



## 2.2. Описание местоположения Объекта оценки



Фото 1. Ближайшее окружение.  
Наб. р. Мойки, д. 22. Отель «Кемпински Мойка 22»

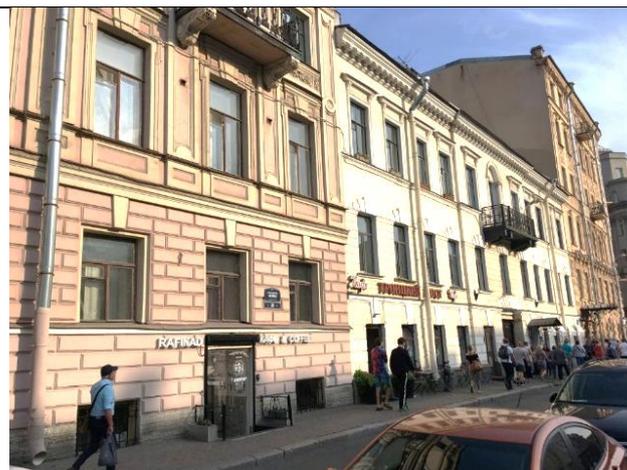


Фото 2. Ближайшее окружение.  
Наб. р. Мойки, д. 28



Фото 3. Ближайшее окружение.  
Наб. р. Мойки, д. 24

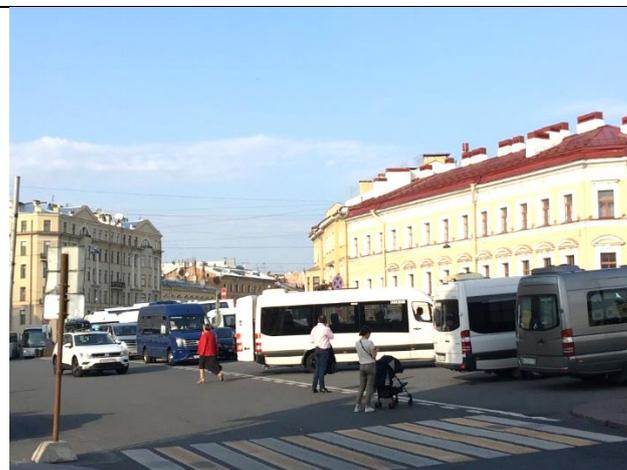
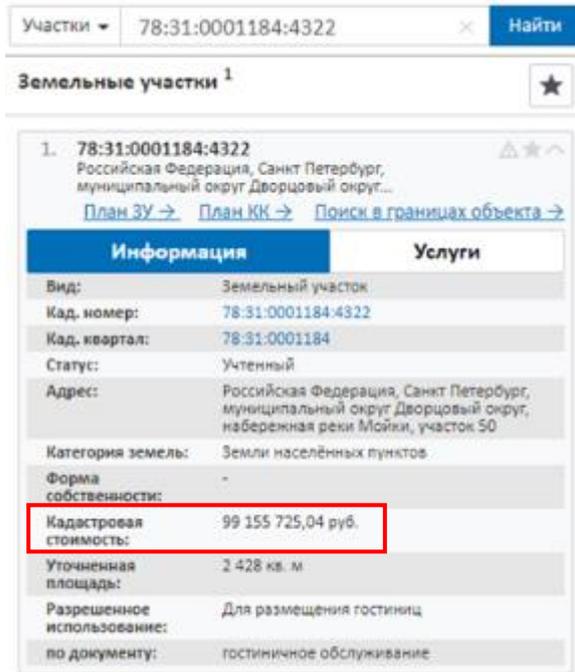
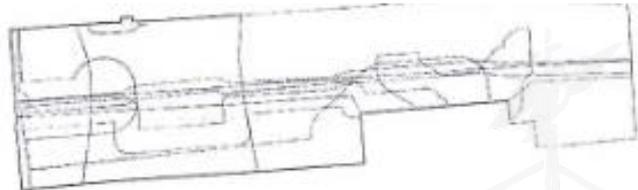


Фото 4. Ближайшее окружение.  
Певческий мост



### 2.3. Краткая характеристика земельного участка, входящего в состав Объекта оценки

Показатели	Значения
Адрес земельного участка	Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, участок 50
Кадастровый номер земельного участка	78:31:0001184:4322
Площадь земельного участка, кв. м	2 428,0
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Гостиничное обслуживание
Кадастровая стоимость, руб.	<p>99 155 725,0 (40 838,4 руб./кв. м)</p> 
Функциональная зона в соответствии с Генеральным планом	Д - зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры, связанных с обслуживанием данной зоны
Функциональная зона в соответствии с ПЗЗ	ТД1-1_1 - общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых жомов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры
Наличие объектов и территорий культурного наследия	Земельный участок расположен в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия (ООЗ(31)). Объекты культурного наследия на участке не выявлены
Подъезд к участку	Свободный, без ограничений
Форма земельного участка	Неправильный многоугольник 
Рельеф и границы участка	Ровный, без видимых перепадов и высот. Границы земельного участка, при визуальном осмотре не определены, ограждение отсутствует; территория неблагоустроена (хаотично разбросан бытовой и

Показатели	Значения
	строительный мусор), произрастает трава и кустарниковая растительность.
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Земельный участок инженерно не обеспечен, коммуникации утрачены; возможность подключения к инженерным системам существует
Текущее использование	На земельном участке расположен комплекс нежилых зданий (бывший учебно-курсовой комбинат), общей площадью 4 170,0 кв.м. По состоянию на дату оценки здания не эксплуатируются.

#### 2.4. Описание нежилых зданий, входящих в состав Объекта оценки

Наименование параметра	Значение параметра		
	Нежилое здание	Нежилое здание	Нежилое здание
Наименование	Учебно-научное, прочее, складское, общественное питание	Учебно-курсовой комбинат	Учебно-научное
Назначение	г. Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 26, литера А	г. Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 26, литера Б	г. Санкт-Петербург, набережная реки Мойки, дом 26, литера Г
Адрес	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание	Отдельно стоящее здание
Тип объекта	78:31:0001184:3029	78:31:0001184:3015	78:31:0001184:3016
Кадастровый (условный) номер ОКС	0,00	1 161 280,78	0,00
Балансовая стоимость по состоянию на 01.01.2017 г., руб.	38 730 935,80	16 186 660,54	4 616 833,39
Кадастровая стоимость, руб.	14 303,47	14 227,53	14 227,53
Удельная кадастровая стоимость, руб./кв. м	4	4	2
Этажность	2 707,80	1 137,70	324,50
Общая площадь здания, кв. м, в том числе:	661,5	239,0	141,2
в т. ч. 1 этаж	794,1	296,1	183,3
в т. ч. 2 этаж	823,5	301,2	
в т. ч. 3 этаж	428,7	301,4	
в т. ч. 4 этаж	1 629,10	815,7	276,00
Основная площадь, кв. м	1 078,70	322,0	48,50
Вспомогательная площадь, кв. м	14 699,0	5 845,0	1 333,0
Строительный объем, куб. м	1 112,5	382,0	151,8
Площадь застройки, кв. м	7,5 / 10,80 / 10,86 / 13,32 / 14,29	15,3	2,96 / 4,04 / 5,40
Высота по наружному обмеру, м	1916	1916	1916
Год ввода в эксплуатацию	Ветхое	Ветхое	Ветхое
Состояние зданий	Утрачена	Утрачена	Утрачена
Состояние внутренней отделки	<ul style="list-style-type: none"> <li>• отопление,</li> <li>• водоснабжение,</li> <li>• канализация,</li> <li>• электроосвещение.</li> </ul> По данным визуального осмотра инженерные системы отключены (утрачены)		
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Не используется	Не используется	Не используется
Текущее использование			

Описание конструктивных элементов зданий, входящих в состав оцениваемого Объекта, согласно Техническим паспортам.

Наименование элемента	Описание		
	Лит. А	Лит. Б	Лит. Г
Фундаменты	бутовый, ленточный	бутовый, ленточный	бутовый, ленточный
Стены	кирпичные, оштукатуренные	кирпичные	кирпичные
Перегородки	кирпичные, фибролитовые	фибролитовые	деревянные оштукатуренные
Перекрытия	междуэтажные: железобетонные, надподвальное: кирпичные сводики	междуэтажные: железобетонные, надподвальное: кирпичные своды	междуэтажные: по металлическим балкам
Крыша	металлическая по деревянным стропилам	металлическая по деревянным стропилам	оцинкованное железо по деревянной обрешетке
Полы	паркет, плитка, линолеум	линолеум, плитка	линолеумные, из керамической плитки
Проемы	оконные: сосновые, двойные, створные; дверные: филенчатые	оконные: двойные, створные с металлическими решетками; дверные: филенчатые, металлические	оконные: двойные, створные, деревянные; дверные: филенчатые, металлические
Внутренняя отделка	покраска, побелка	штукатурка, масляная окраска, обои, обшивка стен, подшивные потолки	штукатурка, масляная окраска
Прочее	лестницы, отмостки	лестницы по металлическим косоурам, ступени облицованы мрамором	крыльца, отмостка
Инженерные коммуникации	отопление (от ТЭЦ), центральное водоснабжение и канализация, электроосвещение, телефон, естественная вентиляция	центральное отопление, водоснабжение и канализация, электроосвещение, радио, телефон, естественная вентиляция, телевидение	центральное отопление, водоснабжение и канализация, электроосвещение, естественная вентиляция
Группа капитальности	I	I	II
Физический износ согласно технической документации	23% по данным ТП, составленного 12.09.2003 г.	24% по данным ТП, составленного 22.12.1997 г.	21% по данным ТП, составленного 16.03.2010 г.
Состояние ОКС на дату осмотра	ветхое <sup>1</sup>	ветхое	ветхое

<sup>1</sup> **Хорошее** – повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты., не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.

**Удовлетворительное** – конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии. Диапазон физического износа удовлетворительного состояния – 21-40%.

**Неудовлетворительное** – эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта. Диапазон физического износа неудовлетворительного состояния – 41-60%.

**Ветхое** – состояние долгоживущих несущих конструктивных элементов аварийное, а короткоживущих несущих – весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента. Диапазон физического износа ветхого состояния – 61-80%.

**Негодное** – конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

## 2.5. Описание локального окружения

Характеристика	Описание / значение
<b>Описание локального местоположения</b>	
Административный район	Центральный
Квартал местоположения объекта	Квартал местоположения Объекта оценки ограничен набережной реки Мойки, Большой Конюшенной улицей, Волынским и Конюшенным переулками.
Расположение в квартале	На первой («красной») линии застройки набережной реки Мойки. Лицевым фасадом здание лит. А ориентировано на набережную реки Мойки
Характеристика застройки квартала	Ближайшая застройка микрорайона расположения Объекта оценки представлена объектами исторически-культурного и общественно-делового назначения с вкраплением жилой застройки. Расстояние до Невского проспекта – основной транспортной и торговой магистрали города Санкт-Петербург составляет ~ 300 м. Река Нева удалена от квартала расположения оцениваемого Объекта на радиальное (по прямой) расстоянии ~ 400 м.
Объекты окружения	<p>В непосредственной близости расположения Объекта оценки находятся: архитектурный ансамбль Дворцовой площади, где расположены государственный музей «Эрмитаж», здание Главного штаба и его Триумфальная арка, Александровская колонна. Объекты общественно-делового назначения представлены: Отель 5* «Кемпински Мойка 22», апарт-отель «M28» (наб. р. Мойки, д. 28), агентство недвижимости «Engel &amp; Volkers» (наб. р. Мойки, д. 24), кафе «Троицкий мост» (наб. р. Мойки, д. 28), музей печати (наб. р. Мойки, д. 32), отдел прессы и культуры Генерального консульства США (наб. р. Мойки, д. 38). Перед фасадом здания лит. А находится спуск к набережной для посадки/высадки экскурсионного обслуживания на воде. Ближайшее окружение представлено: БЦ «Северная столица» (Волынский пер., д. 1), ресторан «Hamlet +Jacks» (Волынский пер., д. 2), ТЦ «ДЛТ» (Б. Конюшенная ул., д. 21-23), гостиница 4* «Астер» (Б. Конюшенная ул., д. 25), хостел «Филин» (ул. Б. Конюшенная, д. 13Н), хостел «Лабиринт Мудреца» (ул. Б. Конюшенная, д. 17), хостел «Дворы Капеллы» (ул. Б. Конюшенная, д. 9), а также социальные и культурные объекты, в т. ч.: Государственная академическая Капелла Санкт-Петербурга (наб. р. Мойки, д. 20), средняя общеобразовательная школа №636 (наб. р. Мойки, д. 38) и другие объекты.</p> <p>Объект оценки удален от Невского проспекта – основной транспортной и торговой магистрали города – на расстоянии около 300 м.</p>
<b>Доступность автомобильным транспортом</b>	
Ближайшая к объекту оценки магистраль	Невский проспект
Значимость магистрали	Движение высокой активности автомобильного и среднегабаритного грузового наземного транспорта
Возможность подъезда к	Со стороны набережно реки Мойки (одностороннее

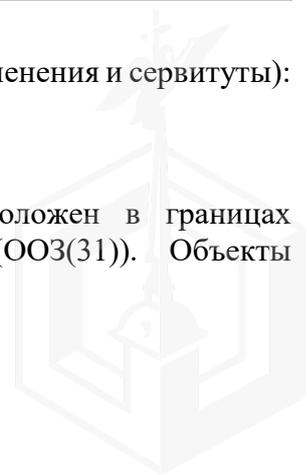
зданию	движение на участке от Невского проспекта в сторону Певческого моста)
Вывод	Доступность автомобильным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую»
<b>Уровень интенсивности пешеходных и автомобильных потоков</b>	
Уровень транспортных потоков по магистрали	Высокий
Уровень пешеходных потоков по магистрали	Высокий
Уровень пешеходных потоков непосредственно возле объекта оценки	Выше среднего
Характер и состав пешеходных потоков	Работники близлежащих фирм, туристы, жители микрорайона
<b>Доступность общественным транспортом</b>	
Расстояние до ближайшей станции метро	Станция метрополитена «Адмиралтейская» удалена от квартала расположения оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 710 м.
Маршруты общественных видов транспорта	Ближайшая остановка общественного транспорта («Большая Конюшенная улица») удалена от квартала расположения оцениваемого Объекта на расстоянии ~ 400 м. Общественный наземный транспорт представлен троллейбусными маршрутами №№, 5, 7, 10, 11, 22; автобусными маршрутами №№3, 7, 22, 24, 27, 191.
Вывод	Доступность общественным транспортом можно охарактеризовать как «хорошую».
<b>Подъездные пути, условия парковки и погрузо-разгрузочных работ</b>	
Возможность подъезда грузового транспорта	Возможен подъезд среднегабаритного грузового транспорта со стороны набережной реки Мойки.
Условия погрузо-разгрузочных работ	Объект оценки имеет удовлетворительные условия для осуществления погрузо-разгрузочных работ и маневрирования крупногабаритного транспорта (арочный проезд, подъезд через который возможен к Объекту оценки, имеет ограничения по высоте). Объект оценки не оснащен специальным оборудованием для осуществления погрузки-разгрузки.
Условия парковки	Состояние покрытия подъездных путей можно охарактеризовать как «хорошее», парковка возможна на дворовой территории, а также вдоль набережной реки Мойки, тип парковки – стихийная. В целом, условия парковки можно оценить как «удовлетворительные»: типичные для центральной части города.

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

А) Обременение договором аренды - отсутствует.

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

В соответствии с данными КГИОП, земельный участок, расположен в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия (ООЗ(31)). Объекты культурного наследия не выявлены.



В соответствии с данными служебной записки от 23.08.2019 г. №232-УИ8исх. «О предоставлении сведений из региональной информационной системы «Геоинформационная система Санкт-Петербурга», земельный участок расположен в границах:

- охранной зоны сетей связи и сооружений связи, площадью 33 кв. м;
- охранной зоны тепловых сетей, площадью 189 кв. м;
- право прохода и проезда, площадью 371 кв. м;
- охранной зоны канализационных тоннельных коллекторов, площадью 320 кв. м;
- водоохранной зоны водного объекта, площадью 1 015 кв. м;
- охранной зоны водопроводных сетей, площадью 682 кв. м;
- охранной зоны газораспределительной сети, площадью 314 кв. м, 16 кв. м;
- охранной зоны подземных кабельных линий электропередачи, площадью 215 кв. м;
- единой охранной зоны, площадью 2 428 кв. м

Земельный участок в состав Объекта оценки не входит в границы существующих и планируемых к созданию особо охраняемых природных территорий; участок находится в границах водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы реки Мойки, ширина которой, в соответствии с Водным Кодексом РФ от 03.06.2006 г. №74-ФЗ, составляет 50 метров, ширина береговой полосы – 5 метров.

Участок отсутствует в Перечне зеленых насаждений общего пользования городского значения, в Перечне зеленых насаждений общего пользования местного значения и в Перечне территорий зеленых насаждений общего пользования резерва озеленения, указанных в приложениях №№1, 4 и 7 к Закону СПб от 08.10.2007 г. №430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования» (с изм. от 19.12.2018 г.)



## 2.7. Фотографии Объекта оценки



Фото 1. Фасад здания лит. А д. 26 по наб. р. Мойки



Фото 2. Выезд на наб. р. Мойки



Фото 3. Вид на фасад здания лит. А д. 26 по наб. р. Мойки, 1-й двор



Фото 4. Вид на фасад здания лит. А д. 26 по наб. р. Мойки, 1-й двор



Фото 5. Дворовые флигели здания лит. А



Фото 6. Дворовые флигели здания лит. А





Фото 7. Фасад здания лит. Г, 2-й двор



Фото 8. Фасад здания лит. Б, 2-й двор

## 2.8. Выводы по анализу наилучшего использования Объекта оценки

Анализ участка как условно свободного:

*Анализ НЭИ земельного участка как условно свободного*

Наиболее эффективным вариантом использования земельного участка как условно свободного является его застройка под гостиничную функцию с сохранением существующих объемно-планировочных решений.

*Анализ участка как застроенного*

Наиболее эффективным вариантом использования участка с расположенными на нем улучшениями является реконструкция существующих ОКС под гостиницу с сохранением существующих объемно-планировочных решений.

## 2.9. Результаты проведения оценки

<b>Итоговая величина стоимости Объекта оценки</b>				
<b>Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, руб. без учета НДС</b>	<b>370 000 000, в том числе:</b>			
	<b>Состав объекта оценки</b>	<b>Кадастровый номер</b>	<b>Условный вклад<sup>2</sup> в рыночную стоимость, руб. без учета НДС</b>	<b>Условный вклад в рыночную стоимость, руб./кв. м без учета НДС</b>
	Нежилое здание	78:31:0001184:3029	96 300 000	91 309,72
	Нежилое здание	78:31:0001184:3015	40 500 000	35 563,93
	Нежилое здание	78:31:0001184:3016	11 500 000	35 598,14
Земельный участок	78:31:0001184:4322	221 700 000	35 439,14	

<sup>2</sup> Результаты оценки рыночной стоимости оцениваемых ОКС (нежилых зданий) представлены в виде разбивки с выделением условного вклада стоимости каждого ОКС, пропорционально его площади в суммарной площади оцениваемых ОКС

Рыночная стоимость Объекта оценки округленно, руб. с учетом НДС в части ОКС <sup>3</sup>	399 660 000, в том числе:			
	Состав объекта оценки	Кадастровый номер	Условный вклад в рыночную стоимость, руб. с учетом НДС в части ОКС	Условный вклад в рыночную стоимость, руб. с учетом НДС в части ОКС
	Нежилое здание	78:31:0001184:3029	115 560 000	91 309,72
	Нежилое здание	78:31:0001184:3015	48 600 000	42 676,71
	Нежилое здание	78:31:0001184:3016	13 800 000	42 717,76
Земельный участок	78:31:0001184:4322	221 700 000	42 526,96	

<sup>3</sup>В соответствии с пп. 6 п.2 ст. 146 Налогового Кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не признаются объектом налогообложения (не облагаются НДС).

