

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, дом 84, корпус 5, литера А, помещение 10-Н, общая площадь 9,5 кв.м., кадастровый номер 78:12:0006345:3577, 1 этаж

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 10.10.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, дом 84, корпус 5, литера А, помещение 10-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

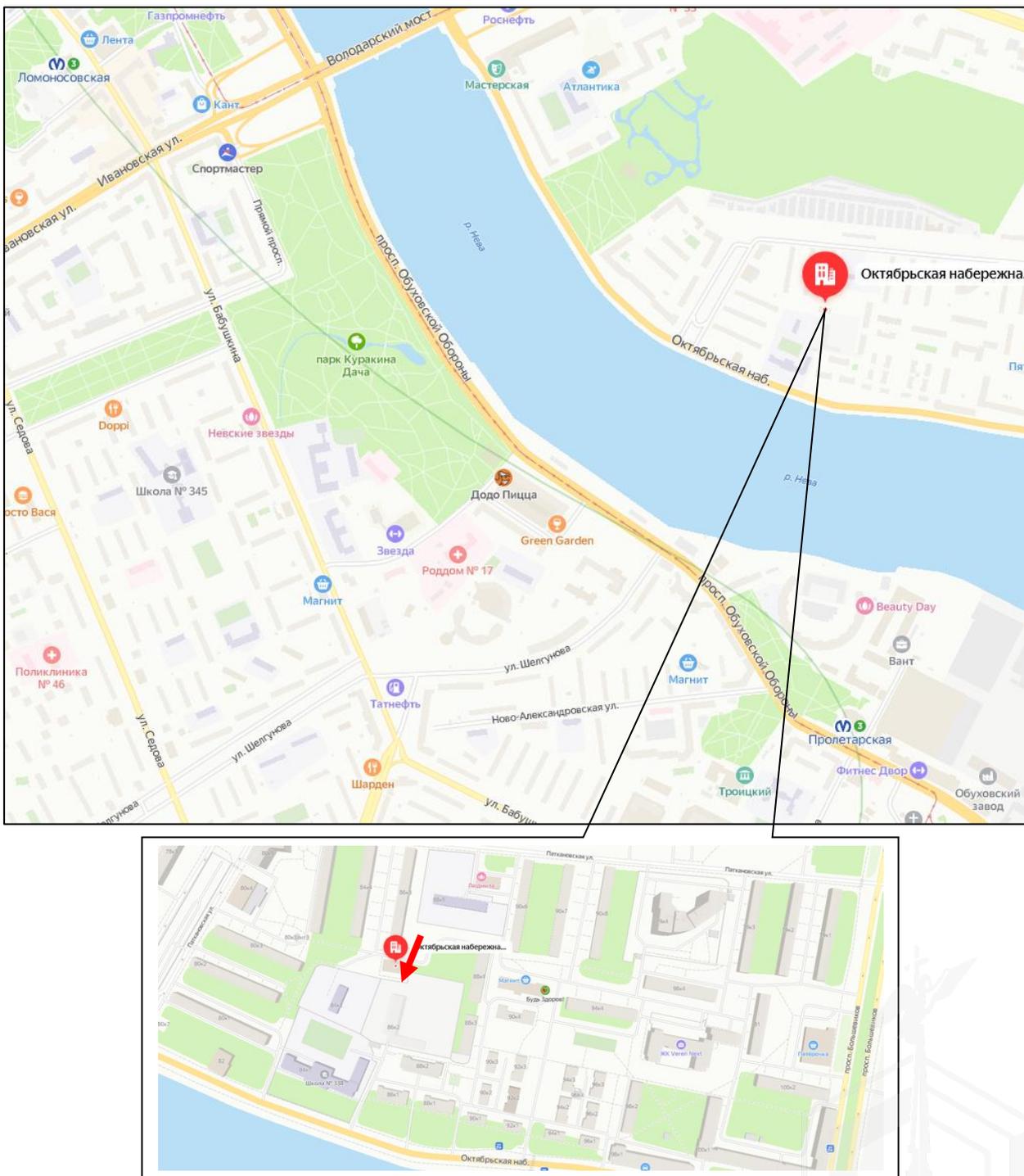


Рисунок 1. Локальное местоположение

→ – общий вход со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Нежилое здание
Кадастровый номер	78:12:0006345:3006
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	718,7
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1964
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная)	3
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ²	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

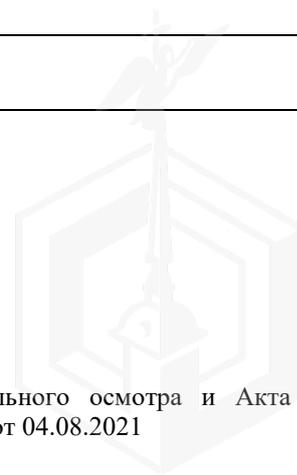
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, дом 84, корпус 5, литера А, помещение 10-Н
Кадастровый номер объекта	78:12:0006345:3577
Общая площадь, кв. м	9,5
Занимаемый объектом этаж или этажи	1
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м	2,9 ³
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, водоотведение ⁴
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

¹ По данным Росреестра

² По данным визуального осмотра

³ Согласно выписке из ЕГРН

⁴ Наличие инженерных коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 04.08.2021



Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены
План объекта оценки	

2.3.2. Описание локального окружения:

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Административные и коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено в квартале, ограниченном Октябрьской наб., Паткановской ул. и просп. Большевиков.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: спортивный клуб «Дружба», спортивные объединения «Киба Додзё» и «Федерация Айкидо», учебный центр медицины ЧСИБЖ, салоны красоты «Миля», «Людмила» и «Кератин Бьюти Люкс», студия звукозаписи «Yola Records», ЖЭС №5, школа № 338 детские сады №№ 87, 338, продуктовый магазин «Магнит» и «Колсар», аптека «Будь Здоров!» и пр.
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Парковка неорганизованная на улице и во дворе возле здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобильным транспортом может быть охарактеризована как нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Октябрьской наб. и Паткановской ул.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	2,17 км до ст. м. «Ломоносовская»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «Октябрьская набережная, 78» 0,37 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 119, 285, 476.
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-002/2021-90016849 от 19.07.2021, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 07-7621/21-0-1 от 16.09.2021, объект по адресу: 193079, г. Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, дом 84, корпус 5, литера А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границ зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

Согласно распоряжению Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 2550-РЗ от 29.10.2021, Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Октябрьская набережная, д. 84, корп. 5, литера А, пом. 10-Н на оцениваемое помещение обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта отсутствуют.

2.3.4. Фотографии объекта:

	
Фото 1	Фото 2
Подъездные пути и ближайшее окружение	Подъездные пути и ближайшее окружение
	
Фото 3	Фото 4
Фасад здания	Адресный указатель





Фото 5

Общий вход со двора



Фото 6

Вход в помещение 10-Н



Фото 7

Вид помещения 10-Н



Фото 8

Вид помещения 10-Н



Фото 9

Вид помещения 10-Н



Фото 10

Вид помещения 10-Н





Фото 11

Вид помещения 10-Н



Фото 12

Вид помещения 10-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «10» октября 2023 г.

1. Адрес объекта: Октябрьская набережная, дом 84, корпус 5, литера А, помещение 10-Н

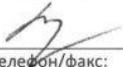
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
10-Н	1	9,5	не используется	удовлетворительное	общий со двора	+	-	+	+

Внешних признаков наличия приборов теплоснабжения (батарея, радиатор), а также точек подключения к системе теплоснабжения, при осмотре не обнаружено.

В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены.

Внешние границы объекта не изменены.

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 охранным 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 торгового назначения (бытовое обслуживание):

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение на 1 этаже;
3. Вход в помещение – общий со двора;
4. Состояние помещения – удовлетворительное;
5. Расположение на расстоянии 2,17 км от ст. м. «Ломоносовская»;
6. Обеспеченность объекта следующими инженерными коммуникациями: электроснабжение, водоснабжение и канализация.

Вывод: наиболее эффективным использованием объекта оценки является его использование в качестве помещения торгового назначения (бытовое обслуживание).

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС	360 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	37 895
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	300 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	31 579

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.

