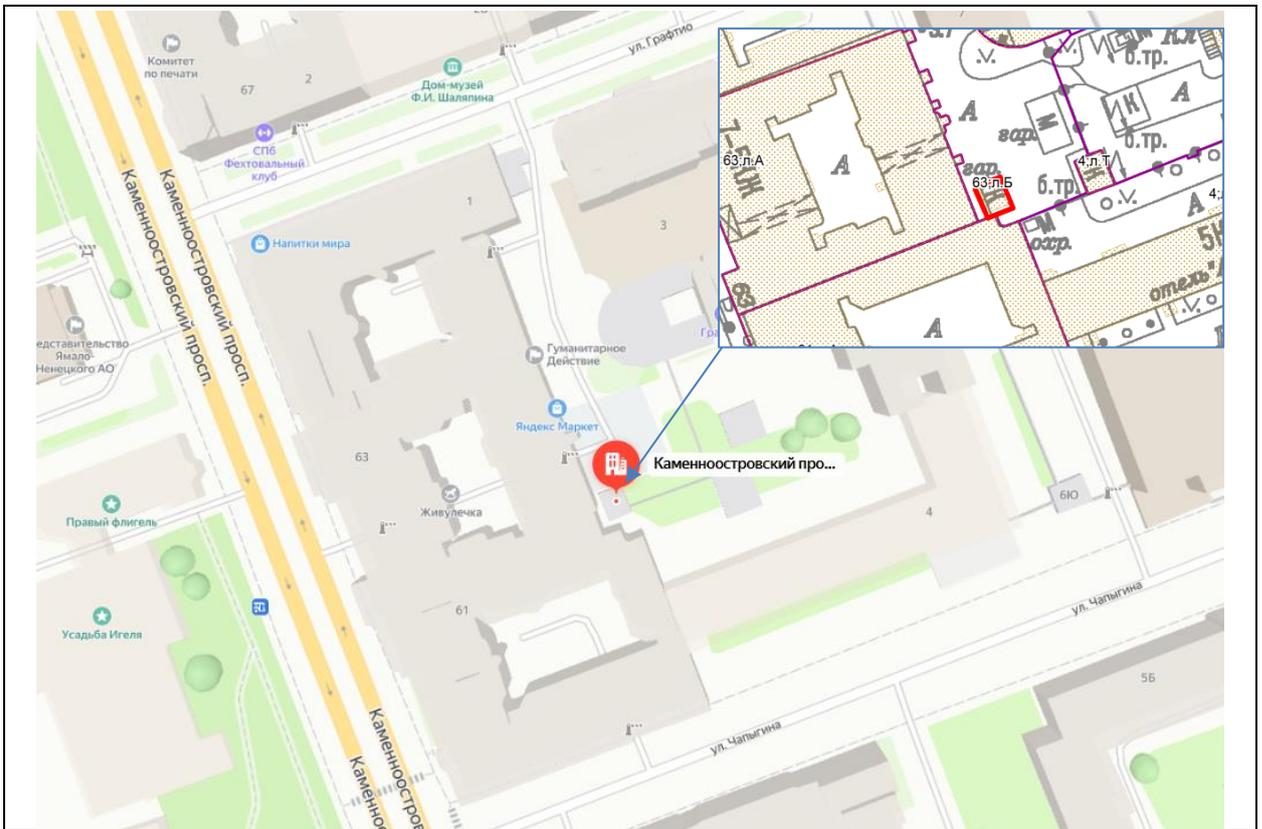


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

## 2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	37 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:07:0003150:3309
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Хранение автотранспорта; предоставление коммунальных услуг; административные здания организаций, обеспечивающие предоставление коммунальных услуг; дома социального обслуживания; оказание социальной помощи населению; оказание услуг связи; бытовое обслуживание; амбулаторно-поликлиническое обслуживание; дошкольное, начальное и среднее общее образование; объекты культурно досуговой деятельности; магазины; банковская и страховая деятельность; общественное питание; служебные гаражи; обеспечение занятий спортом в помещениях; площадки для занятий спортом; связь; внеуличный транспорт; обеспечение внутреннего правопорядка; улично-дорожная сеть; благоустройство территории
Кадастровая стоимость, руб.	1 001 815,32
Зонирование по градостроительной ценности	В соответствии с Законом СПб от 22.12.2005 № 728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в редакции Закона СПб от 21.12.2023 № 785-169): – Зона ЖЗ – зоне застройки среднеэтажными жилыми домами; в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» – зона 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
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Квартал, в котором расположен земельный участок, обеспечен централизованными инженерными коммуникациями
Ближайшее окружение	Индивидуальная жилая застройка, объекты коммерческой и социальной инфраструктуры на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга

Подъезд к участку	Со стороны Поселковой ул. и ул. Красных Зорь
Текущее использование	Участок не огорожен, доступ не ограничен, в границах участка расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 78:07:0003170:3841, наименование – «гаражное», площадью 27,9 кв.м

### 2.3 Описание объекта капитального строительства (здания)

#### 2.3.1. Общие характеристики объекта капитального строительства

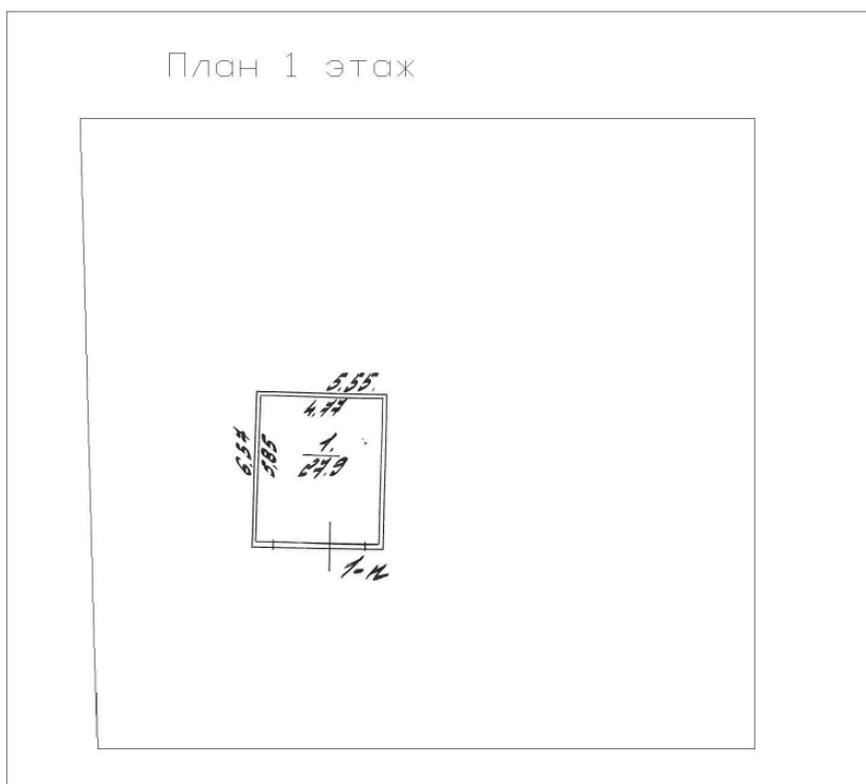
Кадастровый номер	78:40:0852105:1250
Площадь застройки, кв.м	н/д
Общая площадь здания, кв. м	27,9
Объем здания, куб. м	н/д
Группа капитальности	н/д
Назначение	Нежилое
Наименование	Гаражное
Материал стен	Кирпичные
Год постройки	н/д
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	нет
Тип входа	Отдельный вход со двора (ворота)
Наличие оконных проемов	-
Инженерная инфраструктура:	
Электроснабжение	н/д
Водоснабжение	-
Канализация	-
Отопление (централизованное/печное)	-
Газоснабжение	-
Техническое состояние инженерных систем	н/д
Состояние по осмотру	Здание находится в неудовлетворительном состоянии, требует ремонта. Произведена замена крыши в 2025 году. Объект представляет собой 1-этажное нежилое здание, ранее использовалось как гараж

#### 2.3.2. Описание локального окружения

Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Согласно административно-территориальному делению, Объект оценки расположен в Петроградском административном районе Санкт-Петербурга. Объект оценки расположен в историческом районе города, на пересечении Каменноостровского пр. и ул. Чапыгина. Квартал, где расположен Объект оценки, – существующей среднеэтажной жилой застройки старых годов постройки, объектов коммерческой и социальной инфраструктуры
Общее состояние окружающей территории	Квартал местоположения Объекта оценки благоустроен
Наличие парковки	Есть, ограниченная
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к Объекту оценки осуществляется со стороны Каменноостровского пр. (внутри квартала). Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется как хорошая. Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки – низкая. Центры притяжения пешеходных потоков в зоне пешеходной доступности
Удаленность от ближайших станций метро	Расстояние до ближайшей станции метро «Петроградская» составляет около 1,1 км
Ближайшие остановки общественного транспорта	На расстоянии около 0,1 км от Объекта оценки расположена остановка общественного транспорта. Транспортная доступность Объекта оценки общественным транспортом может быть охарактеризована как хорошая

### 2.3.3. Планировка здания

По данным предоставленной документации, здание в составе Объекта оценки представляет собой 1-этажное нежилое здание.



### 2.4 Ограничения (обременения) объекта

На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:

Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1. Зона охраны: ОЗРЗ-1(07); охранная зона канализационных сетей.

#### **Ограничения КГИОП**

**Здание** 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(07)).

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 16.04.2023) «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».

Согласно Приложению №2 к Закону №820-7: историческое здание – здание, строение, сооружение, не являющееся объектом (выявленным объектом) культурного наследия, относящееся к следующим историческим периодам: в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, а также в Невском районе Санкт-Петербурга, – построенное до 1917 года (здесь и далее год постройки включительно); в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (за исключением Невского района Санкт-Петербурга), – построенное до 1957 года, деревянное 1-2-этажное здание, строение,

сооружение – построенное до 1917 года (год постройки определяется в соответствии с учетно-технической документацией об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации).

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости, данные о годе постройки вышеуказанного здания отсутствуют.

На территории ОЗРЗ-1 устанавливаются следующие запреты:

4.1.1. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом «Об охране окружающей среды».

4.1.2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий. 4.1.3. Запрет, указанный в пункте 4.1.2 настоящего раздела, не распространяется на следующие случаи разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций (частей объекта капитального строительства):

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов);

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в случае отсутствия технической возможности их сохранения при осуществлении разборки, демонтажа строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов);

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в ходе капитального ремонта, реконструкции исторического здания, влекущих изменение его внешнего облика, допускаемое Режимом.

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, образующее ценную историческую среду кварталов и указанное в приложении 1 к Режимам, обязан осуществить его восстановление в случае полной или частичной утраты исторического здания, произошедшей в том числе в результате разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов), за исключением случаев разборки, демонтажа строительных конструкций в ходе капитального ремонта, реконструкции исторического здания, допускаемых Режимом.

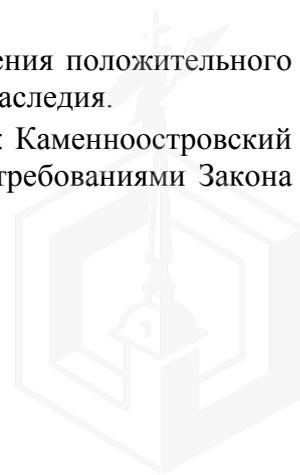
Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, но не образующее ценную историческую среду кварталов и не указанное в приложении 1 к Режимам, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, произошедшей в том числе в результате разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

В случае полной или частичной утраты исторического здания, произошедшей в результате разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций с нарушением требований режимов, правообладатель земельного участка обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика.

Восстановление исторического здания осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

Учитывая вышеуказанное все работы в отношении здания по адресу: Каменноостровский проспект, дом 63, литера Б должны выполняться в соответствии с требованиями Закона Санкт-Петербурга № 820-7.

**Земельный участок** расположен в границах:



- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(07)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) «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.

В непосредственной близости от участка расположены:

- объект культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» (адрес НПА: Каменноостровский пр., 61; Чапыгина ул., 2).

- объект культурного наследия регионального значения «Дом доходный Сомова (Маркова)» (адрес НПА: Каменноостровский пр., 63).

Согласно приказу Минкультуры России от 30.10.2020 № 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), участок расположен в границах территории исторического поселения.

#### **Наличие объектов и территорий культурного наследия:**

В границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия (ОЗРЗ-1(07)).

Объекты культурного наследия отсутствуют.

Рассматриваемый земельный участок расположен в границах элементов исторической планировочной структуры: объект несформировавшейся среды - гараж.

Земельный участок расположен в границах исторического поселения – Исторический центр Санкт-Петербурга.

#### **Ограничения КПООС**

Объект оценки не входит в состав существующих, а также планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий.

#### **Градостроительная документация по планировке территории**

Отсутствует.

*Наличие иных градостроительных ограничений:*

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.



## 2.5 Фотографии объекта



Фото 1. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение



Фото 2. Вид Объекта оценки

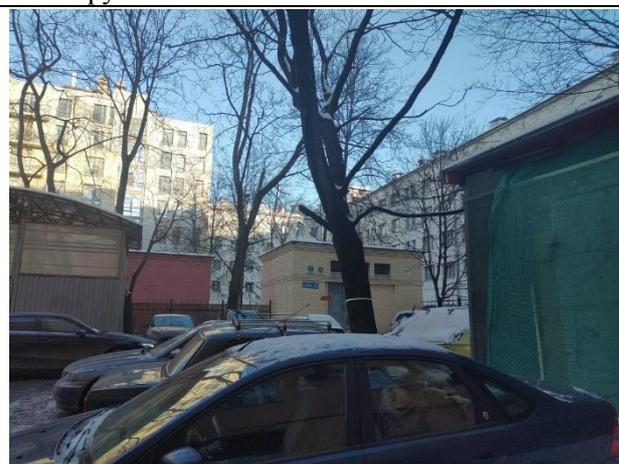


Фото 3. Ближайшее окружение



Фото 4. Вид Объекта оценки



Фото 5. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение. Парковка



Фото 6. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение





Фото 7. Вид Объекта оценки



Фото 8. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение. Парковка



## 2.6 Акт осмотра

### А К Т контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 63, литера Б

24 февраля 2025 года

#### 1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
1	Нежилое здание	Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 63, литера Б	27,9	78:07:0003170:3841
2	Земельный участок	Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Аптекарский остров, Каменноостровский проспект, земельный участок 63б	37	78:07:0003150:3309

#### 2. Данные по зданию:

Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
				Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	Отдельный со двора	-	кирпичные	н/д	.	.	.	Неудовлетворительное	Не используется

#### 3. Данные по земельному участку:

Категория земель	Доступ	Коммуникации				Рельеф, особенности
		Эл.	Вод.	От.	Кан.	
Земли населённых пунктов	Не ограничен	н/д	.	.	.	Ровный, без особенностей

Примечания: Оцениваемое здание не используется, законсервировано; обтянуто строительной сеткой. С юго-западной стороны здания расположена кирпичная пристройка. Участок не огорожен, доступ не ограничен.

Представитель ООО «Оценка-НБК»	
ФИО	О.В. Васильева
Контакты	ocenka_nbk@mail.ru



## 2. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание анализ итогов мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки (доступ к объекту ограничен – расположен внутри квартала, небольшая площадь объекта, расположение в квартале с высокой плотностью застройки и т.д.), Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является использование в сегменте коммерческих объектов свободного назначения (в т.ч. в производственно-складском сегменте), после проведения ремонта, с учетом существующих ограничений (обременений) объекта.

### Наличие объектов и территорий культурного наследия:

В границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия (ОЗРЗ-1(07)).

Объекты культурного наследия отсутствуют.

Рассматриваемый земельный участок расположен в границах элементов исторической планировочной структуры: объект несформировавшейся среды - гараж.

Земельный участок расположен в границах исторического поселения – Исторический центр Санкт-Петербурга.

## 3. Результаты проведения оценки<sup>1</sup>

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	3 120 000	
Земельный участок	1 970 000	
на 1 кв. м	53 243	
Нежилое здание	1 150 000	
на 1 кв. м	41 219	
Диапазон стоимости, руб.	2 800 000	3 400 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	111 828	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	2 928 333	
Земельный участок	1 970 000	
на 1 кв. м	53 243	
Нежилое здание	958 333	
на 1 кв. м	34 349	
Диапазон стоимости, руб.	2 600 000	3 200 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	104 958	

<sup>1</sup> На момент подготовки настоящего Отчета Россия и мировое сообщество переживают беспрецедентный кризис, связанный с проведением специальной военной операции на Украине. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что очевидно негативное воздействие на микро- и макроэкономику, а также на различные рынки, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует риск того, что кризис увеличит вероятность глобальной рецессии.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки при сохранении экономической ситуации, сложившейся на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого Объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на наиболее вероятную величину рыночной стоимости, находятся вне рамок данной оценки.