

# Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости объекта недвижимости по адресу: г.Санкт-Петербург, 1-я Советская улица, дом 6, литера А, пом. 11-Н

## 1. Данные об отчете.

- 1.1. Наименование оценщика: ООО «Центр оценки имущества»
- 1.2. Дата проведения оценки: 15.03.2019 г.
- 1.3. Дата составления отчета: 21.03.2019 г.
- 1.4. Оцениваемые права: право собственности.

## 2. Описание объекта оценки:

### 2.1. Карта местоположения

Карта местоположения объекта представлена на рис. 1

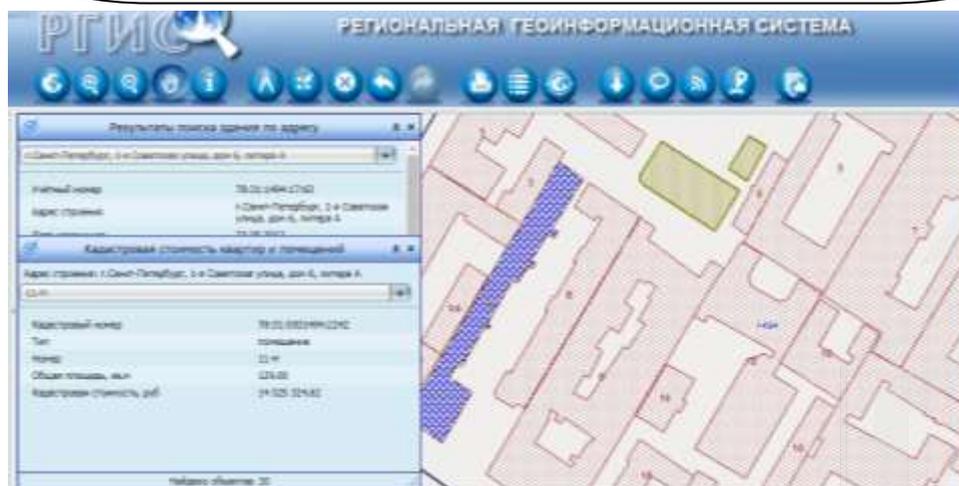
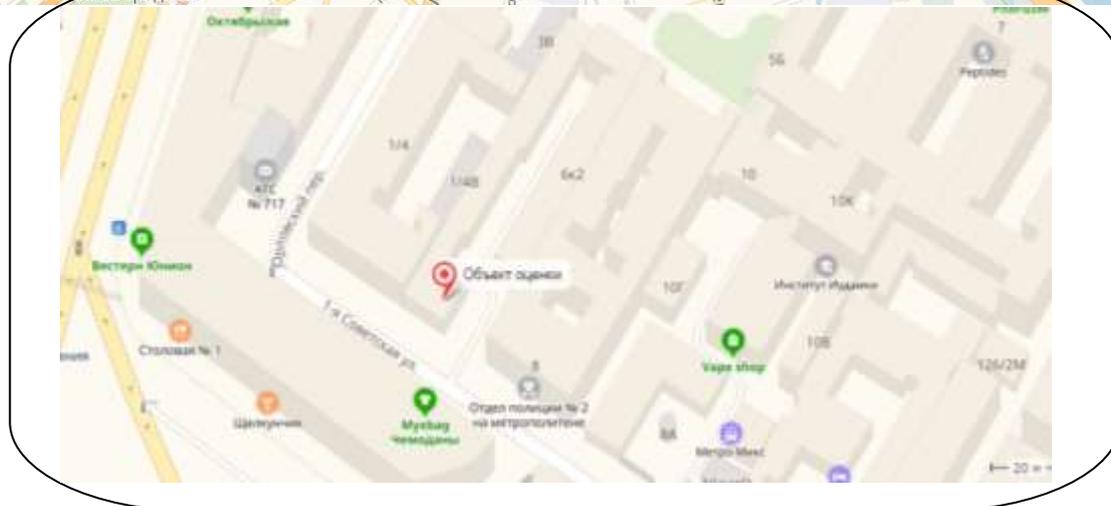
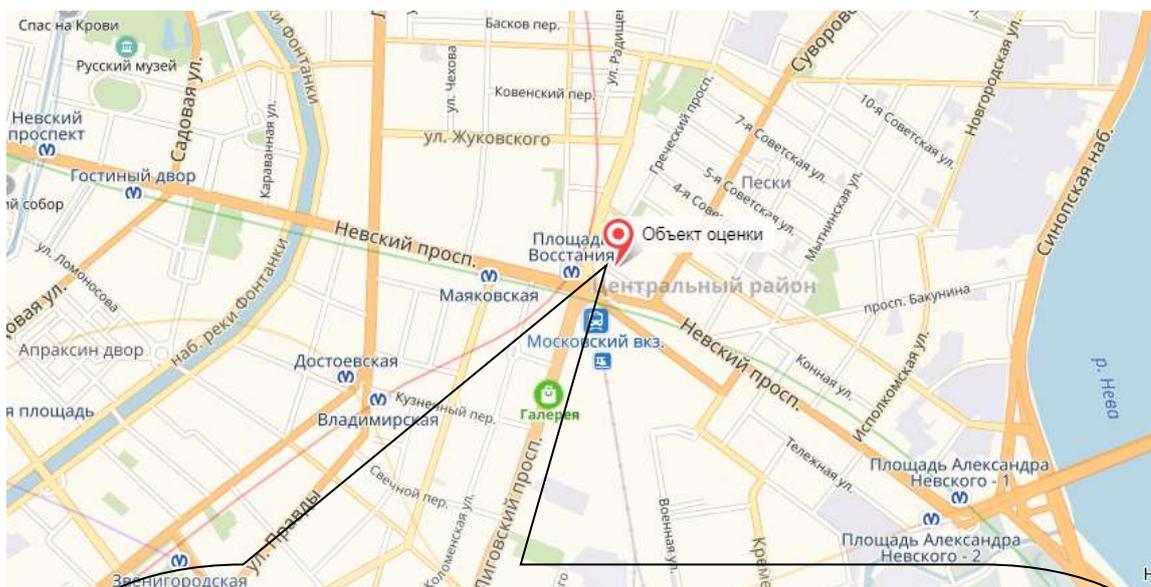


Рис. 1

## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки

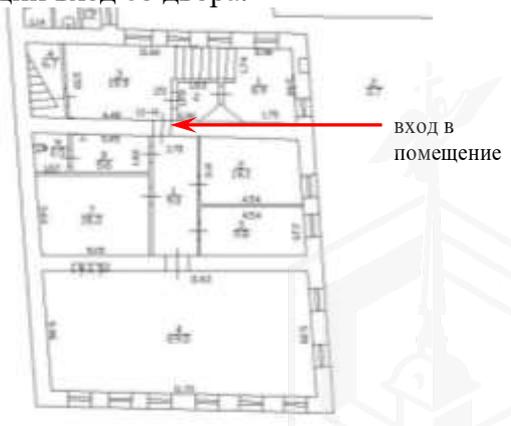


Фото здания

Тип здания	Многоквартирный дом
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Хорошее
Год постройки	1798, 1828
Год последнего капитального ремонта	2000
Этажность	4 (в том числе мансарда)
Наличие подвала	Нет данных, имеется цокольный этаж
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Мансарда
Инженерная обеспеченность	Электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение

## 2.3. Описание встроенных помещений:

### 2.4.1. Общие характеристики помещения 11-Н

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:31:0001494:2242
Общая площадь, кв. м	129,6
Занимаемый объектом этаж или этажи	третий
Состояние (по осмотру)	В целом удовлетворительное Полы: линолеум, плитка, состояние удовлетворительного до неудовлетворительного Стены: окраска, обои, панели состояние удовлетворительного до неудовлетворительного Потолок: подвесной, состояние от удовлетворительного до неудовлетворительного Окна: остекление, состояние удовлетворительное Дверь входная – ДСП, состояние удовлетворительное
Окна (количество, размер, направленность и др)	10/стандартных/прямоугольных/6 улица/ 4 во двор
Вход (Отдельный/общий с жилыми/нежилыми со двора/с улицы/арки и др). Если вход общий: состояние подъезда, наличие домофона, консьержа, видеонаблюдения; общее состояние подъезда	Один общий вход со двора. 

Высота пол - потолок (по документам)	h = 2,42 м
Заглубление	-
Инженерные коммуникации	Обеспечено электроснабжением, отоплением, водоснабжением, канализацией.
Текущее использование	Не используется
Доля земельного участка, относящегося к объекту	нет данных. в натуре не выделена

#### 2.4.2.

##### Описание локального окружения

Описание помещений, соседствующих с объектом оценки, в т. ч. их текущее использование	Окружение объекта оценки составляют офисные (учрежденческие) помещения. Плотность застройки – высокая
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	Хорошее
Наличие парковки (организованная/неорганизованная)	Организованная парковка на территории двора и на ул. 1-я Советская ул.
Транспортная доступность (удобство подъезда непосредственно к объекту, близость к остановкам общественного транспорта и др.)	Транспортная доступность хорошая. Ближайшие маршруты городского и коммерческого транспорта проходят по Лиговскому пр., ближайшая остановка «Гостиница Октябрьская» расположена на расстоянии около 240 м. Ближайшая станция метрополитена «Площадь восстания» расположена на расстоянии 420 м. Автомобильный подъезд свободный с Орловского переулка
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Хорошее

#### 2.4.3. Обременения, ограничения КГИОП, КГА

А) Договор аренды – помещение свободно от аренды.

Б) В соответствии с Генеральным планом развития Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 13.07.2015 года № 421-82 «О генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга», земельный участок расположен в пределах функциональной зоны «Д» – зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга (Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 <http://www.kgainfo.spb.ru/pages/pzz/pzz.html>) земельный участок расположен в пределах функциональной зоны «ТД1-1\_1» – общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов и исторической застройки пригородов с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры).

Согласно Справок КГИОП №01-25-26826/18-0-1/1 от 07.12.2018 г., объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я Советская улица, дом 6, литера А, пом. 11-Н, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Объект расположен в границах зон и (или) защитных зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (участок ОЗРЗ-1(31)).

Обременения ГОЧС, другие обременения и сервитуты: отсутствуют.



#### 2.4.4. Фотографии объекта

	
Фото 1 Фасад дома/окружение: 1-я Советская ул.	Фото 2 Фасад дома
	
Фото 4 Фасад дома	Фото 5 Фасад дома
	
Фото 6 Фасад дома	Фото 7 Фасад дома/ двор
	
Фото 8 Фасад дома /Состояние двора	Фото 9 Состояние двора





Фото 10



Фото 11

Состояние лестничных клеток к объекту оценки



Фото 12



Фото 13

Состояние ч.п. 2, 3



Фото 14

Состояние ч.п. 8



Фото 15

Состояние ч.п. 9



Фото 16

Состояние ч.п. 7



Фото 17

Состояние ч.п. 1, 4

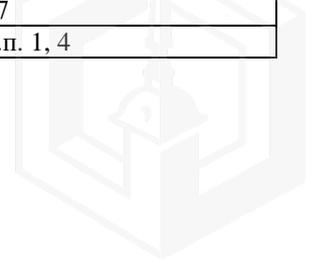




Фото 18



Фото 19

Состояние ч.п. 4



Фото 20



Фото 21

Внутреннее состояние ч.п. 4, 5, 6



## 2.4.5. Акт осмотра помещений

### А К Т контрольного осмотра помещения от «15» марта 2019 г.

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, 1-я Советская ул., дом №6, литера А
2. Данные по помещению:

NN шп	№ помещ. по тех. паспорту	Площадь по тех. паспорту, кв.м.	Занимаемые этажи	Тип входа	Налич. окон	Высота	Наличие удобств				Состояние <sup>1</sup>	Текущее использование
							Эл.	Вод	Отг.	Кан		
1	11-Н	129,6	3 этаж	1 общ/двор	10/стандартных/прямоугольных/6 улицы/ 4 во двор	h=2,42	+	+	+	+	удовл.	Не использ.

Примечания:

Представитель (Оценщик)		Представитель КУГИ (собственника объекта)	
Должность	Генеральный директор ООО «Центр оценки имущества»	Должность	
Ф. И. О.	Антипова Лидия Викторовна	Ф. И. О.	
Подпись		Подпись	

<sup>1</sup>Проставляется согласно Перечню состояний помещения (Приложение к «Акту контрольного осмотра помещения»)



## **2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта**

### Анализ участка как условно свободного:

Объектом оценки являются встроенные помещения. В связи с этим, рассмотрение вариантов использования доли земельного участка, относящегося к объекту оценки, как незастроенного не имеет смысла.

### Анализ участка как застроенного:

Учитывая физические и технические характеристики оцениваемого помещения и его местоположение, Оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является его использование в качестве офисного после выполнения необходимых работ по ремонту.

## **2.6. Результаты проведения оценки**

<b>Рыночная стоимость объекта оценки</b>	
Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, руб.	6 500 000
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м площади помещения, руб.	50 154

