

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Можайская улица, дом 10 литера В одновременно с отчуждением земельного участка по адресу: Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Семеновский, Можайская улица, земельный участок 10В

Данные об отчете

- 1.1. Дата проведения оценки – 21.04.2025.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

1. Описание объекта оценки

2.1 Карта местоположения объекта

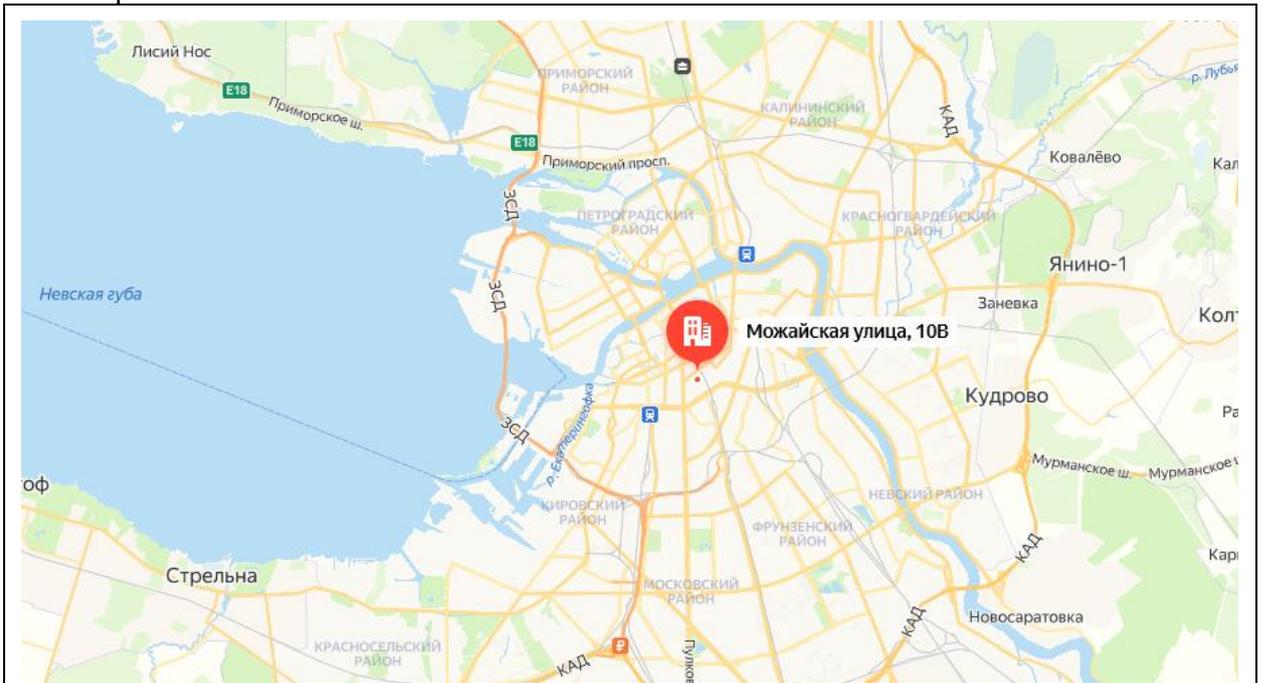


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки в масштабе района

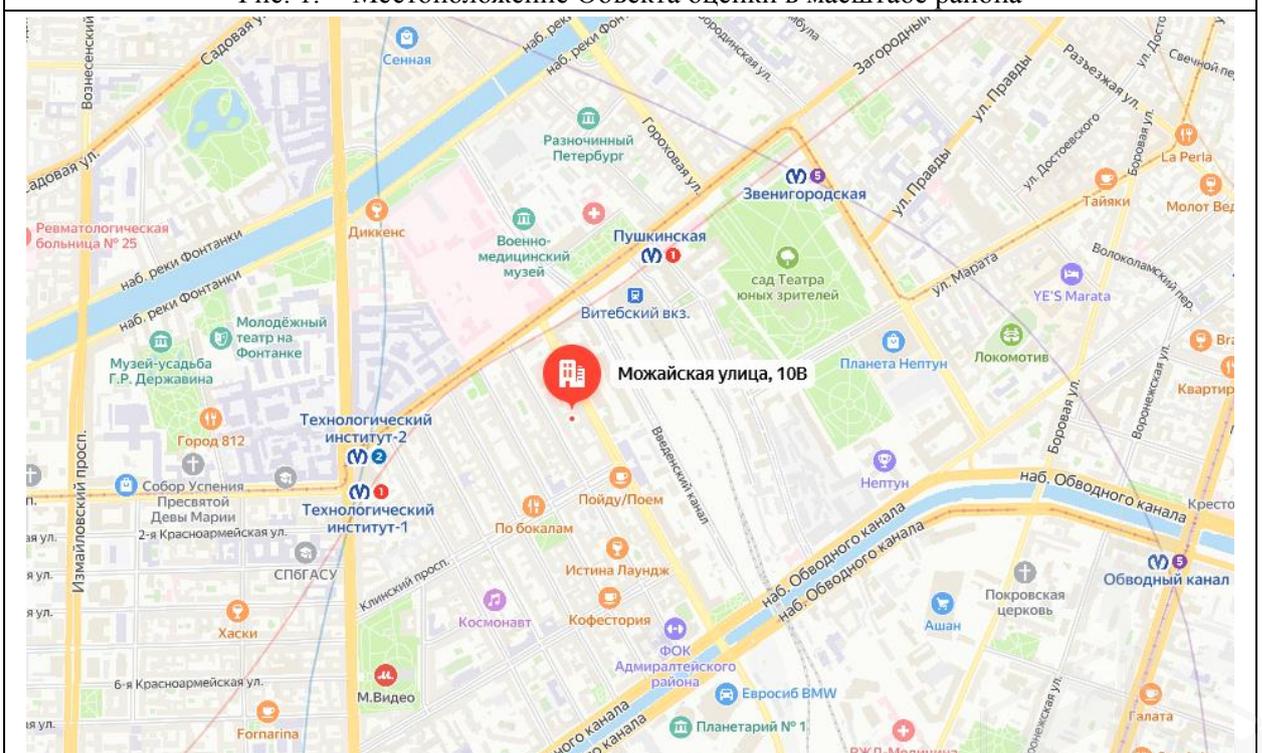


Рис. 2. Локальное местоположение Объекта оценки

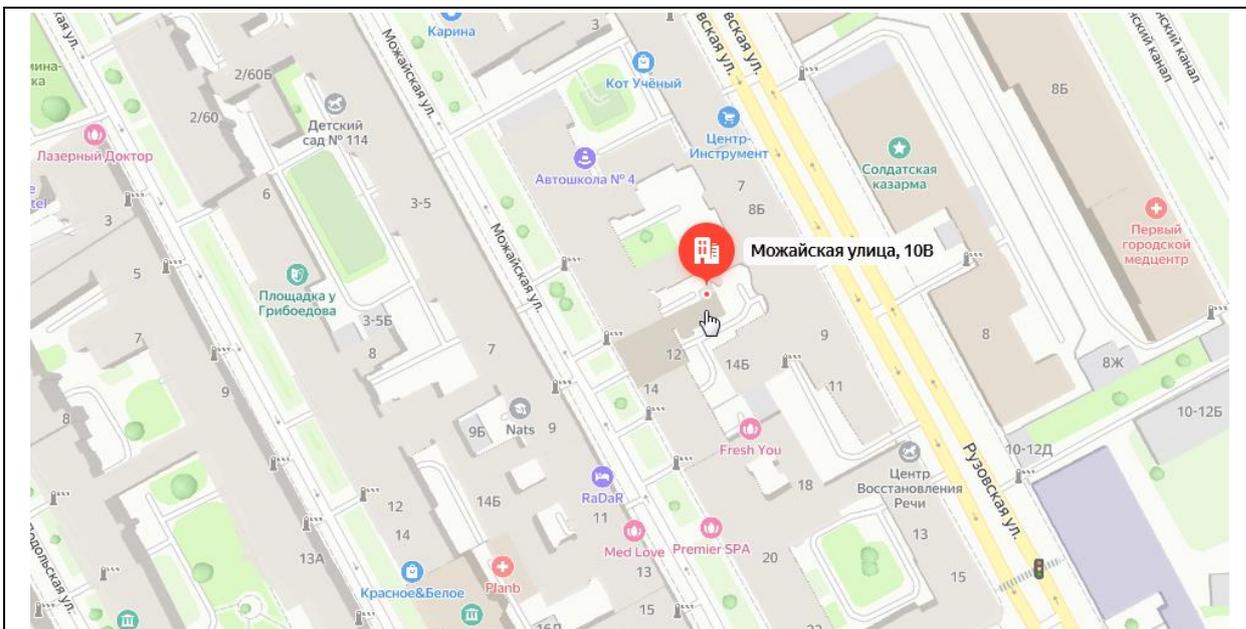


Рис. 3. Локальное местоположение Объекта оценки

2.2 Описание земельного участка

| | |
|---|---|
| Площадь земельного участка | 8 кв. м |
| Кадастровый номер земельного участка | 78:32:0001630:2698 |
| Категория | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | Предоставление коммунальных услуг |
| Кадастровая стоимость, руб. | 42 344,47 |
| 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 | Многоквартирная жилая застройка, объекты коммерческой и социальной инфраструктуры на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга |
| Подъезд к участку | Со стороны Можайской ул. |
| Текущее использование | Участок не огорожен, доступ не ограничен, в границах участка расположен объект капитального строительства с кадастровым номером 78:32:0001630:2423, наименование – «нежилое здание», площадью 8 кв.м |

2.3 Описание объекта капитального строительства (здания)

2.3.1. Общие характеристики объекта капитального строительства

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Кадастровый номер | 78:32:0001630:2423 |
| Площадь застройки, кв.м | н/д |
| Общая площадь здания, кв. м | 8,0 |
| Объем здания, куб. м | н/д |
| Группа капитальности | н/д |
| Назначение | Нежилое |
| Наименование | Гаражное |
| Материал стен | Кирпичные |

| | |
|---|---|
| Год постройки | 1910 |
| Год последнего капитального ремонта | н/д |
| Этажность | 1 |
| Наличие подвала | нет |
| Тип входа | Отдельный вход со двора |
| Наличие оконных проемов | - |
| Инженерная инфраструктура: | |
| Электроснабжение | н/д |
| Водоснабжение | - |
| Канализация | - |
| Отопление (централизованное/печное) | - |
| Газоснабжение | - |
| Техническое состояние инженерных систем | Утрачены |
| Состояние по осмотру | Здание находится в удовлетворительном состоянии, требует ремонта. Объект представляет собой 1-этажное нежилое здание, частично затянато строительной сеткой |

2.3.2. Описание локального окружения

| | |
|---|---|
| Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки | Согласно административно-территориальному делению, Объект оценки расположен в Адмиралтейском 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 Можайской ул. (внутри квартала). Транспортная доступность Объекта автомобильным транспортом характеризуется как хорошая. Интенсивность пешеходных потоков вблизи Объекта оценки – средняя. Центры притяжения пешеходных потоков в зоне пешеходной доступности |
| Удаленность от ближайших станций метро | Расстояние до ближайшей станции метро «Пушкинская» составляет около 0,6 км |
| Ближайшие остановки общественного транспорта | На расстоянии около 0,5 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(32); охранный зона тепловых сетей, третья, четвертая, пятая, шестая подзоны приаэродромной территории, территория объекта культурного наследия.

В непосредственной близости от участка расположен выявленный объект культурного наследия «Дом Л.С. Перла» (НПА адрес объекта: Рузовская ул., 9).



Ограничения КГИОП

Здание не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, частично расположено на территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Л.С. Перла» (основание: приказ председателя КГИОП от 20.02.2001 № 15; НПА адрес объекта: Рузовская ул., 9).

Часть Здания согласно Закону Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 (в ред. 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» находится в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ОЗРЗ-1) объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (участок ОЗРЗ-1(32)), на территории предварительных археологических разведок ЗА 2, не формирует уличный фронт застройки.

Здание относится к числу объектов охраняемой среды, является историческим (построено до 1917 года согласно данным выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости).

Согласно п. 4.1.2 режима ОЗРЗ-1 приложения 2 к Закону № 820-7 запрещается снос (демонтаж) объектов охраняемой среды.

Согласно п. 4.1.3 режима ОЗРЗ-1 приложения 2 к Закону № 820-7 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 объекта охраняемой среды, влекущих изменение его внешнего облика, допускаемое Режимом;

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций, относящихся к следующим историческим периодам: для объектов охраняемой среды, построенных до 1917 г., – после 1917 г.; для объектов охраняемой среды, построенных до 1957 г., – после года постройки (год постройки определяется в соответствии с учетно-технической документацией об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации).

Правообладатель земельного участка, на котором располагался ценный средовой объект, обязан осуществить его восстановление в случае полной или частичной утраты ценного средового объекта, 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 ценного средового объекта, допускаемых Режимом.



Правообладатель земельного участка, на котором располагались ценный рядовой объект, историческое здание, формирующее уличный фронт, обязан осуществить их восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты ценного рядового объекта, 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 ценного рядового объекта, исторического здания, произошедшей в результате разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций с нарушением требований Режимов, правообладатель земельного участка обязан осуществить его восстановление.

Восстановление объекта охраняемой среды осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

Для определения возможности разборки аварийных конструкций Здания 2 необходимо предоставить в КГИОП техническое заключение, подтверждающее аварийность конструкций здания совместно с документацией, обосновывающей дальнейшее использование объекта и (или) земельного участка.

Выполнение работ должно осуществляться при наличии заключения о соответствии требованиям режима ОЗРЗ-1(32). Эскизный проект должен быть разработан в соответствии с порядком, утвержденным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 29.12.2014 № 1264 «О Порядке подготовки заключений...», в КГИОП необходимо представить эскизный проект по предполагаемым проектным решениям, дополненный: исторической справкой, опорным планом, техническим заключением и фотофиксацией.

Земельный участок 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 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 расположен:

- выявленный объект культурного наследия «Дом Л.С. Перла» (НПА адрес объекта: Рузовская ул., 9).

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.

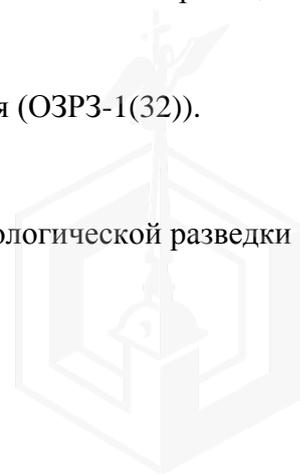
Наличие объектов и территорий культурного наследия:

В границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия (ОЗРЗ-1(32)).

Объекты культурного наследия отсутствуют.

Элементы исторической планировочной структуры:

- территория предварительных археологических разведок - зона археологической разведки 2 (ЗА 2);



- историческое межевание.

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:

Отсутствуют.

2.5 Фотографии объекта



Фото 1. Ближайшее окружение



Фото 2. Доступ Объекта оценки



Фото 3. Ближайшее окружение. Дворовая территория



Фото 4. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение. Дворовая территория



Фото 5. Вид Объекта оценки



Фото 6. Вид Объекта оценки





Фото 7. Вид Объекта оценки



Фото 8. Вид Объекта оценки. Ближайшее окружение



Фото 9. Вид Объекта оценки

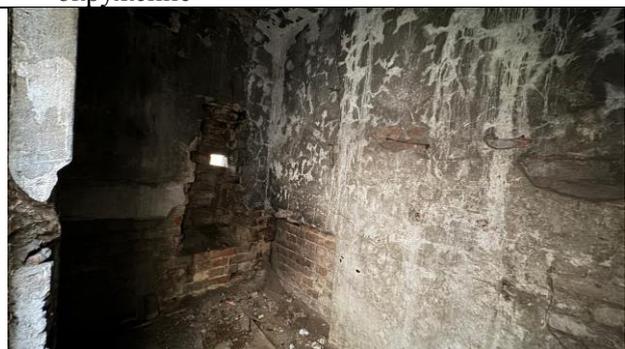


Фото 10. Вид Объекта оценки



Фото 11. Вид Объекта оценки



Фото 12. Вид Объекта оценки



Фото 13. Вид Объекта оценки



Фото 14. Вид Объекта оценки



2.6 Акт осмотра

А К Т контрольного осмотра объекта оценки, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Можайская улица, дом 10 литера В

21 апреля 2025 года

1. Объект оценки:

| № | Тип объекта | Адрес | Площадь, кв.м. | Кадастровый номер |
|---|-------------------|--|----------------|--------------------|
| 1 | Нежилое здание | г. Санкт-Петербург, Можайская улица, дом 10 литера В | 8,0 | 78:32:0001630:2423 |
| 2 | Земельный участок | Российская Федерация, Санкт-Петербург, внутригородское муниципальное образование города федерального значения Санкт-Петербурга муниципальный округ Семеновский, Можайская улица, земельный участок 10в | 8,0 | 78:32:0001630:2698 |

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 | . | . | . | Удовлетворительное | Не используется |

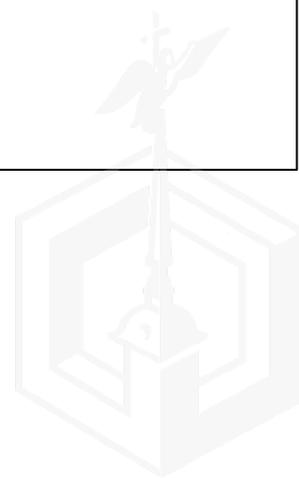
3. Данные по земельному участку:

| 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; частично обтянуто строительной сеткой.

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(32)).

Объекты культурного наследия отсутствуют.

Элементы исторической планировочной структуры:

- территория предварительных археологических разведок - зона археологической разведки 2 (ЗА 2);

- историческое межевание.

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

3. Результаты проведения оценки

| | | |
|---|------------------|------------------|
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС | 1 250 000 | |
| Земельный участок | 560 000 | |
| на 1 кв. м | 70 000 | |
| Нежилое здание | 690 000 | |
| на 1 кв. м | 86 250 | |
| <i>Диапазон стоимости, руб.</i> | <i>1 100 000</i> | <i>1 400 000</i> |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно) | 156 250 | |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС | 1 135 000 | |
| Земельный участок | 560 000 | |
| на 1 кв. м | 70 000 | |
| Нежилое здание | 575 000 | |
| на 1 кв. м | 71 875 | |
| <i>Диапазон стоимости, руб.</i> | <i>1 000 000</i> | <i>1 200 000</i> |
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС | 141 875 | |

