

# КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК, НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ)

**Объекты нежилого фонда, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная  
Макарова, дом 14, литера В, в составе:  
земельный участок, площадь 84 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002008:3574,  
нежилое здание, площадь 122 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002008:3003.**

## 1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

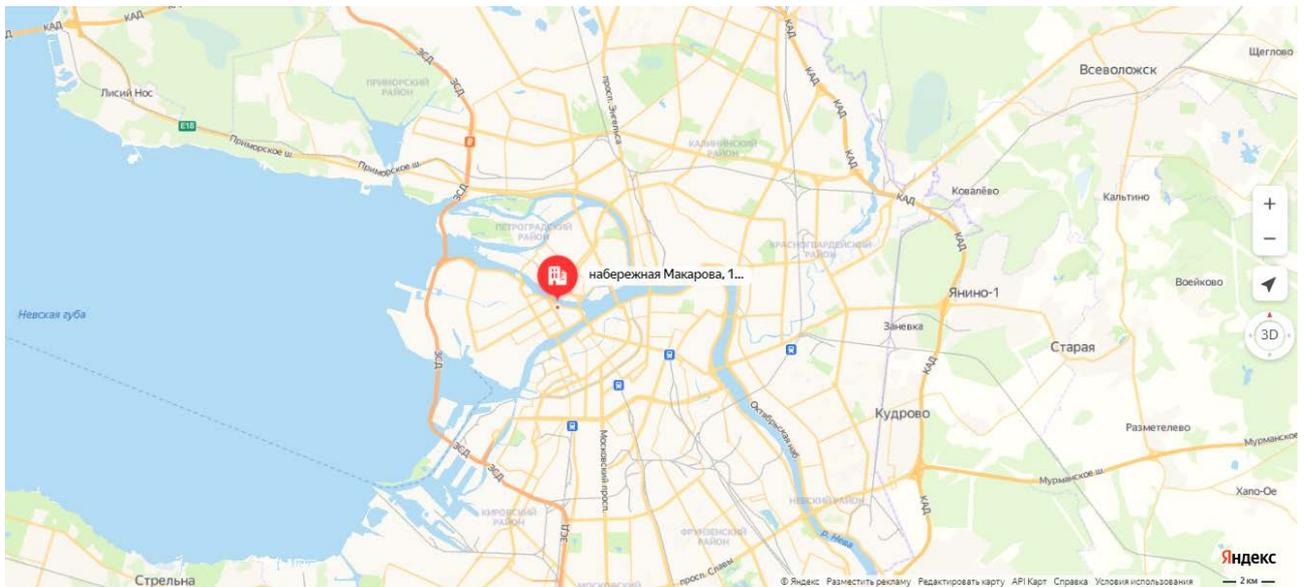
1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 23.09.2021;

1.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

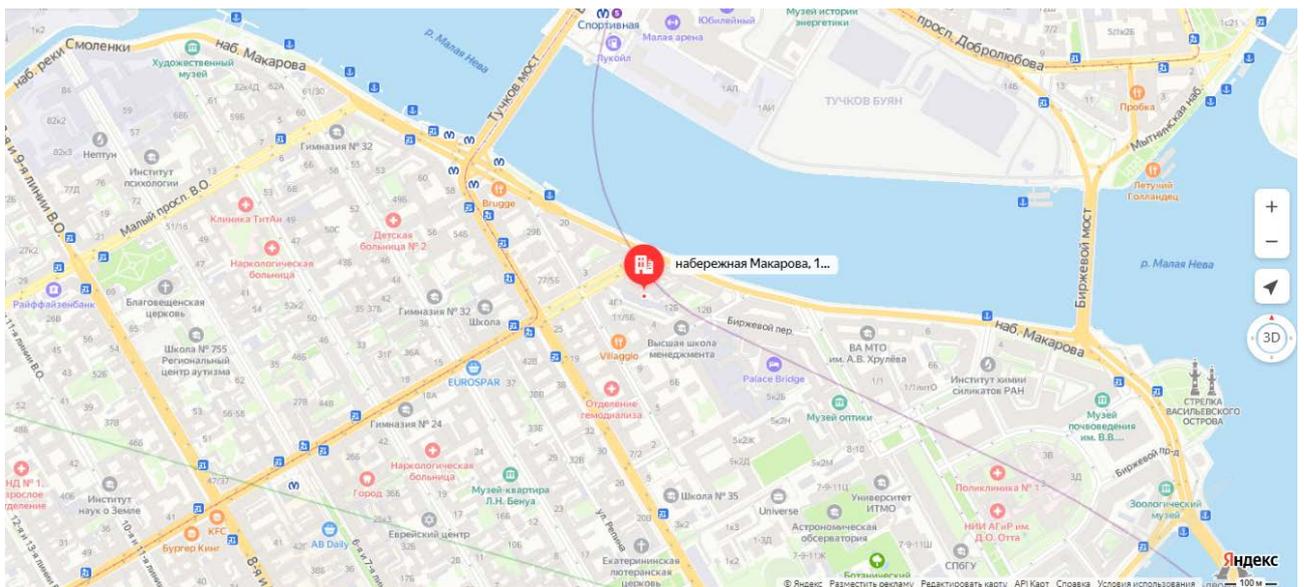
- на земельный участок – право собственности, собственник – Санкт-Петербург;
- на нежилое здание – право собственности, собственник - Санкт-Петербург.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.



**Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга**



**Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта**



## 2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

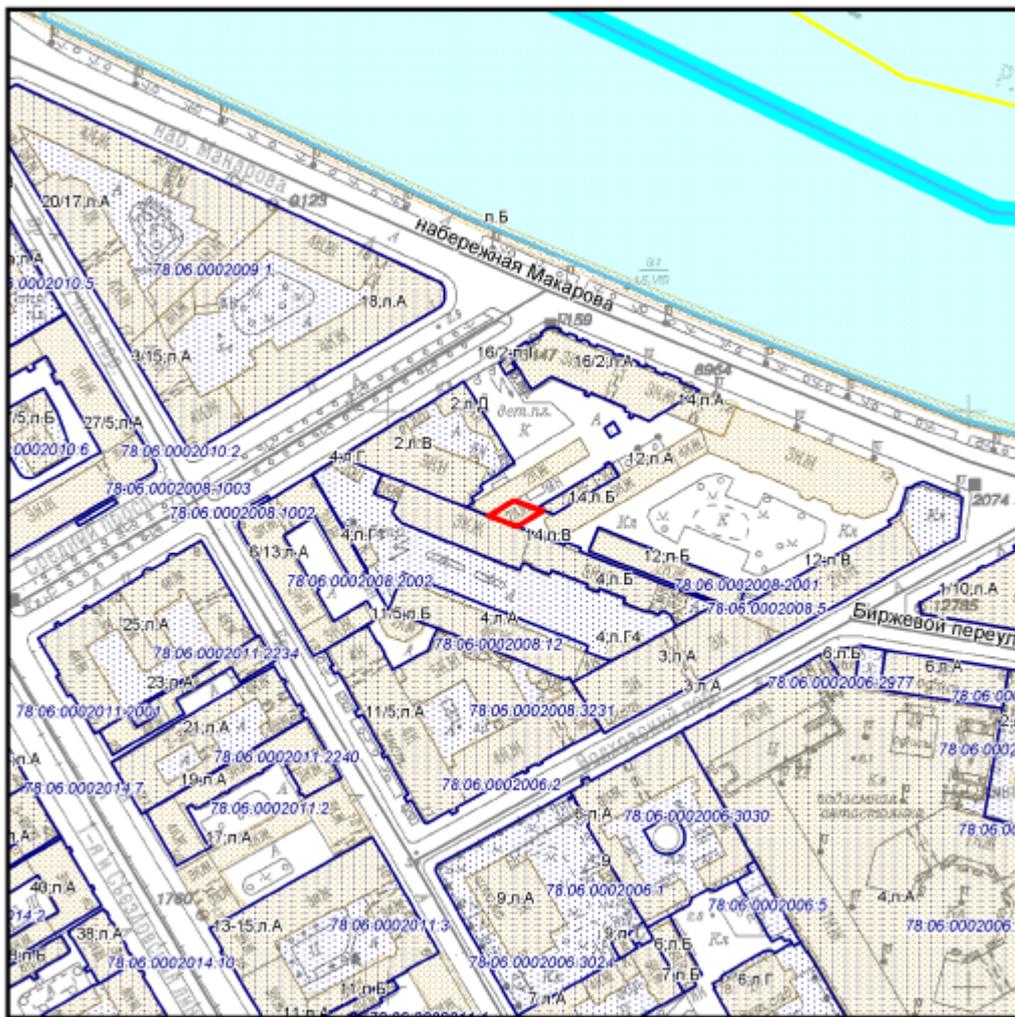
Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Макарова, дом 14, литера В.		
Площадь участка	84 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:06:0002008:3574	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-78395334 от 25 июня 2021г.
Кадастровая стоимость, руб.	1197360	по данным выписки из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 20.07.2021 и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-78395334 от 25 июня 2021г.
Категория земель	Земли населенных пунктов	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-78395334 от 25 июня 2021г
Виды разрешенного использования	Объекты культурно-досуговой деятельности	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-78395334 от 25 июня 2021г
Вид функциональной зоны	Д - зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.	Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161) и письму КГА № 01-21-5-25121/21 от 09.08.2021
Вид территориальной зоны	ТД1-1_1 - общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.	В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 №82) и письму КГА № 01-21-5-25121/21 от 09.08.2021
Вид права	Собственность 78:06:0002008:3574-78/011/2021-1 29.01.2021 11:51:29	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-78395334 от 25 июня 2021г.
Подъезд к участку	Участок не огорожен, доступ не ограничен	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.07.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Рельеф и озелененность	Данные отсутствуют.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.07.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Данные отсутствуют.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.07.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

## 1.1. ОПИСАНИЕ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Макарова, дом 14, литера В.		
Площадь помещения	122 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра
Кадастровый номер	78:06:0002008:3003	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-77213225 от 23 июня 2021 г.
Кадастровая стоимость, руб.	754525.41	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-77213225 от 23 июня 2021 г.
Первоначальная балансовая стоимость на 01.01.2020 г.	453709.7	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество) от 03.07.2020
Остаточная балансовая стоимость	143895.62	Выписка из Реестра собственности Санкт-Петербурга (Часть I Недвижимое имущество)

Характеристика Объектов, расположенных по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Макарова, дом 14, литера В.		
на 01.01.2020 г.		от 03.07.2020
Наименование	Творческая мастерская	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-77213225 от 23 июня 2021 г.
Назначение	Нежилое	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-77213225 от 23 июня 2021 г.
Год ввода в эксплуатацию	1917	Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-77213225 от 23 июня 2021 г., по данным Росреестра
Год капитального ремонта / реконструкции	данные отсутствуют	Согласно выписке из ЕГРН № КУВИ-002/2021-77213225 от 23 июня 2021 г., по данным Росреестра
Этажность	2	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-77213225 от 23 июня 2021 г.
Высота помещения	5,85	согласно техническому паспорту № 02/01-1354 филиала ГУП «ГУИОН» Василеостровского района г. Санкт-Петербурга
Вид права	Собственность 78-78-01/0641/2008-375 11.12.2008 00:00:00	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН № КУВИ-002/2021-77213225 от 23 июня 2021 г.
Вход	1, доступ внутрь не осуществился по причине аварийности здания.	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.07.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Состояние объекта	Здание не используется. Кровля частично обрушена. В 2010 г. признан аварийным.	по данным Администрации Василеостровского района Санкт-Петербурга № 01-14-581 5/21-0-1 от 22.07.2021 г. и Акта обследования объекта нежилого фонда от 20.07.2021 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Обеспеченность инженерной инфраструктурой по данным технического паспорта	Отопление (от ТЭЦ), водопровод (от городской центральной сети), канализация (сброс в городскую сеть), электроосвещение (скрытая проводка).	согласно техническому паспорту № 02/01-1354 филиала ГУП «ГУИОН» Василеостровского района г. Санкт-Петербурга
Обеспеченность инженерной инфраструктурой на дату оценки	Отключен от инженерных коммуникаций	по данным Администрации Василеостровского района Санкт-Петербурга № 01-14-581 5/21-0-1 от 22.07.2021 г





— - ориентировочные границы

Рисунок 3. Схема с ориентировочными границами земельного участка М 1:2000



## План цокольного этажа

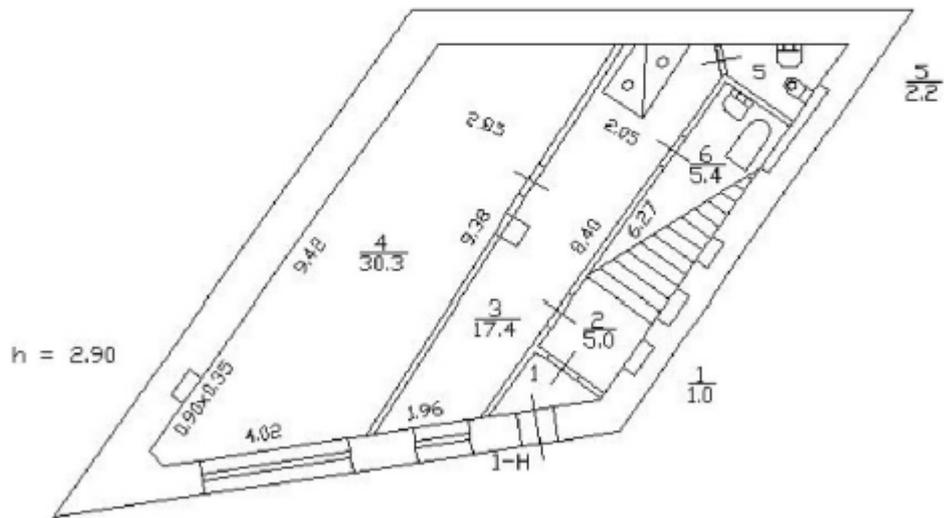


Рисунок 4. План цокольного этажа нежилого здания, входящего в состав Объекта оценки

## План 2 этажа

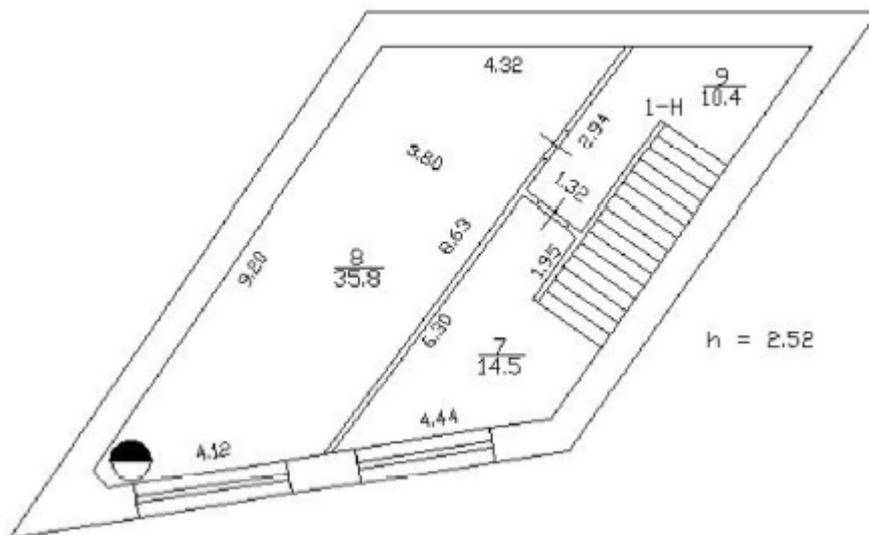
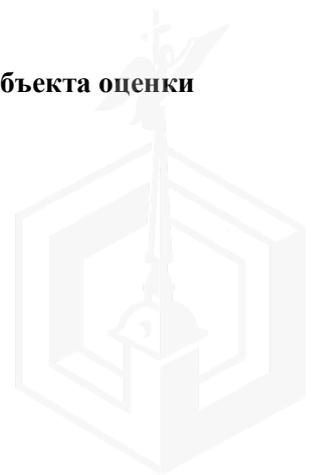


Рисунок 5. План 2-го этажа нежилого здания, входящего в состав Объекта оценки



## Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Земельный участок	
<a href="#">Вернуться к результатам поиска</a>   <a href="#">Сформировать новый запрос</a>	
Кадастровый номер:	78:06:0002008:3574
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	29.01.2021
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование:	Объекты культурно-досуговой деятельности
Площадь:	84
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	1197360
Дата определения стоимости:	29.01.2021
Дата внесения стоимости:	16.02.2021
Дата утверждения стоимости:	11.02.2021
Адрес (местоположение):	Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальное образование муниципальный округ № 7, набережная Макарова, участок 14в (местоположение: Российская Федерация, Санкт-Петербург, муниципальное образование муниципальный округ № 7, набережная Макарова, дом 14, литера В)
Дата обновления информации:	20.07.2021
Форма собственности:	Государственная субъекта Российской Федерации
<b>▼ Права и ограничения</b>	
Право	Ограничение
№ 78:06:0002008:3574-78/011/2021-1 от 29.01.2021 (Собственность)	

Рисунок 6. Справочная информация по зданию по данным Росреестра

### 1.2. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Василеостровском районе г. Санкт-Петербурга.

#### Характер окружения

Объект оценки расположен в одной из центральной части г. Санкт-Петербурга. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами новой жилой застройкой, коммерческими объектами, в шаговой доступности располагается Санкт-Петербургский государственный университет, гимназия № 24, гимназия № 32, детская больница № 2, Военная академия материально-технического обеспечения им. генерала армии А.В. Хрулева, Екатерининская церковь, Вход в помещение со двора.

#### Транспортная доступность

Объект оценки расположен вблизи транспортной магистрали – Средний проспект Васильевского острова, а также набережной Макарова. Транспортная доступность автотранспортом к зданию, в котором расположен Объект оценки свободная.

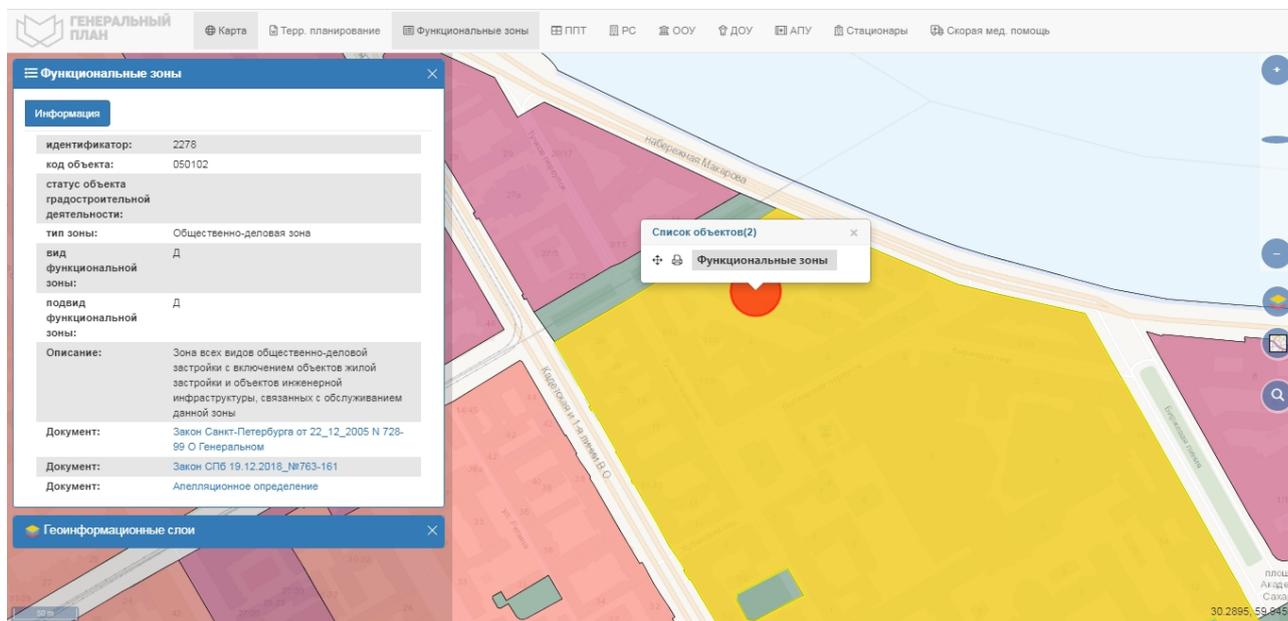
Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая».

Ближайшая станция метро «Спортивная» располагается в 6 минутах (470 м.) ходьбы пешком.

Ближайшая остановка общественного транспорта («1-я и Кадетская линии Васильевского острова») расположена на расстоянии 360 м (4 минуты ходьбы пешком) от Объекта оценки (трамвай № 6, 40).

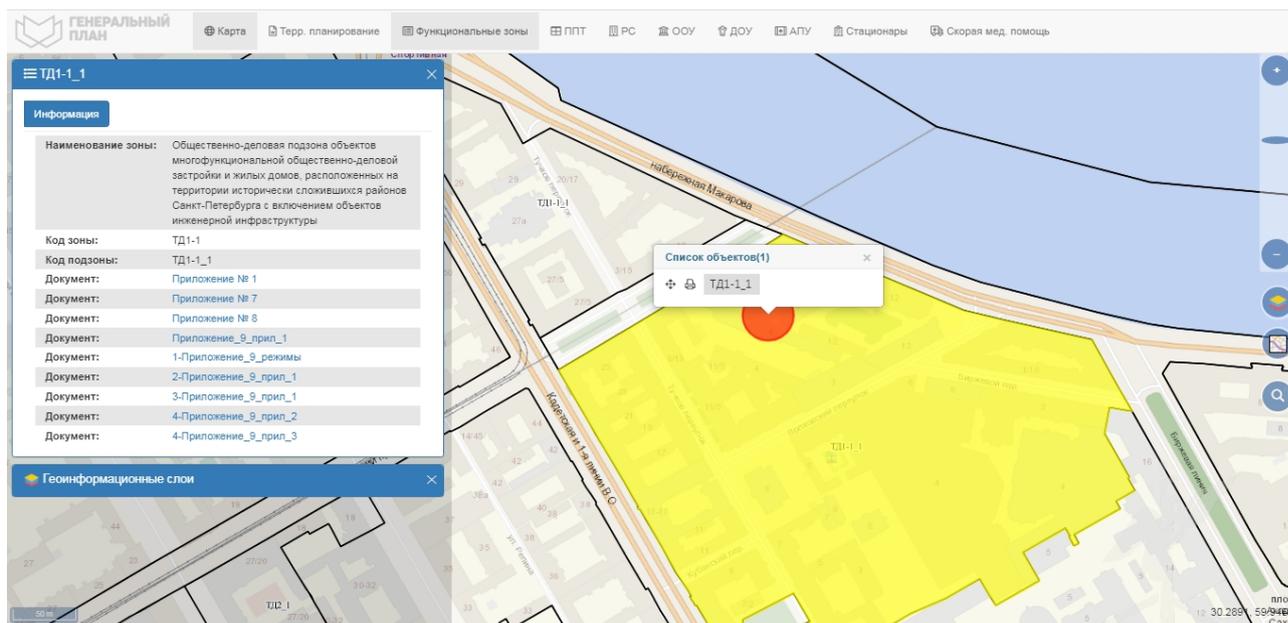
## Градостроительное зонирование

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161), объект оценки располагается в функциональной зоне «Д» - зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.



**Рисунок 7. Расположение Объекта оценки на карте функционального зонирования**

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 17.02.2020 № 82: рассматриваемый Объект оценки входит в зону: «ТД1-1» - общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры.



**Рисунок 8. Расположение Объекта оценки на карте территориального планирования**

Согласно письмам СПб ГКУ ЦИОООКН №07-5715/21-0-1 от 16.07.2021 г. и № 07-5717/21-0-1 от 15.07.2021 г. объект по адресу: Санкт-Петербург, набережная Макарова, дом 14, литера В расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

(участок зоны **ОЗРЗ-1(06)** объектов культурного наследия.

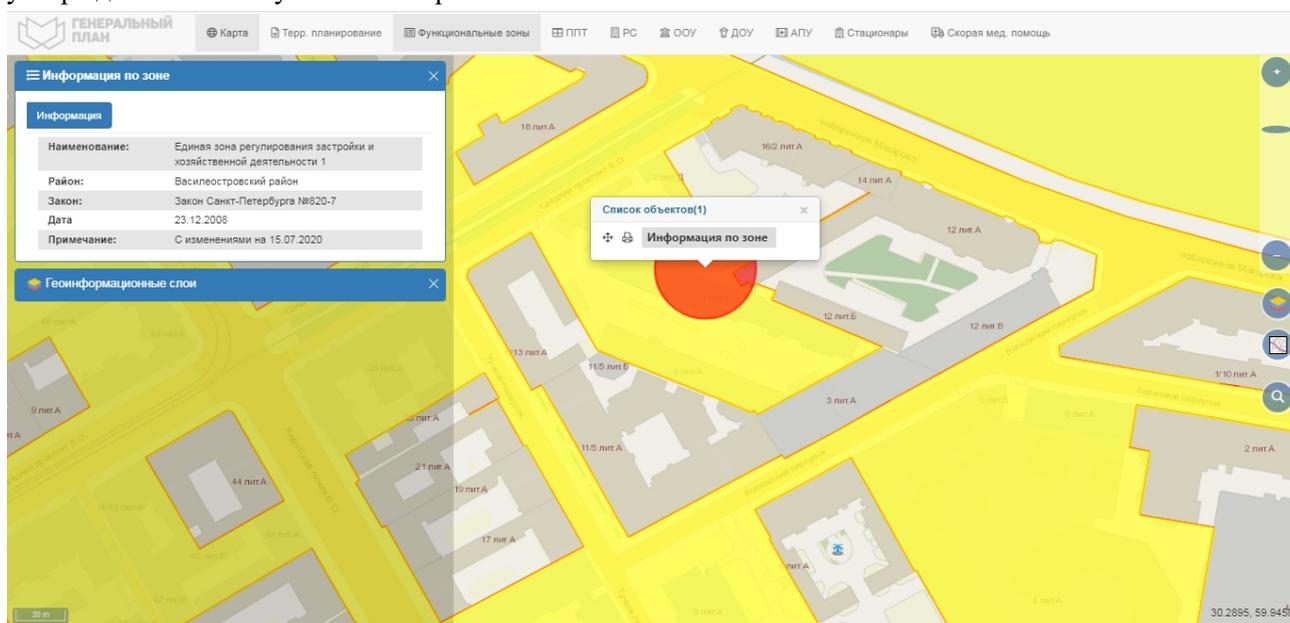
Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.02.2021) «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

В пределах границ вышеуказанного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия, включенные в единый государственный реестр (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия.

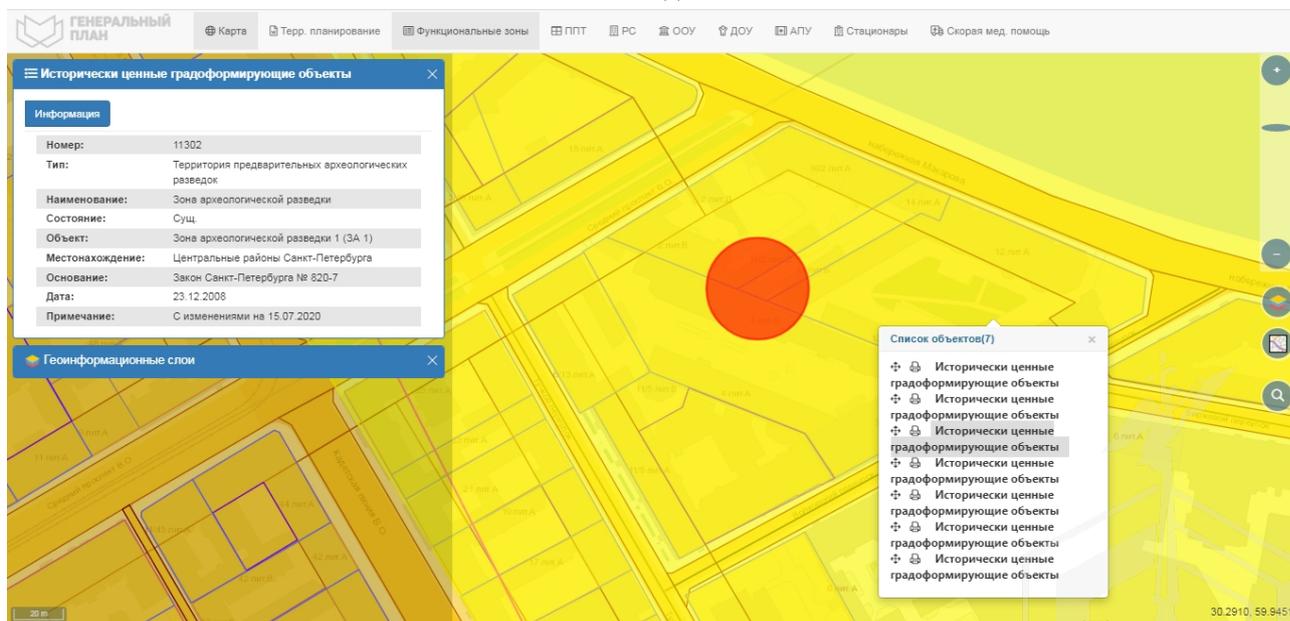
В непосредственной близости от границ участка расположены границы выявленного объекта культурного наследия «Дом А.А. Стенбок-Фермора » (адрес НПА: Макарова наб., 12, лит. А).

16.06.2021 г. опубликован приказ Министерства Культуры РФ (дал ее – МК РФ) 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» (далее – историческое поселение).

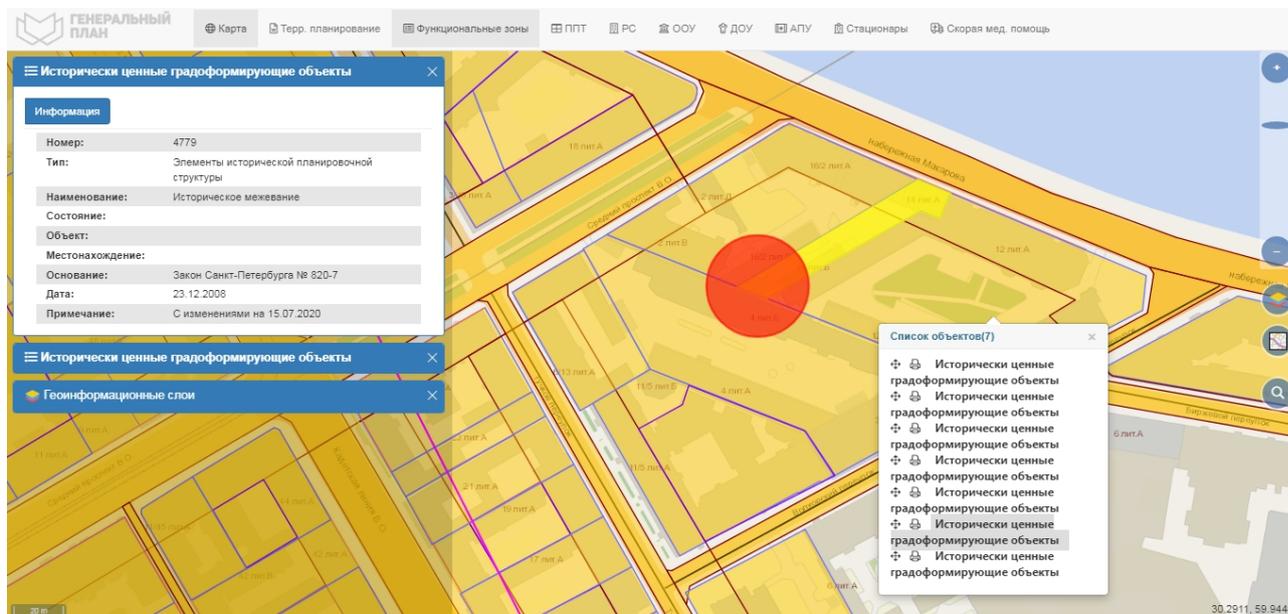
Земельный участок расположен в границах территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом МК РФ.



**Рисунок 9. Расположение Объекта оценки в пределах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности**



**Рисунок 10. Расположение Объекта оценки в пределах зоны археологической разведки**



**Рисунок 11. Расположение Объекта оценки в пределах зоны археологической разведки 2**

### Градостроительная документация по планировке территории

Проект детальной планировки территории отсутствует.

Материалы ППТ и ПМ на рассмотрение в КГА отсутствуют.

По сведениям государственной информационной системы Санкт-Петербурга «Автоматизированная информационная система управления градостроительной деятельностью»:

- испрашиваемое нежилое здание расположено на земельном участке площадью 84 кв.м по адресу: Санкт-Петербург, муниципальное образование муниципальный округ № 7, набережная Макарова, участок 14в, кадастровый номер 78:06:0002008:3574, с видом разрешенного использования – объекты культурно-досуговой деятельности;
- доступ на участок осуществляется через территории смежных земельных участков.

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.

### Озеленение земельного участка

Участок отсутствует в Перечне зеленых насаждений общего пользования городского значения, в Перечне зеленых насаждений общего пользования местного значения и в Перечне территорий зеленых насаждений общего пользования резерва озеленения, указанных в приложениях 1, 4 и 7 к Закону.

### 1.3. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-78395334 от 25 июня 2021г. ограничений (обременений) прав на земельный участок, расположенный по адресу г. Санкт-Петербург, набережная Макарова, дом 14, литера В не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН № КУВИ-002/2021-77213225 от 23 июня 2021г. ограничений (обременений) прав на нежилое здание, расположенный по адресу г. Санкт-Петербург, набережная Макарова, дом 14, литера В не зарегистрировано.

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(06)).

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 01.02.2021) «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».

\*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах - построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. и деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов».

***Наличие иных градостроительных ограничений:***

Земельный участок площадью 84 кв.м. (весь) находится:

- в водоохранной зоне водного объекта;
- в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Согласно письму Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-22796 от 12.07.2021 Объект оценки не является объектом гражданской обороны.



## 2.5 ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Адрес: г. Санкт-Петербург, набережная Макарова, дом 14, литера В.  
Доступ внутрь не осуществился по причине аварийности здания



Фото №1 Проход к Объекту оценки



Фото № 2 - Вход на территорию Объекта оценки



Фото № 3 – Вход в помещение



Фото № 4 – Вход в помещение



Фото № 5 – Внешний вид



Фото № 6 – Внешний вид





Фото № 7 – Часть внутреннего состояния



Фото № 8 – Прилегающие объекты



## АКТ

**контрольного осмотра нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Макарова, дом 14, литера В.**

Параметр	Значение
Адрес (местонахождение) Объект оценки	г. Санкт-Петербург, набережная Макарова, дом 14, литера В, Объекты нежилого фонда, расположенные по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная Макарова, дом 14, литера В, в составе: земельный участок, площадь 84 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002008:3574, нежилое здание, площадь 122 кв.м., кадастровый номер 78:06:0002008:3003.
Тип недвижимости	Нежилое здание
Назначение	Нежилое
Общая площадь здания, кв.м.	122
Общая площадь земельного участка, кв.м.	84
Этажность	2
Кадастровый номер здания	78:06:0002008:3003
Кадастровый номер ЗУ	78:06:0002008:3574
Кадастровая стоимость, руб.	Здание – 754525.41 Земельный участок - 1197360
Вид права	Право собственности
Номер и дата государственной регистрации права	Здание – Собственность 78-78-01/0641/2008-375 от 11.12.2008 00:00:00 Земельный участок – Собственность 78:06:0002008:3574 - 78/011/2021-1 от 29.01.2021 11:51:29
Владелец прав	Санкт-Петербург
Обременения (ограничения)	Не зарегистрированы
Особенности проведения осмотра	Визуальный осмотр объекта произведен — 23.09.2021 , при дневном освещении.
Результаты осмотра	Здание признано аварийным. Вход 1, доступ внутрь не осуществился по причине аварийности здания. Кровля частично обрушена. Отключен от инженерных коммуникаций. Земельный участок не огорожен, доступ не ограничен.
Использование на дату осмотра	Помещение не используется.

Представитель Исполнителя (Оценщик)		Представитель Заказчика	
Должность	Оценщик	Должность	
Ф.И.О.	Сергеев А.А.	Ф.И.О.	
Подпись		Подпись	
Дата	23.09.2021	Дата	



### 3. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА

На основании предоставленных документов Заказчиком, а также принимая во внимание анализ мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что наиболее эффективным вариантом использования Объекта оценки является капитальный ремонт здания с сохранением объемно-планировочных характеристик и использование его в качестве помещения свободного (офисного, культурно-досугового и пр.) назначения.

### 4. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

№	Тип объекта	Адрес	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	Рыночная стоимость, руб. без НДС округленно	Рыночная стоимость, руб. с НДС
1	Нежилое здание	г. Санкт-Петербург, наб. Макарова, дом 14, литера В	122	78:06:0002008:3003	2 050 000	2 460 000
2	Земельный участок	г. Санкт-Петербург, наб. Макарова, дом 14, литера В	84	78:06:0002008:3574	5 740 000	5 740 000
<b>Итого:</b>					<b>7 790 000</b>	<b>8 200 000</b>

