

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Греческий проспект, дом 11,
литера А, помещение 5-Н, общая площадь 30,2 кв. м., кадастровый номер
78:31:0001466:2501, 1 этаж**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки: 28.12.2022.
- 1.2. Оцениваемые права– право собственности.

2. Описание объекта оценки:

**Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург,
Греческий проспект, дом 11, литера А, помещение 5-Н.**

2.1. Карта местоположения объекта:

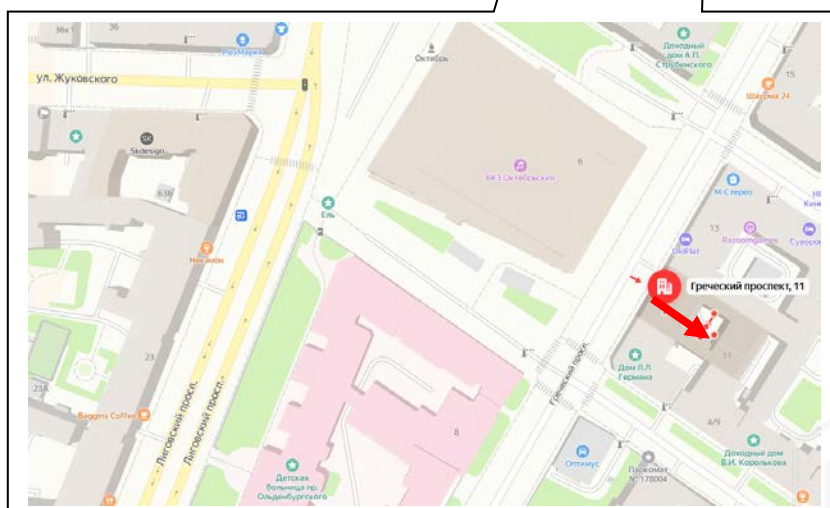
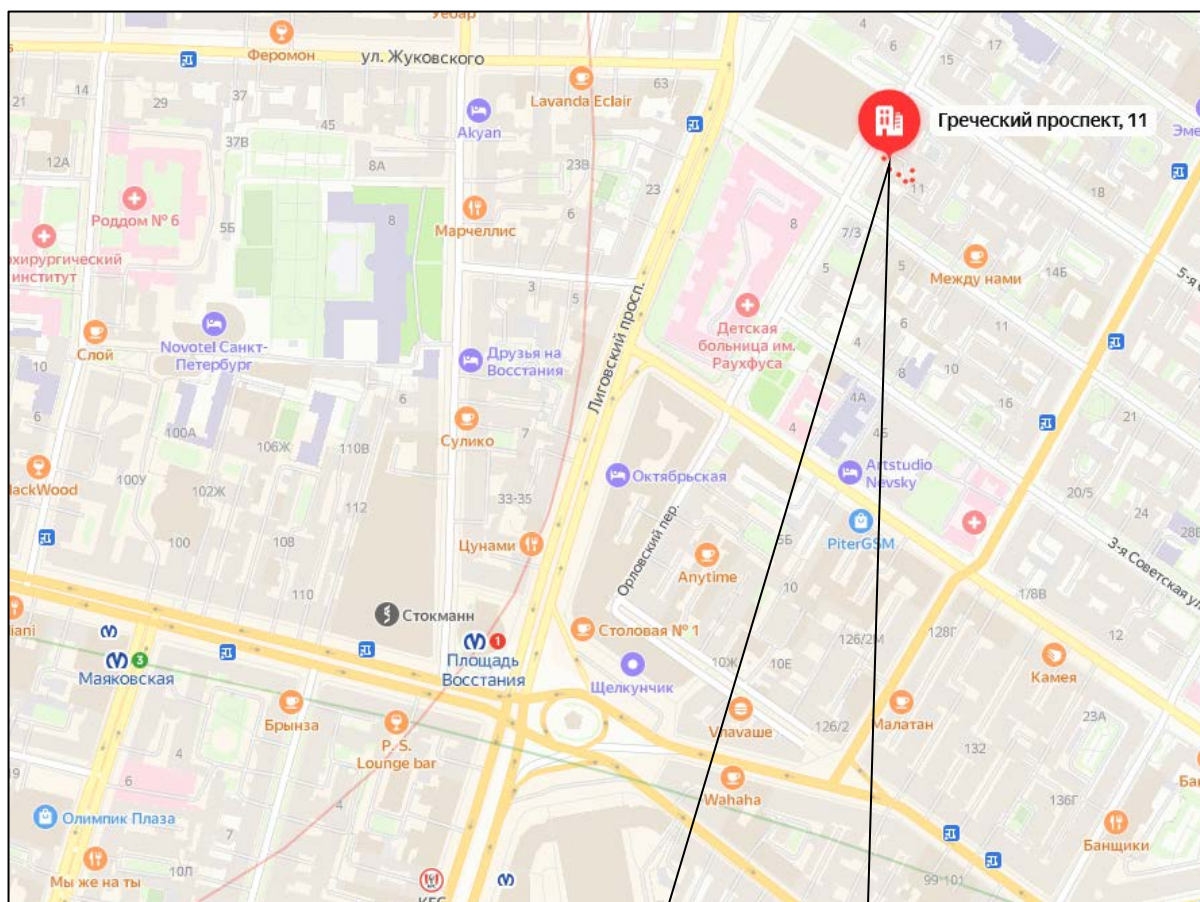

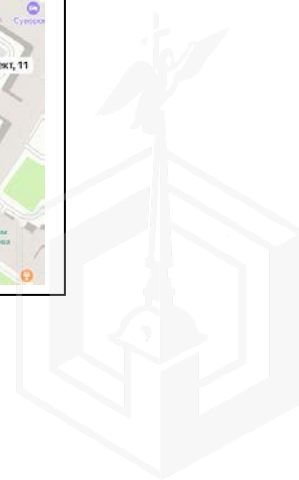


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – Общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:



Фото здания

Тип здания	Многokвартирный дом
Кадастровый номер	78:31:0001466:2021
Материал	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	2 251,5
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год постройки ¹	1880
Год последнего капитального ремонта	2018
Этажность (в том числе подземная) ¹	5
Наличие подвала/цоколя	Цоколь
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:

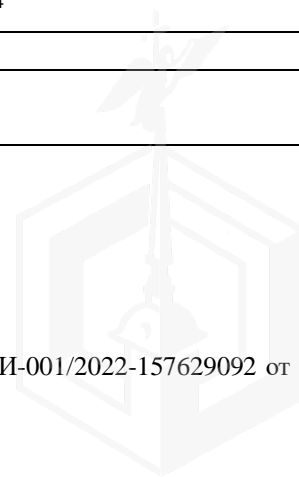
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	г. Санкт-Петербург, Греческий проспект, дом 11, литера А, помещение 5-Н.
Кадастровый номер объекта	78:31:0001466:2501
Общая площадь, кв. м	30,2
Занимаемый объектом этаж или этажи (согласно Выписке из ЕГРН)	1 этаж
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	4 окна (направлены во двор)
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м ³	2
Инженерные коммуникации	Электроснабжение, водоснабжение, теплоснабжение и канализация ⁴
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена

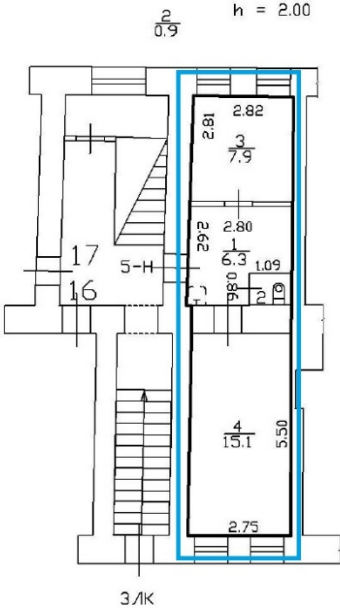
¹ Согласно интернет-ресурсу <https://rosreestr.ru/>

² Согласно интернет-ресурсу <https://gorod.gov.spb.ru/>

³ Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости № КУВИ-001/2022-157629092 от 09.09.2022.

⁴ Согласно визуальному осмотру от 28.12.2022



Данные о перепланировках	В результате проведения визуального осмотра перепланировки не выявлены. Внешние границы помещения не изменены.
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, расположено в квартале, ограниченном Греческим просп., 4-ой Советской ул., Суворовским просп. и 5-ой Советской ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: БКЗ Октябрьский, кафе Мимино, Детская больница принца Ольденбургского, Ясли-сад № 34, Центр детско-юношеского творчества, Генконсульство Польши, кальян-бар Castle, мед. центр Эскулап, супермаркет Пятёрочка, магазин Улыбка Радуги, центральная библиотека им. А.С. Пушкина, Греческий сквер, гимназия № 166, 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 Греческого просп.
Удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,62 км до ст. м. «Площадь Восстания»
Ближайшие остановки общественного транспорта	До остановки общественного транспорта «БКЗ Октябрьский» около 0,24 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусы №№ 15, 22, 74, 105, 136, 136М, 169А.
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Есть возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Въезд во двор осуществляется через ворота с кодовым замком.

2.3.3. Обременения объекта:

Согласно Выписке из Единого государственного реестра недвижимости, об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости № КУВИ-001/2022-157629092 от 09.09.2022, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-23976/22-0-1 от 13.09.2022, объект по адресу: г. Санкт-Петербург, Греческий проспект, дом 11, литера А, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Объект расположен в границах зон охраны и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(31)).

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 с улицы	Въезд во двор
	
Фото 5	Фото 6
Адресный указатель	Фасад здания со двора



Фото 7

Двор



Фото 8

Общий вход со двора



Фото 9

Окна помещения 5-Н



Фото 10

Окна помещения 5-Н



Фото 11

Вход в помещение 5-Н



Фото 12

Вход в помещение 5-Н





Фото 13
Вид помещения 5-Н



Фото 14
Вид помещения 5-Н



Фото 15
Вид помещения 5-Н



Фото 16
Вид помещения 5-Н



Фото 17
Вид помещения 5-Н



Фото 18
Вид помещения 5-Н





Фото 19
Вид помещения 5-Н



Фото 20
Вид помещения 5-Н



Фото 21
Вид помещения 5-Н



Фото 22
Вид помещения 5-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «28» декабря 2022 г.

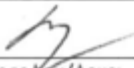
1. Адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Греческий проспект, дом 11, литера А, помещение 5-Н

2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
5-Н	1	30,2	Не используется	Удовлетворительное	Общий со двора	+	+	+	+

В результате визуального осмотра перепланировки не выявлены.

Внешние границы помещения 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.

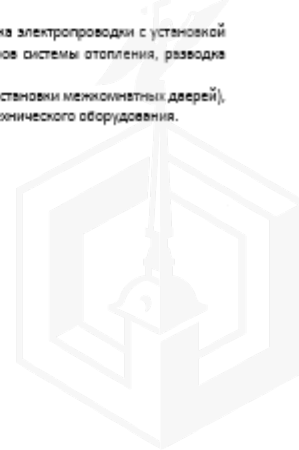
«Нормальное» - объект нежилого фонда пригоден к использованию в соответствии с целью использования без проведения ремонта, имеет незначительные дефекты отделки (волосные трещины и сколы штукатурки, единичные повреждения окрасочного слоя, царапины, отдельные мелкие повреждения покрытий стен и полов).

«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 вдутия; 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 офисного назначения:

1. Доступность автомобильным транспортом – нормальная;
2. Расположение на 1 этаже;
3. Расположение в многоквартирном доме;
4. Вход в помещение – общий вход со двора;
5. Состояние помещения – удовлетворительное;
6. Расположение на расстоянии 0,62 км от ст. м. «Площадь Восстания»;
7. Наличие оконных проемов;
8. Высота потолков – 2 м;
9. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, теплоснабжением и канализацией.

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

2.5 Результаты проведения оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. с учетом НДС)	2 350 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	77 815
Рыночная стоимость объекта оценки, (руб. без учета НДС)	1 958 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	64 845
Границы интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки	
Минимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 115 000
Максимальное значение рыночной стоимости объекта оценки, руб. с учетом НДС	2 585 000

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.

