

**Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости застроенного земельного участка (здание земельным участком), расположенного по адресу:
г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д.47, литера В**

1. Данные об отчете

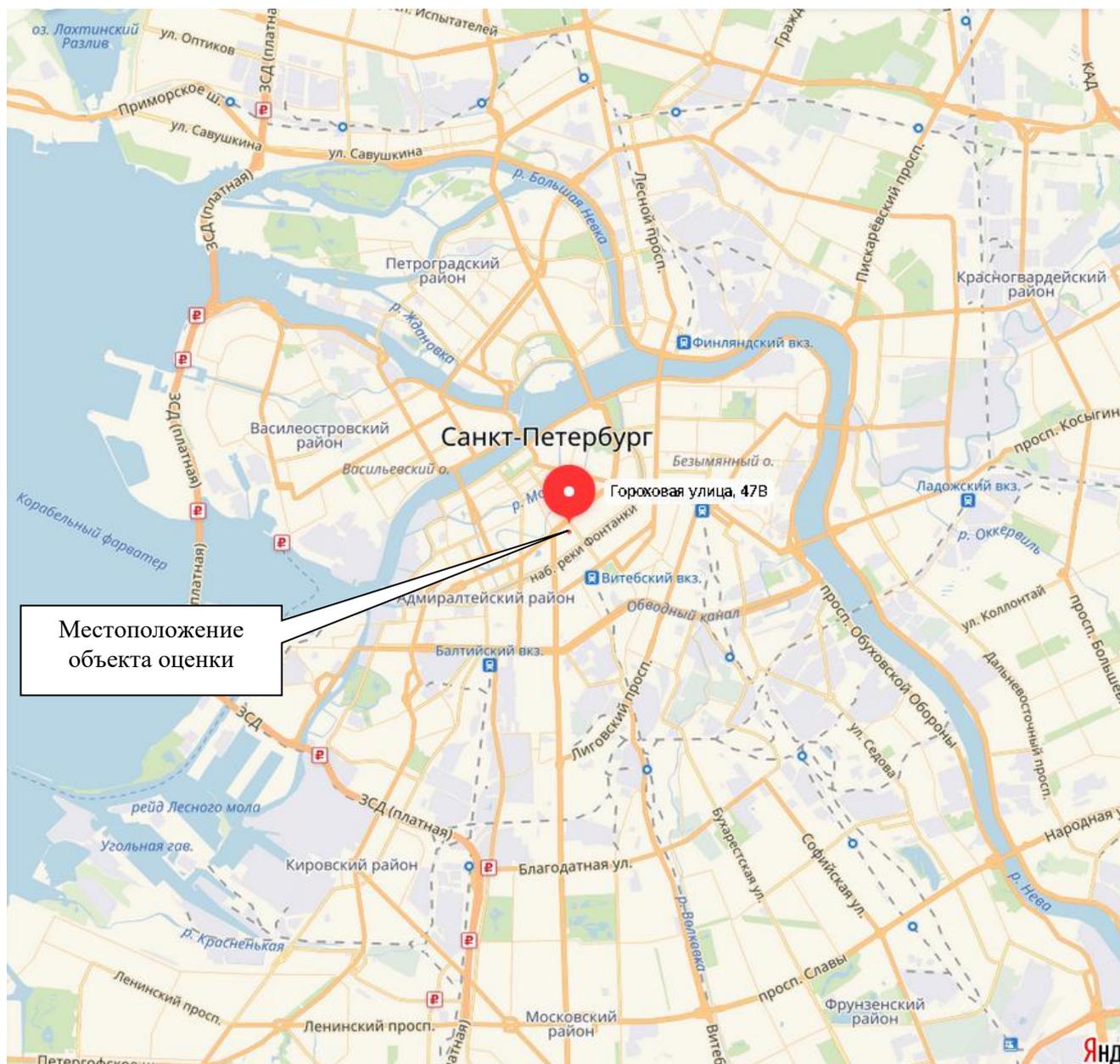
1.1. Дата проведения оценки: 20.10.2018 г.

1.2. Дата составления отчета: 26.10.2018 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 Адмиралтейского района Санкт-Петербурга

2.1. Описание земельного участка

Площадь земельного участка, кв. м	1487
Кадастровый номер	78:32:0001058:4033
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	78:32:0001058:3021
Площадь застройки, кв. м	1135,4

Общая площадь ОКС, кв. м	3 228,9
Полезная площадь ОКС, кв. м	Нет данных
Объем ОКС, куб. м	13 802
Группа капитальности здания	II
Тип здания	Отдельно стоящее здание
Материал стен	Кирпич
Год постройки	1917
Год последнего капитального ремонта	Нет данных
Количество этажей	4 (3-4)
Наличие подвала	Нет
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	Нет
Вход	Несколько отдельных (2 с внутриквартального проезда и 13 с дворовой территории)
Окна	Несколько (выходят на дворовую территорию)
Инженерная инфраструктура	
Электроснабжение	Да (есть подвод, отключено)
Водоснабжение	Да (есть подвод, отключено)
Канализация	Да (есть подвод, отключено)
Отопление	Да (есть подвод, 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 2002 г. физический износ здания составляет 60%
Состояние по осмотру	В результате осмотра объекта оценки было установлено, что объект находится в аварийном (непригодном для эксплуатации) состоянии. Заключение об аварийности здания отсутствует.

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, БЦ «Гороховая, 47», БЦ «Трезубец», БЦ «Мир», 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 прилегающей территории на территории Сенной площади, 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 без ограничений, состояние дорожного покрытия хорошее, транспортная доступность грузового транспорта в центральных районах города ограничена
удаленность от ближайшего метро, м	Объект оценки удален от станций метрополитена «Садовая», «Спасская» и «Сенная площадь» на расстояние около 100 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 100 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

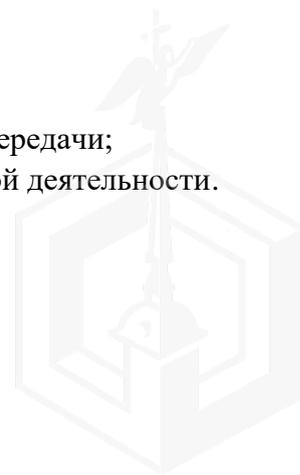
- Нет

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

- В соответствии с Письмами КГИОП СПб от 18.06.2018 № 01-25-11658/18-0-1 и от 27.08.2018 № 01-25-17912/18-0-1 здание по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д.47 литера В, не относится к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая, д.47 литера В расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1 (32)) объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга.

- В соответствии с Распоряжением КИО СПб № 2094-рз от 17.10.2018 г. земельный участок расположен в границах:
 - ✓ - охранный зона газораспределительной сети;
 - ✓ - охранный зона тепловых сетей;
 - ✓ - охранный зона подземных кабельных линий электропередачи;
 - ✓ - единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.



2.4.3. Фотографии объекта



Фото 1

Подъезд к объекту оценки по ул. Ефимова



Фото 2

Вид на внутриквартальный проезд и ул. Ефимова (со стороны объекта оценки)

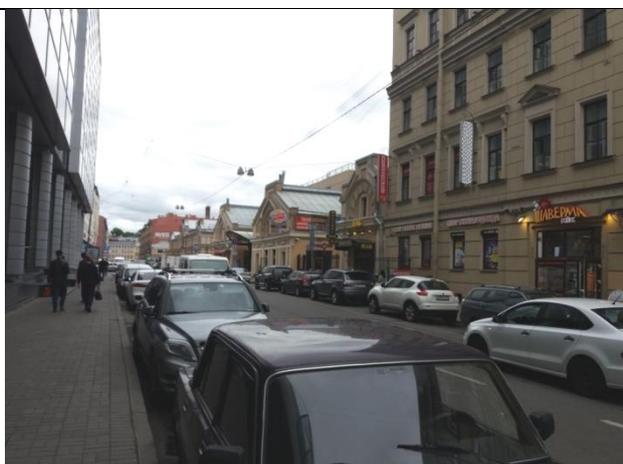


Фото 3

Ближайшее окружение по ул. Ефимова



Фото 4



Фото 5

Ближайшее окружение (Сенная площадь)



Фото 6

Ближайшее окружение (БЦ «Гороховая, 47»)



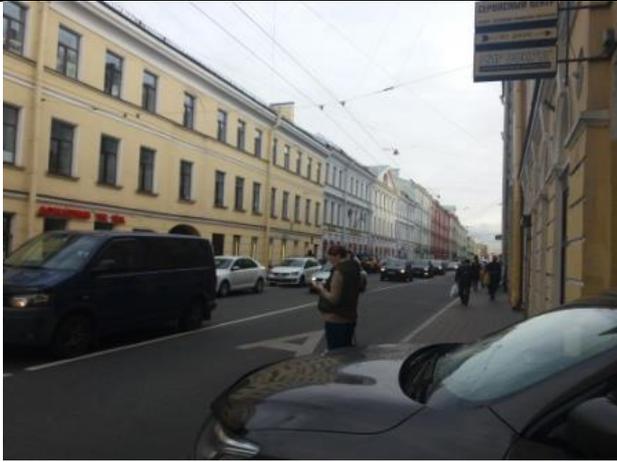


Фото 7

Подъезд к объекту оценки по ул. Гороховая



Фото 8

Ближайшее окружение (вид на часть здания по адресу: Гороховая, 47 лит. Б)



Фото 9



Фото 10

Вид на объект оценки с внутриквартального проезда



Фото 11

Вид на объект оценки с внутриквартального проезда



Фото 12

Вид на объект оценки с Сенной площади





Фото 13



Фото 14

Вид на объект оценки с Сенной площади



2.4.4. Акт осмотра

А К Т контрольного осмотра здания от «20» октября 2018 года

1. Адрес объекта (включая литер):

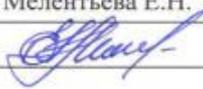
г. Санкт-Петербург, ул. Гороховая., д. 47, литера В

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.		
1487	3228,9	4 (3-4)	Несколько отдельных (2 с внутриквартального проезда и 13 с дворовой территории)	Несколько (выходит на дворовую территорию)	Кирпич	Да (есть подвод, отключено)	аварийное (в непригодном для эксплуатации) состоянии	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. Осмотр объекта произведен без внутреннего осмотра здания.

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	138 000 000
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м площади земельного участка, руб. без учета НДС	92 804
Удельный показатель стоимости на 1 кв. м общей площади здания объекта оценки, руб. без учета НДС	42 739

