

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимого имущества - нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Греческий, д. 17, литера. А, пом. 1-Н, общая площадь 69 кв. м, кадастровый номер 78:31:0001463:2363, подвал

1. Данные об отчете:

- 1.1. Дата проведения оценки: 03.06.2025.
- 1.2. Оцениваемые права – право собственности.

2. Описание объекта оценки:

Описание нежилого помещения, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Греческий, д. 17, литера. А, пом. 1-Н.

2.1. Карта местоположения объекта:

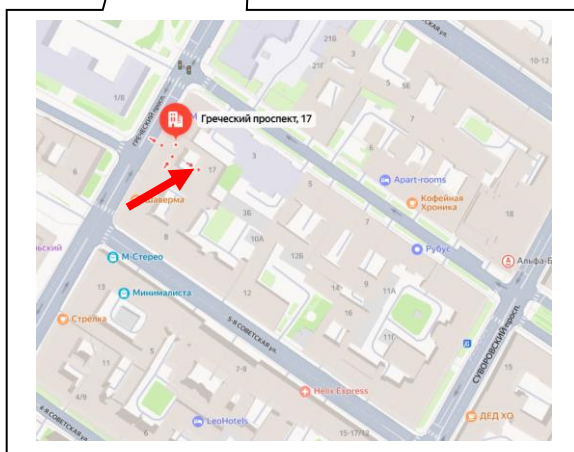
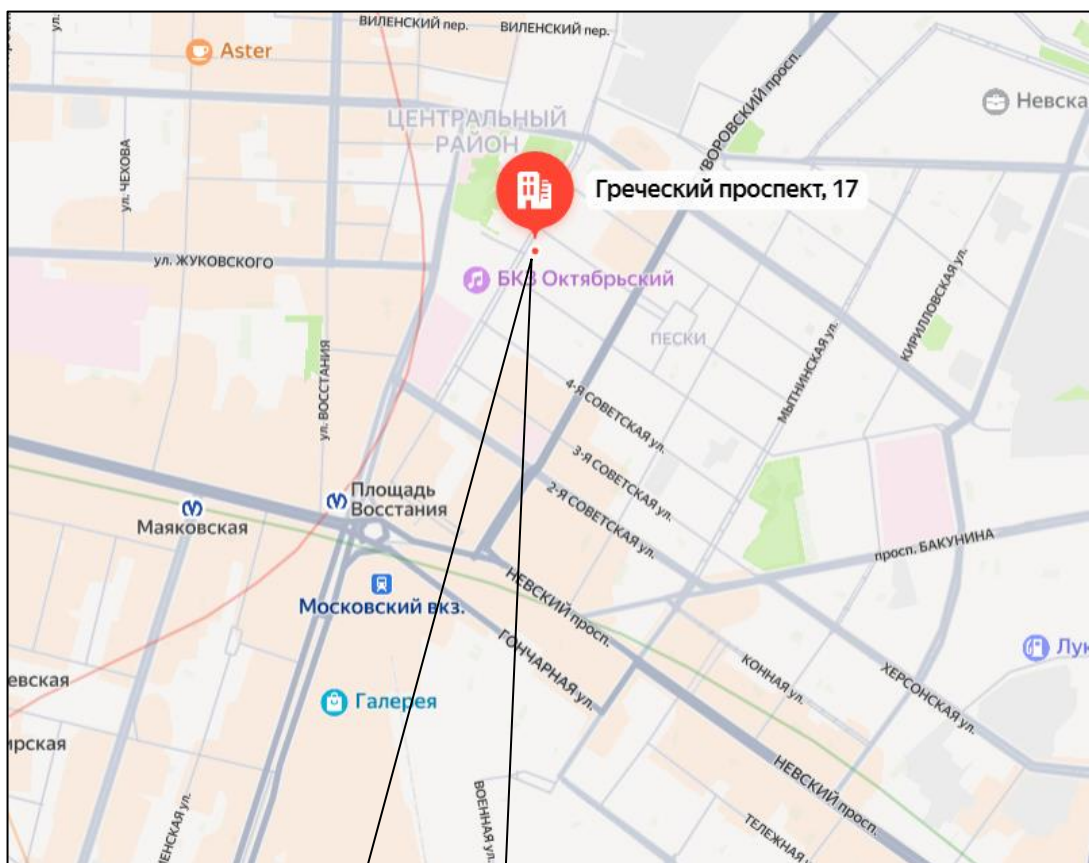


Рисунок 1. Локальное местоположение

 – Общий вход со двора



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки:

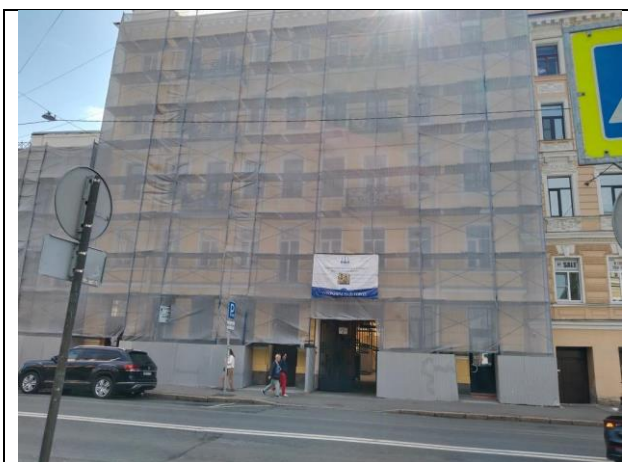


Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Кадастровый номер	78:31:0001463:2020
Материал ¹	Кирпичный
Общая площадь, кв. м ¹	2 363,2
Год постройки ¹	1903
Год последнего ремонта ²	2025
Состояние здания	Удовлетворительное
Этажность (в том числе подземная) ¹	7
Наличие подвала/цоколя	Подвал
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность ³	Электроснабжение, теплоснабжение, водоснабжение, канализация, газоснабжение

2.3. Описание встроенного помещения.

2.3.1. Общие характеристики помещения:

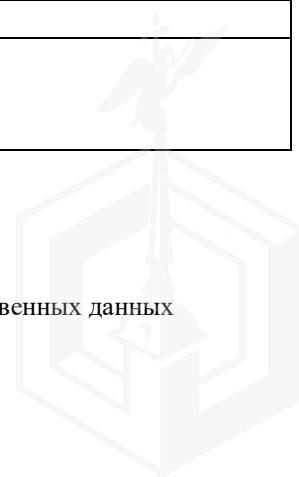
Вид объекта	Встроенное помещение
Местоположение	Санкт-Петербург, пр-кт. Греческий, д. 17, литера. А, пом. 1-Н
Кадастровый номер объекта	78:31:0001463:2363
Общая площадь, кв. м	69
Занимаемый объектом этаж или этажи	Подвал
Состояние	Удовлетворительное
Окна (количество, направленность)	4 окна, 2 направленность во двор (заложены), 2 направленность на улицу (заложены)
Вход	Общий со двора
Высота пол – потолок, м ⁴	2,55
Кадастровая стоимость, руб.	4 042 240,14
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб./кв. м	58 583,19

¹ По данным Портала пространственных данных Национальная система пространственных данных (<https://nspd.gov.ru>)

² По данным визуального осмотра

³ По данным сайта <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/81138/info/>

⁴ По данным Протокола № 10/Ц от 04.06.2021



Инженерные коммуникации ⁵	Электроснабжение, водоснабжение, канализация и теплоснабжение
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	В натуре не выделена
Данные о перепланировках	<p>В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В ч. п. 3 установлены перегородки с дверью, образована новая часть помещения, оборудована ванная. Оконные проемы в ч.п. 1, ч.п 3 и ч.п 4 заложены. В одном из оконных проемов в ч.п 4 установлена металлическая конструкция, поддерживающая лестницу на входе в помещение 1-го этажа.</p> <p>Внешние границы помещения не изменены.</p> <p>Перед входом в помещение в ч.п VII ЛК установлена перегородка с дверью. В ч.п 2 установлено сантехническое оборудование (раковина, в ч.п. 3 установлено сантехническое оборудование (раковина, ванна). В помещении проходят транзитные трубы.</p>
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 находится объект оценки, расположено в квартале, ограниченном Греческим пр., 5-й Советской ул., Суворовским пр., 6-й Советской ул.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении расположены: продуктовые магазины «ВкусВилл», «Пятерочка», «Магнит», БКЗ Октябрьский, Некрасовский сад, Детский городской многопрофильный клинический центр высоких медицинских технологий им. К.А. Раухфуса, многочисленные заведения общественного питания, торговые точки, отели и гостиницы и пр.

⁵ Наличие коммуникаций установлено согласно данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда СПб ГКУ «Имущество Санкт-Петербурга» от 22.05.2024.

Наличие парковки (организованная / неорганизованная)	Парковка на улице (платная) и во дворе возле здания, где расположен объект оценки
Транспортная доступность, в т.ч.	Доступность объекта оценки автомобилем транспортом может быть охарактеризована как нормальная
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту оценки возможен со стороны Греческого пр.
удаленность от ближайшей станции метро, км.	0,75 км до ст. м. «Площадь Восстания»
ближайшие остановки общественного транспорта	Расстояние до остановки общественного транспорта «5-я Советская улица» 0,3 км. В районе локального местоположения объекта оценки осуществляется движение автобусов №№ 54, 181, троллейбусов №№ 5, 7, 11, 16
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Возможность подъезда легковых и грузовых автомобилей. Въезд во двор 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-001/2025-89418615 от 14.04.2025, на рассматриваемое помещение ограничений прав и обременений не зарегистрировано.

Согласно справке КГИОП № 01-43-5126/25-0-1 от 05.03.2025, объект по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Греческий, д. 17, литера. А не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Согласно Письму АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» № Исх.-53/10112 от 03.10.2024 по подвальному помещению 1-Н нежилого здания по адресу: Греческий пр., д. 17, литера А проходит участок теплового ввода 2Ду 65 мм от пдв. Греческий пр., 15/8 лево распределительной тепловой сети 1 Перемычка, 1994 года постройки, находящиеся на балансе АО «теплосеть Санкт-Петербурга».

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

В распоряжении Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга № 1237-РЗ от 19.05.2025, об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: Санкт-Петербург, пр-кт. Греческий, д. 17, литера. А, пом. 1-Н, указаны следующие обременения:

- Обязанность покупателя согласовывать все наружные ремонтно-строительные работы с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.
- 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. 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



Фото 6

Въезд во двор

Фасад здания со двора





Фото 7

Общий вход со двора

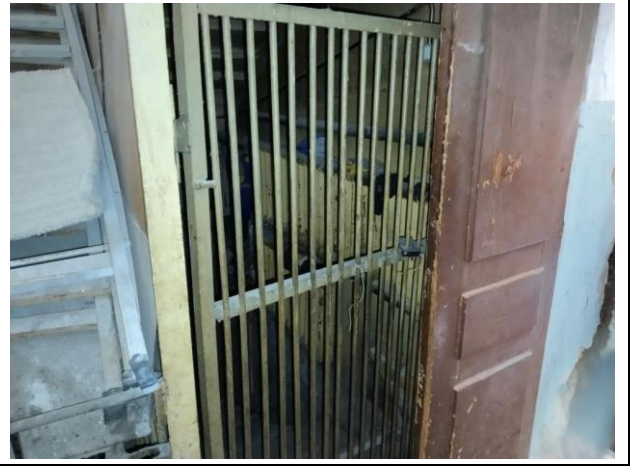


Фото 8

Вход в подвал



Фото 9

Вход в помещение 1-Н



Фото 10

Вид помещения 1-Н



Фото 11

Вид помещения 1-Н

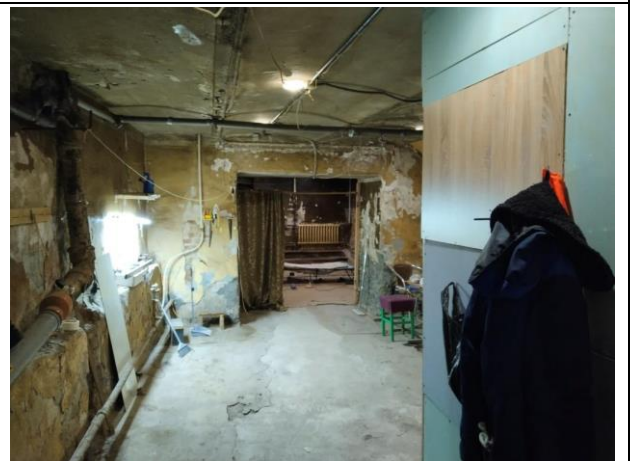


Фото 12

Вид помещения 1-Н





Фото 13

Вид помещения 1-Н



Фото 14

Вид помещения 1-Н



Фото 15

Вид помещения 1-Н



Фото 16

Вид помещения 1-Н



Фото 17

Вид помещения 1-Н



Фото 18

Вид помещения 1-Н





Фото 19

Вид помещения 1-Н



Фото 20

Вид помещения 1-Н



Фото 21

Вид помещения 1-Н



Фото 22

Вид помещения 1-Н



Фото 23

Вид помещения 1-Н



Фото 24

Вид помещения 1-Н



2.3.5. Акт осмотра помещения:

Акт контрольного осмотра помещения от «03» июня 2025 г.

1. Адрес объекта: Санкт-Петербург, пр-кт. Греческий, д. 17, литера. А, пом. 1-Н

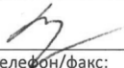
2. Данные о помещении:

№ пом.	Занимаемый этаж	Общая площадь, кв. м	Текущее использование	Состояние ¹	Тип входа	Инженерно-техническое обеспечение			
						Эл.	От.	Вод.	Кан.
1-Н	Подвал	69	Не используется	Удовлетворительное	Общий со двора	+	+	+	+

В результате проведения визуального осмотра выявлены перепланировки. В ч. п. 3 установлены перегородки с дверью, образована новая часть помещения, оборудована ванная. Оконные проемы в ч.п. 1, ч.п 3 и ч.п 4 заложены. В одном из оконных проемов в ч.п 4 установлена металлическая конструкция, поддерживающая лестницу на входе в помещение 1-го этажа.

Внешние границы помещения не изменены.

Перед входом в помещение в ч.п VII ЛК установлена перегородка с дверью. В ч.п 2 установлено сантехническое оборудование (раковина, в ч.п. 3 установлено сантехническое оборудование (раковина, ванна). В помещении проходят транзитные трубы.

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 перекрытия; 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 брызвы покрытий стен в углах, местах установки электрических приборов и у дверных проемов; значительные повреждения покрытий полов).

«Неудовлетворительное (требуется ремонт)» - 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 перекрытия; 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. Вход в помещение – общий со двора;
3. Состояние помещения – удовлетворительное;
4. Расположение в подвале многоквартирного дома;
5. Высота потолков – 2,55 м;
6. Оконные проемы заложены;
7. Обеспеченность объекта электроснабжением, водоснабжением, канализацией, теплоснабжением.

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	7 030 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. с учетом НДС	101 884
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС	5 858 333
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв. м общей площади объекта оценки, руб. без учета НДС	84 903

