

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости застроенного земельного участка (здание земельным участком), расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д.49, литера Б**

1. Данные об отчете

1.1.Дата проведения оценки:

27.06.2018 г.

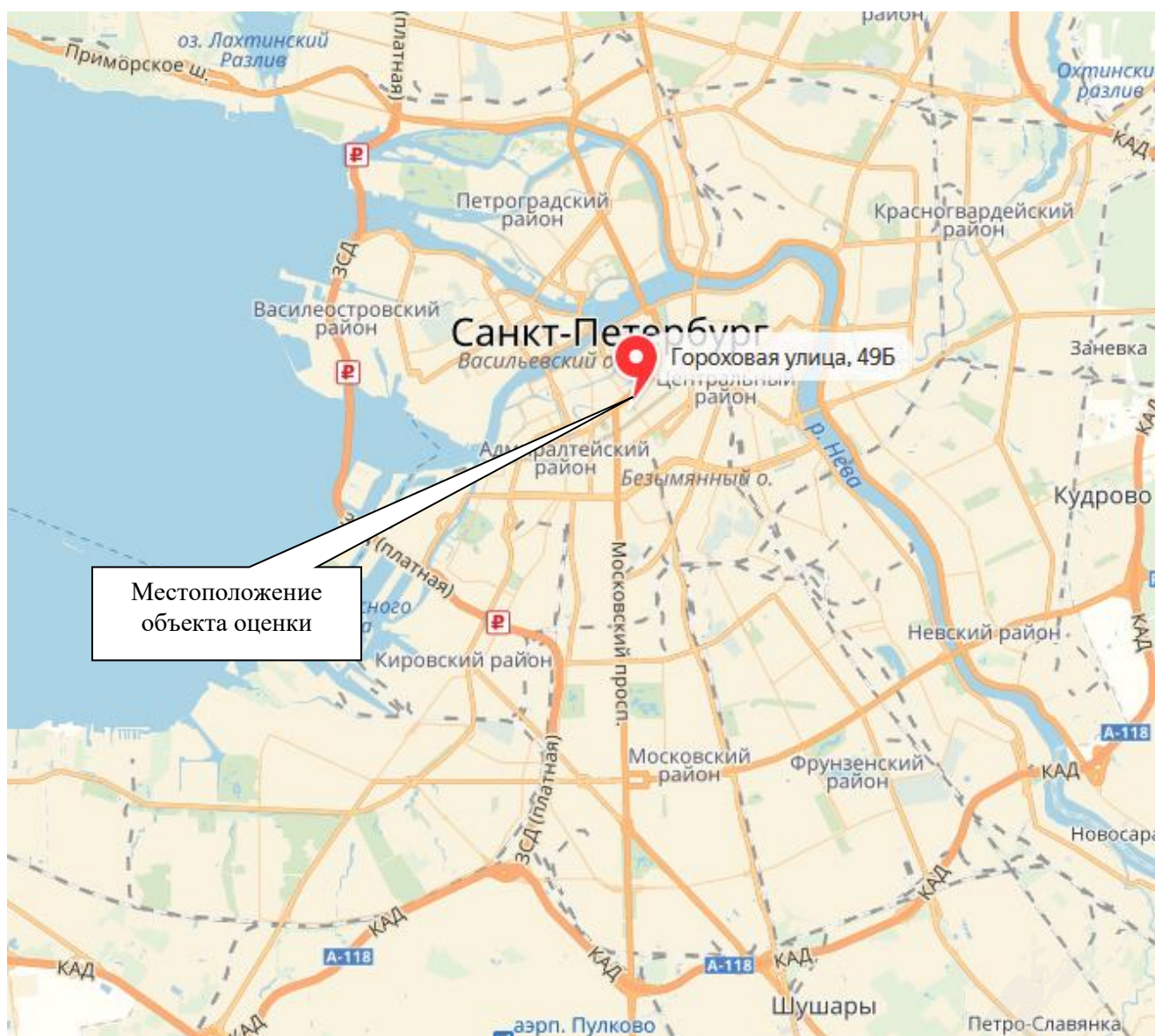
1.2.Дата составления отчета:

23.08.2018 г.

1.3. Оцениваемые права – право собственности.

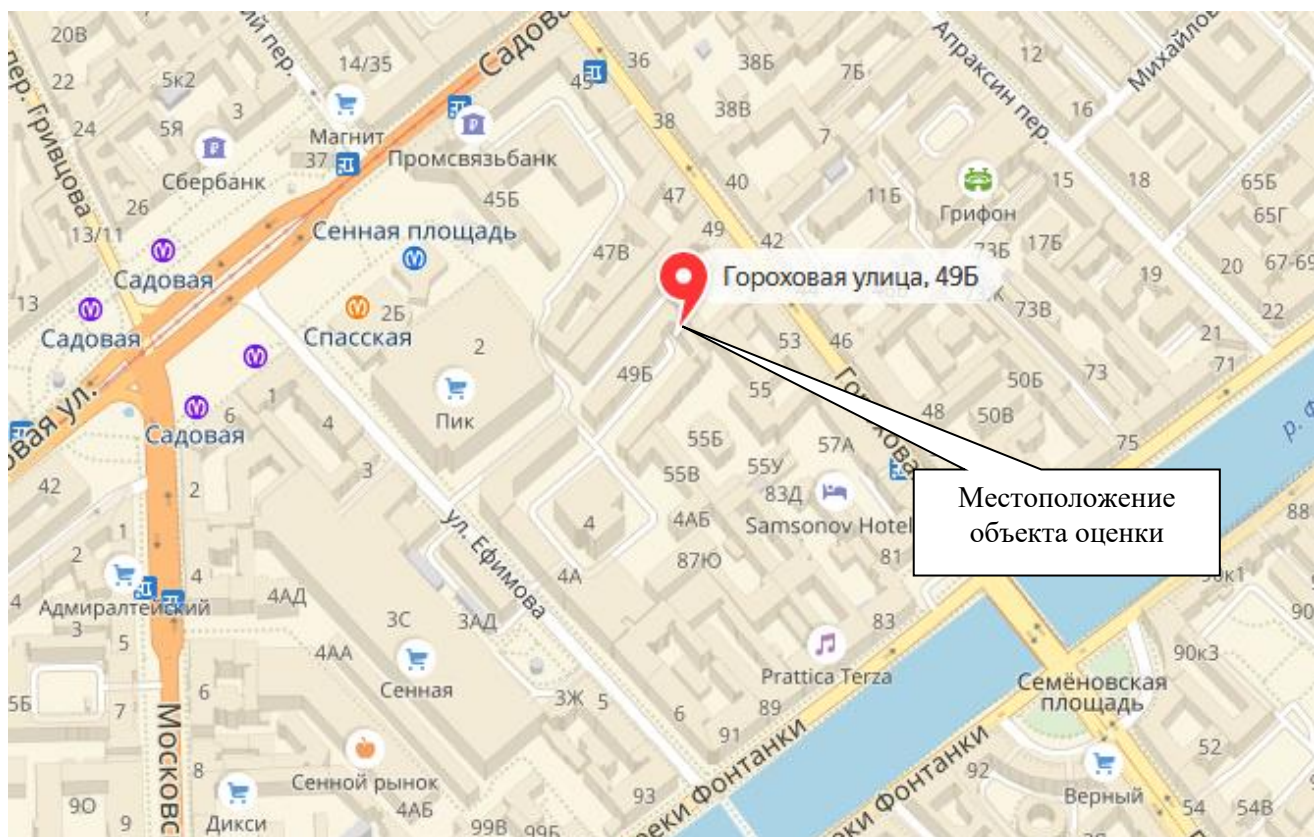
2. Описание объекта оценки

2.1. Карта местоположения объекта



Карта местоположения объекта оценки





Карта местоположения объекта оценки в границах Петродворцового района Санкт-Петербурга

2.1. Описание земельного участка

Площадь земельного участка, кв. м	3432,0
Кадастровый номер	78:32:0001058:4032
Зонирование по градостроительной ценности	2
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В соответствии с предоставленными документами земельный участок обеспечен инженерными сетями (утрачены вследствие физического износа) По данным интернет-портала http://rgis.spb.ru/ имеется возможность подключения к инженерным сетям: электроснабжения, водоснабжения, водоотведения (канализации), газоснабжения
Ближайшее окружение	Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами общественно-делового назначения с включением жилой застройки
Подъезд к участку	Подъезд осуществляется со стороны ул. Ефимова по внутриквартальному проезду
Форма участка, рельеф	Представляет собой неправильный многоугольник, рельеф ровный без значительных перепадов высот

2.3. Описание объекта капитального строительства (ОКС)

2.3.1. Общие характеристики здания

Кадастровый (условный) номер	78:32:0001058:3014
Площадь застройки, кв. м	2 044,1
Общая площадь ОКС, кв. м	2707,0

Полезная площадь ОКС, кв. м	Нет данных
Объем ОКС, куб. м	14 563
Группа капитальности здания	I
Тип здания	Отдельно стоящее здание
Материал стен	Кирпич
Год постройки	1860
Год последнего капитального ремонта	1965
Количество этажей	2
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход	Несколько (выходят на внутреннюю территорию и на внутриквартальные проезды)
Окна	Несколько (выходят на внутреннюю территорию и на внутриквартальные проезды)
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Да (отключено)
Водоснабжение	Да (отключено)
Канализация	Да (отключено)
Отопление	Да (отключено)
Газовая магистраль	Нет данных
Лифт	нет
Техническое состояние систем	По данным визуального осмотра инженерные системы находятся в неудовлетворительном состоянии (отключены)
Общее техническое состояние здания	Согласно Техническому Паспорту, по состоянию на апрель 1993 г. физический износ здания составляет 22%
Состояние по осмотру	В результате осмотра объекта оценки было установлено, что объект находится в аварийном (непригодном для эксплуатации) состоянии

2.4.1 Описание локального окружения

Описание зданий, соседствующих с объектом оценки, в т.ч. их текущее использование, техническое состояние, этажность и др.	Объект оценки расположен в глубине застройки. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами общественно-делового назначения с включением жилой застройки.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Объект оценки расположен в квартале, ограниченном: ул. Садовая, ул. Гороховая, ул. Ефимова и наб. реки Фонтанки.
Общее состояние окружающей территории (наличие скверов, детских площадок, мусорных баков и т.д.)	В ближайшем окружении объекта оценки расположен ТРК Пик, UniCredit банк, объекты коммерческой недвижимости и др.; детские площадки и мусорные баки расположены на дворовых территориях близстоящих многоквартирных жилых домов и БЦ.

Наличие парковки	Парковка автотранспорта возможна на территории объекта оценки, вблизи объекта расположена платная открытая автостоянка и подземная парковка в ТРК «ПИК», а также вдоль прилегающих улиц Гороховая и Ефимова
Транспортная доступность, в т.ч.	
удобство подъезда непосредственно к объекту	Транспортная доступность личным и грузовым транспортом без ограничений, состояние дорожного покрытия хорошее
удаленность от ближайшего метро, м	Объект оценки удален от станций метрополитена «Садовая», «Спасская» и «Сенная площадь» на расстояние около 200 м
Ближайшие остановки общественного транспорта	Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «хорошая». Ближайшая остановка общественного транспорта «Станция метро Сенная площадь», расположена на расстоянии около 250 м, проходящие маршруты общественного транспорта: автобус №№ 49, 181, 2М, 2МА, 4М, 4МБ, 5М, 5МБ, маршрутное такси №№ К-169, К-212, трамвай № 3

2.4.2 Обременения объекта

А) Основные условия договора аренды

- Нет

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

- В соответствии со Справкой КГИОП СПб от 04.12.2017 № 04-22-5333-С объект капитального строительства расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д.49 литера Б, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.
- В соответствии с Письмом КГИОП СПб от 19.02.2018 г. № 01-25-2224/18-0-1 земельный участок кад. № 78:32:0001058:4032, расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-1(32) объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга.
- В соответствии с Письмом Администрации Адмиралтейского района СПб №5145/19 от 27.06.18 г. – Нежилое здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Гороховая ул., д. 49, литера Б, находится в аварийном состоянии (частичное обрушение кровли и межэтажных перекрытий), отключено от всех коммуникаций. В рамках обеспечения содержания объекта нежилого фонда администрацией района выполнены работы по консервации объекта. В помещении 25-Н теплоцентр отсутствует.
- В соответствии с Распоряжением КИО СПб № 1105-рз от 06.06.2018 г. земельный участок расположен в границах:
 - ✓ Объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (ОЗРЗ-1(32))
 - ✓ Охранной зоны тепловых сетей;
 - ✓ Охранной зоны канализационных сетей;
 - ✓ Охранной зоны подземных кабельных линий электропередачи;
 - ✓ Охранной зоны подстанций и других электротехнических сооружений;
 - ✓ Единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

2.4.3. Фотографии объекта



Фото 1



Фото 2

Подъезд к объекту оценки по ул. Ефимова



Фото 3



Фото 4

Территория объекта оценки



Фото 5



Фото 6

Вид с территории объекта оценки

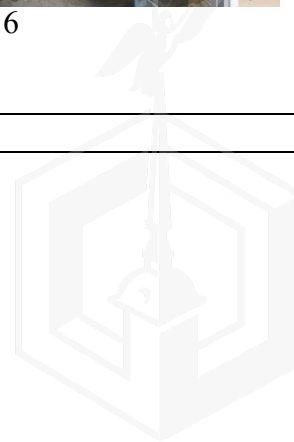




Фото 7



Фото 8



Фото 9



Фото 10

Ближайшее окружение объекта оценки



Фото 11



Фото 12

Подъезд к объекту оценки по ул. Гороховая

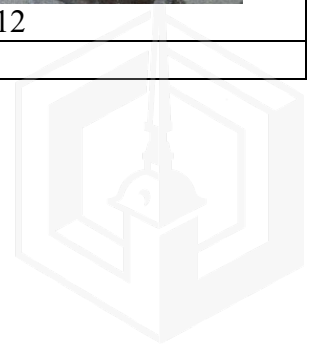




Фото 13



Фото 14

Объект оценки



2.4.4. Акт осмотра

А К Т контрольного осмотра здания от «27 » июня 2018 года

1. Адрес объекта (включая литер):


г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая., д. 49, литера Б

2. Данные по объекту:

Площадь земельного участка, кв.м	Площадь здания, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал стен	Инженерные коммуникации				Состояние	Текущее использование
						Эл.	Вод.	От.	Кан.		
3432,0	2707,0	2	Доступ свободный. Несколько вход/выход со двора	Есть	Кирпич	+ (утрачено/отключено)	+ (утрачено/отключено)	+ (утрачено/отключено)	+ (утрачено/отключено)	Состояние аварийное (непригодно к использованию)	Не используется

Примечания:

Объект капитального строительства находится в непригодном для использования состоянии (аварийное /неудовлетворительное), несущие конструкции имеют повреждения (стены, фундамент, кровля имеют разрушения, трещины и т.п.). Инженерные системы находятся в аварийном состоянии (отключены), частично утрачены. На территории осуществляется стоянка автомобилей.

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Мелентьева Е.Н.
Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта

- **Анализ наиболее эффективного использования условно незастроенного земельного участка**

Наиболее эффективным вариантом использования условно незастроенного земельного участка признается вариант строительства объекта офисного назначения.

- **Анализ наиболее эффективного использования застроенного земельного участка**

Наиболее эффективным вариантом использования застроенного земельного участка является реконструкция существующего объекта капитального строительства с сохранением объемно-планировочных характеристик под объект офисного назначения.

2.6. Результаты проведения оценки

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб. без учета НДС с учетом округления	98 000 000
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м площади земельного участка, руб. без учета НДС	28 555
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м общей площади здания объекта оценки, руб. без учета НДС	36 202

