

**Краткие данные отчета об оценке рыночной величины месячной арендной
платы за объект капитального строительства (нежилое здание):
г. Санкт-Петербург, Вознесенский пр., д.36, лит. А,
кад. № 78:32: 0001149:3010**

1. Данные об отчете.

- 1.1. Дата проведения оценки - 26.12.2018 г.;
- 1.2. Дата составления отчета - 23.01.2019 г.;
- 1.3. Оцениваемые права: право аренды.

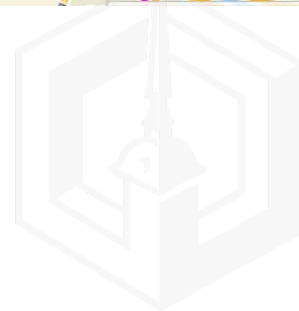
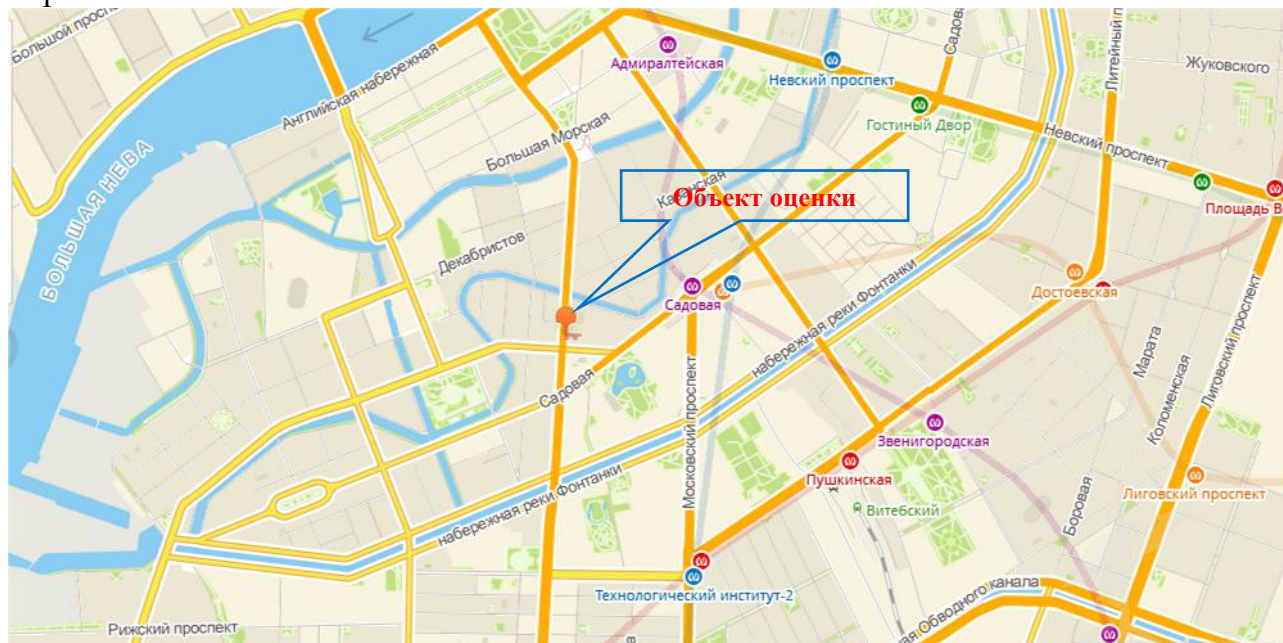
2. Описание объекта оценки:

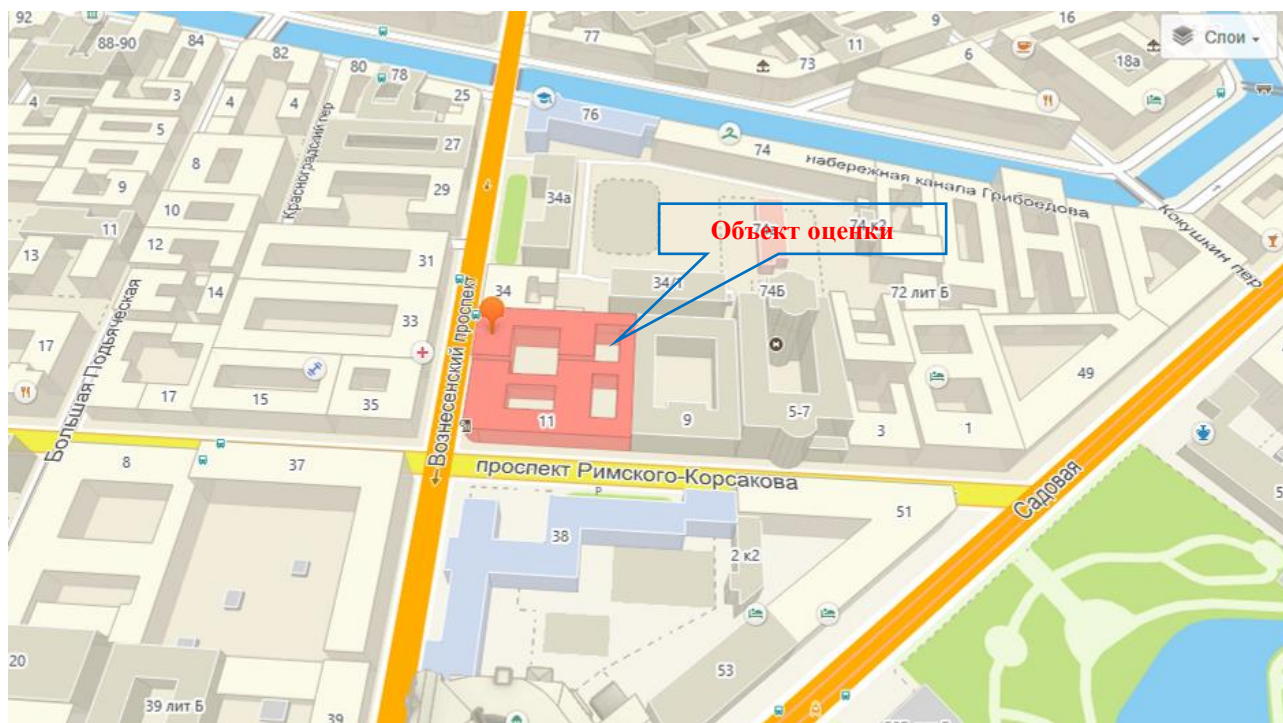
- 2.1. Карта местоположения объекта;

Карта района (Адмиралтейский район)



Карта местоположения объекта





2.2. Описание улучшений.

2.2.1. 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.	7 352,2
Объем здания, куб.м.	39 341
Группа капитальности	II
Тип здания	Кирпичный нежилое здание (бывший многоквартирный жилой дом)
Материал	Фундамент - бутовый ленточный; стены - кирпичные оштукатуренные; перекрытия - деревянные оштукатуренные по деревянным балкам; 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 было 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	По осмотру – неудовлетворительное По документам – аварийное (Распоряжение Администрации Адмиралтейского района Санкт-Петербурга от 06.04.2010 г. № 265, Заключение МВК от 29.10.2009 г. № 410)

2.2.2. 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. Здание 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, управление 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. Стихийная парковка возможна на проезжей части 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 Выписке из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры народов Российской Федерации (Письмо КГИОП от 14.12.2018 г. № 01-25-27301/18-0-1/1) и 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 выписке из 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;

- Охранная зона водопроводных сетей - 51 кв. м;
- Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи - 119 кв. м;
- Территория объекта культурного наследия - 3 584 кв. м.

Распоряжением КИО от 14.12.2018 г. № 872-рк (п. 1.1) установлена цель использования объекта – «гостиничное предприятие (трехзвездочная гостиница)».

2.4.3. Фотографии объекта

Фото 1	Фото 2
Вид на объект с перекрестка ул. Римского – Корсакова (от д. № 37/6 по Вознесенскому пр.)	Табличка с номером дома (левая часть фасада, выходящего на Вознесенский пр.)
Фото 3	Фото 4
Фасад здания со стороны ул. Римского – Корсакова)	Фасад здания со стороны Вознесенского пр.
Фото 5	Фото 6
Дворовый фасад со стороны д. № 34/1 по Вознесенскому пр.	Арка во внутренний двор со стороны Вознесенского пр.



Фото 7

Дворовый фасад (двор ближе к Вознесенскому пр. (№1) вид в сторону наб. Канала Грибоедова)



Фото 8

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



Фото 9

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



Фото 10

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



Фото 11

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



Фото 12

Фасады двора № 2, вид в сторону двора, выходящий на ул. Римского –Корсакова

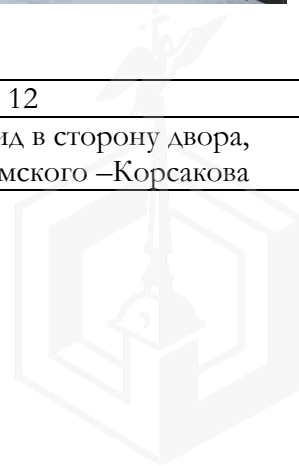




Фото 13

Арка между двором № 2, вид и двором, выходящим на ул. Римского –Корсакова



Фото 14

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



Фото 15

Чердачное помещение



Фото 16

Состояние стропил и кровли



Фото 17

Состояние встроенных помещений 1-го этажа.



Фото 18

Окно встроенного помещений 1-го этажа.





Фото 19

Состояние встроенных помещений 1-го этажа.



Фото 20

Помещения 1 этажа во дворе (№1)



Фото 21

Состояние помещения 1 этажа во дворе (№1)



Фото 22

Состояние помещения 1 этажа во дворе (№1)



Фото 23

Состояние помещения 1 этажа во дворе (№1)



Фото 24

Состояние помещений

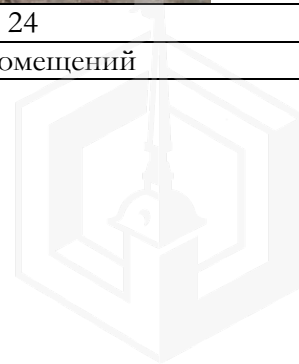




Фото 25

Вход в помещения 1 этажа, двор № 1



Фото 26

Состояние помещений



Фото 27

Помещение, с окнами на Вознесенский пр.,
двор № 1, 1 этаж



Фото 28

Помещение, с окнами на Вознесенский пр.,
двор № 1, 1 этаж



Фото 29

Помещение, с окнами на Вознесенский пр.,
двор № 1, 1 этаж

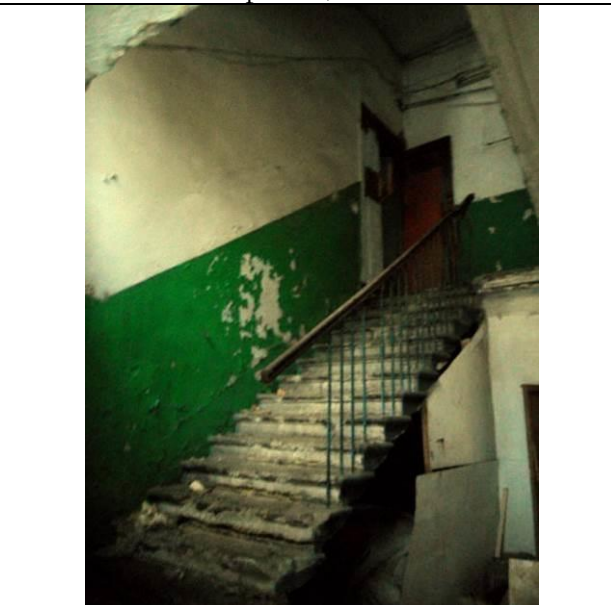


Фото 30

Лестничная клетка





Фото 31

Состояние помещений

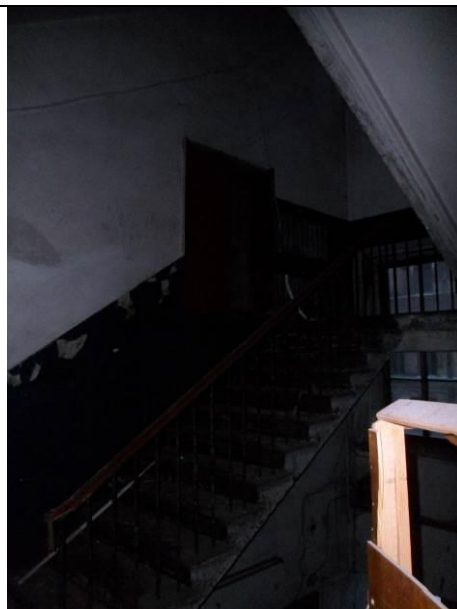


Фото 32

Лестничная клетка



Фото 33

Лестничная клетка



Фото 34

Состояние помещений



Фото 35

Состояние помещений



Фото 36

Состояние помещений

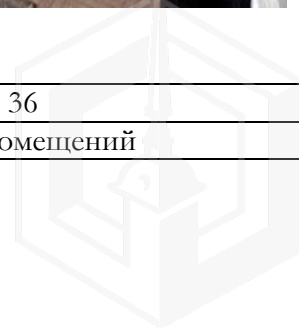




Фото 37

Вход с Вознесенского пр.

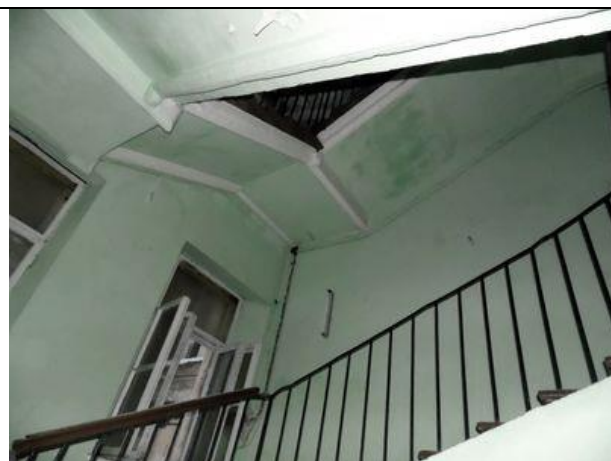


Фото 38

Лестничная клетка



Фото 39

Состояние помещений



Фото 40

Состояние помещений



Фото 41

Состояние помещений



Фото 42

Состояние потолков





Фото 43

Состояние помещений



Фото 44

Состояние помещений



Фото 45

Состояние помещений



Фото 46

Состояние потолков



Фото 47

Состояние помещений



Фото 48

Состояние помещений



Фото 49

Состояние помещений



Фото 50

Вид из окон на улицу



Фото 51

Состояние дворового фасада



Фото 52

Вид из окна лестничной клетки во двор

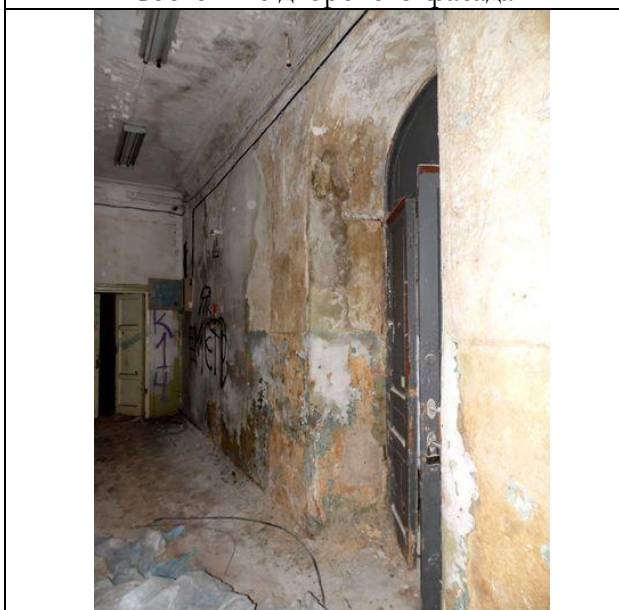


Фото 53

Состояние помещений



Фото 54

Состояние помещений





Фото 55

Атриум (вид с 3 этажа)



Фото 56

Кровля атриума



Фото 57

Атриум (вид со 2 этажа)



Фото 58

Помещения либо атриума со входами со 2 этажа, либо под атриумом с обрушившейся кровлей

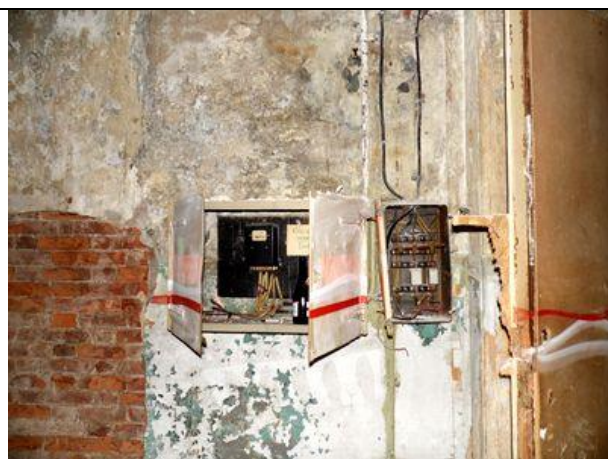


Фото 59

Состояние помещений



Фото 60

Состояние помещений (прогиб перекрытий)





Фото 61

Состояние помещений



Фото 62

Состояние ступеней



Фото 63

Лестничная клетка



Фото 64

Состояние помещений



Фото 65

Вход в тепловой пункт во дворе здания.
пункт общий с соседним домом (№34)



Фото 66

Тепловой пункт





Фото 67

Состояние помещений



Фото 68

Состояние помещений

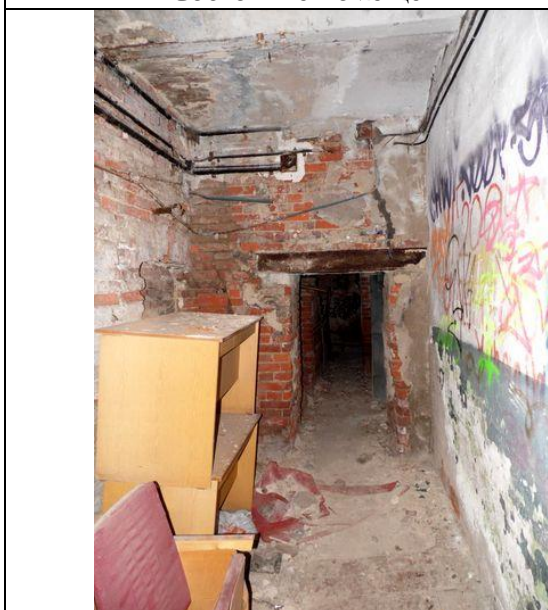


Фото 69

Состояние помещений



Фото 70

Состояние потолков



Фото 71

Состояние лестницы



Фото 72

Состояние лестницы



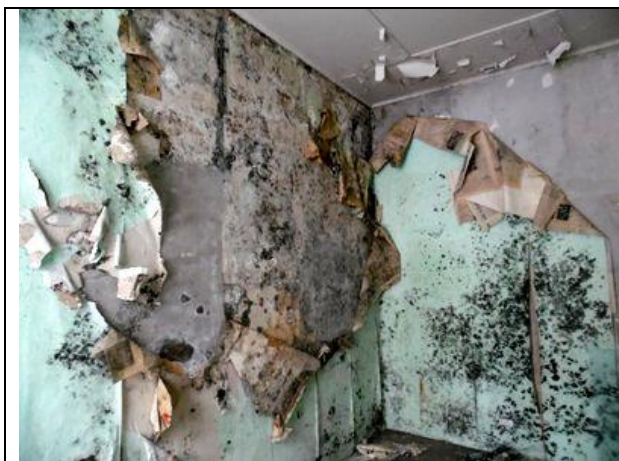


Фото 73

Состояние помещений



Фото 74

Состояние помещений



Фото 75

Состояние помещений



Фото 76

Состояние помещений



Фото 77

Состояние помещений



Фото 78

Состояние помещений





Фото 79

Состояние помещений



Фото 80

Состояние помещений



Фото 81

Состояние помещений
(обрушение перекрытий)



Фото 82

Состояние помещений
(обрушение перекрытий)

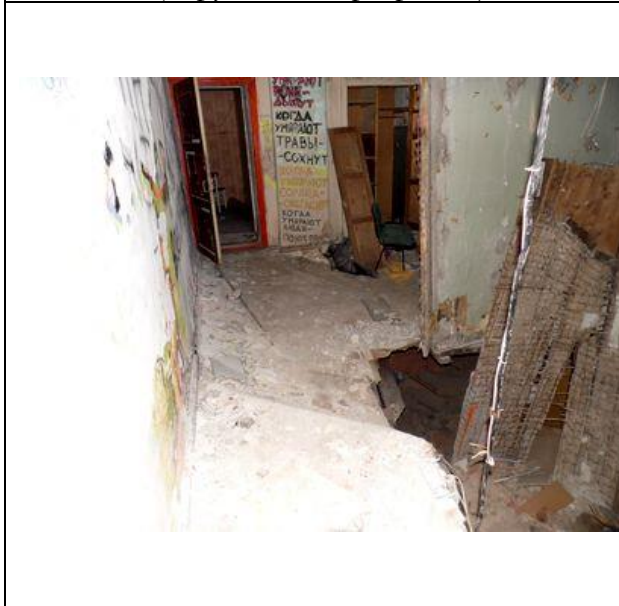


Фото 83

Состояние помещений
(обрушение перекрытий)



Фото 84

Состояние помещений





Фото 85

Состояние потолков



Фото 86

Лестничная клетка



Фото 87

Состояние помещений (разрушенная печь)



Фото 88

Состояние помещений



Фото 89

Состояние помещений



Фото 90

Лестничная клетка



2.4.4. Акт осмотра здания.

А К Т контрольного осмотра здания от 26 «Декабря» 2018 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	Вход в здание возможен: с Вознесенского пр. (имеется несколько отдельных входов в помещения 1-го этажа и 1 общий вход - вход в подъезд), с ул. 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 ул. Римского-Корсакова (имеется несколько входов в помещения 1-го этажа и 5 общих входов)	стандартные, витринные, мансардные	кирпичное	+	+	+	+	Аварийное	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;

Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным вариантом использования существующего здания является проведение работ по сохранению объекта культурного наследия и его приспособления для современного использования под объект гостиничной инфраструктуры - гостиничное предприятие (трехзвездочную гостиницу) при условии соблюдения требований законодательства об охране объектов культурного наследия.

2.6. Результаты проведения оценки.

Рыночная арендная плата за объект оценки	
Рыночная величина месячной арендной платы за объект капитального строительства (нежилое здание), руб.	2 240 000
Удельный показатель рыночной величины месячной арендной платы за объект капитального строительства на 1 кв. м здания, руб. /кв. м	305
Величина годовой рыночной арендной платы за объект оценки, руб.	26 880 000

