

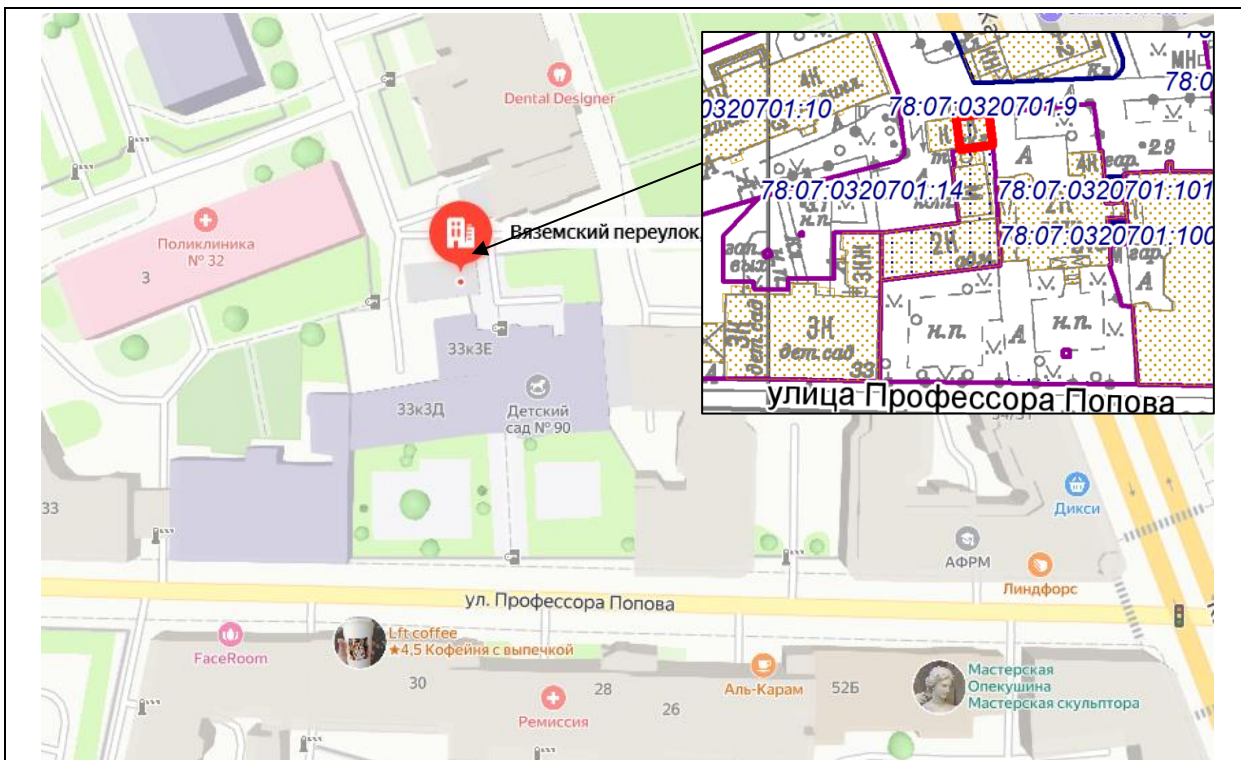


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2 Описание земельного участка

Площадь земельного участка	51 кв. м
Кадастровый номер земельного участка	78:07:0320701:9
Категория	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения объектов здравоохранения и социального обеспечения
Кадастровая стоимость, руб.	179 454,01
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 среднетажными 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 среднетажных 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	Многоквартирная жилая застройка, объекты коммерческой и социальной инфраструктуры на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга
Подъезд к участку	Со стороны Вяземского пер.
Текущее использование	Участок частично огорожен, доступ ограничен, в границах участка расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 78:07:0320701:3019, наименование – «складское», площадью 32,1 кв.м

2.3 Описание объекта капитального строительства (здания)

2.3.1. Общие характеристики объекта капитального строительства

Кадастровый номер	78:07:0320701:3019
Площадь застройки, кв.м	50,5
Общая площадь здания, кв. м	32,1
Объем здания, куб. м	167

Группа капитальности	I
Назначение	Нежилое
Наименование	Склад
Материал стен	Кирпичные
Год постройки	1966
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	1
Наличие подвала	нет
Тип входа	Отдельный вход со двора
Наличие оконных проемов	2
Инженерная инфраструктура:	Согласно данным Технического паспорта, по состоянию на 08.12.2011
Электроснабжение	Скрытая проводка
Водоснабжение	От городской центральной сети
Канализация	Сброс в городскую сеть
Отопление (централизованное/печное)	От групповой котельной на газе
Газоснабжение	-
Техническое состояние инженерных систем	Требуют восстановления
Состояние по осмотру	Здание находится в условно-удовлетворительном состоянии, требуется ремонт

2.3.2. Описание локального окружения

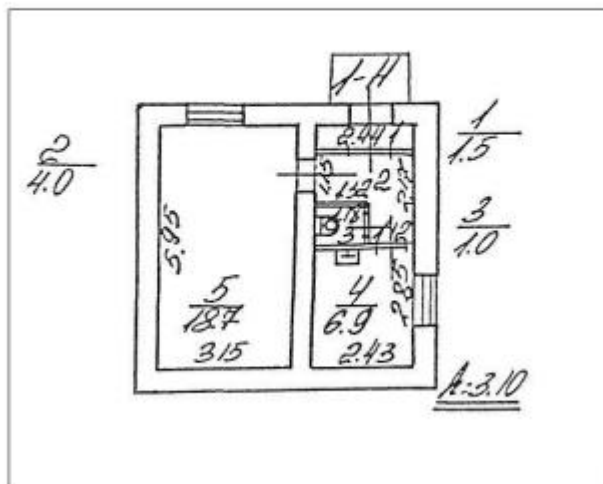
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Согласно административно-территориальному делению, Объект оценки расположен в Петроградском административном районе Санкт-Петербурга. Объект оценки расположен в историческом районе города, внутри квартала. Квартал, где расположен Объект оценки, – 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 Вяземского пер. (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 0,79 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.

ПЛАН 1 этажа



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)01; охранная зона канализационных сетей, охранная зона подземных кабельных линий электропередачи, охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений, охранная зона тепловых сетей.

Ограничения КГИОП

Здание Здание не является объектом (выявленным объектом) культурного наследия (далее – ОКН), расположено за границами территории ОКН, к ним не примыкает.

Согласно Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции от 26.02.2025) «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» Здание находится в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ОЗРЗ-1) объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (участок ОЗРЗ-1(07), не формирует уличный фронт застройки.

Здание не относится к числу объектов охраняемой среды (не относится к историческим, ценным средовым объектам, ценным рядовым объектам). Построено после 1917 года согласно данным официального сайта Росреестра в сервисе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online».

Здание расположено в границах территории исторического поселения, утвержденного приказом Министерства культуры Российской Федерации 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», средовая зона № 17.

Снос (демонтаж) Здания, не являющегося объектом охраняемой среды, требованиями режима ОЗРЗ-1 (07) и регламента средовой зоны № 17 не регламентируется, и его согласование не относится к компетенции КГИОП.

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 Режиму, 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 Режиму, 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.

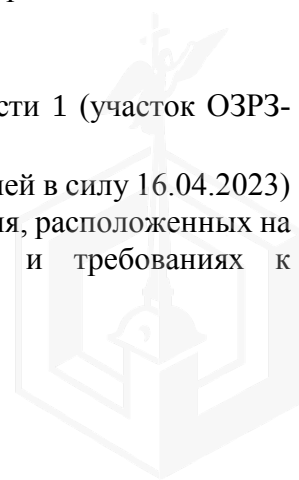
Восстановление исторического здания осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

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)01) 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.

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 по селение), участок расположен в границах территории исторического поселения.

Наличие объектов и территорий культурного наследия:

В границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия (ОЗРЗ-1(07)01).

Объекты культурного наследия отсутствуют.

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.

2.5 Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение. Доступ



Фото 2. Табличка с номером дома



Фото 3. Ближайшее окружение

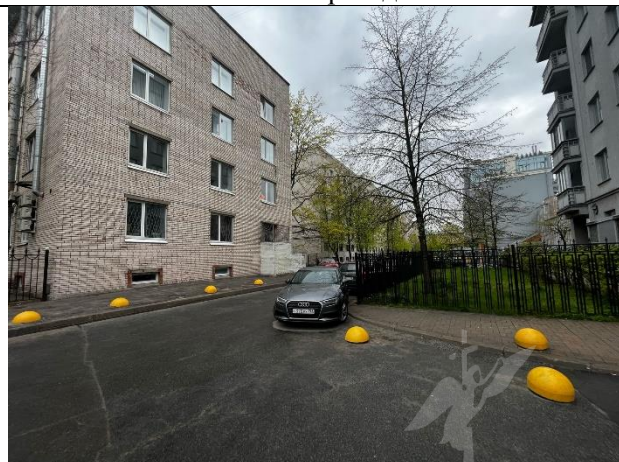


Фото 4. Ближайшее окружение





Фото 5. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение



Фото 6. Вид Объекта оценки



Фото 7. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение. Парковка



Фото 8. Вид Объекта оценки. Доступ



Фото 9. Вид Объекта оценки

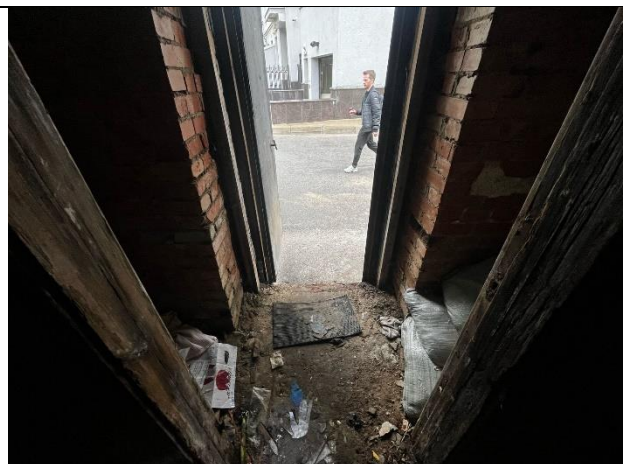


Фото 10. Вид Объекта оценки





Фото 11. Вид Объекта оценки

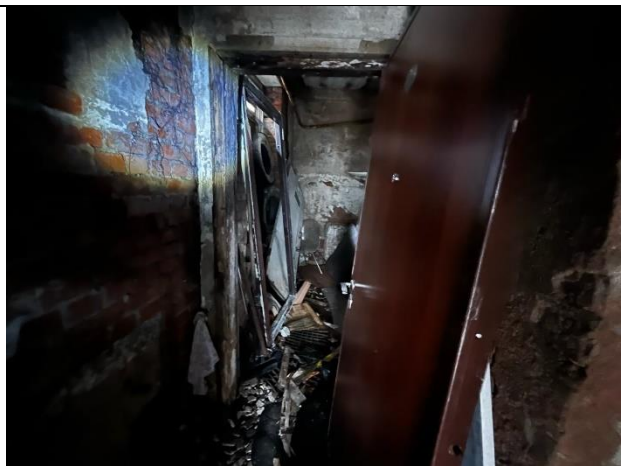


Фото 12. Вид Объекта оценки



2.6 Акт осмотра

А К Т
контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу:
Санкт-Петербург, Вяземский переулок, дом 3, литера Б

14 мая 2025 года

1. Объект оценки:

№	Тип объекта	Адрес	Площадь б, кв.м.	Кадастровый номер
1	Нежилое здание	г. Санкт-Петербург, Вяземский переулок, дом 3, литера Б	32,1	78:07:0320701:3019
2	Земельный участок		51	78:07:0320701:9

2. Данные по зданию:

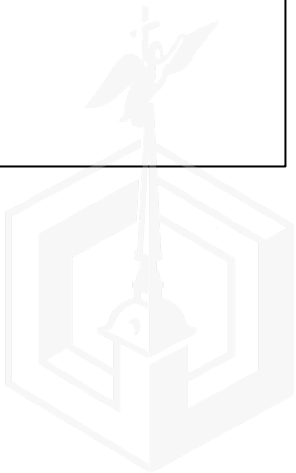
Этаж- ность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен здания	Коммуникации				Состояние	Текущее использование
				Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	Отдельный со двора	2 – во двор	кирпичные	н/д	,	,	,	Удовлетворительное	Не используется

3. Данные по земельному участку:

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

Примечания: Оцениваемое здание не используется, захлавлено.
Участок частично огорожен, доступ 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), с учетом существующих ограничений (обременений) объекта.

Наличие объектов и территорий культурного наследия:

В границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия (ОЗРЗ-1(07)01).

Объекты культурного наследия отсутствуют.

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

3. Результаты проведения оценки¹

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	3 300 000	
Земельный участок	2 080 000	
на 1 кв. м	40 784	
Нежилое здание	1 220 000	
на 1 кв. м	38 006	
Диапазон стоимости, руб.	3 000 000	3 600 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	102 804	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	3 096 667	
Земельный участок	2 080 000	
на 1 кв. м	40 784	
Нежилое здание	1 016 667	
на 1 кв. м	31 672	
Диапазон стоимости, руб.	2 800 000	3 400 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	96 469	

¹ 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.