

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Макаренко, дом 6-8, литера А, помещение 8-Н, общая площадь 102,3 кв.м, кадастровый номер 78:32:0001067:3199, подвал.

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 27.06.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, переулок Макаренко, дом 6-8, литера А, помещение 8-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

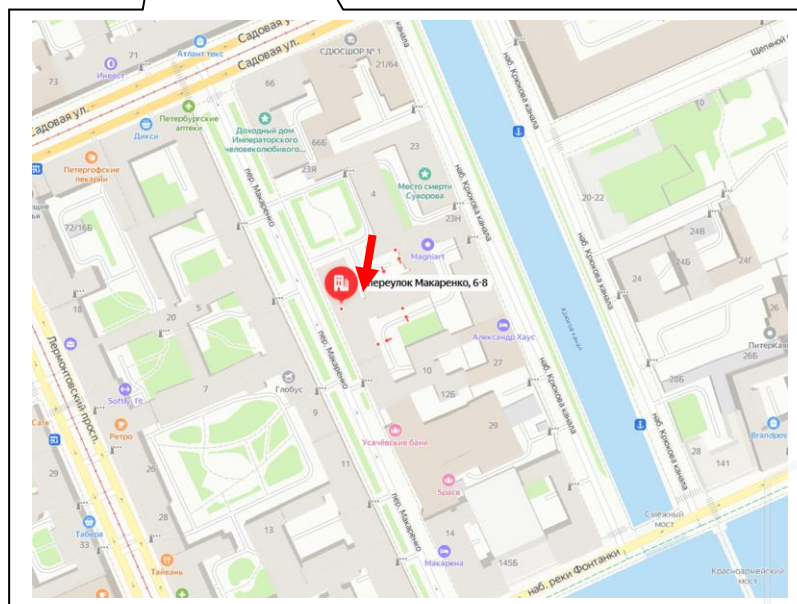
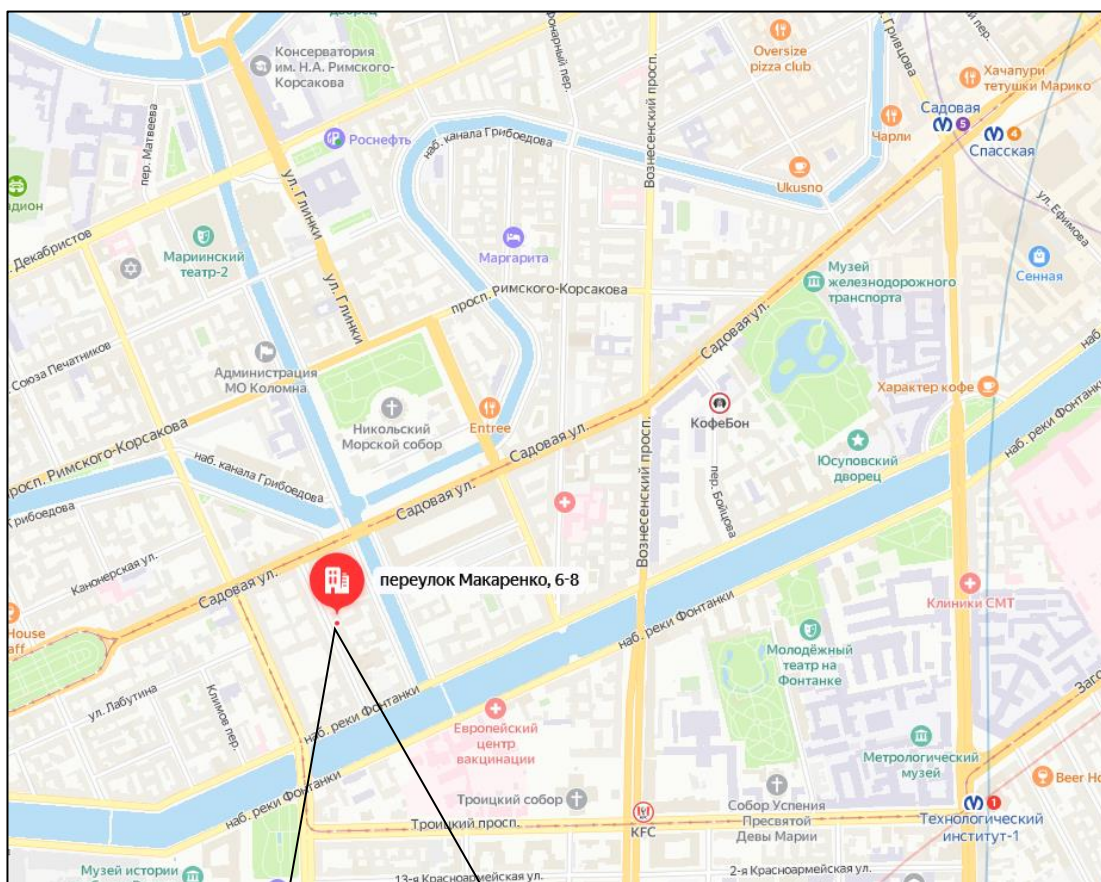



Рисунок 1. Локальное местоположение

 – отдельный вход со двора через приямок

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:32:0001067:3006
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	3 975,8
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1854
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	4
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, переулок Макаренко, дом 6-8, литера А, помещение 8-Н
Кадастровый номер объекта	78:32:0001067:3199
Общая площадь, кв. м	102,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Неудовлетворительное (54,1 кв. м.); Удовлетворительное ³ (48,2 кв. м.)
Окна (количество, направленность)	6 окон (защиты) – 4 направлены на улицу, 2 во двор
Вход	Отдельный со двора через приямок
Высота пол – потолок, м ⁴	2,48/-1,21
Инженерные коммуникации	Элементы электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления ⁵ . В помещении проходят транзитные трубы. В ч. п. № 9

¹ По данным <https://rosreestr.gov.ru>

² По данным <https://gorod.gov.spb.ru>

³ По данным визуального осмотра ч. п. №№ 1, 2 находятся в удовлетворительном состоянии; остальные ч. п. находятся в неудовлетворительном состоянии.

⁴ По данным выписки из ЕГРН

⁵ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 30.12.2022.

	расположен водомерный узел.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены следующие перепланировки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - В стене между ч. п. № 7 и ч. п. № 6 пробит проем; - Оконные проемы в ч. п. №№ 2, 4, 5, 8, 9 зашиты; - Между ч. п. № 6 помещения 8-Н и ч. п. б/н помещения 4-Н пробит проем и установлена металлическая решетчатая дверь. <p>Внешние границы объекта не изменены.</p>
План объекта оценки	

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен объект оценки, находится в квартале, ограниченном пер. Макаренко, Садовой ул., наб. Крюкова канала и наб. реки Фонтанки.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: детские сады №№ 33, 41, 50, клубы для детей и подростков «Идеал», «Глобус», гостиницы «Renessans», «Маритель», «Макарена», кафе «Ретро», «Тайвань», аптеки «Витал», «Петербургские аптеки» фитнес-клуб «Softly. fit», бани, сауны «Усачёвские бани», «Spase», шиномонтаж «Атлант текс» продуктовые магазины «Усачёвское подворье», «Дикси» «Красное&Белое», «Пятёрочка», Спортивная школа № 1, барбершоп «Barber city» и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная во дворе возле здания, где расположен объект оценки.
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобилем может быть охарактеризована как нормальная.
Удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны

	пер. Макаренко.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	1,52 км до ст. м. «Садовая»
Ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние 0,23 км до остановки общественного транспорта «Лермонтовский проспект». В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 49, 50, 181, трамваев №№ 3, 16.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-184696952 от 18.10.2022, на рассматриваемое помещение не зарегистрированы ограничения прав и обременения объекта недвижимости.

Согласно справке КГИОП № 01-43-27773/22-0-1 от 21.10.2022, объект по адресу: 190068, г. Санкт-Петербург, переулок Макаренко, дом 6-8, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия, расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(32)) объектов культурного наследия.

В соответствии с письмом Главного управления МЧС России по г. Санкт-Петербургу № ИВ-130-13131 от 23.11.2022, объект недвижимости расположенный по адресу: Санкт-Петербург, переулок Макаренко, д. 6-8, литера А помещение 8-Н не является защитным сооружением гражданской обороны.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 255-РЗ от 06.02.2023, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, переулок Макаренко, д. 6-8, литера А помещение 8-Н, на рассматриваемое помещение зарегистрированы следующие обременения:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.
- Обязанность покупателя обеспечивать эксплуатирующим организациям беспрепятственный доступ к инженерному оборудованию, находящемуся на Объекте, для выполнения необходимых ремонтных работ, работ по ликвидации аварий либо неисправности оборудования, приборов учета и контроля.

2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение



Фото 3

Фасад здания



Фото 4

Фасад здания со двора



Фото 5

Адресный указатель



Фото 6

Окна помещения 8-Н с улицы



Фото 7

Окно помещения 8-Н со двора



Фото 8

Отдельный вход со двора в пом. 8-Н





Фото 9

Вид помещения 8-Н (ч. п. № 1)



Фото 10

Вид помещения 8-Н (ч. п. № 1)



Фото 11

Вид помещения 8-Н (ч. п. № 2)



Фото 12

Вид помещения 8-Н (ч. п. № 2)



Фото 13

Вид помещения 8-Н (ч. п. № 2)



Фото 14

Вид помещения 8-Н





Фото 15

Вид помещения 8-Н



Фото 16

Вид помещения 8-Н



Фото 17

Водомерный узел в помещении 8-Н



Фото 18

Вид помещения 8-Н

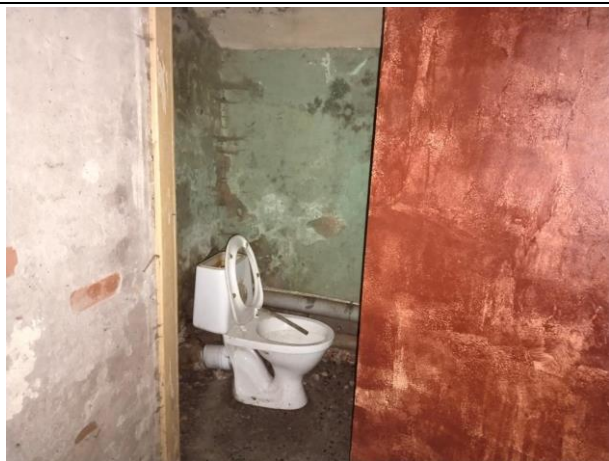


Фото 19

Вид помещения 8-Н



Фото 20

Вид помещения 8-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «27» июня 2023 г.

1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, переулок Макаренко, дом 6-8, литера А, помещение 8-Н

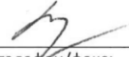
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
8-Н	Подвал	102,3	Не используется	Неудовлетворительное (54,1 кв.м), удовлетворительное (48,2 кв.м)	Отдельный со двора	+	+	+	+

Визуально выявлены перепланировки. Оконные проемы в ч.п 2, 4, 5, 8, 9 зашиты. В стене между ч.п 7 и ч.п 6 пробит проем. Между ч.п 6 помещения 8-Н и ч.п 6/н помещения 4-Н пробит проем и установлена металлическая решетчатая дверь.

Внешние границы объекта не изменены.

В ч.п 9 расположен водомерный узел. В помещении проходят транзитные трубы.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист-оценщик
ФИО	Нуреев Р.А.
Подпись	
Контакты	телефон/факс: (812) 334-48-02 (03), e-mail: info@gzo-spb.ru

¹ «Евростандарт» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов, после ремонта с комплексным использованием высококачественных отделочных материалов, оснащен высококачественным электротехническим, санитарно-техническим, пожарно-техническим и охраняемым оборудованием, системами вентиляции и(или) кондиционирования, находящимися в работоспособном состоянии.

«Отличное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, не имеет дефектов. Может не иметь высококачественного инженерно-технического оборудования.

«Нормальное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

«Удовлетворительное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования, имеет дефекты, устранимые с помощью косметического ремонта (мелкие трещины в конструкциях, местные нарушения штукатурного слоя и стен; трещины в местах сопряжения перегородок с плитами перекрытия и заполнениями дверных проемов; отслоение штукатурки; трещины в швах между плитами перекрытий; следы протечек и ржавые пятна на площади до 20% поверхности потолка и стен; окрасочный слой растрескался, потемнел и загрязнился, имеет отслоения и вздутия; трещины, загрязнения и обрывы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

«Неудовлетворительное (требует ремонта)» - объект нежилого фонда в текущем состоянии не пригоден к использованию по функциональному назначению, имеет дефекты, устранимые только с помощью значительного ремонта (не включающего восстановление элементов несущих конструкций): отдельные трещины в цоколе и капитальных стенах; поперечные трещины в плитах перекрытий; отпадение штукатурки; увлажнение поверхности стен, следы постоянных протечек на площади более 20% потолка и стен, промерзание и продувание через стыки панелей; материал пола истерт, пробит, порван, основание пола просело; требуется ремонт заполнения оконных и дверных проемов с их частичной заменой. Требуется восстановление отделки.

«Под чистовую отделку» - сюда входят работы по зачистке и шпаклевке стен, штукатурка, заливка и выравнивание полов, разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.

«Без отделки» - разводка электропроводки с установкой розеток и выключателей, установка оконных блоков и входной двери (без установки межкомнатных дверей), установка радиаторов системы отопления, разводка системы горячего и холодного водоснабжения до счетчиков, без установки сантехнического оборудования.



2.4 Выводы по анализу наилучшего использования объекта:

Факторы, сказывающиеся на использовании оцениваемого объекта в качестве помещения складского назначения:

1. Расположение в зоне жилой и общественно-деловой застройки;
2. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
3. Расположение в жилом здании;
4. Вход в помещение – отдельный со двора через приямок;
5. Состояние помещения – неудовлетворительное (54,1 кв. м); удовлетворительное (48,2 кв. м);
6. Расположение на расстоянии 1,52 км от ст. м. «Садовая»;
7. Расположение в подвале;
8. Наличие 6 зашитых оконных проемов;
9. Обеспеченность объекта элементами электроснабжения, водоснабжения, канализации, отопления.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения складского назначения.

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	5 070 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	49 560
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	4 225 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	41 300

В связи с трудной политической обстановкой, которая происходит сейчас на фоне конфликта с Украиной, в отношении Российской Федерации введены и продолжают вводиться различные экономические санкции, что создает неопределенность, обусловленную нестабильностью экономики и повышением уровня сложности прогнозирования и, как следствие, повышением рисков. Полностью учесть влияние сложившейся ситуации на рынок коммерческой недвижимости в долгосрочной перспективе, учитывая инертность рынка недвижимости, невозможно.

