

# Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости встроенного помещения по адресу:

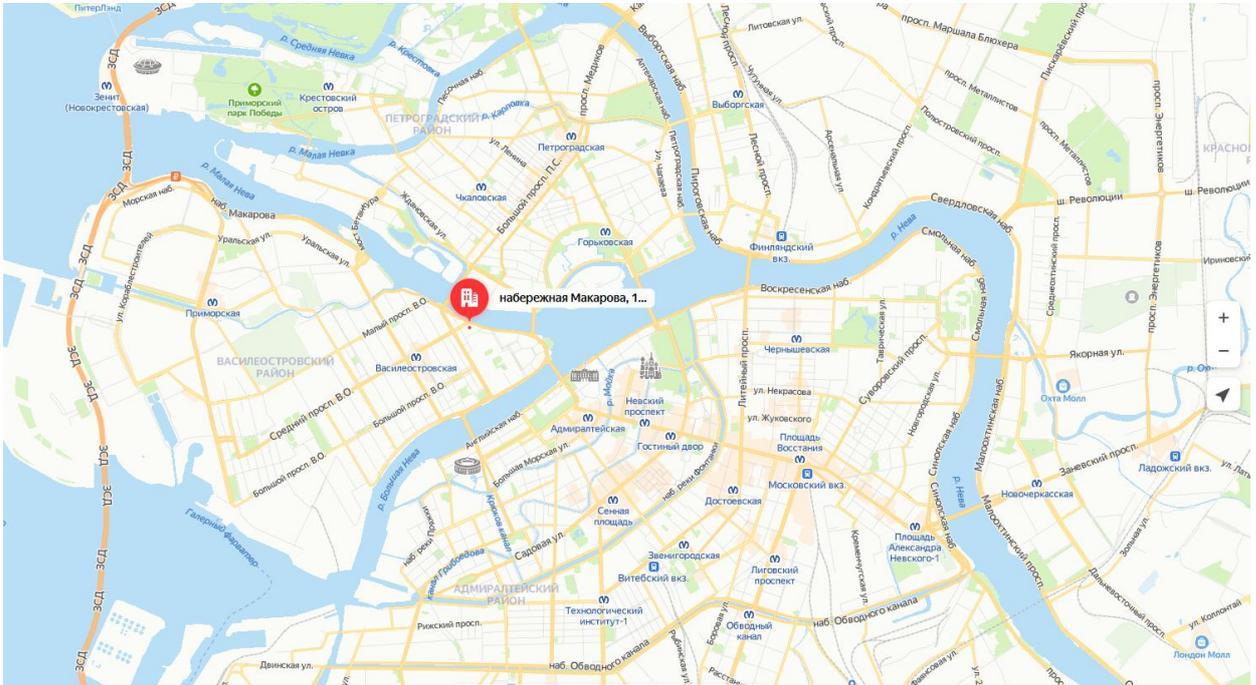
г. Санкт-Петербург, наб. Макарова, д. 16/2, лит. Б, пом. 1-Н, 12-Н

## 1. Данные об отчете

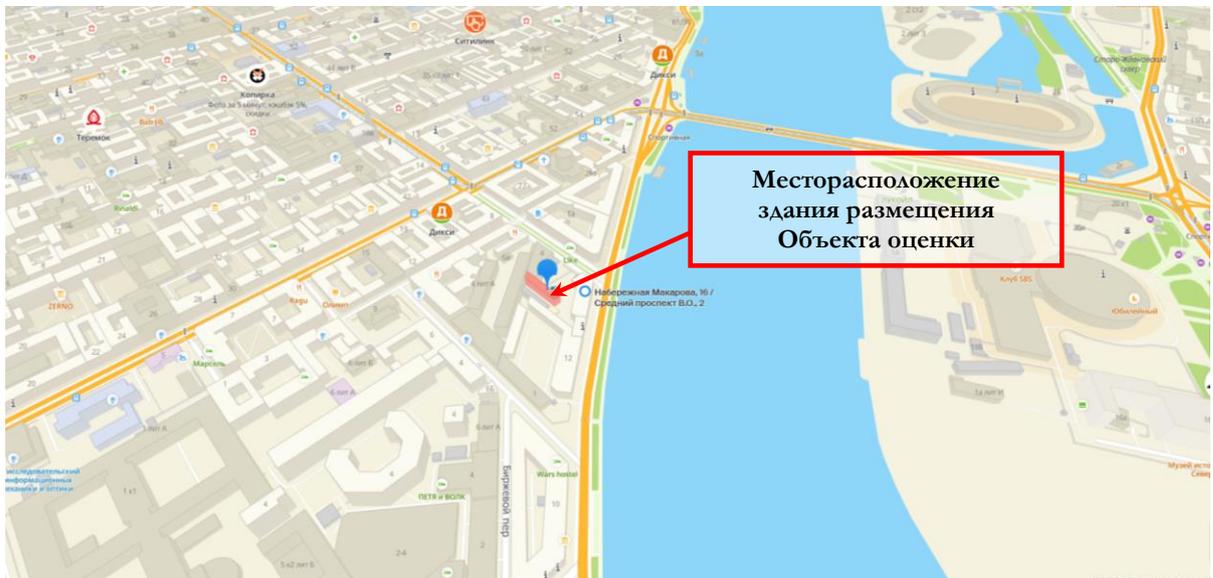
- 1.1. Дата проведения оценки: 18 августа 2020 г.
- 1.2. Дата составления отчета: 19 августа 2020 г.
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

## 2. Описание объекта оценки:

### 2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС





Месторасположение  
здания размещения  
объекта оценки

Источник: данные сайта в сети интернет <http://rgis.spb.ru/map/>

## 2.2. Описание здания, в котором расположен Объект оценки<sup>1</sup>

Фото здания	
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	нет данных
Площадь здания, кв. м	467,37
Этажность	2
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление, газоснабжение

<sup>1</sup> <https://online-gkh.ru/leningradskaya-oblasty/g-sankt-peterburg/home-8753341>

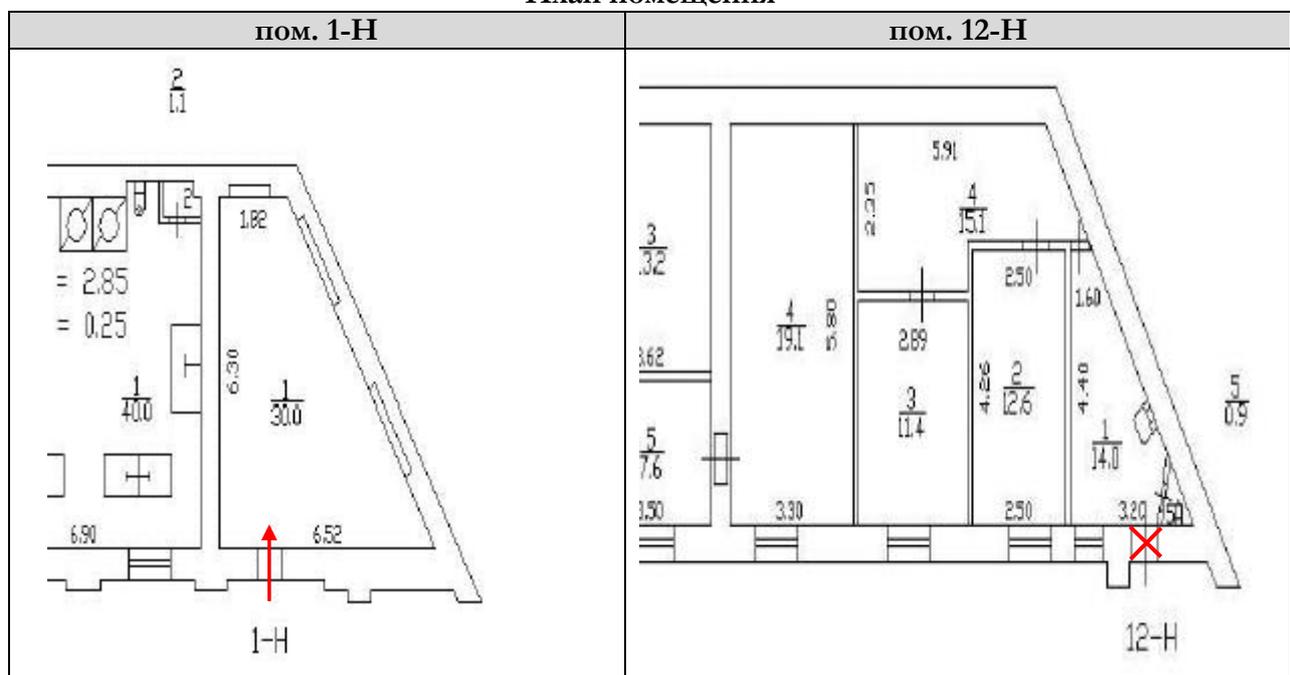


## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения<sup>2</sup>

Вид Объекта	встроенное нежилое помещение
Кадастровый номер Объекта	78:06:0002008:3180
Общая площадь, кв. м	84,0 (пом. 1-Н – 30,0 кв. м; пом. 12-Н – 54,0 кв. м)
Занимаемый Объектом этаж	пом. 1-Н – первый этаж; пом. 12-Н – второй этаж
Состояние	неудовлетворительное
Оконные проемы	двойные простые створные
Вход	пом. 1-Н – вход отдельный со двора; пом. 12-Н расположено на втором этаже вход в помещение отсутствует (для организации входа требуется согласование с соответствующими органами)
Высота пол-потолок	пом. 1-Н – 2,55 м; пом. 12-Н – 2,45 м.
Наличие перепланировок	не выявлено (вход в помещение 12-Н заложен)
Инженерные коммуникации <sup>3</sup>	электроснабжение, водоснабжение, канализация и отопление (пом. 1-Н обеспечено отоплением, водоснабжением; пом. 12-Н обеспечено электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением) согласно данным визуального осмотра (см. фото)
Текущее использование	помещение не используется

### План помещения

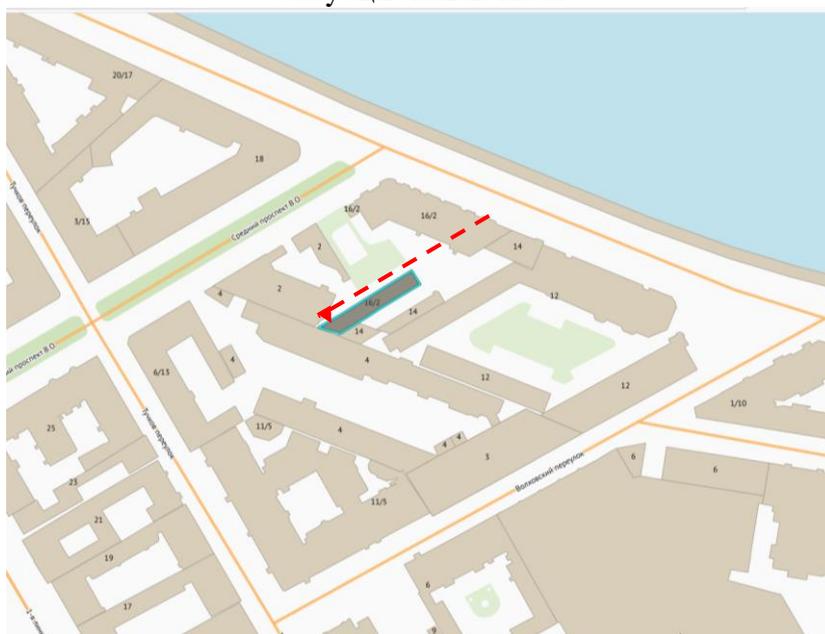


- отдельный вход со двора  
X вход в помещение отсутствует (заложен)

<sup>2</sup> Согласно выписки из ЕГРН 05.06.2020 №78/001/004/2020-74504

<sup>3</sup> Согласно данным «Модели определения стоимости права собственности I квартал 2020 года» выполненной ГУП ГУИОН ([https://guiion.spb.ru/system/inline\\_attachment/file/818/Model\\_stoimosti\\_1\\_kv\\_2020.pdf](https://guiion.spb.ru/system/inline_attachment/file/818/Model_stoimosti_1_kv_2020.pdf)): «считается, что элемент благоустройства есть, если существует техническая возможность подключения (установки) этого элемента благоустройства». Техническая возможность существует, так как пом. 1-Н и 12-Н сформированы как один кадастр, согласно ведомости помещений в пом. 12-Н есть туалет, а следовательно есть канализация и водоснабжение.

## Ситуационный план



→ вход в Объект оценки

### 1.1.1. Описание локального окружения

<p style="text-align: center;">Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено внутри квартала, подход к зданию объекта оценки возможен с наб. Макарова.</p>  <p>Первые этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли ориентированные на жителей микрорайона (ресторан «БутерBrodskyBar», кафе «Брынза»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные («МикроСтеп-МИС», курсы ди-джеев «EDM School by DJ ЦВЕТКOFF»).</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется среднеэтажной жилой застройкой, дореволюционных годов постройки.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации, представленными зелеными зонами внутри дворов и вдоль проспектов и улиц.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и потоков по наб. Макарова характеризуется как низкая, транспортных потоков высокая.</p> <p>Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на Среднем проспекте на удалении около 300 м от Объекта оценки, где курсирует:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• автобусы №№1, 6, 47;</li> </ul>

• маршрутные такси №№175, 30, 359Б.  
Ближайшая станция метро «Спортивная» расположена на расстоянии около 420 м (5 мин. пешком).

### 1.1.2. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 05.06.2020 №78/001/004/2020-74504, ограничение прав и обременение объекта недвижимости не зарегистрировано.

Согласно Справке КГИОП от 10.09.2019 №01-25-19769/19-0-1 объект по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Макарова, дом 16/2, литера Б, пом. 1-Н, 12-Н не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитник зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(06)).

### Фотографии объекта

	
Фото 1 Ближайшее окружение (наб. Макарова.)	Фото 2 Ближайшее окружение (наб. Макарова.)
	
Фото 3 Ближайшее окружение (Средний пр. В.О.)	Фото 4 Ближайшее окружение (наб. Макарова.)





Фото 5

Ближайшее окружение (пересечение наб. Макарова и Среднего пр. В.О.)



Фото 6

Ближайшее окружение (наб. Макарова, арка ведущая во двор.)



Фото 7

Дворовая территория

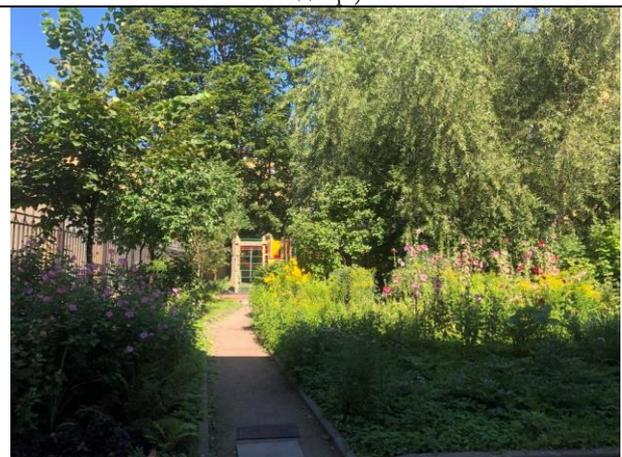


Фото 8

Дворовая территория



Фото 9

Дворовая территория



Фото 10

Дворовая территория



Фото 11

Дворовая территория (арка ведущая на наб. Макарова)



Фото 12

Табличка с номером дома



Фото 13

Вид здания Объекта оценки



Фото 14

Вид здания Объекта оценки



Фото 15

Отдельный вход со двора в пом. 1-Н



Фото 16

Отдельный вход со двора в пом. 1-Н (вход в пом. 12-Н отсутствует)



Фото 17

Типичное состояние Объект оценки (пом. 1-Н)



Фото 18

Типичное состояние Объект оценки (пом. 1-Н (элемент благоустройства – отопление))



Фото 19

Типичное состояние Объект оценки (пом. 1-Н)

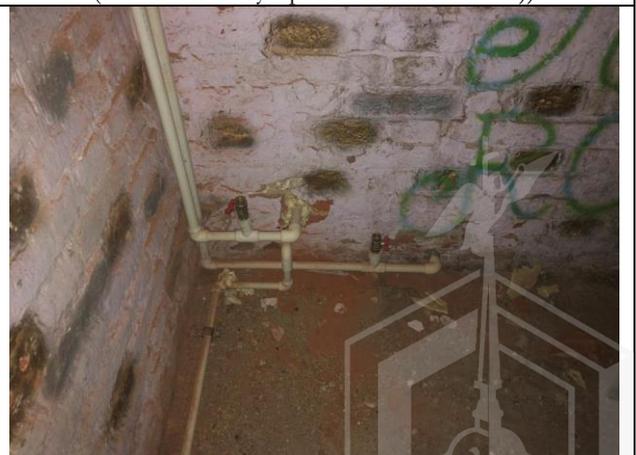


Фото 20

Типичное состояние Объект оценки (пом. 1-Н (элемент благоустройства – водоснабжение))



Фото 21

Типичное состояние Объект оценки (пом. 12-Н)



Фото 22

Типичное состояние Объект оценки (пом. 12-Н)



Фото 23

Типичное состояние Объект оценки (пом. 12-Н)  
(элемент благоустройства – канализация)



Фото 24

Типичное состояние Объект оценки (пом. 12-Н)



Фото 25

Типичное состояние Объект оценки (пом. 12-Н)  
(элемент благоустройства – водоснабжение)



Фото 26

Типичное состояние Объект оценки (пом. 12-Н)  
(элемент благоустройства – отопление)



Фото 27

Типичное состояние Объект оценки (пом. 12-Н)



Фото 28

Типичное состояние Объект оценки (пом. 12-Н)

### 1.1.3. Акт осмотра помещения

#### А К Т контрольного осмотра помещения от 18 августа 2020 г.

1. Адрес объекта:  
г. Санкт-Петербург, наб. Макарова, д 16/2, лит. Б, пом. 1-Н, 12-Н
2. Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Коммуникации**			
						Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:06:0002008:3180	84,0	первый – пом. 1-Н; второй – пом. 12-Н	*	есть	+	+	+	+

Примечания:

\* тип входа: пом. 1-Н имеет отдельный вход со двора  
пом. 12-Н не имеет входа (требуется согласования входа, сейчас доступ в помещение возможен через окно второго этажа).

\*\*в пом. 1-Н есть отопление и водоснабжение, в пом. 12-Н есть отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение.

- Состояние: неудовлетворительное;
- Текущее использование: не используется;
- Перепланировки: не выявлено (вход в помещение 12-Н заложен).

Ф. И. О.	Королева Г.О.
Подпись	



### 1.1. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение с кадастровым номером 78:06:0002008:3180 (1-Н и 12-Н), расположенное на территории Василеостровского района города Санкт-Петербурга на наб. Макарова в доме №16/2, литера Б.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – первый (1-Н), второй (12-Н), площадь составляет 84,0 кв. м. Имеется: отдельный вход со двора (пом. 1-Н). Состояние Объекта характеризуется как неудовлетворительное.
- Интенсивность пешеходных и потоков по наб. Макарова характеризуется как низкая, транспортных потоков высокая. Ближайшая станция метро «Спортивная» расположена на расстоянии около 420 м (5 мин. пешком)
- Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено внутри квартала, подход к зданию объекта оценки возможен с наб. Макарова.

Первые этажи ближайших зданий, в случае если окна помещения выходят на улицу и помещение имеет вход с улицы, занимают учреждения сферы обслуживания и торговли ориентированные на жителей микрорайона (ресторан «ButerBrodskyBar», кафе «Брынза»). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные («МикроСтеп-МИС», курсы ди-джеев «EDM School by DJ ЦВЕТКОВ»).

Учитывая вышесказанное, а именно расположение помещения во дворе, позволяют позиционировать Объект в секторе встроенных помещений офисного назначения.

### 1.2. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки	без НДС	с НДС
Рыночная стоимость Объекта оценки (руб.)	4 800 000	5 760 000
Диапазон стоимости, руб.	4 300 000 – 5 400 000	5 160 000 - 6 480 000

