

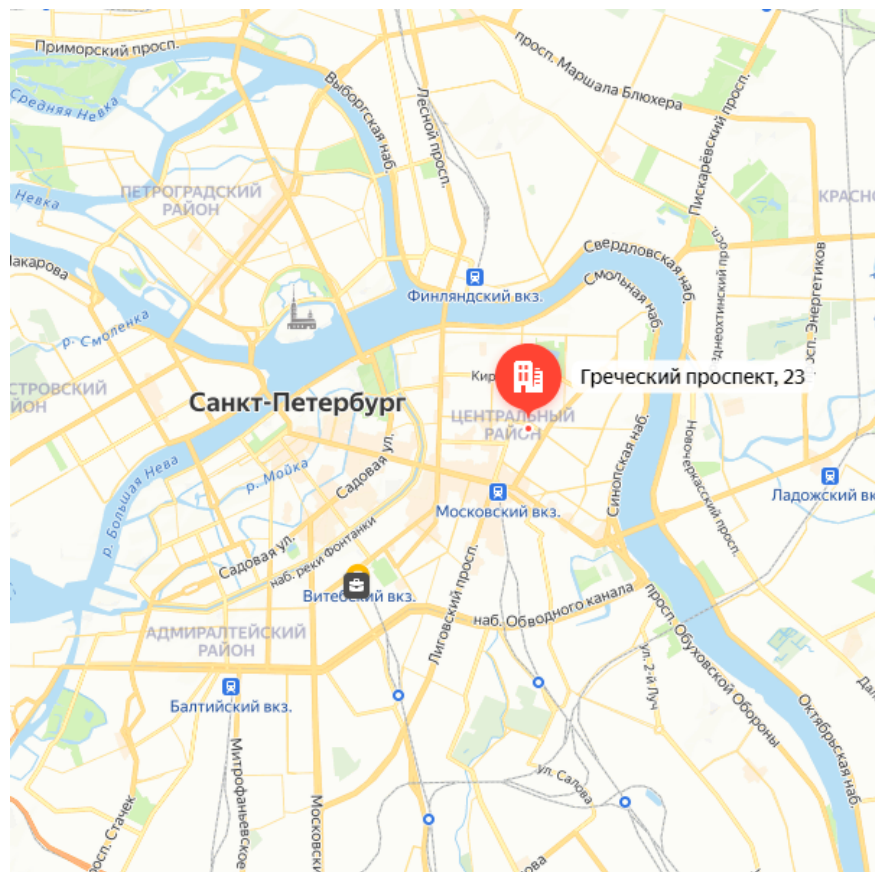
Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости  
встроенного нежилого помещения по адресу:  
Санкт-Петербург, Греческий проспект, дом 23, литера А, помещение 6-Н

1. Данные об отчете

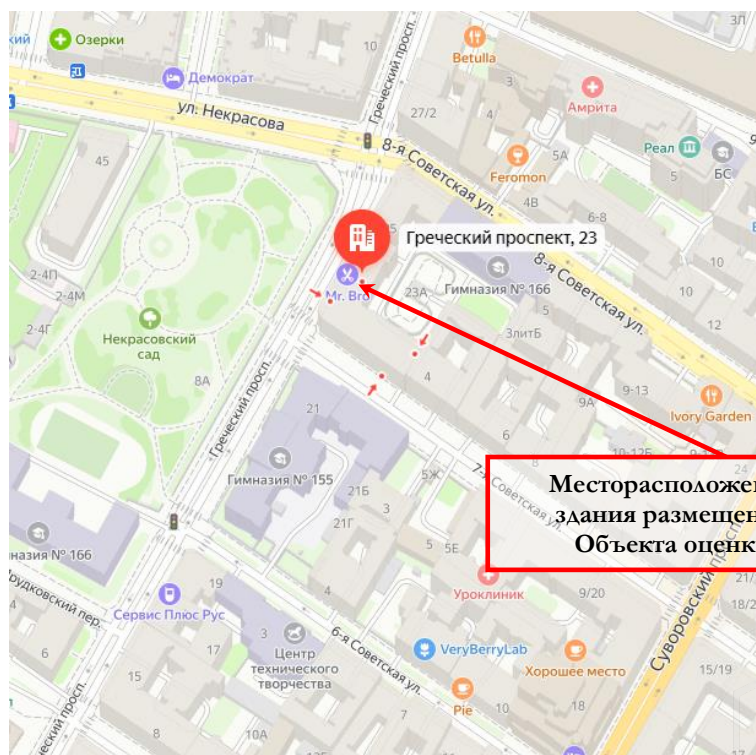
- 1.1. Дата проведения оценки: 13 марта 2024 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты

## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки<sup>1</sup>

Кадастровый номер	78:31:0001423:2017
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1899
Год последнего кап. ремонта	нет данных
Этажность	5
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

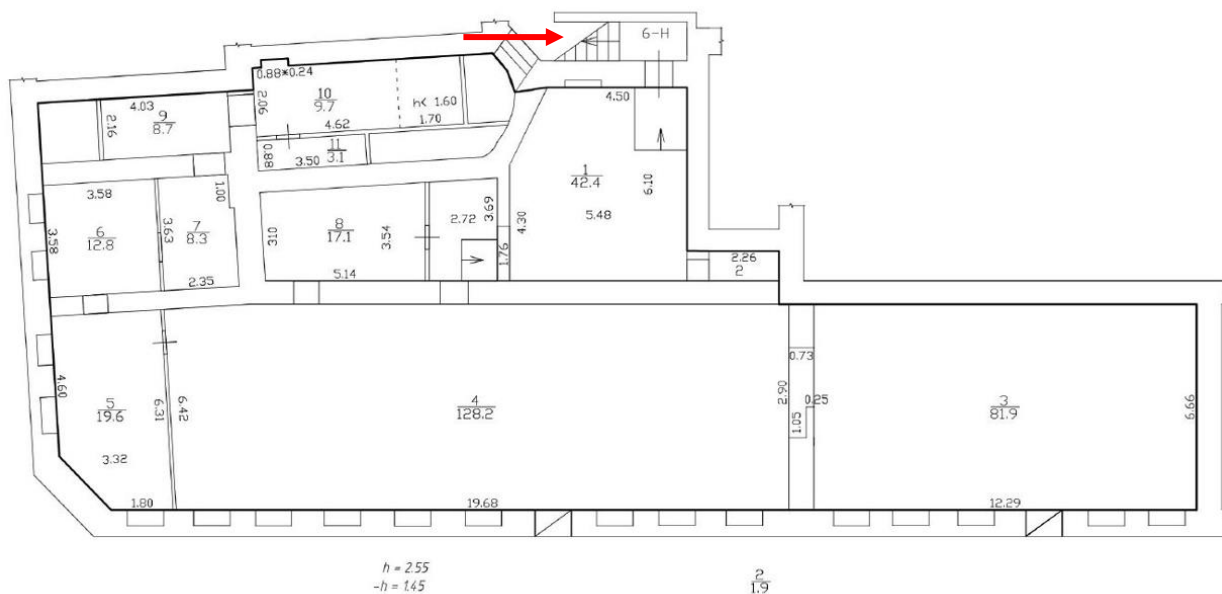
## 2.3. Описание встроенного помещения

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 20 февраля 2024г. № КУВИ-001/2024-51785370
Кадастровый номер объекта	78:31:0001423:2493	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 20 февраля 2024г. № КУВИ-001/2024-51785370
Общая площадь, кв. м	333,7	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 20 февраля 2024г. № КУВИ-001/2024-51785370
Занимаемый объектом этаж	подвал	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 20 февраля 2024г. № КУВИ-001/2024-51785370
Высота помещения	2,55	согласно поэтажному плану
Состояние	удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.02.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Оконные проемы	имеются, заложены	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.02.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Вход	отдельный со двора	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.02.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Инженерные коммуникации	отопление, электроснабжение	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.02.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	в помещении выявлены перепланировки: в ч.п. 9 установлена разделительная перегородка с дверным проемом, образована новая ч.п.	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.02.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламено, в помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 16.02.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

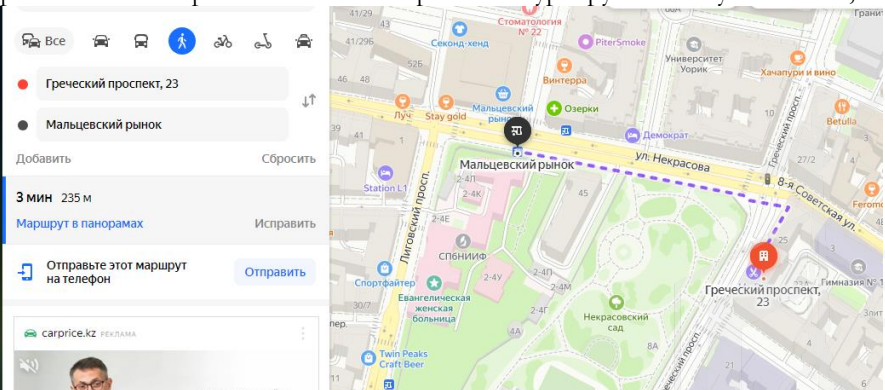


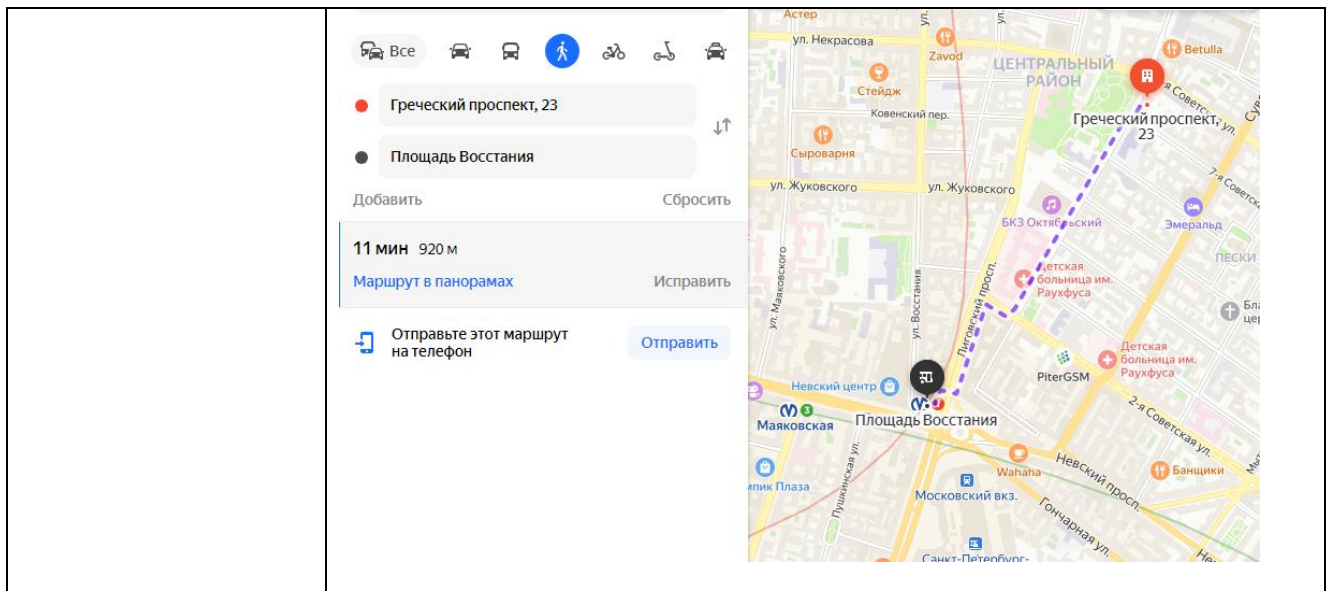
## План помещения



— вход в Объект оценки (общий со двора);

### 2.3.2. Описание локального окружения

<p>Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование</p>	<p>Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на пересечении Греческого проспекта и 7-й Советской улицы. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (парикмахерский салон «Mr Bro», кафейня «Pinkerton», кафе-магазин «Британские пекарни», и другие торгово-сервисные объекты). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.</p>
<p>Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки</p>	<p>Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется средне этажной жилой застройкой. Основу составляют 4-6 этажные здания исторической постройки XVIII-XX веков, некоторые из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.</p>
<p>Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)</p>	<p>Объект оценки расположен Центральном районе. В районе расположения Объекта оценки имеется много дошкольных образовательных учреждений, школ. Окружающая территория представлена множеством объектов рекреации: в непосредственной близости расположен Некрасовский сад. Рядом расположен БКЗ «Октябрьский».</p>
<p>Социальная инфраструктура</p>	<p>Социальная инфраструктура достаточно развитая – аптеки, отделения банков, магазины шаговой доступности, мини-отели, кафе, рестораны и другое.</p>
<p>Наличие парковки</p>	<p>Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах.</p>
<p>Транспортная доступность</p>	<p>Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Греческом проспекте и 7-й Советской улице в локации Объекта оценки характеризуется как средняя.</p> <p>Ближайшая остановка наземного общественного транспорта «Мальцевский рынок» расположена на расстоянии 235 метров. Там курсируют автобусы №№15, 74 и 76.</p>  <p>Ближайшая станция метро «Площадь Восстания» расположена в 11 минутах пешком от Объекта оценки, согласно данным, Яндекс-карты.</p>



### 2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 20 февраля 2024г. № КУВИ-001/2024-51785370, ограничения прав и обременения объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от №01-43-484/24-0-1 от 15.01.2024 объект, по адресу: г. Санкт-Петербург, Греческий проспект, дом 23, 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)).

Требования по сохранению исторических зданий\* и режим использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга установлен Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (в редакции, вступившей в силу 16.04.2023) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

\*Исторические здания - здания (строения, сооружения) различных исторических периодов не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия: в центральных районах -построенные до 1917 г.: в остальных районах - до 1957 г. И деревянные 1-2 этажные здания, построенные до 1917 г. (год постройки включительно).

В соответствии с п.1 статьи 34.1. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Защитными зонами объектов культурного наследия являются территории, которые прилегают к включенным в реестр памятникам и ансамблям (за исключением указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов культурного наследия) и в границах которых в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов".



## Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение Объекта оценки (6-я Советская улица)



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (Суворовский проспект)

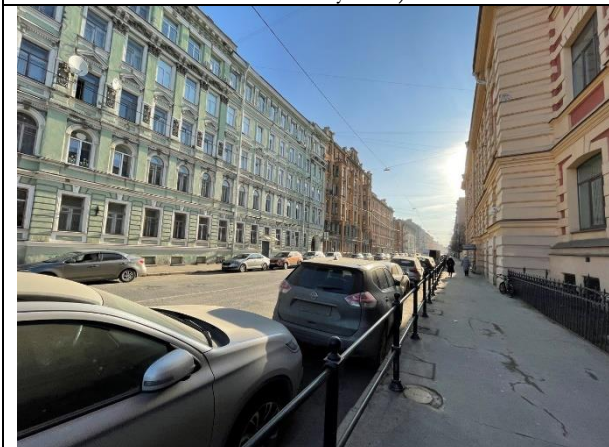


Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (7-я Советская улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (8-я Советская улица)

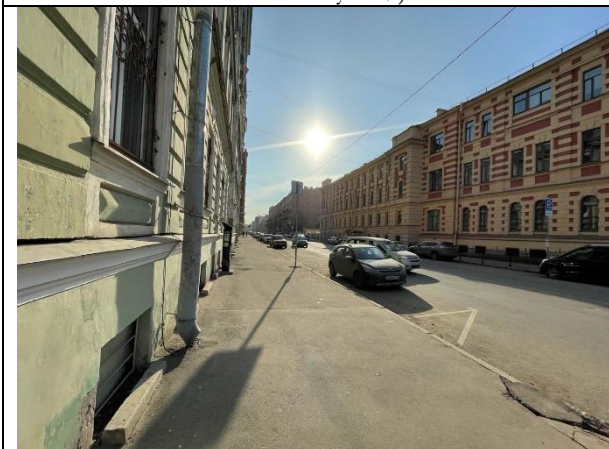


Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Греческий проспект)

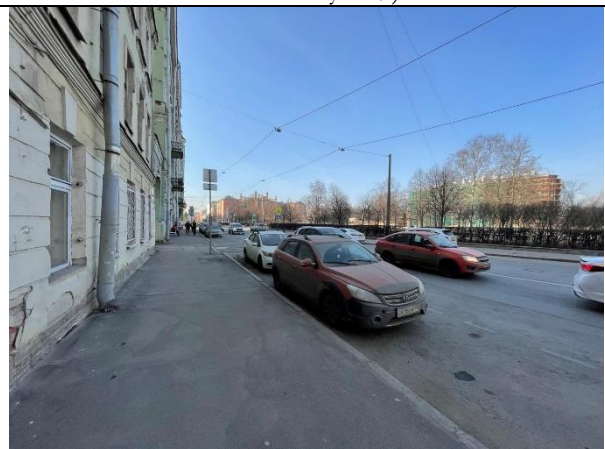


Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Греческий проспект)

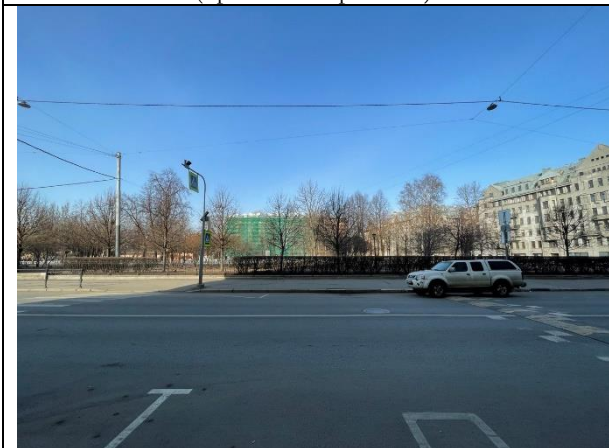


Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (Некрасовский сад)

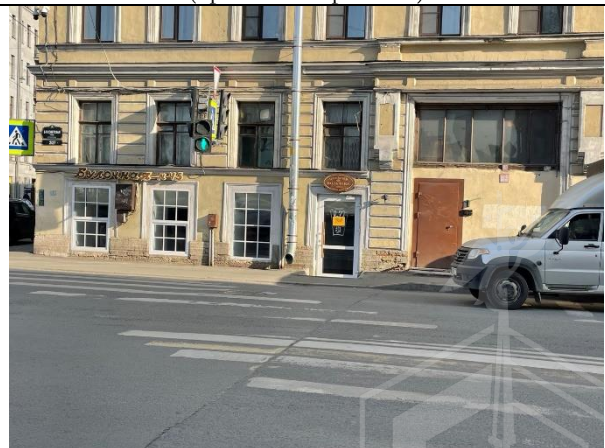


Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки

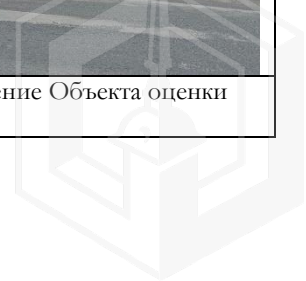




Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Адрес Объекта оценки

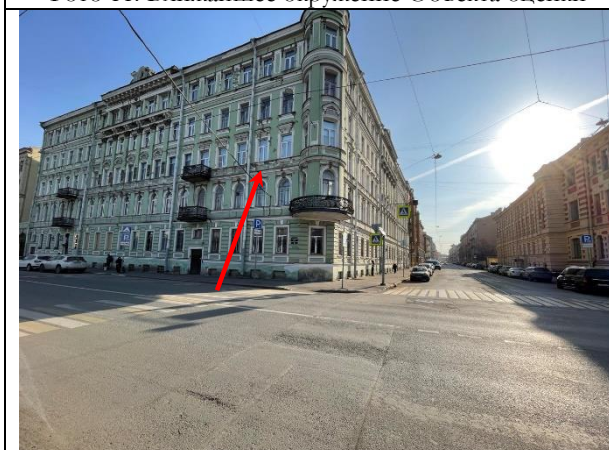


Фото 13. Вид здания Объекта оценки (пересечение 7-й Советской улицы и Греческого проспекта)



Фото 14. Оконная группа Объекта оценки (вид окон на 7-ю Советскую улицу)

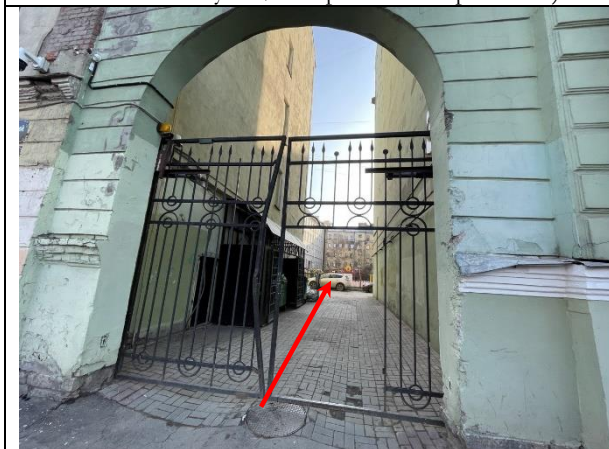


Фото 15. Проход через арку к Объекту оценки

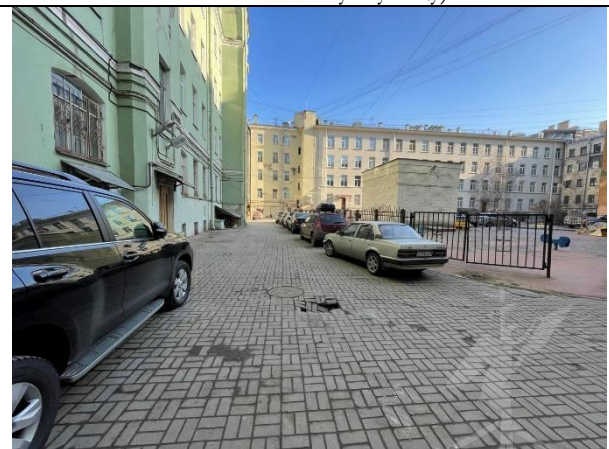
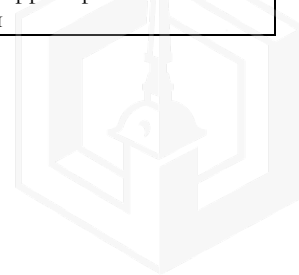


Фото 16. Внутридворовая территория Объекта оценки



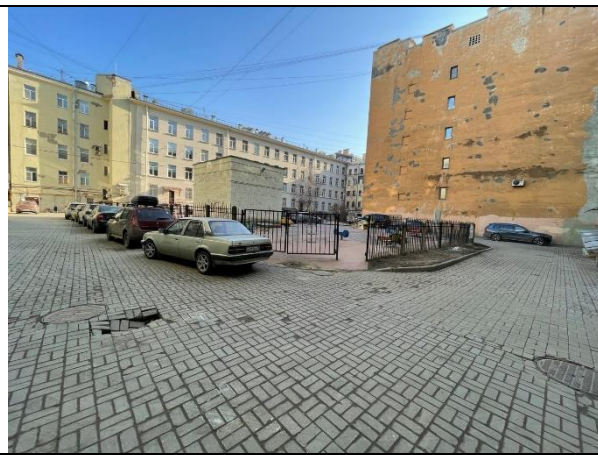


Фото 17. Внутривдворовая территория Объекта оценки



Фото 18. Оконная группа Объекта оценки



Фото 19. Оконная группа Объекта оценки



Фото 20. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 21. Входная группа Объекта оценки



Фото 22. Входная группа Объекта оценки



Фото 23. Входная группа Объекта оценки, оконная группа Объекта оценки



Фото 24. Типичное состояние Объекта оценки

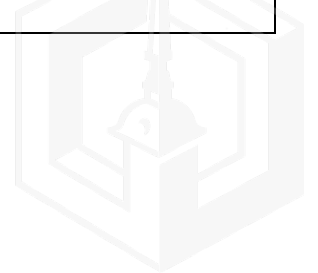




Фото 25. Типичное состояние Объекта оценки

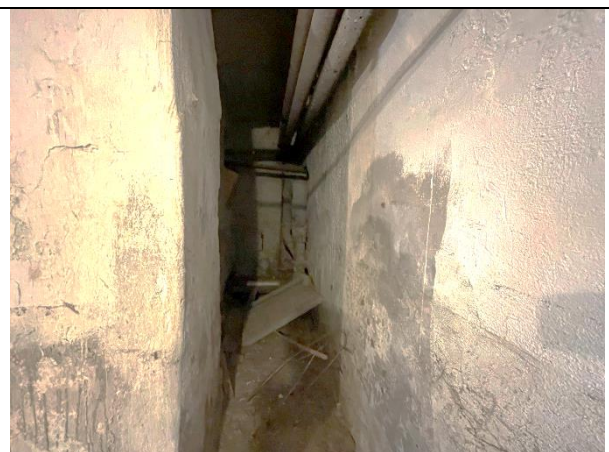


Фото 26. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 27. Типичное состояние Объекта оценки

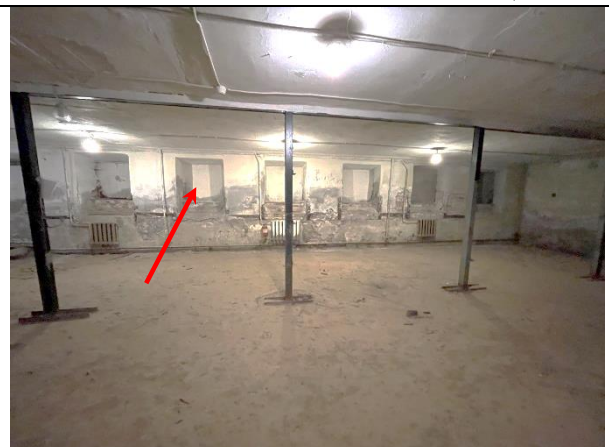


Фото 28. Оконная группа Объекта оценки



Фото 29. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 30. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 31. Типичное состояние Объекта оценки

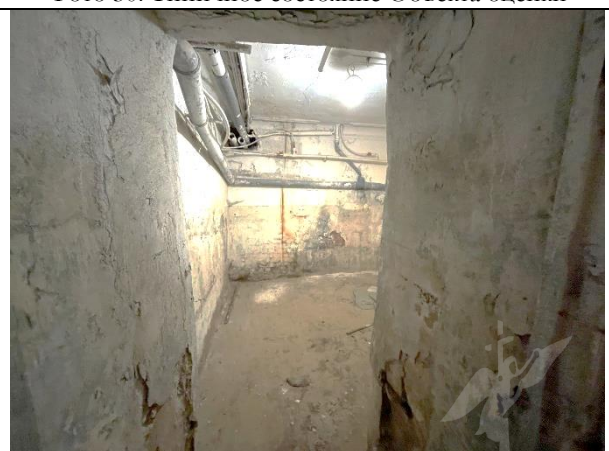


Фото 32. Типичное состояние Объекта оценки







Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 36. Оконная группа Объекта оценки



Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 39. Оконная группа Объекта оценки



Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки

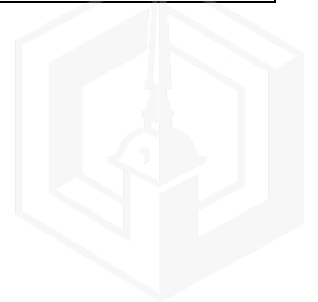




Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 43. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 44. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 45. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 46. Типичное состояние Объекта оценки



## 2.3.4. Акт осмотра помещения

### А К Т контрольного осмотра помещения от 13 марта 2024 года

1. Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Греческий проспект, дом 23, литера А, помещение 6-Н.

2. Данные по помещению:


№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001423:2493	333,7	подвал	*	+	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом \*:

- Тип входа: отдельный со двора;
- Состояние: удовлетворительное;
- Инженерные коммуникации: визуально выявлены элементы электроснабжения и отопления.

В результате обследования выявлено:

- помещение не используется, свободно от имущества третьих лиц;
- в помещении проходят транзитные трубы с запорной арматурой;
- оконные проемы защищены;
- визуально и в соответствии Актом обследования объекта нежилого фонда от 16.02.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга" выявлены перепланировки - в ч.д. 9 установлена разделительная перегородка с дверным проемом, образована новая ч.д.

Ф. И. О.	Наумова Я. А.
Подпись	



## 2.4. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

При определении наиболее эффективного использования объекта было учтено следующее:

- Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение 6-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Греческом проспекте в доме № 23, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – подвал. Площадь составляет 333,7 кв. м. Вход в помещение – отдельный со двора. Состояние характеризуется как удовлетворительное. Элементы благоустройства – отопление, электроснабжение. Оконные проемы имеются, зашиты.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Греческом проспекте и 7-й Советской улице характеризуется как средняя.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на пересечении Греческого проспекта и 7-й Советской улицы. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющих выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (парикмахерский салон «Mr Bro», кафейня «Pinkerton», кафе-магазин «Британские пекарни», и другие торгово-сервисные объекты). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.

Вышесказанное, а именно локальное местоположение, а также характеристики самого помещения, позволяет позиционировать объект в секторе встроенных помещений складского (универсального коммерческого) назначения.

## 2.5. Результаты проведения оценки\*

<b>Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС</b>	<b>14 400 000</b>
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	43 272
Диапазон стоимости, руб.	12 996 000 – 15 884 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	12 033 333,33
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	36 060

\*

Учитывая, что 21.09.2022 года была объявлена частичная мобилизация<sup>2</sup>, на рынке формируется ситуация с высокой степенью неопределенности, вызванная внешними причинами по отношению к Объекту оценки и его рынку (политические, военные и прочие). В этой связи Оценщики считают необходимым привлечь внимание пользователей отчета к тому, что уровень неопределенности результата оценки существенно превышает неопределенность, обычно получаемую в условиях невозмущенного рынка.

<sup>2</sup>Указ Президента Российской Федерации «Об объявлении частичной мобилизации в Российской Федерации» от 21.09.2022 г. №647

