

Краткие данные отчета об оценке рыночной стоимости здания и земельного участка, на котором оно расположено по адресу:

г. Санкт-Петербург, Вознесенский пр., д.36, лит. А,

Здание кад. № 78:32: 0001149:3010

Земельный участок: кад. 78:32: 0001149:3808

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки - 30.06.2017 г.;
- 1.2. Дата составления отчета - 13.07.2017 г.;
- 1.3. Оцениваемые права: право собственности.

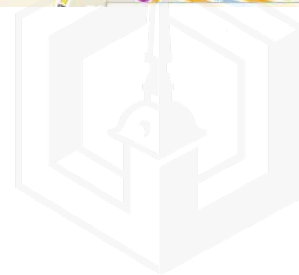
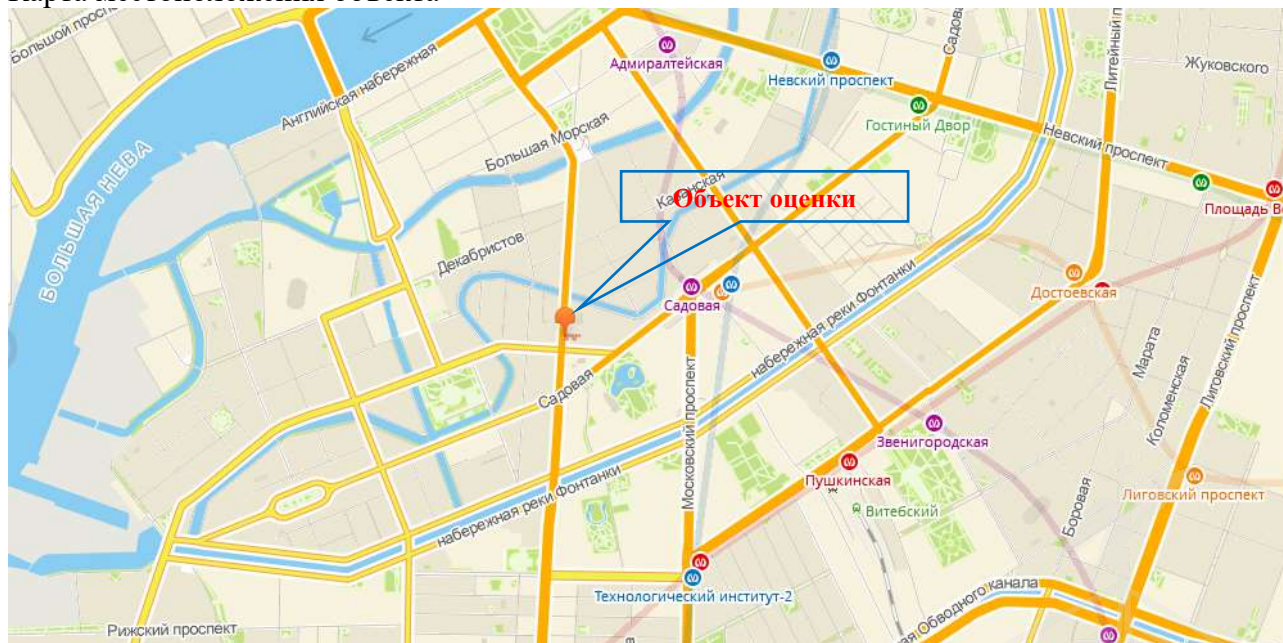
2. Описание объекта оценки:

- 2.1. Карта местоположения объекта;

Карта района (Адмиралтейский район)



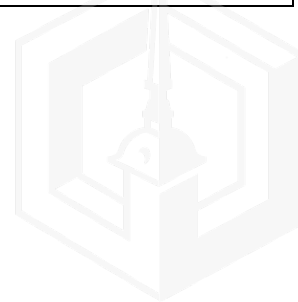
Карта местоположения объекта





2.2. Описание земельного участка;

Площадь земельного участка, кв.м	3 584
Кадастровый номер земельного участка	78:32: 0001149:3808
Функциональное зонирование в соответствии с Генеральным планом	Зона «ЗЖД» - зона среднеэтажной и многоэтажной многоквартирной жилой застройки с включением объектов общественно-деловой застройки, а также объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны.
Функциональное зонирование в соответствии с Правилами Землепользования и застройки	Зона ТЗЖДЗ - многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторических пригородов) с включением объектов инженерной инфраструктуры
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	В соответствии с предоставленными документами, расположенное на участке здание оборудовано системами электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения и канализации. На территории земельного участка объекта оценки расположены охранные зоны газораспределительной, водопроводных, тепловых и канализационных сетей, охранный зона подземных кабельных линий электропередачи.
Ближайшее окружение	Окружающая застройка представлена 3-6 этажными многоквартирными жилыми домами, постройки преимущественно постройки 19 в., зданиями административного назначения, зданиями медицинских учреждений и зданиями, занимаемыми государственными органами. В непосредственном окружении расположено современное 10-ти этажное здание гостиницы. Во встроенных помещениях жилых зданий расположены объекты торговли, общественного питания, отделения банков, турфирм, объекты спорта и т.д.
Подъезд к участку	Подъезд к территории осуществляется с стороны Вознесенского пр. и ул. Римского-Корсакова без ограничений.
Форма участка, рельеф	Земельный участок имеет многоугольную, близкую к прямоугольной форму



2.3. Описание улучшений.

2.3.1. Общие характеристики здания:

Кадастровый номер	78:32: 0001149:3010
Площадь застройки, кв.м.	2 929
Общая площадь здания, кв.м.	7 352,2
Полезная площадь здания, кв.м.	6 656,8
Объем здания, куб.м.	39 341
Группа капитальности	II
Тип здания	Кирпичный многоквартирный жилой дом
Материал	Фундамент - бетонный ленточный; стены - кирпичные оштукатуренные; перекрытия - деревянные оштукатуренные; кровля - металлическая стропильная.
Год постройки	1868-1874
Год последнего капитального ремонта	н/д
Этажность	3-4, в том числе цокольный этаж, мансарда
Наличие подвала	нет данных
Наличие надстройки, мансарды, чердака, технического этажа	мансарда над частью здания
Вход (улица/двор)	Вход в здание возможен: с Вознесенского пр. (имеется несколько отдельных входов в помещения 1-го этажа и 1 общий вход - вход в подъезд), с пр. Римского-Корсакова (имеется несколько отдельных входов в помещения 1-го этажа и 1 общий вход - вход в подъезд), с внутренних дворов здания, доступ к которым возможен через арки, выходящие на Вознесенский пр. и пр. Римского-Корсакова (имеется несколько входов в помещения 1-го этажа и 5 общих входов)
Окна (количество, направленность)	стандартные, витринные, мансардные
Инженерная инфраструктура	В соответствии с предоставленными документами здание оборудовано системами электроснабжения, водоснабжения, газоснабжения и канализации, в здании имеется тепловой узел. На территории земельного участка объекта оценки расположены охранные зоны газораспределительной, водопроводных, тепловых и канализационных сетей, охранный зона подземных кабельных линий электропередачи.
Лифт	нет
Техническое состояние инженерных систем	На дату проведения оценки здание отключено от инженерных сетей. Инженерное оборудование частично утрачено, оставшаяся часть имеет значительные повреждения. Инженерные системы здания неработоспособны.
Состояние здания по осмотру	неудовлетворительное

2.3.2. Описание локального окружения

Состояние зданий, соседствующих с объектом оценки	Расположенные в непосредственном окружении 3-6 этажные многоквартирные жилые дома и нежилые здания находятся, преимущественно, в хорошем и удовлетворительном состоянии.
Краткое описание квартала, в котором расположен объект оценки	Квартал расположения объекта оценки ограничен: с юго-востока – Садовой ул., с юга - пр. Римского-Корсакова, с запада – Вознесенским пр., с севера – наб. канала Грибоедова. Участок занимает угловое положение в квартале, выходит на красные линии Вознесенского пр. и пр. Римского-Корсакова. Застройка квартала представлена жилыми домами постройки до 1917 г. со встроенными помещениями, в квартале расположены школа, детский сад, детская стоматологическая поликлиника, правление уголовного розыска, гостиница (здание современной постройки)
Общее состояние окружающей территории	В непосредственном окружении расположен открытый стадион, детская площадка на территории детского сада № 16, сквер перед домом № 34а по Вознесенскому пр. На расстоянии около 200 м расположен «Юсуповский» сад.

Наличие парковки	Организованные парковки в непосредственном окружении отсутствуют. Вознесенского пр. и пр. Римского-Корсакова, а также на прилегающей дворовой территории общего пользования.
Транспортная доступность, в т. ч.	
удобство подъезда к объекту	Подъезд к объекту осуществляется без ограничений непосредственно Вознесенского пр. и пр. Римского-Корсакова.
Удаленность от ближайшей станции метро, м.	Ближайшая станция метрополитена «Садовая»/ «Сенная площадь»/ «Спасская» расположена на расстоянии около 600 м вдоль линий УДС.
Ближайшие остановки общественного транспорта	Основной поток общественного транспорта проходит по Вознесенскому пр. – 2 маршрута автобуса и 1 маршрутного такси Ближайшая остановка расположена непосредственно у объекта оценки. Ближайшая железнодорожная станция «Витебский вокзал» расположена на расстоянии около 2,3 км по линиям улично-дорожной сети.

2.4.2. Обременения объекта;

Согласно письму КГИОП № 04-23-995-1 от 03.03.2017 г. земельный участок расположен в границах территории объекта культурного наследия регионального значения "Дом Ф.Н. Челищева (М.В. Колбе)".

Согласно Справке КГИОП б/н от 20.03.2017 г. здание относится к числу объектов культурного наследия регионального значения "Дом Ф.Н. Челищева (М.В. Колбе)", Распоряжением КГИОП от 31.03.2016 г. № 40-39 утверждено охрannое обязательство объекта культурного наследия регионального значения.

Согласно ЕГРН от 01.06.2017 г. № 99/2017/19042029 зарегистрированы следующие обременения и ограничения прав на территории земельного участка:

- Охрannая зона канализационных сетей - 12 кв. м;
- Охрannая зона канализационных сетей - 557 кв. м;
- Охрannая зона канализационных сетей - 12 кв. м;
- Охрannая зона канализационных сетей - 538 кв. м;
- Охрannая зона газораспределительной сети - 326 кв. м; охрannая зона сетей и сооружений связи - 151 кв. м;
- Охрannая зона водопроводных сетей - 51 кв. м;
- Охрannая зона подземных кабельных линий электропередачи - 119 кв. м;
- Территория объекта культурного наследия - 3 584 кв. м.

В соответствии с Распоряжением КИО от 26.07.2017 г. № 1135-рз (п. 5.2) заключения существенным условием Договора купли-продажи здания и земельного участка является обязанность покупателя осуществить реконструкцию (провести работы по сохранению объекта культурного наследия и его приспособлению для современного использования под объект гостиничной инфраструктуры) в течении 60 месяцев с момента заключения Договора купли-продажи.

В качестве последствия невыполнения данного условия в Договоре необходим предусмотреть его расторжение с возвратом Объекта и земельного участка государственную собственность.



2.4.3. Фотографии объекта

	
Фото 1	Фото 2
Окружение. Вознесенский пр., вид в сторону Адмиралтейства (наб. Канала Грибоедова)	Окружение. Вознесенский пр., вид в сторону Садовой ул.
	
Фото 3	Фото 4
Окружение. д. № 34 по Вознесенскому пр.	Окружение. д. № 34/1 по Вознесенскому пр. детская стоматологическая поликлиника (объект оценки справа)
	
Фото 5	Фото 6
Окружение. Стадион во дворе дома № 34Н	Окружение. Д. № 31 по Вознесенскому пр.





Фото 7

Непосредственное окружение.
Д. № 38/4 по Вознесенскому пр. (вид в
сторону ул. Римского-Корсакова)



Фото 8

Табличка с номером дома (левая часть
фасада, выходящего на Вознесенский пр.)



Фото 9

Вид на объект с перекрестка ул. Римского –
Корсакова (от д. № 37/6 по Вознесенскому
пр.)



Фото 10

Фасад здания со стороны Вознесенского пр.
(левая часть)

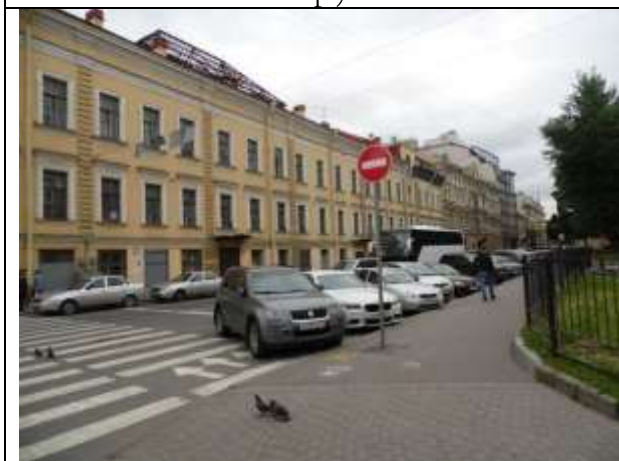


Фото 11

Фасад здания со стороны ул. Римского –
Корсакова)



Фото 12

Арка во внутренний двор со стороны
Вознесенского пр.





Фото 13

Дворовый фасад (двор №1) вид в сторону противоположную Вознесенскому пр.



Фото 14

Дворовый фасад (двор №1) вид в сторону ул. Римского –Корсакова



Фото 15

Дворовый фасад (двор №1) вид в сторону Вознесенского пр.



Фото 16

Арка между внутренним двором № 1 и внутренним двором № 2 (дальним от Вознесенского пр.)



Фото 17

Дворовый фасад (двор №2) вид в сторону наб. Канала Грибоедова)



Фото 18

Дворовый фасад (двор №2) вид в сторону ул. Римского –Корсакова)

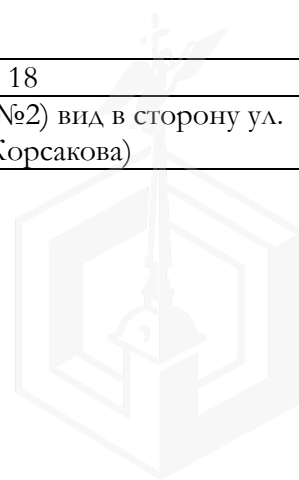




Фото 19

Арка из двора № 2 во двор, выходящий на ул. Римского –Корсакова



Фото 20

Фасады здания во дворе № 3 (вид в сторону ул. Римского –Корсакова)



Фото 21

Фасады здания во дворе № 3 (вид в сторону противоположную Вознесенскому пр.)



Фото 22

Фасады здания во дворе № 3 (вид в сторону противоположную канала Грибоедова)



Фото 23

Часть здания, перекрытая на уровне выше 2-го этажа



Фото 24

Состояние стропил и кровли





Фото 25

Состояние кровли



Фото 26

Двор № 3, арка, выходящая на ул. Римского – Корсакова



Фото 27

Состояние встроенных помещений 1-го этажа.



Фото 28

Вход в подъезд, двор № 1



Фото 29

Лестничная клетка



Фото 30

Вход в подъезд, двор № 1

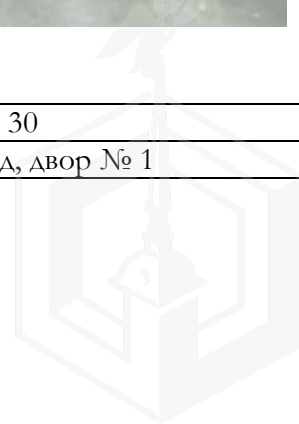


	
Фото 31	Фото 32
Лестничная клетка	Помещение с отдельным входом, двор № 1, 1 этаж
	
Фото 33	Фото 34
Вход в подъезд, из-под арки между дворами №1 и «2	Лестничная клетка
	
Фото 35	Фото 36
Вход в подъезд с Вознесенского пр.	Лестничная клетка



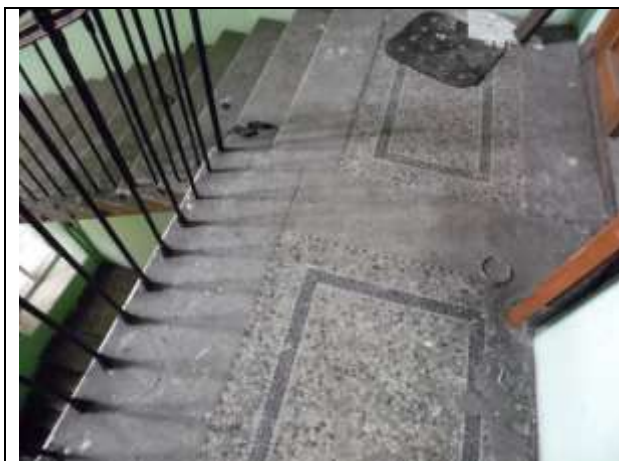


Фото 37

Лестничная клетка



Фото 38

Вход в подъезд, из-под арки между дворами
№2 и №3



Фото 39

Лестничная клетка



Фото 40

Лестничная клетка



Фото 41

Помещение с отдельным входом (гараж, двор
№2)



Фото 42

Помещение с отдельным входом (между
дворами №2 и №3)



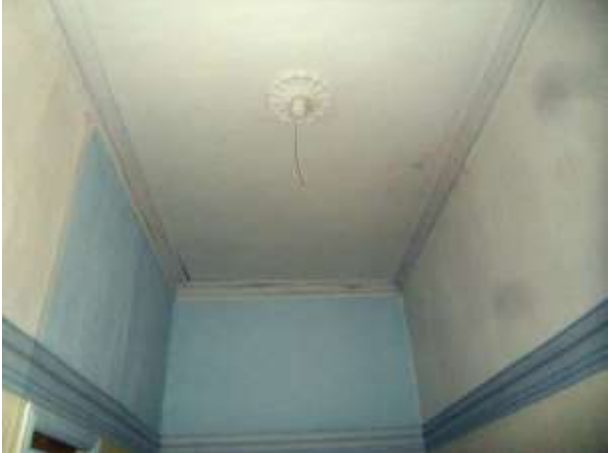
	
Фото 43	Фото 44
Состояние помещений	Состояние помещений
	
Фото 45	Фото 46
Состояние помещений	Состояние потолков
	
Фото 47	Фото 48
Состояние помещений	Состояние помещений





Фото 49

Состояние потолков



Фото 50

Состояние потолков



Фото 51

Состояние потолков



Фото 52

Состояние помещений



Фото 53

Состояние помещений



Фото 54

Состояние помещений

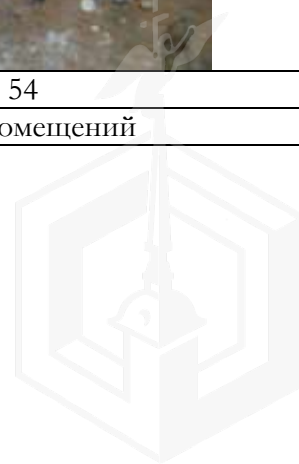




Фото 55

Состояние помещений



Фото 56

Состояние помещений



Фото 57

Состояние помещений



Фото 58

Состояние помещений



Фото 59

Состояние помещений



Фото 60

Состояние помещений





Фото 61

Состояние полов



Фото 62

Чердачное помещение



Фото 63

Состояние помещений



Фото 64

Состояние охраняемой КГИОП двери



Фото 65

Охраняемый элемент внутреннего декора



Фото 66

Состояние помещений

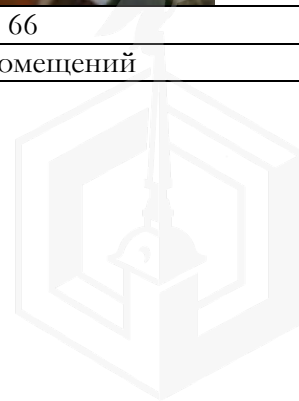




Фото 67

Состояние помещений



Фото 68

Состояние помещений



Фото 69

Состояние помещений

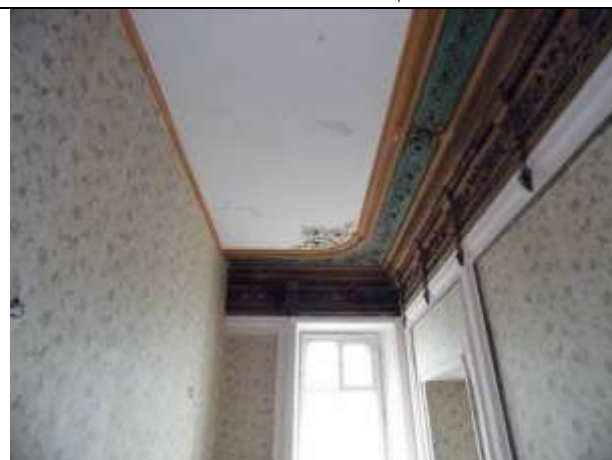


Фото 70

Состояние потолков

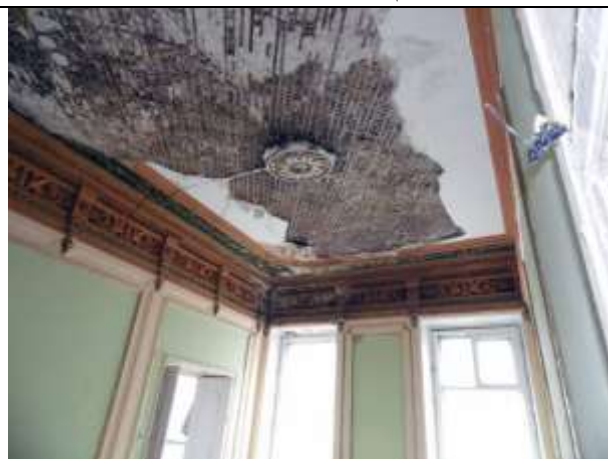


Фото 71

Состояние потолков



Фото 72

Состояние помещений



2.4.4. Акт осмотра здания.

А К Т контрольного осмотра здания от 30 «Июня» 2017 г.

1. Адрес объекта (включая литер): г. Санкт-Петербург, Вознесенский пр., д.36, лит. А, кад. № 78:32: 0001149:3010

2. Данные по зданию:

№	Площадь земельного участка	Площадь здания, кв.м.	Этажность	Тип входа	Наличие окон	Материал здания	Коммуникации*				Состояние	Текущее использование
							Эл.	Вод.	От.	Кан.		
1	3 584	7352,2	3-4, в том числе цокольный этаж, мансарда	Римского-Корсакова (имеется несколько отдельных входов в помещения 1-го этажа и 1 общий вход - вход в подъезд), с внутренних дворов здания, доступ к которым возможен через арки. выходящие на стандартные, витринные, мансардные		кирпичное	+	+	+	+	неудовлетворительное	не используется

Примечания:

* На дату проведения оценки здание отключено от инженерных сетей. Инженерное оборудование частично утрачено, оставшаяся часть имеет значительные повреждения. Инженерные системы здания неработоспособны.

Акт осмотра подписан со стороны оценщика, в связи с отсутствием регламента по обеспечению доступа на объект со стороны собственника в настоящий период времени.

Представитель (Оценщик)	
Должность	Оценщик
Ф. И. О.	Столяров В.С.
Подпись	



2.5. Выводы по анализу наилучшего использования объекта;

Оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования земельного участка с существующим зданием является проведение работ по сохранению объекта культурного наследия и его приспособления для современного использования под объект гостиничной инфраструктуры (гостиницу категории ***).

2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная стоимость объекта оценки	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	270 000 000
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади здания, руб.	36 724
Удельный показатель стоимости объекта оценки на 1 кв.м общей площади земельного участка, руб.	75 335

