

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости
встроенного нежилого помещения по адресу:**

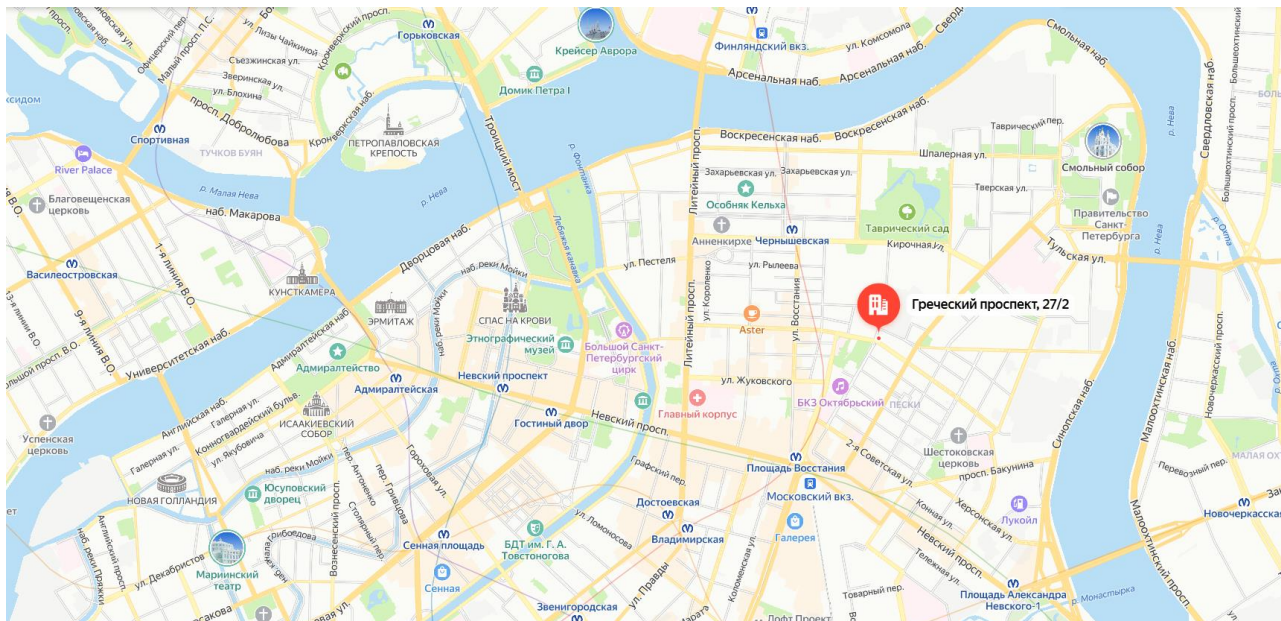
Санкт-Петербург, Греческий проспект, дом 27/2, литера А, помещение 26-Н

1. Данные об отчете

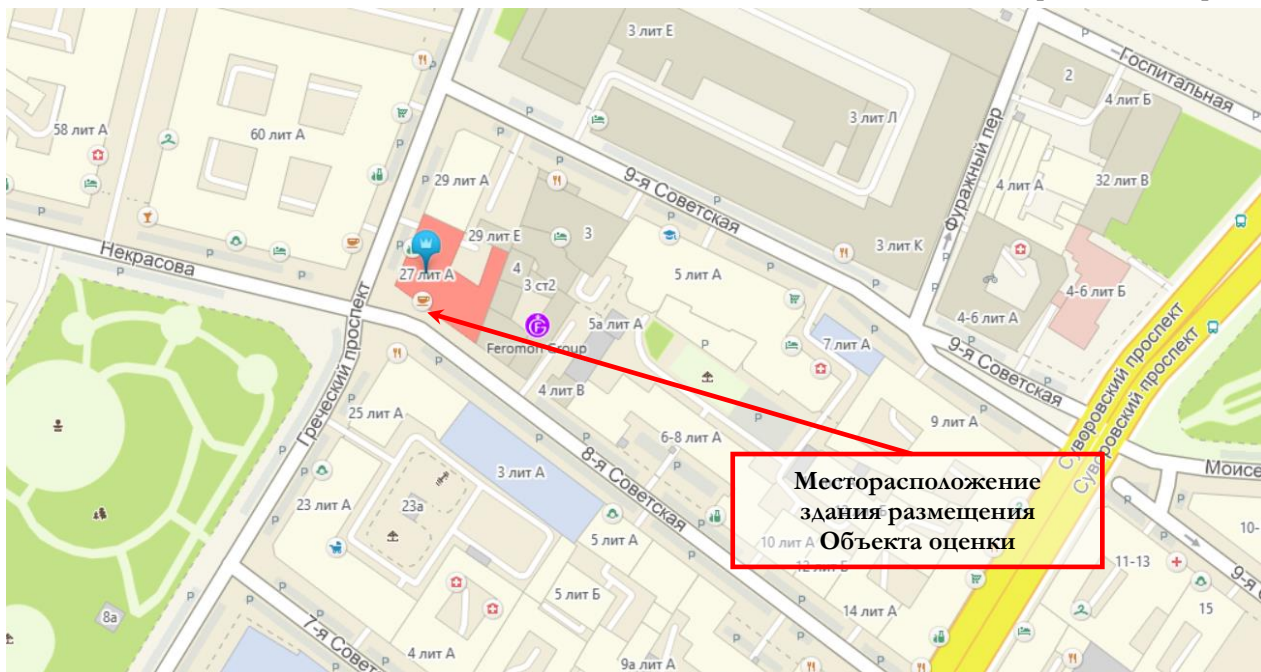
- 1.1. Дата проведения оценки: 14 мая 2025 года
- 1.2. Оцениваемые права: право собственности.

2. Описание объекта оценки:

2.1. Карта местоположения объекта



Источник: данные сайта в сети интернет Яндекс Карты



Источник: данные сайта в сети интернет 2ГИС



2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки¹

Кадастровый номер	78:31:0001422:1022
Тип здания	капитальное
Материал	кирпич
Состояние по осмотру	работоспособное
Год постройки	1903
Год последнего капитального ремонта	2021
Этажность	6
Инженерная обеспеченность	электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, газоснабжение

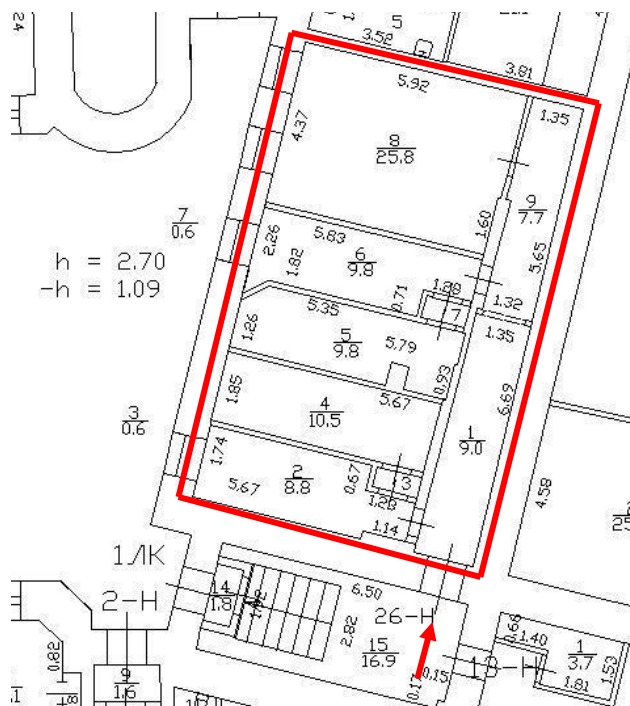
2.3. Описание встроенного помещения

2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	встроенное нежилое помещение	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 16.04.2025г. № КУВИ-001/2025-91071899
Кадастровый номер объекта	78:31:0001422:1447	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 16.04.2025г. № КУВИ-001/2025-91071899
Общая площадь, кв. м	82,6	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 16.04.2025г. № КУВИ-001/2025-91071899
Занимаемый объектом этаж	цоколь	согласно Заданию на оценку и выписке из ЕГРН от 16.04.2025г. № КУВИ-001/2025-91071899
Высота помещения	2,70	согласно поэтажному плану
Состояние	удовлетворительное	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 02.08.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Оконные проемы	имеются	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 02.08.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Вход	общий с улицы	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 02.08.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Инженерные коммуникации	отопление, электроснабжение	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 02.08.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Наличие перепланировок	в помещении выявлены перепланировки: Перегородка с дверным проемом между ч.п.1 и ч.п.9 демонтирована в ч.п. 6 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п. в ч.п. 9 оборудована ниша	по данным Акта обследования объекта нежилого фонда от 02.08.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"
Текущее использование	не используется, свободно от имущества третьих лиц, захламлено, в помещении проходят транзитные трубы	по данным визуального осмотра и Акта обследования объекта нежилого фонда от 02.08.2024 г. подготовленного СПб ГКУ "Имущество Санкт-Петербурга"

¹Информационный портал «Наш Санкт-Петербург» <https://gorod.gov.spb.ru/facilities/54271/info/>; Публичная кадастровая карта <https://pkk.rosreestr.ru/#/search/>

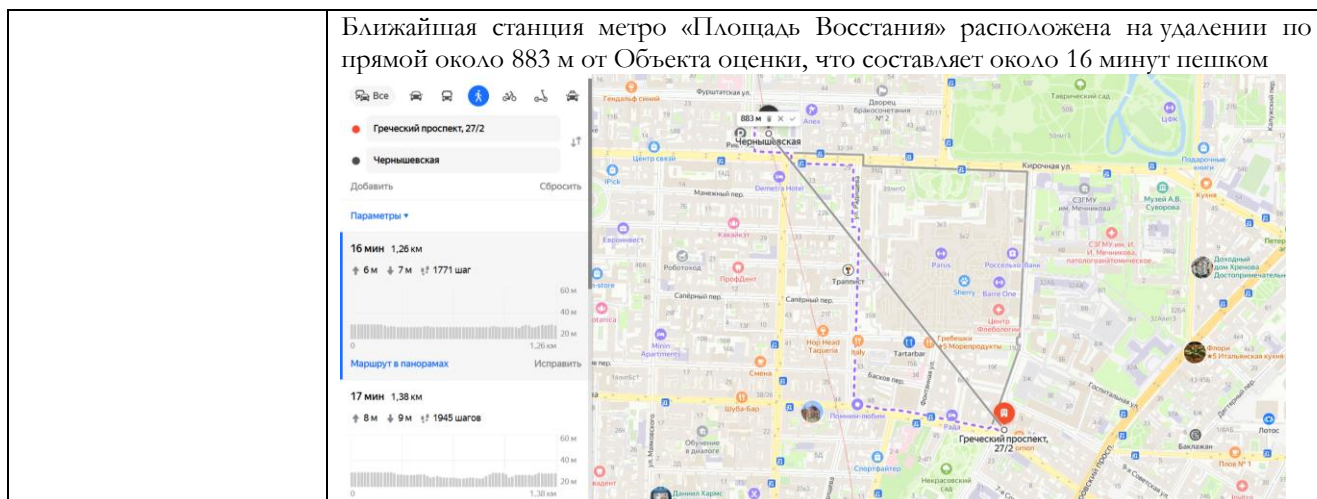
План помещения



- границы Объекта оценки;
- вход в Объект оценки

2.3.2. Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с Объектом оценки, в т.ч. их текущее использование	Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на пересечении Греческого проспекта и 8-й Советской улицы. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (магазин цветов «Star Flower», кафе-магазин «Вольчека» и другие торгово-сервисные объекты). Дворовые помещения, как правило, используются как офисные или сервисно-бытовые. Помещения на верхних этажах используются как жилые.
Краткое описание квартала, в котором расположен Объект оценки	Территория квартала, в котором расположен Объект оценки, характеризуется среднеэтажной жилой застройкой. Основу составляют 4-6 этажные здания исторической постройки XVIII-XX веков, некоторые из которых прошли реконструкцию и реставрацию фасадов.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок и т.д.)	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».
Социальная инфраструктура	Социальная инфраструктура достаточно развитая – аптеки, отделения банков, магазины шаговой доступности, мини-отели, кафе, рестораны и другое.
Наличие парковки	Парковка легковых автомобилей осуществляется на придомовой и дворовой территории здания расположения Объекта оценки, также на близлежащих улицах.
Транспортная доступность	Доступ к Объекту оценки не ограничен. Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Греческом проспекте и 8-й Советской улице в локации Объекта оценки характеризуется как высокая. Ближайшая остановка наземного общественного транспорта «Мальцевский рынок» расположена на расстоянии 183 метров. Там курсируют автобусы №№15, 74 и 76.



2.3.3. Обременения Объекта оценки

В соответствии с Выпиской из ЕГРН от 16.04.2025г. № КУВИ-001/2025-91071899, ограничения прав и обременения объекта недвижимости не зарегистрированы.

Согласно Письму КГИОП от №01-43-10057/25-0-1 от 16.04.2025 объект, по адресу: г. Санкт-Петербург, Греческий проспект, дом 27/2, 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 Распоряжением КИО «Об условиях приватизации объекта нежилого фонда по адресу: г. Санкт-Петербург, Греческий проспект, дом 27/2, литера А, помещение 26-Н, обременение (ограничение), подлежащее включению в информационное сообщение и договор купли-продажи Объекта:

- 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.



Фотографии Объекта оценки



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



Фото 2. Ближайшее окружение Объекта оценки (7-я Советская улица)



Фото 3. Ближайшее окружение Объекта оценки (8-я Советская улица)



Фото 4. Ближайшее окружение Объекта оценки (9-я Советская улица)



Фото 5. Ближайшее окружение Объекта оценки (Суворовский проспект)



Фото 6. Ближайшее окружение Объекта оценки (Лиговский проспект)



Фото 7. Ближайшее окружение Объекта оценки (улица Некрасова)



Фото 8. Ближайшее окружение Объекта оценки (Некрасовский сад)



Фото 9. Ближайшее окружение Объекта оценки
(Греческий проспект)



Фото 10. Ближайшее окружение Объекта оценки

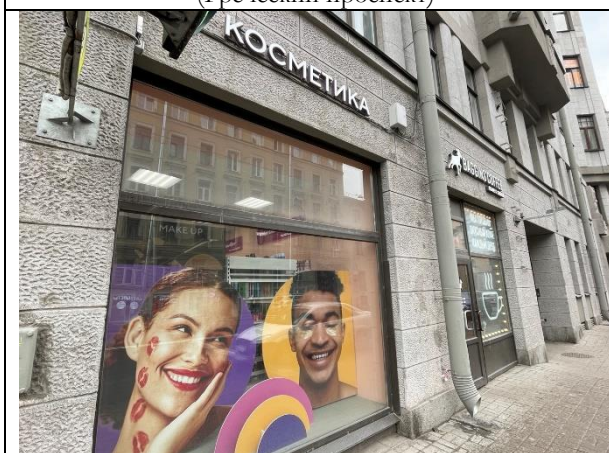


Фото 11. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 12. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 13. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 14. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 15. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 16. Ближайшее окружение Объекта оценки

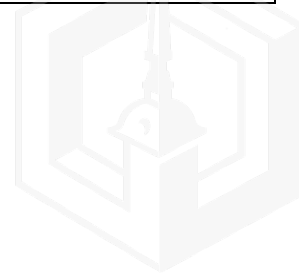




Фото 17. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 18. Ближайшее окружение Объекта оценки



Фото 19. Адрес Объекта оценки



Фото 20. Вид здания расположения Объекта оценки



Фото 21. Входная группа Объекта оценки (общий вход с улицы)



Фото 22. Входная группа Объекта оценки (общий вход с улицы)

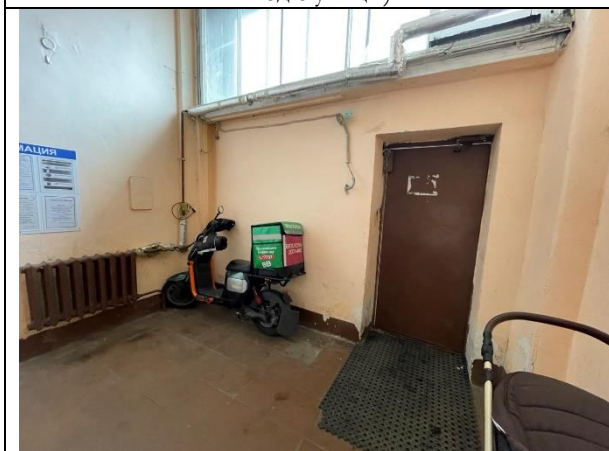


Фото 23. Входная группа Объекта оценки

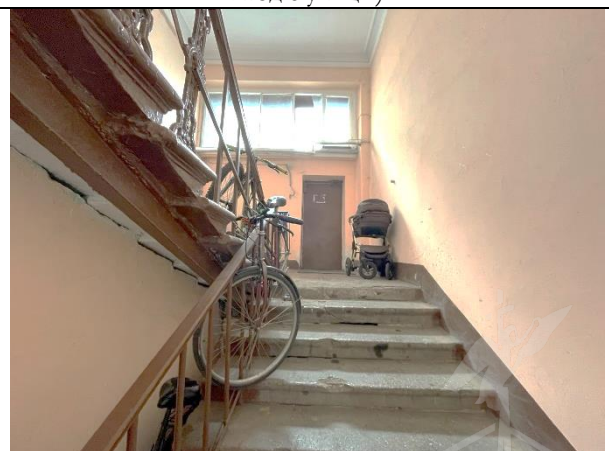


Фото 24. Лестничный проём Объекта оценки

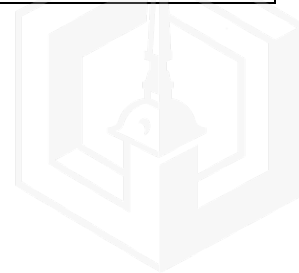




Фото 25. Лестничный проём Объекта оценки

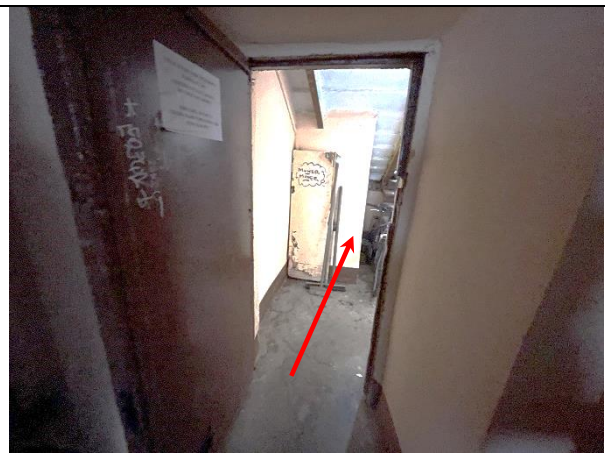


Фото 26. Входная группа Объекта оценки

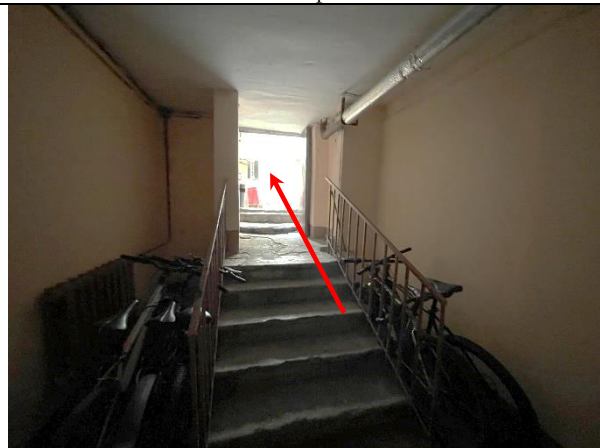


Фото 27. Входная группа Объекта оценки (вход во двор)



Фото 28. Входная группа Объекта оценки (вход во двор)



Фото 29. Внутридворовая территория Объекта оценки



Фото 30. Входная и оконная группа Объекта оценки

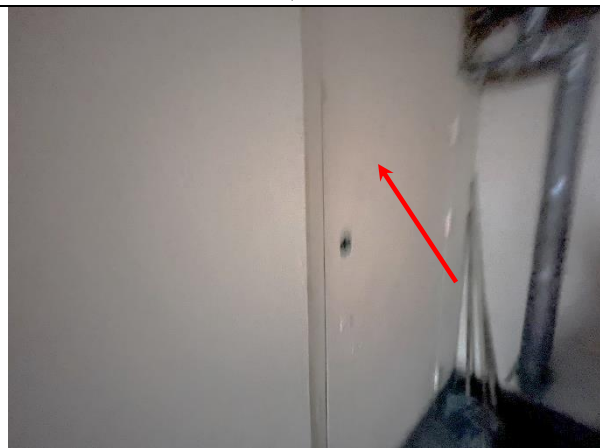


Фото 31. Входная группа Объекта оценки



Фото 32. Входная группа Объекта оценки

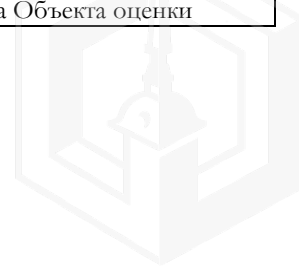




Фото 33. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 34. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 35. Типичное состояние Объекта оценки

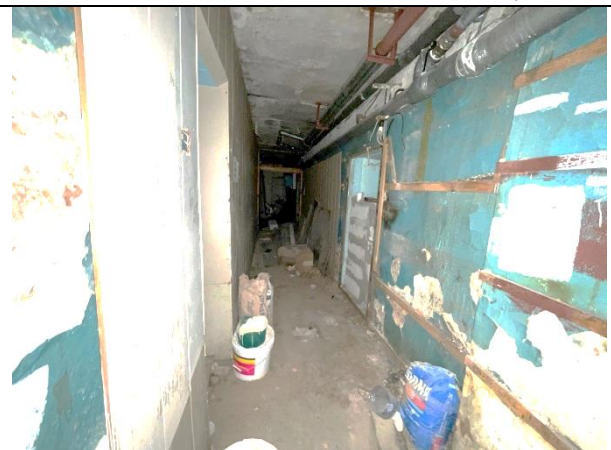


Фото 36. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 37. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 38. Типичное состояние Объекта оценки

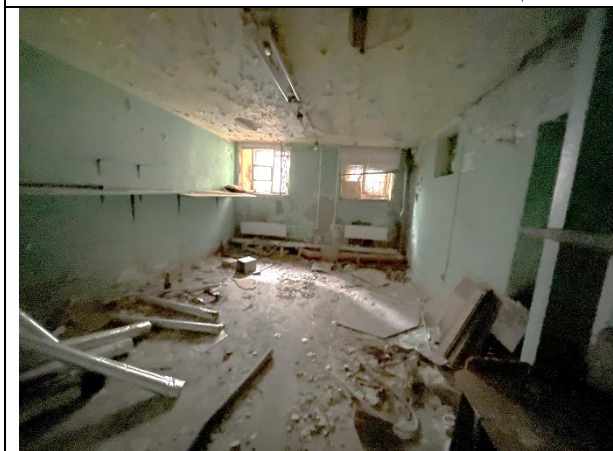


Фото 39. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 40. Типичное состояние Объекта оценки





Фото 41. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 42. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 43. Типичное состояние Объекта оценки

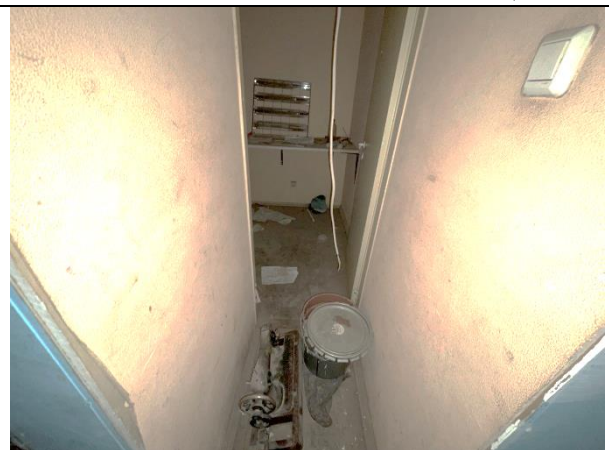


Фото 44. Типичное состояние Объекта оценки



Фото 45. Типичное состояние Объекта оценки



2.3.4. Акт осмотра помещения

А К Т
контрольного осмотра помещения от 14 мая 2025 года

Адрес объекта:

Санкт-Петербург, Греческий проспект, дом 27/2, литера А, помещение 26-Н

Данные по помещению:

№	Кадастровый номер помещения	Площадь, кв. м	Занимаемый этаж	Тип входа	Наличие окон	Состояние	Коммуникации*			
							Эл.	Вод.	От.	Кан.
1	78:31:0001422:1447	82,6	цоколь	*	+	*	+	-	+	-

Примечания, обозначенные символом *:

- Состояние: удовлетворительное;
- Тип входа: общий с улицы;
- 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

Согласно Акту обследования Объекта нежилого фонда от 02.08.2024 г установлено, что в помещении выявлены перепланировки:

- Перегородка с дверным проемом между ч.п.1 и ч.п.9 демонтирована
- в ч.п. 6 установлена перегородка с дверью, образована новая ч.п.
- в ч.п. 9 оборудована ниша

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 26-Н, расположенное на территории Центрального района города Санкт-Петербурга, на Греческом проспекте в доме № 27/2, литера А.
- Этаж расположения оцениваемого помещения – цоколь. Площадь составляет 82,6 кв. м. Вход в помещение – общий с улицы. Состояние характеризуется как удовлетворительное. Объект частично инженерно-обеспеченный. Оконные проемы имеются.
- Интенсивность пешеходных и транспортных потоков на Греческом проспекте и 8-й Советской улице характеризуется как высокая.
- Здание, в котором расположен Объект оценки, находится на пересечении Греческого проспекта и 8-й Советской улицы. Нижние этажи здания, а также ближайших, имеющие выход на улицу, в основном используются под торгово-сервисную функцию (магазин цветов «Star Flower», кафе-магазин «Вольчека» 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 характер локального расположения Объекта оценки, а также характеристики самого помещения, позволяют позиционировать Объект оценки в секторе встроенных помещений свободного (универсального коммерческого, офисного) назначения.

2.5. Результаты проведения оценки*

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС	8 400 000
Удельная стоимость руб./кв.м с учетом НДС	101 695
Диапазон стоимости, руб.	7 560 000 – 9 240 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. без учета НДС	7 000 000
Удельная стоимость руб./кв.м без учета НДС	84 746

