Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта нежилого фонда, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. Октябрьская, дом 88, корпус 2, литера В, помещение 3-Н, общая площадь 68,3 кв.м., кадастровый номер 78:12:0006345:3613, подвал

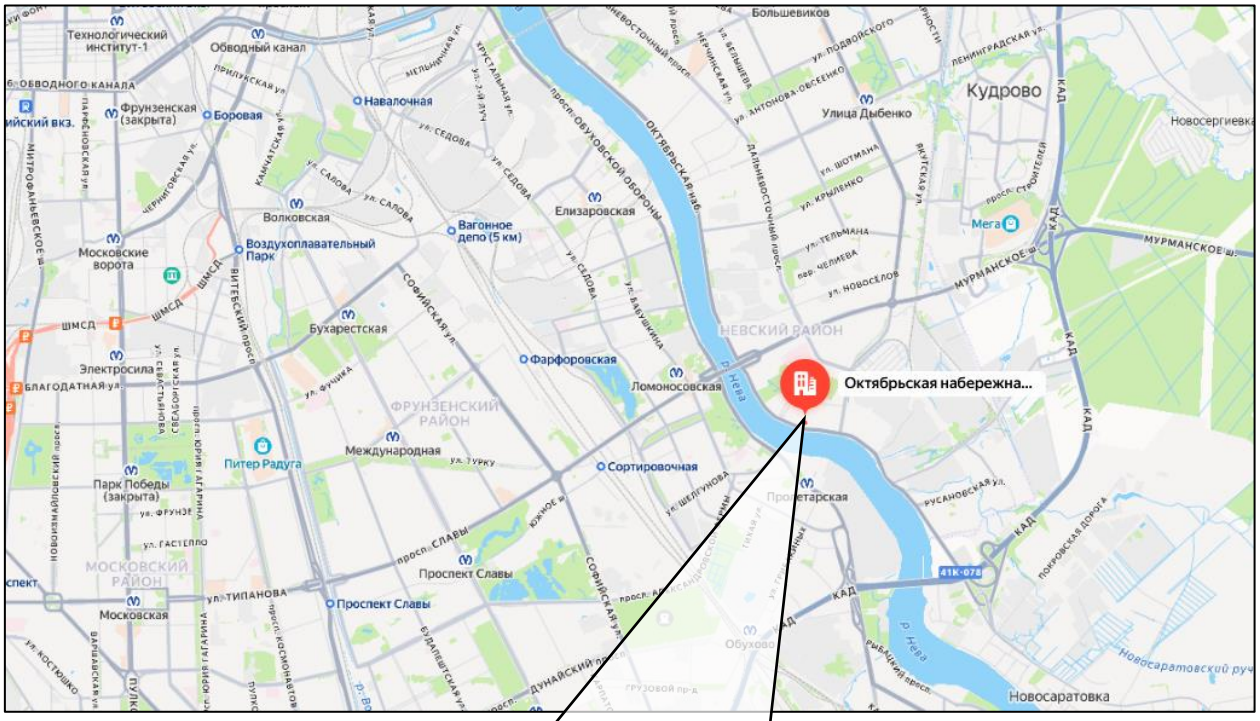
1. Данные об отчете.

1.1. Дата проведения оценки: 17.04.2026.

1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения



https://yandex.ru/maps

2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

Тип здания	Здание (Жилое) Год постройки: 1952. Год последнего капитального ремонта: н/д
Материал	Стены кирпичные
Состояние по осмотру	Работоспособное
Этажность	4
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	78:12:0006345:3613
Кадастровая стоимость, руб. (руб. / кв. м)	6 419 422,22 (93 988,61)
Общая площадь, кв. м	68,3
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал, заглубление 1,15 м
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Выявленные перепланировки: в ч.п. 3 демонтировано сантехническое оборудование; в ч.п. 6 оборудован лаз в ч.п. 1 пом. 4-Н
Окна (количество, размер, направленность и др.)	–
Вход	2 общих входа со двора. Доступ во двор не ограничен
Высота пол - потолок (по документам)	2,25 (согласно плана этажа)
Инженерные коммуникации (согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 19.11.2025)	Электроснабжение, водоснабжение, канализация; в помещении проходят транзитные трубы; отопительные приборы не выявлены
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.)	Здание, в котором находится оцениваемое помещение, расположено внутри квартала. 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 Невском административном районе города Санкт-Петербурга, в квартале, ограниченном: ▪ с севера – Патковской ул., ▪ с юга – Октябрьской наб., ▪ с востока – пр. Большевиков, ▪ с запада – Патковской ул.. Интенсивность транспортных и пешеходных потоков непосредственно возле Объекта оценки можно охарактеризовать как «ниже среднего». По ближайшей магистрали (Народная ул.) – активное автомобильное движение. Характер и состав пешеходных потоков: работники организаций и жители близлежащий домов. Транспортная доступность Объекта оценки легковым транспортом характеризуется как отличная. Подъезд непосредственно к Объекту оценки свободный. Ближайшая станция метро «Ломоносовская» расположена на расстоянии ≈2,35 км. Транспортная доступность Объекта обеспечивается по Октябрьской наб.
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:

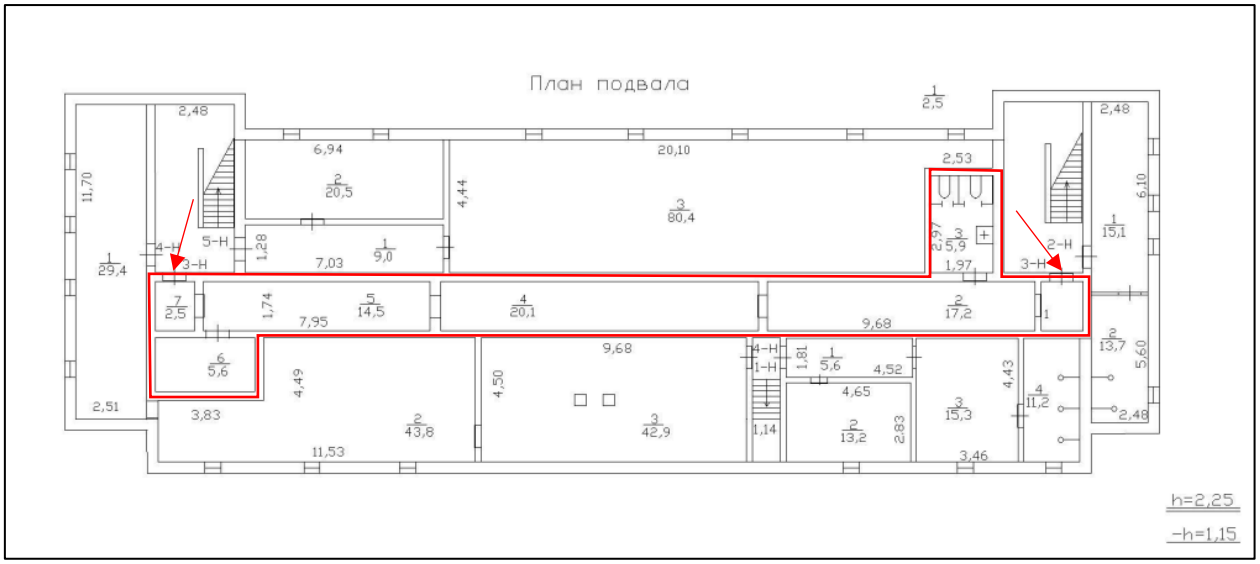
Объект не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен вне границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- 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



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 Объекта оценки

Фото 2. Вид здания Объекта оценки

Фото 3. Ближайшее окружение

Фото 4. Табличка с номером дома

Характеристика входной группы в помещение и оконных проемов

Фото 5. Общий вход со двора

Фото 6. Общий вход со двора

Фото 7. Доступ

Фото 8. Доступ

Внутреннее состояние Объекта оценки

Фото 9.

Фото 10.

Фото 11.

Фото 12.

Фото 13.

Фото 14.

Фото 15.

Фото 16.

Фото 17.

Фото 18.

2.4. Акт осмотра Объекта оценки

Акт осмотра объекта нежилого фонда

помещения

от 17.04.2026

Адрес объекта: Санкт-Петербург, наб. Октябрьская, дом 88, корпус 2, литера В, помещение 3-Н.

Площадь: 68,3 кв. м.

Этаж: Подвал, заглубление 1,15 м (согласно плана этажа).

Высота: 2,25 (согласно плана этажа).

Входы: 2 общих входа со двора.

Окна: –.

Кадастровый номер: 78:12:0006345:3613.

Инженерные коммуникации: в здании: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация; в помещении: электроснабжение, водоснабжение, канализация (согласно Акту обследования объекта нежилого фонда от 19.11.2025).

Текущее использование: не используется.

Выявленные перепланировки: в ч.п. 3 демонтировано сантехническое оборудование; в ч.п. 6 оборудован лаз в ч.п. 1 пом. 4-Н.

Примечание: в помещении проходят транзитные трубы; отопительные приборы не выявлены.

Представитель ООО «Оценка-НБК»	
ФИО	О.В. Васильева
Контакты	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 – помещение свободного назначения.

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

Обременения (ограничения), подлежащие включению в информационное сообщение и

- 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.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., без учета НДС	**1 760 000**	
Диапазон стоимости, руб.	*1 580 000*	*1 940 000*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, без учета НДС (справочно)	25 769	
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб., с учетом НДС	**2 147 200**	
Диапазон стоимости, руб.	*1 927 600*	*2 366 800*
Рыночная стоимость Объекта оценки, округленно, руб. / кв. м, с учетом НДС (справочно)	31 438	