

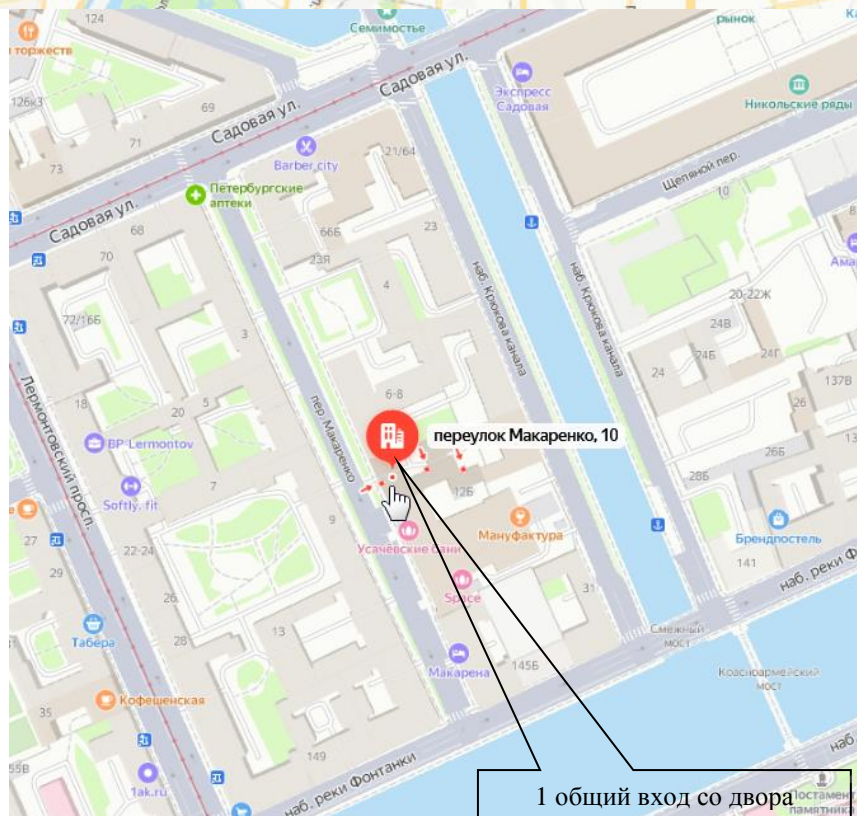
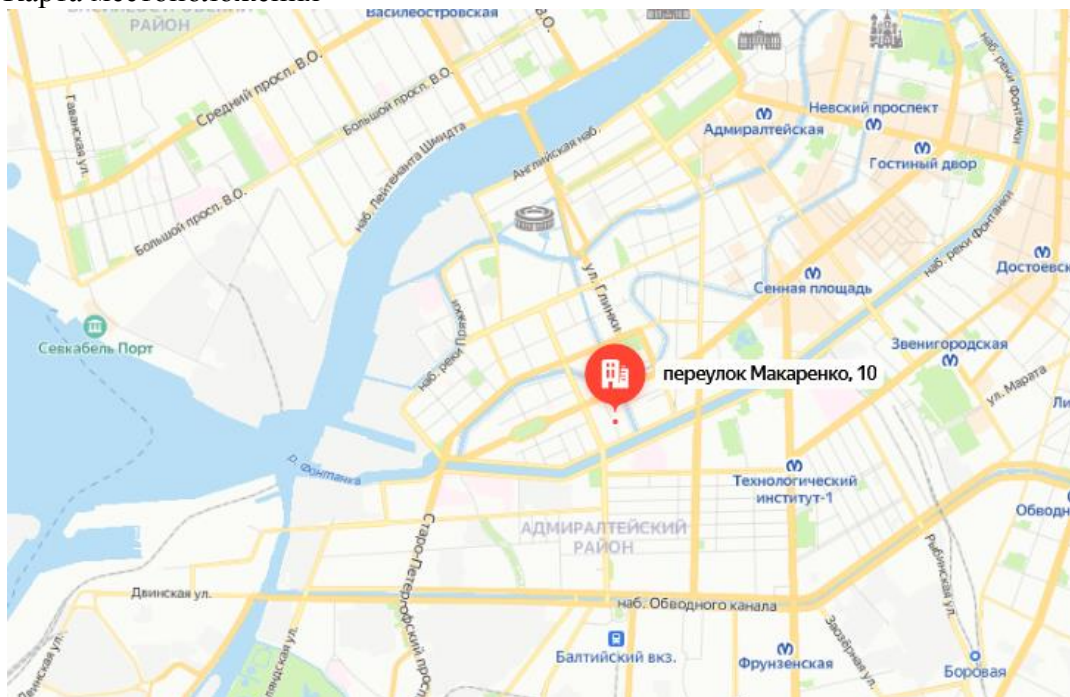
**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
объекта нежилого фонда по адресу:  
Санкт-Петербург, переулок Макаренко, дом 10, литера А, помещение 11-Н, общая  
площадь 108,5 кв. м, кадастровый номер 78:32:0001067:3177, подвал**

**1. Данные об отчете.**

- 1.1. Дата проведения оценки: 15.12.2023.
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

**2. Описание объекта оценки:**

- 2.1. Карта местоположения



## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Многоквартирный дом)
Материал	Кирпич
Год постройки	1828
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	6
Наличие подвала	+
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	н/д
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения:

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:32:0001067:3177
Общая площадь, кв. м	108,5
Полезная площадь, кв. м.	108,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал, заглубление 1,25 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: в ч.п.2 установлена перегородка с дверью, оборудована новая ч.п.; оборудован отдельный вход ч/з приямок; в ч.п.1 оборудовано 2 оконных проема
Окна (количество, размер, направленность и др.)	Согласно плана: отсутствуют. По данным осмотра: в ч.п.1 оборудовано 2 оконных проема
Вход (Отдельный /общий с жилыми / нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	Согласно плана: 1 общий со двора. По данным осмотра: оборудован отдельный вход со двора. Доступ во двор ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,35 м
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена

### 2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Жилые и нежилые помещения
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Окружение объекта оценки составляет преимущественно жилая застройка. В ближайшем окружении располагаются школы, детские сады, магазины, кафе, рестораны, аптеки. Плотность застройки – высокая.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Дом, в котором находится оцениваемое помещение, расположен на 1 линии. Территория благоустроена. Состояние двора – удовлетворительное.

Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Неорганизованная парковка на ближайших улицах и внутриквартальных проездах
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, удаленность от ближайшей станции метро)	Здание, в котором расположено оцениваемое помещение, находится в Адмиралтейском районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ с севера – Садовой ул.,</li> <li>▪ с юга – наб. р. Фонтанки,</li> <li>▪ с востока – наб. Крюкова кан.,</li> <li>▪ с запада – пер. Макаренко.</li> </ul> Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «средняя». По ближайшей магистрали (Садовая ул.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащих домов. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Балтийская» расположена на расстоянии ≈ 1,5 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по пер. Макаренко
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки

2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды – отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

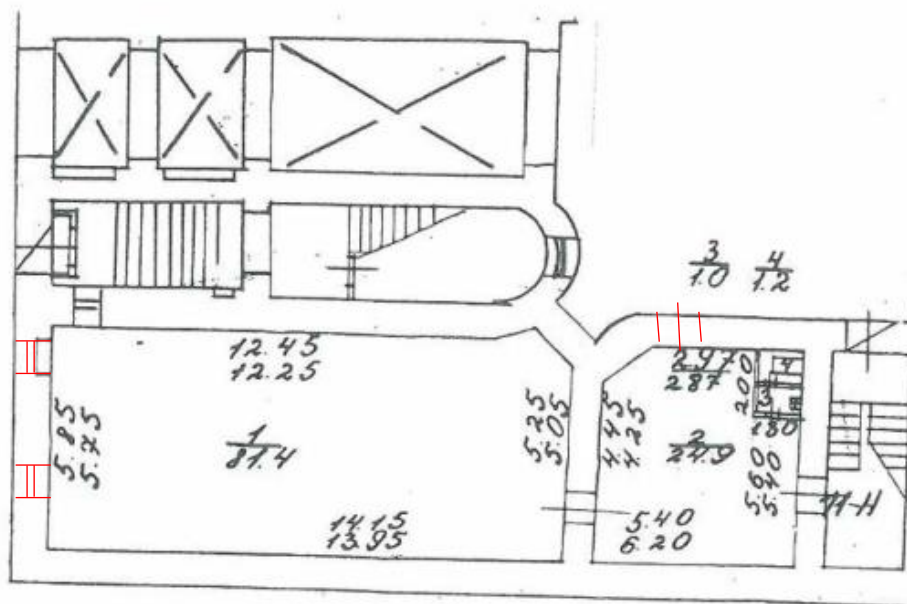
Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия регионального значения «Дом А.Н. Бебутовой», расположенного по адресу:

Санкт-Петербург, набережная Крюкова канала, дом 27, литера А; переулок Макаренко, дом 10, литера А (согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 25.11.2014 № 2009; г. Санкт-Петербург, наб. Крюкова кан., 27, литера А; пер. Макаренко, 10, литера А), охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением КГИОП от 04.07.2019 № 07-19-236/19 (далее - охранный обязательство), покупатель обязан выполнять требования, установленные охранным обязательством.

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. План объекта



$$\begin{array}{r} h = 2.35 \\ - h = 1.25 \\ \hline \end{array}$$

\* выявлены перепланировки: в ч.п.2 установлена перегородка с дверью, оборудована новая ч.п.; оборудован отдельный вход ч/з приямок; в ч.п.1 оборудовано 2 оконных проема



### 2.3.5. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

**Общий вид здания, в котором расположен Объект оценки, придомовой территории и ближайшего окружения**



Фото 1. Вид здания, в котором расположен Объект оценки, с улицы



Фото 2. Табличка с номером дома

**Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов**



Фото 3. Доступ Объекта оценки



Фото 4. Доступ Объекта оценки. Общий вход со двора



Фото 5. Доступ Объекта оценки (оборудован отдельный вход со двора)



Фото 6. Окна Объекта оценки



Внутреннее состояние Объекта оценки



Фото 7.



Фото 8.



Фото 9.



Фото 10.



Фото 11.

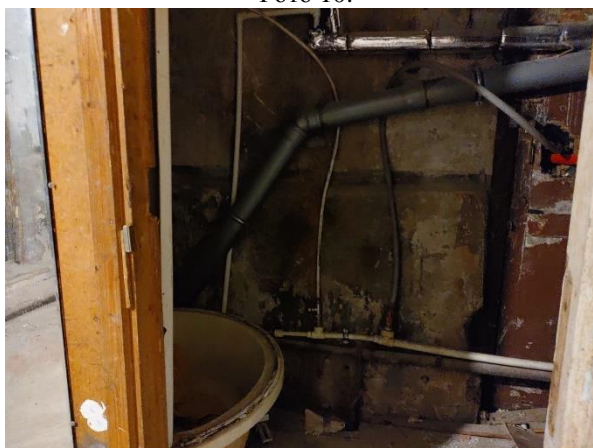


Фото 12.



Фото 13.

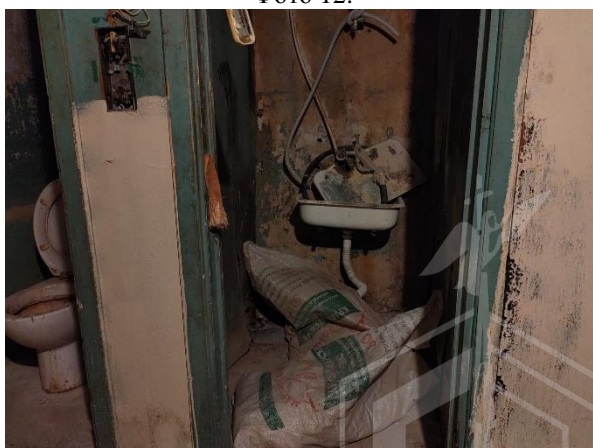


Фото 14.

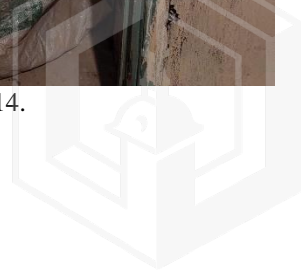




Фото 15.



Фото 16.



Фото 17. Вход в помещение с ЛК



Фото 18.



## 2.4. Акт осмотра Объекта оценки

**Акт осмотра объекта нежилого фонда  
помещения  
от 15.12.2023**

Адрес Санкт-Петербург, Макаренко переулок, дом 10, литера А, помещение 11-Н.

Площадь: 108,5 кв. м.

Этаж: подвал, заглубление 1,25 м.

Входы: 1 общий со двора (по плану).

Окна: –.

Высота потолков: 2,35 м.

Кадастровый номер: 78:32:0001067:3177.

Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение; водоснабжение, канализация, отопление; в помещении: электроснабжение; водоснабжение, канализация, отопление.

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: в ч.п.2 установлена перегородка с дверью, оборудована новая ч.п.; оборудован отдельный вход ч/з приямок; в ч.п.1 оборудовано 2 оконных проема.

Примечание: –.

Представитель ООО «Оценка-НБК»	
ФИО	О.В. Васильева
Контакты	8-921-786-33-88; 8-911-935-05-67 ocenka_nbk@mail.ru





## 2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

В соответствии с п.17. ФСО№7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта. При проведении осмотра было установлено, что фактическим использованием других частей здания размещения Объекта оценки, является жилое и коммерческое, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки – помещению свободного назначения.

Характеристики локального местоположения, а также характеристики помещения, позволяют позиционировать объект в сегменте встроенных помещений свободного назначения.

*Следует принять во внимание, что:*

Объект расположен в здании, являющемся объектом культурного наследия регионального значения «Дом А.Н. Бебутовой», расположенного по адресу:

Санкт-Петербург, набережная Крюкова канала, дом 27, литера А; переулок Макаренко, дом 10, литера А (согласно приказу Министерства культуры Российской Федерации от 25.11.2014 № 2009; г. Санкт-Петербург, наб. Крюкова кан., 27, литера А; пер. Макаренко, 10. литера А), охранное обязательство собственника или иного законного владельца утверждено распоряжением КГИОП от 04.07.2019 № 07-19-236/19 (далее - охранный обязательство), покупатель обязан выполнять требования, установленные охранным обязательством.

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.

*Вывод:* наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является использование в качестве помещения свободного назначения, с учетом существующих ограничений.

## 2.6. Результаты проведения оценки<sup>1</sup>

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС</b>	<b>4 404 000</b>	
Диапазон стоимости, руб.	3 960 000	4 848 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, с учетом НДС	40 590	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	3 670 000	
Диапазон стоимости, руб.	3 300 000	4 040 000
Удельный показатель стоимости Объекта оценки, руб. / кв. м, без учета НДС	33 825	

<sup>1</sup> На момент подготовки настоящего Отчета Россия и мировое сообщество переживают беспрецедентный кризис, связанный с проведением специальной военной операции на Украине. Продолжительность этого события неизвестна. Несмотря на то, что очевидно негативное воздействие на микро- и макроэкономику, а также на различные рынки, невозможно предсказать такое воздействие в настоящее время или воздействие нынешних и будущих правительственных контрмер. Существует риск того, что кризис увеличит вероятность глобальной рецессии.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости действительно на дату оценки при сохранении экономической ситуации, сложившейся на дату проведения оценки. Поэтому непредусмотренное в Отчете изменение самого Объекта и его окружения, равно как изменение политических, экономических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты оценки и повлиять на рыночную ситуацию и, следовательно, на наиболее вероятную величину рыночной стоимости, находятся вне рамок данной оценки.