

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Караваяевская ул., д. 26, кори. 2, литера А, пом. 14-Н, общая площадь 96,3 кв. м, кадастровый номер 78:12:0007209:5985, 3 этаж.

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 03.10.2023.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Караваяевская ул., д. 26, кори. 2, литера А, пом. 14-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

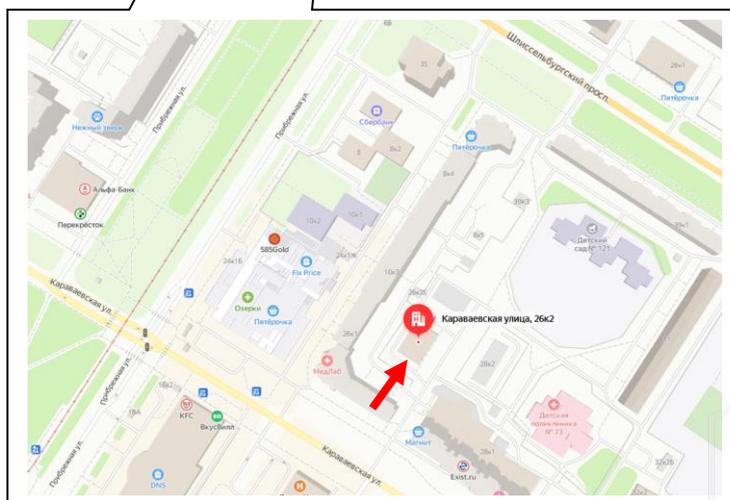
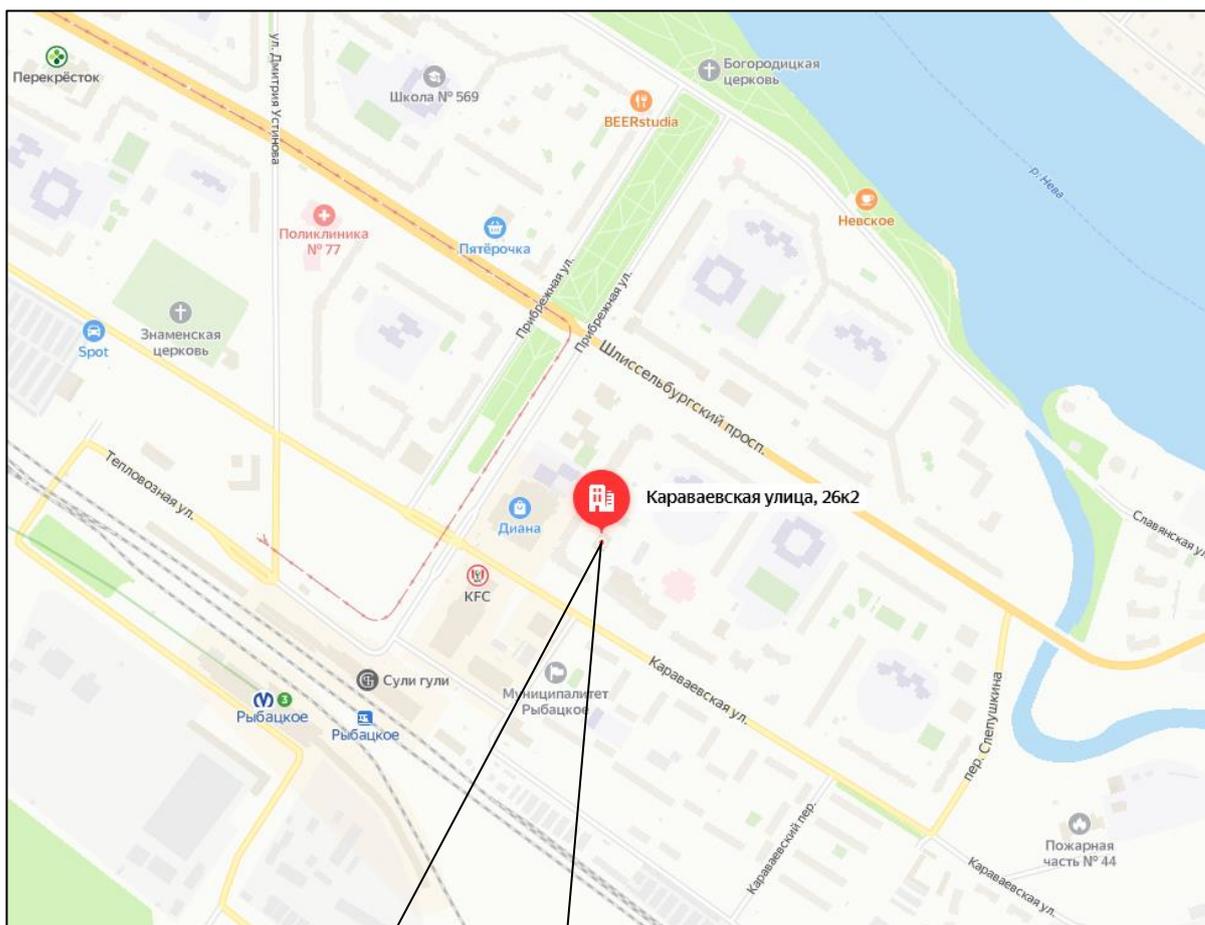


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – общий со двора

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Нежилое здание
Кадастровый номер	78:12:0007209:3042
Материал ¹	Крупнопанельный
Общая площадь, кв. м ¹	1 415,2
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки	1989
Год последнего капитального ремонта	Н/д
Этажность (в том числе подземная) ¹	3
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация (согласно визуального осмотра)

2.3. Описание встроенного помещения.

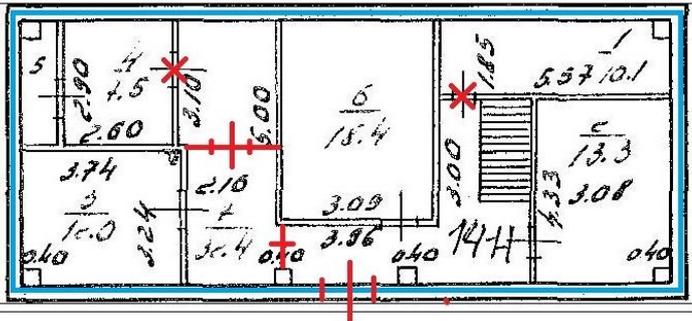
2.3.1. Общие характеристики помещения:

Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Караваяевская ул., д. 26, корпус 2, литера А, пом. 14-Н
Кадастровый номер объекта	78:12:0007209:5985
Общая площадь, кв. м	96,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	3
Состояние	Без отделки
Окна (количество, направленность)	Отсутствуют
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м ²	2,47
Инженерные коммуникации ³	Электроснабжение, теплоснабжение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

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

² По данным Выписки из ЕГРН

³ Наличие электроснабжения установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 04.10.2022. Наличие теплоснабжения установлено согласно данным визуального осмотра.

Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра в помещении выявлены перепланировки:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. В ч.п 7 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п; 2. Демонтировано дверное полотно между ч.п 1 и ч.п 7; 3. Демонтировано дверное полотно между ч.п. 4 и новой ч.п; 4. Отсутствует входная дверь; 5. Установлен дверной проем, ведущий из ч.п 7 на крышу 2 этажа. <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	Коммерческие помещения: используются по назначению
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Здание, в котором расположен Объект оценки, расположено в квартале, ограниченном Караваевской ул., Прибрежной ул., пер. Слепушкина и Шлиссельбургским просп.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: Отдел вселения и регистрационного учета граждан по Санкт-Петербургу, детская поликлиника № 73, школа № 348, детский сад № 121, супермаркет «Пятерочка», тренажерный зал «Лидер», салон красоты «Гемма», мед. центр «МедЛаб», магазин продуктов «Магнит», пиццерия «Додо Пицца», аптека «Будь Здоров», отделение Сбербанка, ресторан быстрого питания «KFC», ветеринарная клиника «Нежный зверь», стоматологическая клиника «Добрые руки», администрация Муниципалитет Рыбацкое, спортивный клуб «Fitness House», магазин «DNS» 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 Караваевской ул. и Шлиссельбургского просп.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,6 км до ст. м. «Рыбацкое»
Ближайшие остановки общественного транспорта	До остановки общественного транспорта «Караваевская улица, 24» 0,23 км. В районе локального местоположения объекта оценки

	осуществляется движение автобусов №№ 53, 97, 682.
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 б/н от 16.09.2022, на рассматриваемое помещение обременения не зарегистрированы.

Согласно справке КГИОП № 01-43-23346/22-0-1 от 06.09.2022, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Караваевская улица, дом 26, корпус 2, 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 № 3167-РЗ от 28.12.2022, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, Караваевская ул., д. 26, корп. 2, литера А, пом. 14-Н, обременения (ограничения), отсутствуют.

Фотографии объекта:

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

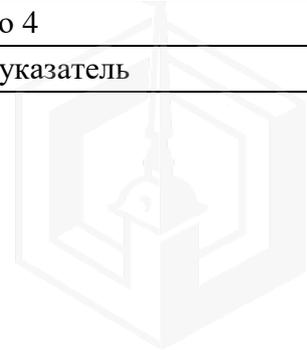




Фото 5

Вид с крыши 2 этажа



Фото 6

Общий вход со двора

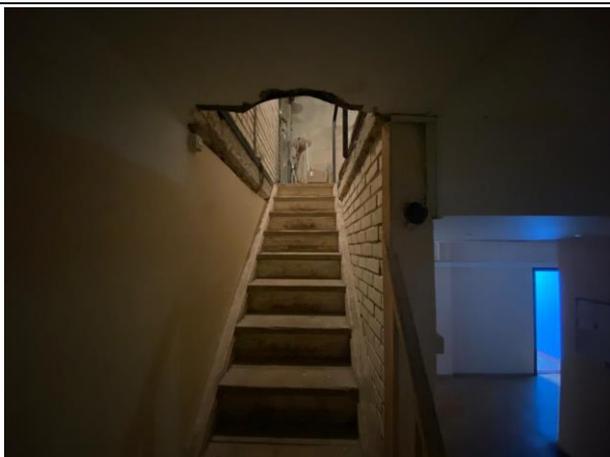


Фото 7

Вход в помещение 14-Н



Фото 8

Вход в помещение 14-Н



Фото 9

Вид помещения 14-Н



Фото 10

Вид помещения 14-Н





Фото 11

Вид помещения 14-Н



Фото 12

Вид помещения 14-Н



Фото 13

Вид помещения 14-Н



Фото 14

Вид помещения 14-Н



Фото 15

Вид помещения 14-Н



Фото 16

Вид помещения 14-Н





Фото 17

Вид помещения 14-Н



Фото 18

Вид помещения 14-Н



Фото 19

Вид помещения 14-Н



Фото 20

Вид помещения 14-Н



Фото 21

Вид помещения 14-Н



Фото 22

Вид помещения 14-Н





Фото 23

Вид помещения 14-Н



Фото 24

Вид помещения 14-Н



2.3.4. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «03» октября 2023 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, Караваяевская ул., д. 26, к. 2, лит. А, пом. 14-Н

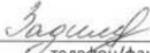
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
14-Н	3 этаж	96,3	не используется	без отделки	общий со двора	+	+	-	-

В результате проведения визуального осмотра в помещении выявлены перепланировки:

1. В ч.п 7 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п;
2. Демонтировано дверное полотно между ч.п 1 и ч.п 7;
3. Демонтировано дверное полотно между ч.п. 4 и новой ч.п;
4. Отсутствует входная дверь;
5. Установлен дверной проем, ведущий из ч.п 7 на крышу 2 этажа.

Отсутствует входная дверь. Внешние границы объекта не изменены.

Представитель ООО «Городской центр оценки»	
Должность	Специалист департамента оценки
ФИО	Задимидько А.В.
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 складского назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение на 3 этаже;
3. Вход в помещение – общий со двора;
4. Состояние помещения – без отделки;
5. Расположение в нежилом здании;
6. Отсутствие оконных проемов;
7. Расположение на расстоянии 0,6 км от ст. м. «Рыбацкое»;
8. Обеспеченность объекта теплоснабжением, электроснабжением.

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)	3 170 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	32 918
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	2 641 667
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	27 432

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.

