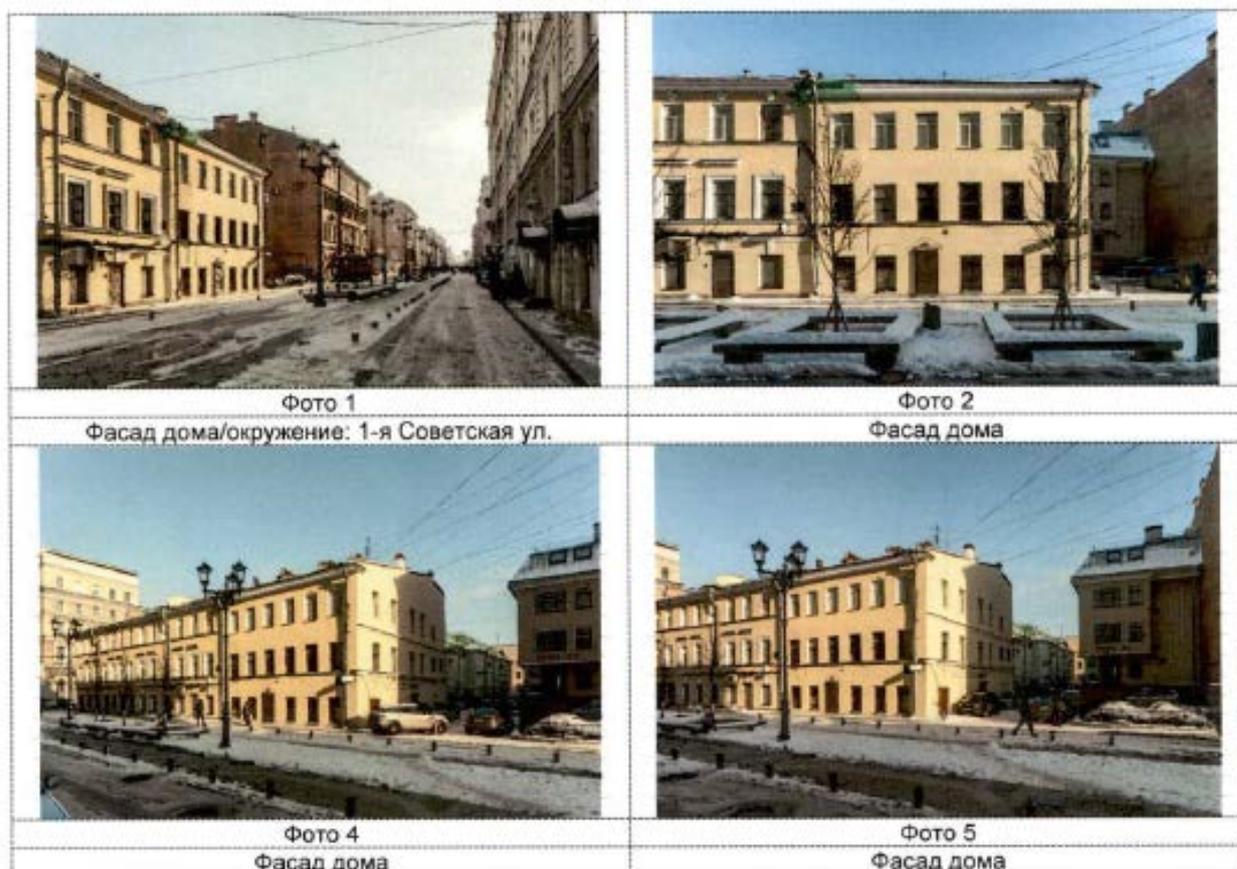




## 2.2. Описание здания, в котором расположен объект оценки



Тип здания	Многokвартирный дом
Материал	Кирпич
Состояние по осмотру	Удовлетворительное
Год последнего капитального ремонта	2002 г.
Этажность	3
Наличие подвала	-
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	-
Инженерная обеспеченность	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация

## 2.3. Описание встроенного помещения:

### 2.3.1. Общие характеристики помещения

Вид объекта	Встроенное нежилое
Кадастровый номер объекта	78:31:0001494:2242
Общая площадь, кв. м	129,6 кв. м
Полезная площадь, кв. м.	129,6 кв. м
Занимаемый объектом этаж или этажи	3 этаж
Состояние (по осмотру)	Состояние помещения удовлетворительное. Имеются дефекты, для устранения которых потребуется косметический ремонт
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.)	В соответствии с данными представленных документов, оцениваемое помещение имеет 1 общий вход со двора.

Высота пол - потолок (по документам)	2,42 м
Инженерные коммуникации	Обеспечено всеми инженерными коммуникациями: электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация
Текущее использование	На момент осмотра объект оценки не использовался.
Доля земельного участка, относящегося к объекту	Доля земельного участка в натуре не выделена.
Дополнительные сведения	Во время проведения визуального осмотра, было выявлено, что доступ к объекту можно характеризовать как неограниченный.

### 2.3.2. 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
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал, в котором располагается Объект, ограничен: с севера – 2-я Советская улица, с юга – 1-я Советская улица, с запада – Орловский переулок, с востока – Суворовским проспектом Большую долю квартала составляет жилая и общественно-деловая застройка
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, удаленность от ближайшей станции метро)	<u>Доступность автомобильным транспортом.</u> Проход и проезд к Объекту оценки возможен с 1-ой Советской улицы. <u>Доступность общественным транспортом.</u> Ближайшая ст.м «Площадь Восстания» расположена на расстоянии 300 м. По Невскому проспекту проходят маршруты следующих видов транспорта: автобус №№ 3 МБ, 3М, 4МБ, 4М, 24, 27, 65, 191; троллейбус №№ 1, 10, 16, 22, 33
Условия для погрузочно-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ. Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления разгрузки

### 2.3.3. Обременения объекта (Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты):

А) Обременение договором аренды - отсутствует.

Б) Обременения КГИОП, ГОЧС, другие обременения и сервитуты:

Согласно Справке КГИОП от 07.12.2018 №01-25-26826/18-0-1/2, объект недвижимости, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, 1-я Советская улица, дом 6, литера А, пом. 11-Н не относится к числу выявленных объектов культурного наследия

### 2.3.4. Фотографии объекта

Внешний и внутренний виды объекта:

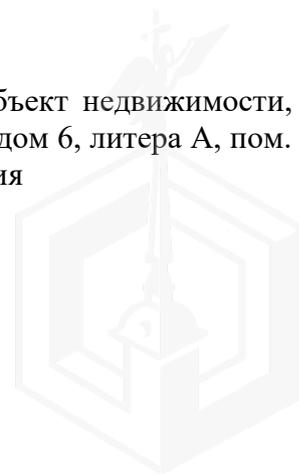




Фото 1  
Фасад дома/окружение: 1-я Советская ул.



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. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

Анализ участка как условно свободного:

Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного не проводился по следующим причинам:

- земельный участок, относящийся к Объекту оценки, является частью большого участка, относящегося к зданию, в котором расположен Объект оценки (встроенное помещение). Оценщик не может рассматривать различные функциональные варианты использования, отличающиеся от использования всего (большого) земельного участка;

- доля земельного участка, относящегося к Объекту оценки, не выделена «в натуре», данные о размере доли земельного участка не предоставлены.

Анализ участка как застроенного:

В соответствии с п.17 ФСО№7 анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости – встроенного нежилого помещения проводится с учетом фактического использования других частей целого объекта. При проведении осмотра было установлено, что фактическим использованием других частей здания размещения Объекта оценки является жилое со встроенными нежилыми коммерческими помещениями, что не противоречит наиболее эффективному использованию Объекта оценки - офисное.

Руководствуясь вышеизложенным, учитывая местоположение (расположение внутри квартала, низкий уровень пешеходных потоков непосредственно вблизи Объекта оценки), технические характеристики Объекта оценки (наличие входа со двора, расположение на третьем этаже), Оценщик считает, что максимально эффективным будет использование объекта в качестве офисного.

**Вывод:** наиболее эффективным использованием оцениваемого Объекта является офисное использование.

#### 2.5. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. (округленно)	6 300 000
Рыночная стоимость за 1 кв.м Объекта оценки, руб. без учета НДС (справочно)	48 611

