

## 1.1 Пример: описание местоположения объекта

Это лишь пример описания.

НЕ обязательно использовать именно <http://peterburg2.ru/map> и <http://spb.rusavtobus.ru>, можно пользоваться любыми удобными Вам сайтами.

Кроме описанных в примере пунктов следует добавить пункт «Условия парковки» (описать есть ли собственная парковка, возможна ли парковка вдоль прилегающих улиц, платная/ бесплатная и т.д.).

Если Ваш объект исследования обладает какими-то исключительными характеристиками, то в описании это следует указать. Например, если здание стоит на первой линии какой-нибудь набережной и имеет отличные видовые характеристики или здание, наоборот, расположено внутри промышленной застройки и доступ к нему возможен только через КПП и проезд по участку другого собственника (оформлен сервитут) и т.д.

Объект оценки расположен на Госпитальной улице, дом 4, лит. Б, на расстоянии менее 100 м от одной из основных транспортных магистралей города - Суворовского проспекта.

Квартал, в котором находится объект оценки ограничен:

- с севера – Госпитальной улицей;
- с юга – 9 Советской улицей;
- с запада – Фуражным переулком;
- с востока – Суворовским проспектом.

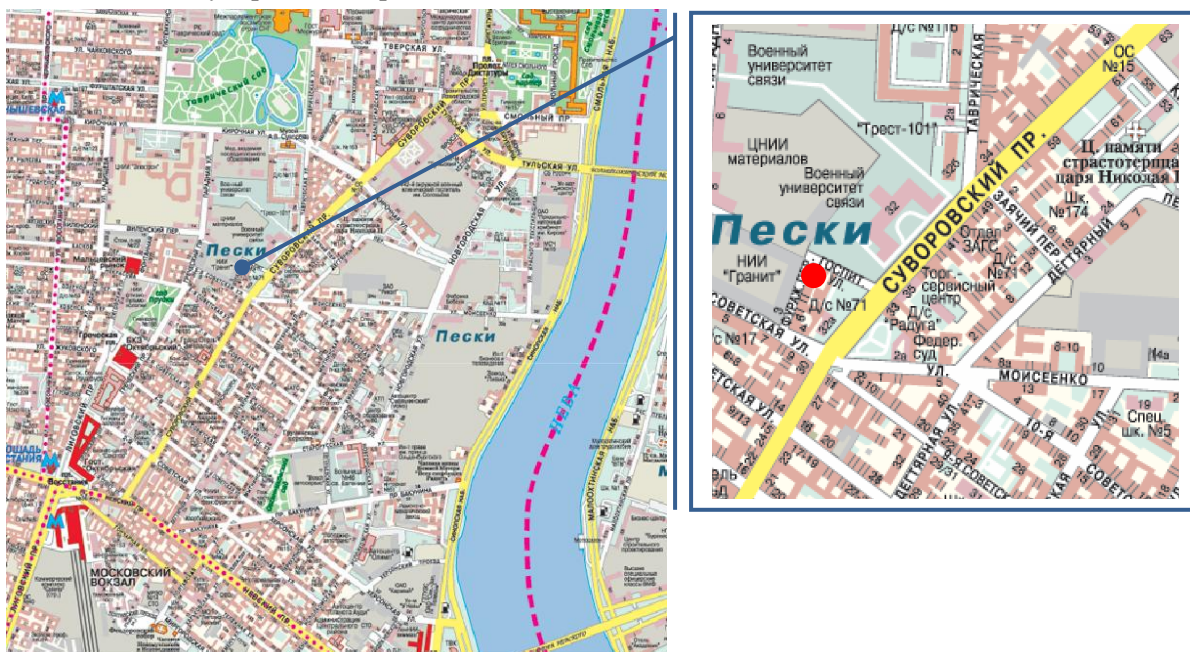


Рис. 11.2.1 Местоположение объекта оценки  
(Источник: <http://peterburg2.ru/map/>)

### Ближайшее окружение

Объект оценки расположен в исторической части города на расстоянии около 1 300 м от архитектурного ансамбля Смольного монастыря, в котором в настоящее время находятся различные учреждения, включая КУГИ Санкт-Петербурга, Комитет по инвестициям и стратегическим проектам СПб, Факультет социологии СПбГУ, и на расстоянии около 1 400 м от площади Восстания, Московского железнодорожного вокзала и станции метро «Площадь Восстания».

Застройка микрорайона преимущественно относится к жилой, старый фонд с капитальным ремонтом. Ряд жилых зданий по Суворовскому проспекту в ходе реконструкции были надстроены

на мансардный этаж. Первые этажи большей части домов отведены под коммерческую деятельность, как правило, магазины и салоны-магазины по продаже мебели, бытовой техники, магазины одежды и пр.

Также в ближайшем окружении находятся такие объекты как:

- банк «Зенит»;
- ОАО «Концерн «Гранит-Электрон» (НИИ «Гранит»);
- военный университет связи;
- д/с № 71, «Радуга»;
- торгово-сервисный центр и пр.

На расстоянии около 150 м от объекта, на пересечении ул. Моисеенко и Суворовского находится небольшой городской сквер имени Галины Старовойтовой.

### **Транспортная доступность**

Оцениваемый объект расположен на расстоянии менее 100 м от одной из основных транспортных магистралей – Суворовского проспекта. Таким образом, доступность объекта личным транспортом характеризуется как отличная, затруднения возникают только в часы-пик вследствие возникновения «пробок».



**Рис. 11.2.2 Расположение ближайших остановок общественного транспорта**

(Источник: <http://spb.rusavtobus.ru/>)

Доступность объекта общественным транспортом оценивается как хорошая.

Ближайшая остановка городского общественного транспорта находится на расстоянии около 150 м по Суворовскому проспекту.

По проспекту следуют маршруты:

- троллейбусы: 11, 5, 7;
- автобусы: 15, 74, 54, 181, 15;
- маршрутные такси: К28, К163, К185 и пр.

Расстояние до ближайшей ст. метро «Площадь восстания», а также ж/д вокзала – «Московский вокзал» составляет около 1,4 км.

### **Экологическая обстановка**

Оценщик не располагает данными об экологической обстановке окружающей среды. В рамках настоящего отчета принимается, что состояние ближайшего окружения с точки зрения экологии удовлетворительное, характерное для центральных районов города.

### **Перспективы развития территории оцениваемого объекта**

Согласно Генеральному плану развития Санкт-Петербурга до 2015г., объект оценки расположен в зоне Д, отведенной для всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.



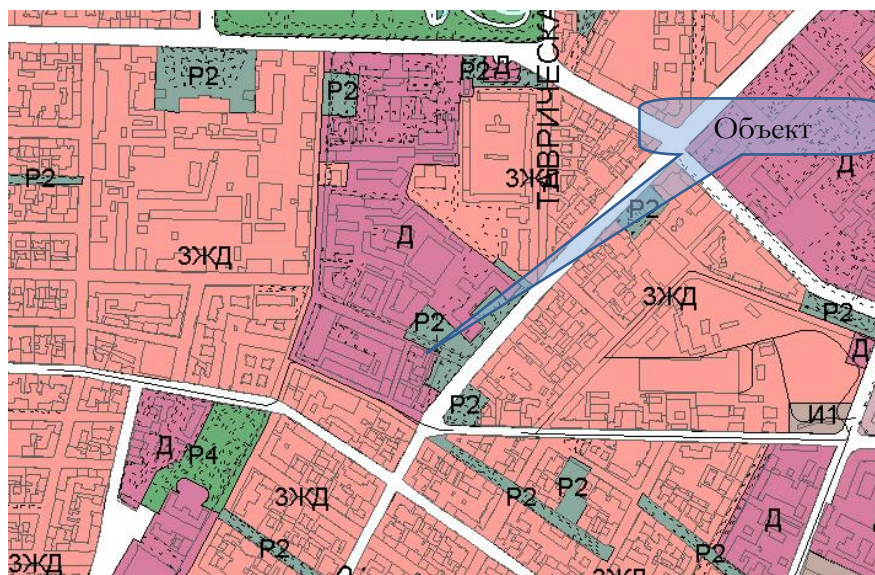


Рис. 11.3.1 Функциональное зонирование в районе расположения объекта оценки  
(Источник: Комитет по градостроительству и архитектуре, [www.kgainfo.spb.ru](http://www.kgainfo.spb.ru))

В феврале 2009 года был утвержден Закон Санкт-Петербурга № 29-10 от 16.02.2009 г. «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (ПЗЗ). В соответствии с Правилами территория города рассматривается в рамках следующих аспектов:

1. Градостроительное зонирование Санкт-Петербурга в части границ территориальных зон.
2. Градостроительное зонирование Санкт-Петербурга в границах действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий и сооружений.
3. Градостроительное зонирование Санкт-Петербурга в части границ территорий объектов культурного наследия и границ зон с особыми условиями использования территории, в части зон охраны объектов культурного наследия.
4. Градостроительное зонирование Санкт-Петербурга в части границ зон с особыми условиями использования территорий, за исключением зон охраны объектов культурного наследия.

В соответствии с вышеуказанными Правилами землепользования и застройки был проведен анализ территории объекта оценки.

Таблица 11.3.1

Параметры застройки оцениваемого земельного участка в соответствии с ПЗЗ

Параметры оценки территории	Описание объекта оценки	Карта
1. В части границ территориальных зон	ТД2-1 – общественно-деловая подзона специализированных общественно-деловых объектов на территории исторически сложившихся районов города, с включением объектов инженерной инфраструктуры	
2. В части предельной высоты зданий и сооружений	Территория охранных зон объектов культурного наследия (ОЗ) и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности типа 1 (ЗРЗ 1) в границах которых предельная высота зданий, строений, сооружений Правилами не устанавливается, а определяется Режимami использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга	

